

子社長。売り玉払底の南青山に広大な敷地を持つ財務省と日銀の寮は今、「嫉妬」と「好奇」の強い視線を浴びている。

都心好立地のエリアは2〜3年前から上昇に転じたというのが大方の見方だ。不動産業者からは、「こちらの指し値が通りにくい」「べらぼうな高値の一番札が増えた」「転売用など投機目的の買いもある」との声が増えてきた。ならば緩やかな反転でも、局所的には年間2ケタの上昇率も混じっている。六本木ヒルズと同じ2003年竣工の三菱自動車本社ビル「品川三菱ビル」は昨年12月にモルガン・スタンレーの不動産ファンドに売却されたが、簿価1035億円に対し、売却額は1402億円。2年足らずで35%値上がりした計算だ。

用地取得競争の波は、都心郊外のベッドタウンへも及んでいる。公示地価の住宅地で上昇地点が25カ所と目立った千葉県市川市。「パワビルダー」（低価格の住宅分譲会社）主導で戸建て用地の高値買いが増えていく。土地では利ザヤを取らず、上物で稼ぐといったパターン」と地元不動産業者は証言する。

こんなエピソードもある。ある中堅マンションデベロッパーが、自治体が放出する十数件の物件の入札に参加。それまでなかなか落札できな

い状態が続いていたため、少し思い切った高値で入札。すると、意図せず十数件全部を落札してしまい、泣くハメになったというもの。用地取得競争の激しさと一部業者の感覚マヒを物語ると同時に、市場としては依然、ある程度の相場観や理性を保っていると見ることもできよう。

競売市場も売人気さまよう余剰資金

不動産熱は、競売市場で一層顕著だ。ワイズ不動産投資顧問の山田純男代表取締役によると、昨年の東京地裁における競売市場では、期間入札の競落率が7年連続で上昇し、過去最高の87%を記録した。期間入札での不売物件である特別売却物件も合わせると、落札率は95%近くとほぼ完売状態。一般の分譲マンション業者でもこの契約率はなかなか達成できないだろう。

競売価格についても、昨年は最低売却価格に対する上乘せ率が53%と、前年の45%から大きく上昇。上乘せ率100%以上の物件も珍しくない。「期間入札に至らず、事前に任意売却になるケースも多く、東京では対象物件が減少している。一方、インターネットを通じた個人の入札参加など収益物件中心に需要は旺盛。今後は物件が依然高水準の地方にも波及しそうだ」（山田氏）。

住宅地上昇率 全国50位



▲2.7%
田園調布
3丁目

東京都大田区の高級住宅街。世田谷区では成城、奥沢、等々力、目黒区では自由が丘、青葉台が上昇。

住宅地上昇率 全国14位



▲4.4%
札幌市
中央区

大通公園から西の円山公園近くで特に上昇。マンション需要が旺盛。商業地もマンション用地需要で上昇。

住宅地上昇率 全国2位



▲6.6%
浦安市
美浜

最寄り駅はJR京葉線の新浦安。東京ディズニーリゾートのある舞浜も6%台の上昇。浦安市は13地点が上昇。

住宅地上昇率



▲1.8%
福岡市
中央区大濠

福岡市は6地点上昇。大濠公園周辺が人気。ヤフードームも近い。商業地は流通戦争激しい天神エリアが上昇。

住宅地上昇率



▲1.8%
吉祥寺
南町

武蔵野市は11地点上昇。特に南口の井の頭公園近く。交通至便で好環境。自治意識も高い。坪200万円弱。

住宅地上昇率



▲2.3%
市川市
菅野

市川市は上昇25地点。八幡、真間も人気。交通至便で文教都市。著名人のお屋敷も。市川駅南口に再開発計画。