

＝トピックス＝

渋谷ヒカリエ開業

渋谷駅直結の複合施設「渋谷ヒカリエ」が4月26日に開業致しました。地下4階から地上34階建ての館内には、東急百貨店の新商業施設「ShinQs（シンクス）」をはじめ、大型イベントホール「ヒカリエホール」、クリエイティブフロア「クリエイティブ 8/（はち）」、日本最大級の劇場「東急シアターオーブ」などが集積しています。

いつからか渋谷といえば「若者の街」とのイメージが強くなりましたが、より消費単価の高い「大人の街」へと変化することが、多方面から期待されてきました。そして、この「渋谷ヒカリエ」がそうした「大人の街」への起爆剤となることが期待されています。果たして、「渋谷ヒカリエ」は”渋谷”を変えることができるのでしょうか。この結果は、いましばらく時間の経過を待つ必要がありますが、今回はひとまず、大型複合施設の先輩でもあります「東京ミッドタウン」「代官山アドレス」との簡単な比較をしてみました。敷地面積、延床面積などを比べてみると、だいぶ小ぶりののがわかりますね。ただ、商業施設（店舗）面積はそれほど変わらず、渋谷駅直結という好立地を生かして、商業施設の比率の高いビルということがわかります。(n)



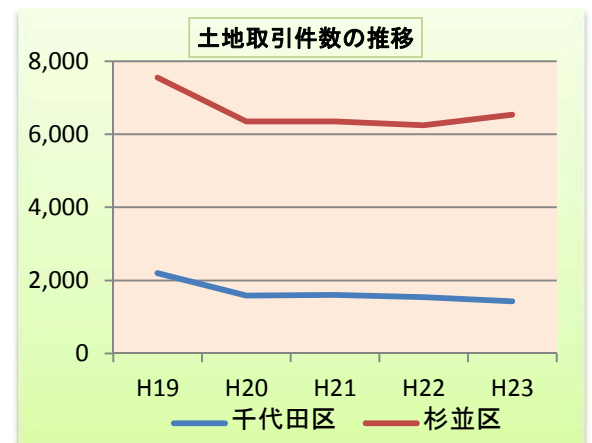
	開業	敷地面積	延床面積	商業面積	用途
渋谷ヒカリエ	H24.4	9,640㎡	144,546㎡	32,000㎡	店舗、劇場、事務所、多目的ホールほか
東京ミッドタウン	H19.3	78,400㎡	569,000㎡	57,000㎡	店舗、事務所、ホール、多目的ホールほか

＝数字でみる不動産＝

土地取引件数

意外と知られていませんが、土地の取引件数は、登記情報をもとに、国土交通省が市区町村別に発表しています。土地の取引件数というのは、不動産市況を把握する上では、重要な指標になるものと思いますが、今回は東京の商業地代表として「千代田区」、住宅地の代表として「杉並区」を選び、平成19年からの推移をグラフにしてみました。

平成19年から20年にかけて所謂ファンドバブルが崩れはじめ、平成20年9月にリーマンが破綻して、不動産市況は急激に悪化します。その後、低迷を続け、最近において、一部住宅地で底値から反転の兆しが現れはじめてきたものの商業地は依然として厳しい、という小生の実感と右グラフは一致するのですが……。如何でしょうか。(n)



＝不動産調査マメ知識＝

道路調査その①（建築基準法上の扱い）

不動産調査を行う上で、極めて重要事項として「道路調査」があげられます。なぜならば、ある不動産の現地調査を行って、車が通行でき、アスファルトで舗装された”道路”があったとしても、それが建築基準法上「道路」として認められていなければ、建物が建てられない可能性が高くなるからです。

建築基準法上の道路の扱いは、市役所等の「建築指導課」などで、一般的には調べられますが、その際には、住宅地図等の詳細に場所が確定できるものを持っていきましょう。右の表は、建築基準法上の道路の分類です。(n)

建築基準法第42条

1項1号	道路法による道路です。市道・区道で幅員4m以上あるものなど。
1項2号	土地区画整理法など法令による開発道路
1項3号	建築基準法施行以前より存在する幅員4m以上の道路
1項4号	法令による事業で2年以内に施行予定であり、特定行政庁が指定した道路
1項5号	土地所有者が築造し、特定行政庁から指定を受けた道路（位置指定道路）
2項	建築基準法施行以前より存在する幅員4m未満の道路