

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目9番1号NEOX新宿7階
電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
購読料/月額10,500円(税込) 送料/月額800円(税込)

2010年(平成22年) 8月25日 水曜日

日刊不動産経済通信

(第三種郵便物認可)

◎マンション市場の回復は景気回復が条件
——トータル、小規模でも利益上がる体制を

トータルブレインは、首都圏マンション市場の今年前半の総括と後半を展望したレポートをまとめた。今年前半の販売戸数は09年前半と比べて27%増加しており、昨年を底にして復活の軌道に乗り始めている。ただしレポートでは好調の要因を、①値頃感のある好立地物件の供給が増えたこと②低金利の継続③ローン減税などの政策面での後押し——などの条件によって「なかば強引につくり出している」と指摘。雇用不安や所得の低下が続くなか、マンション市場が回復するためには、景気の本格的な回復が絶対条件としている。

今年前半のマンション市場は、GWも新規物件の集客が好調、新規発売数も増加した。顧客の買い時感が高まり、買いたい物件が増えていることが背景にある。さらに懸念されていた建築費は、09年暮れに戸当たり1500万円程度だったものが更に約10%低下し、これにより、デベロッパが抱える塩漬け案件も再始動した。建築費の低下が今後のマンション市場の活性化に大きく寄与すると予想している。

後半戦の課題として、用地仕入れについて言及。郊外部は仕入れ済み用地が多く、建築費の低下による供給増が懸念されるため、都内エリアが狙い目と指摘。特に23区の城南・城西エリアは直近での供給が少ないばかりか、ファミリー向け以外の需要もあるため、グロス圧縮し、DINKS向けなどにすることで単価高でも乗り切れるとしている。ただし、23区内の好立地では、30〜40戸前後の小規模物件が中心となり、経費倒れの可能性がある。しかし、大手デベ以外は競争を避けるためにも取組んで、販売方法を工夫することなどで利益が上がる体制作りが必要と強調している。