

# 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)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可  
日刊(土日・祝日休刊)  
第12530号  
2010年(平成22年)10月21日 木曜日 発行

目次 頁

◎ 国交省、建基法の見直しを両論併記で………1  
— 政務三役で検討、通常国会に法案提出

◎ 子育て支援・風力発電の大型マンション………2  
— 東急不と伊藤忠都市、大阪で289戸

◎ 東レなど、駅遠の「市川」が比較的好調………3  
— 坪単価140万円超、初月100戸契約

◎ 都心3区でも細かい立地力の判断が必要………4  
— トータル、坪単価上昇もエリア内で濃淡

◎ 大阪のオフィス空室率改善、東京は上昇………5  
— DTZ調査、アジア投資家が円高を忌避

《トップが語る・戦略と市場見通し》⑤  
◎ 住宅着工減少で新ビジネスモデルを模索………6  
— ホールディングスの社長就任で役割分担  
すてきなイスグループ社長 日暮 清氏

◎ 東建など、上野駅前環境対応オフィス………8

◎ 三井不、「滝野川」にコンペ作品を採用………8

◎ 東祥、スポーツクラブを5年で倍増へ………9

◎ リヴァックス、修繕費用の保証サービス………10

◎ 日本総研、コンセッション導入の課題………10

◎ 4～6月期のリフォーム市場は7%増………11

◎ アットH、ATBB利用店が3万店突破………11

※2010年版不動産プライベートファンド資料集発刊!!

◎東レなど、駅遠の「市川」が比較的好調  
―坪単価140万円超、初月100戸契約

東レ建設、室町クリエイト長谷工コーポレーションの3社が市川市で開発している分譲マンション「マリエ市川」(総戸数216戸)が、駅から徒歩19分の立地ながら、事前案内者向けの販売で100戸の契約を獲得し、順調に滑り出した。坪単価は10万円超という価格設定と競合の少なさが奏効し、30歳代の地元居住者を呼び込んだ。事業の出資比率は東レ80%、室町と長谷工が各10%。

同物件(市川市宮久保1-2-16ほか)は、都営新宿線本八幡駅徒歩19分、1階建ての間取りは3LDKと4LDK専有は64・98・104・33㎡。今回販売した価格帯は2470万〜4890万円、71㎡台と75㎡台の3LDKが中心。

9月中旬から事前案内を開始し、10月上旬までの来場者数は約300件。10月上旬の発売で1000戸の契約を獲得した。契約者は市川市在住者が半数、残りは東京・江戸川区、江東区など近隣市区。30歳代が約6割、20歳代と40歳代が各20%弱。世帯人数は、子どもと夫婦の3人世帯と、夫婦2人世帯が約35%ずつ。2人世帯でも出産を計画しているプレファミリーが多かった。年収は400万〜600万円台。駐車場とサイクルポートの100%確保やセキュリティ設備、文京地域に立地していることが契約者の評価を受けた。

東レ建設らは、06年3月に用地取得契約を交わし、10年春に着工。建築費の安い時期に着工し、価格を抑えた。周辺は大型物件の供給が数年来途絶えているうえに、中規模でも4000万円以上の商品が多かったため、最多価格帯が2900万円台の同物件は目を引いたとみられる。