

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12559号

2010年(平成22年)12月3日 金曜日 発行

目次

- ◎ 政府、インフラファンドの創設にD評価……1
— 一般会計で計上せず11年度創設は困難に
- ◎ 税調、固定資産税など地方税軽減が争点……2
— 新築住宅の特例などを自治体の判断に

- ◎ 渋谷駅上ビル計画、東横駅部分先行開発……3
— 東急電鉄、駅を囲み新施設が続々開業へ

- ◎ 創建、リフォームなどストック事業強化……4
— 無料リフォーム開始、他社物件メンテも

- ◎ 立地評価と値段設定に冷静な判断が必要……5
— トータル、文京区はコンパクト化が顕著

- ◎ 首都圏の中古マンション価格が上昇基調……6

- ◎ レオパレス、直営店削減、社員独立推奨……6

- ◎ 全宅保証、理事会で定款改正案を審議……7

- ◎ 住設2社が経産省の優良企業賞を受賞……8

- ◎ ビル経営C、来年1月に新春セミナー……8

人事異動

- ◎ 三菱地所レジデンス……9
- ◎ 藤和不動産……10
- ◎ アスコット……10

※発刊予告/10年版「高級・高額賃貸マンション市場動向」

— 東京23区内の民間・都市機構の個別物件調査

◎立地評価と値段設定に冷静な判断が必要
 —トータル、文京区はコンパクト化が顕著

トータルブレインは、東京の新宿・渋谷・文京区エリアにおける新築分譲マンション市場を検証したレポートをまとめた。同エリア内の借家世帯数に対する需給バランスは良好で、市場には十分余裕があり、駅近物件も多く強い市場である反面、販売不振物件も多いと指摘。立地評価も含めて商品性と値段設定を冷静かつ慎重に判断する必要があると分析している。

3区のマクロ市場をみると、新宿区は00～04年の平均年間供給数が年1729戸に対して、05～09年は690戸と約60%ダウン。しかし、エリア内の借家100世帯当たりの供給数は1・13戸で需給バランスは良好。平均坪単価は00～04年(旧価格)は265・9万円だったが、09年以降(現在価格)は318・2万円と19・7%アップした。渋谷区は05年以降、供給が激減し、05～09年の平均供給戸数は281戸。平均坪単価は旧価格時比10・4%上昇の345・9万円に落ちている。文京区も05年以降、平均供給数が640戸へ半減。平均坪単価は25・4%上昇の312・3万円だった。同区は専有面積を減らす傾向が顕著。05～10年は平均61・90㎡だったが、09年は57・19㎡、10年は55・75㎡とさらに狭小化し、コンパクト系にシフトすることにより価格上昇を吸収する動きがみられる。

レポートでは、今回の3区は利便性、良好な需給バランス、ニーズの強さという武器が備わっているのに販売不振物件も多いと指摘。土地の高値買い競争の結果、地位が悪い割に販売価格が高い、地位が良好だが高すぎるなど無理な価格設定をした物件が多いためと分析している。最後に、ニーズの強さを盲信することなく、冷静な判断が必要なエリアだと結んでいる。