

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12578号

2011年(平成23年) 1月7日 金曜日 発行

目次 頁

◎ 国交省、超高層建築物で耐震を再検証……… 1
— 長周期地震動への対策試案で意見募集

◎ 不動産協とFRKが新年合同賀詞交歓会……… 2
— 岩波理事長「新年度増産略奪」

◎ 首都圏中古マンション価格は横ばい傾向……… 3
— 野村不アールバン調査、住宅地地価は安定

◎ 住生活G、国内の再編と海外事業を強化……… 4
— ブランドの浸透に注力、中国で合弁会社

◎ コンパクト物件は細かい市場分析が必須……… 5
— トータル、顧客取りこぼさない販売力も

◎ ミサワ、業界初のCO2収支マイナス住宅……… 6

◎ 創建、5年ぶりに分譲マンションを発売……… 6

◎ 三鬼、都心5区の平均空室率が再び改善……… 7

◎ 藤和流通S、三菱地所ハウスネットに変更……… 8

◎ 1月のフラット35、2カ月連続の上昇……… 8

人事異動

◎ 長谷工アールベスト……… 8

《各社トップの年頭挨拶から》②

◎ 世の目線強く意識し不動産のプロを貫く……… 8
— 大きく跳ねる意気込み、環境技術高める

※11年の不動産投資ビジネスとマーケットはこうなる!

— 新春セミナー/1・27東京、1・31大阪で開催

◎ コンパクト物件は細かい市場分析が必須
—— トータル、顧客取りこぼさない販売力も

トータルブレインは、首都圏で供給が増加しているコンパクトマンション市場の現状と今後を検証したレポートをまとめた。都心部では、分譲単価の大幅な上昇を受けて、グロスを圧縮するためにコンパクト商品を提供する動きがみられるが、レポートでは高単価を吸収する切り札とはなり得ないと指摘。ファミリーマンション以上に市場を細かく分析した商品計画、販売手法など総合力が求められると分析している。

首都圏で09年以降に供給されたコンパクトマンションの供給エリアをみると、東京23区が186物件。そのうち台東区が22物件、中央区と文京区が21物件、新宿区が15物件だった。その他は、横浜市17物件、川崎市11物件などと少なかった。23区におけるコンパクト商品の供給比率は、03年に28・7%まで拡大したが、05年～07年は10%台に縮小。08年以降は、再び25～30%台まで大幅に高まっている。

平均分譲単価は、専有面積が50㎡から面積が絞られるほど高くなり、グロスを圧縮することで高単価を狙っていることがわかった。しかし、コンパクト商品は駅近立地の優位性があるとはいえ、環境面にネックがあることに加え、単価高により、主要顧客であるシングル・DINKS層の購入体力の上限を超えるケースもあるため、初月成約率は60%台にとどまっている。

レポートでは、事業が成功するポイントは、好立地はもちろん、購入体力にマッチした商品やデザイン性が重要と指摘。加えて、シングル・DINKSは地縁性も少ないため、集客した顧客を取りこぼさない販売力が最大のポイントになると結論づけている。