

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12669号

2011年(平成23年) 5月25日 水曜日 発行

- ◎ 11年度税制改正法案の成立に不透明感が保留
 | 成立した予算関連法も税制措置が保留 : 1

- ◎ 三井不販、震災で首都圏の店舗拡大慎重
 | 竹井社長、関西は倍増余地、当面50店舗 : 2

- ◎ 首都圏近郊の再開発は広域より地元集客
 | トータル、自己資金増加し市場を支える : 3

- ◎ 南千住で総225戸の分譲マンション
 | 伊藤忠都市、子育て狙いでシステム収納 : 4

《特集・東日本大震災被災地ルポ》茨城

- ◎ 隠れた被災地、水戸は液化化で経済に影
 | 余震や放射線で売買停滞、キャンセルも : 5
- ◎ 東海村、逃避者なし・原発反対でも複雑 : 6

人事異動

- ◎ GEなど、都内の賃貸住宅ファンド組成 : 7
- ◎ ARES 総会、インフラ整備と基盤造り : 7
- ◎ ユナイテッド、公募増資等で4物件取得 : 8
- ◎ 改正PFI法が成立、「運営権」を定義 : 8
- ◎ 国交省、つり天井の施工のあり方を検討 : 9
- ◎ スターツSEAネット、全国大会を開催 : 9

- ◎ 東急リバブル : 10
- ◎ すてきなイスグループ : 10
- ◎ 有楽土地住宅販売 : 10
- ◎ フージャースコーポレーション : 10

《2011年3月期連結決算》

- ◎ すてきなイスグループ、首都圏好調で増収増益 : 10
- ◎ 第一交通産業、不動産分譲事業は営業赤字 : 11
- ◎ 三井不動産販売、取扱件数が過去最高更新
 | 非上場 : 11

※緊急時対応のお知らせとお願いについて

◎首都圏近郊の再開発は広域より地元集客

―トータル、自己資金増加し市場を支える

トータルブレインは、再開発によって市場が変動した首都圏近郊から郊外部エリアを考察するレポートをまとめた。豊洲、有明などの湾岸エリアとは違い、再開発とはいっても集客の広域化が少なく、ポテンシャルアップによって地元の上澄み層の集客が増加していることがわかった。

レポートでは6エリアを検証した。武蔵小杉エリアをみると、市場相場は00～04年の旧価格時と現在を比べて25%弱上昇しているが販売は好調。ただし、集客エリアは川崎・横浜市内が7～8割で大きく変わらず、自己資金が約1000万円に大きく増加していることが好調な市場を支えている。池尻大橋、二子玉川などの城南エリアは、二子玉川を除くと再開発の規模は小さく、エリアのポテンシャル評価の上昇も大きくない。旧価格からの上昇率も15%程度であり、現状レベルが適当と判断。

城北エリアでは、南千住はもともと低単価相場であったため、現在は30%以上の上昇。大型物件では集客エリアが城東から埼玉エリアへやや広域化。ただし年収に変化はなく、やはり自己資金が1000万円程度に上昇したため、購入体力も上がっている。市川、本八幡エリアも、集客エリアの拡大はみられないもの、もともと千葉県内でも地位と人気が高く、需給バランスに助けられ、地元の上澄み層を吸収できている。

レポートでは、こうしたエリアポテンシャルが大幅にアップするためには、再開発の規模の大小だけでなく、商業開発や大型公園などの住環境と生活利便性の向上が期待できるような複合的な再開発でなければならぬと指摘している。