

日刊 不動産経済通信

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12711号
2011年(平成23年) 7月25日 月曜日 発行

目次 頁

◎ 国交省、省令改正でマンション勧誘規制… 1
— 再勧誘や深夜勧誘を禁止、氏名告知へ

◎ 経済財政白書、低金利で持家・分譲好調… 2
— 消費税引上げは経済状況を十分考慮して

◎ 物産リアル、2号ファンドが物件取得… 3
— 加須の物流施設、10億円前後から投資

◎ 日土地、都区部で相次ぎ再開発事業展開… 4
— 大崎でビル着工、京橋は組合設立の認可

◎ 震災後はグロスを意識した商品づくりを… 5
— トータル、停電対応で付加価値が向上

◎ 本社、都の緊急沿道建物耐震化で講演会… 6
— 地震リスク定量化の手法や制震工法など

◎ 国交省など、被災地の土地利用調整指針… 7

◎ 規制・制度改革、カジノ解禁は見送り… 7

◎ FRK、贈与税非課税拡大など税制要望… 8

◎ 「中野ツインマークタワー」が最優秀M… 8

◎ 三井不、中国で3カ所目の広州に現法… 9

◎ ユナイテッド・アーバン、合併で大幅な増収増益… 9
— 《2011年5月期リポート決算》

◎ 生活の非電化を真剣に考えたい… 10

◎ ストック時代が到来する予感… 11

◎ 今こそ将来を見据える時… 12

通信週評

※不動産経済ファンドレビュー、第225号発刊!!

◎震災後はグロスを意識した商品づくりを
——トータル、停電対応で付加価値が向上

トータルブレインは、東日本大震災後の首都圏マンション市場の変化とその対応について考察したレポートをまとめた。1次取得者の購入意欲は高いままだが、不動産を所有するリスクを改めて認識したことにより、集客状況は、震災前よりもさらに人気物件と苦戦物件の2極化傾向が強まっていると指摘している。

レポートでは、景気が実態ベースでさらに後退する可能性もあり、購入予算の低下が懸念され、販売価格面のハードルが高くなっているため、顧客のマンションに対する要求水準が一層高まる一方で、予算が低下するという相反した状況になると分析。今後は、グロスという考え方をより意識した商品づくりが重要だと報告している。

震災後の売れ行きは、1次取得向けの3000万～4000万円台は好調で、8000万円前後の高グロス商品と億ションは動きが鈍い。その理由は1次取得者は持家志向が非常に強いため、無理なく買えるなら買いたい気持ちが高く、将来不安より目先の問題に関心が強いためと分析。一方、富裕層は、買換えや買増しのケースが多く、経済全般に関心が強いいため、様子見に入っているとみる。

商品企画については当面、地震と原発問題が大きなテーマになると指摘。検討事項として耐震性能を重視すること、停電等の非常時の対応も含めた太陽光発電システムの採用などをあげた。とりわけ、今回の震災で、停電時にはマンションはただの箱と化すことがわかったため、停電が長引く中でも生活できるよう、蓄電システムや発電システムを構築することで、マンションの付加価値は飛躍的に向上していると述べている。