

# 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12722号  
 2011年(平成23年) 8月9日 火曜日 発行

◎ 内閣官房、環境未来都市を年内に選定……1  
 ─ 環境・社会・経済対応を総合的に評価

◎ アジリテイー、香港投資家の資金を運用……2  
 ─ 南麻布の外人向け高級賃貸レジを取得

◎ C21ジャパン、11年秋の戦略会議を開催……3  
 ─ 上期1・3%収入増、反響可視S導入へ

◎ 顧客のマンション選択基準が大きく変化……4  
 ─ トータル、グロス重視へ、郊外物件増加

◎ FCレジといちご不在が11月1日付で合併……5  
 ◎ 穴吹興産、長野にマンション進出……5  
 ─ 首都圏初の「世田谷」21戸が完売

◎ 既設エレベーターの安全向上で報告書……6

◎ ビル協、民法改正・賃貸借関係で意見……7

◎ 野村アーバン、北摂の拠点「江坂」開設……7

◎ 伊藤忠都市、大阪支店を移転……8

◎ アイビー総研、リート運用戦略セミナー……8

◎ 賃貸創研、不動産オーナー向けに指南書……8

◎ 積水ハウス……9

## 機構改革・人事異動

◎ 原弘産、不動産分譲部門が大幅減収……10  
 ─ 《2012年3月期第1四半期連結決算》

◎ 常和ホールディングス、賃収減で減収減益……10

◎ プレサンスコーポレーション、不動産販売が半減……10

◎ アールシーコア、減収も経費削減などで増益……11

◎ レオパレス21、賃貸事業の収益改善で損失大幅減……11

※8・29/地盤液状化はどうして起る? 対処策の実践セミナー

◎顧客のマンション選択基準が大きく変化  
――トータル、グロス重視へ、郊外物件増加

トータルブレインは、今年前半の首都圏マンション市場の総括と後半を展望したレポートをまとめた。前半の販売戸数は昨年前半と比べて9・8%ダウンしたが、6月の販売動向が足を引っ張ったためであり、震災の影響は最小限にとどまっていると分析。しかし、震災後はマンションに対するユーザーニーズが変化している指摘し、後半は立地の安全性が重視されるほか、景気動向も当面厳しい状況が続くことから、商品選択の基準が大きく変化していくと予想している。

具体的には、後半戦は、マンション市場に求められる3P(プレイス・プライス・プランニング)の中心について、場所は生活利便性だけではなく、立地の安全性へ、値段は好立地なら多少高くても売れたがグロス重視へ、商品企画は快適性・グレード感から地震対策・省エネなどにシフトするとみている。

また、グロス重視に伴い、郊外エリアにおける1次取得向け物件が増加すると予想。近年、マンション市場は供給エリアの都心回帰、好立地化により高価格商品の供給が目立っていたが、景気低迷と震災の影響もあり、高グロス商品の売れ行き低迷が顕著になっていると指摘。平均面積70㎡以上、平均価格が3000万円台までの1次取得向け商品の割合は、05年まで60%前後あったが、10年は35%まで減少していることも、今後の供給増加を後押しする理由に挙げている。

レポートでは、エンドユーザーはますます生活防衛型の消費行動となることが予想されるため、供給サイドは、顧客の変化に対して敏感に、柔軟に対応していくことが求められると報告している。