

月刊 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12794号

2011年(平成23年) 11月24日 木曜日 発行

§ 目 次 § 頁

◎ 民主党、宅地建物取引主任者を士業化に： 1
— 不動産団体議連で税制改正ヒアリング

◎ 地価L O K、東京で震災の影響薄れる： 2
— 湾岸エリアの懸念は防災より今後の景気

◎ 住友不、西新宿・成子の再開発事業開業： 3
— 5万坪級、40階建てオフィス入居7割

◎ コンパクトマンションは慎重な価格で： 5
— トータル、都心エリアの45%が苦戦

◎ 野村レジ、新投資口発行で約76億円調達： 6

◎ 伊藤忠U、給食センターの事業契約締結： 6

◎ C B R E、震災後も90%超が東京に本社： 7

◎ サンセイランディック、株式を上場へ： 8

◎ パナソニック、屋内空気質を見える化： 8

◎ 2×4協、四国支部で国産材利用を推進： 8

◎ イオン、不動産仲介1号店を30日に開業： 9

◎ 全宅ローン、7周年記念祝賀会を開催： 9

◎ 都市協クラブ、定例会を仙台で開催： 10

◎ ジャパンリアルエステイト、1万5850円分配： 10
— 《2011年9月期リーポート決算》

◎ 改正高齢者住まい法施行で新たな成長ビジネス
— 先行企業に学ぶサービス付き高齢者向け住宅事業
— 《12・12/本社・実践セミナー》

◎コンパクトマンションは慎重な価格で
——トータル、都心エリアの45%が苦戦

トータルブレインは、首都圏で供給が増加するコンパクトマンション市場を検証したレポートをまとめた。エリアごとにクロス価格の上限を意識した商品単価と面積設定を行うことが重要と指摘。その一方で、メイン顧客である女性シングル層の年収が500万円近辺に固まっているため、高単価とならざるを得ない都心エリアでの供給は不利との見方を示している。

首都圏におけるコンパクトマンションの供給戸数は、09年以降に徐々に回復傾向を辿り、11年1～8月は3361戸だった。分譲マンションの総供給戸数に対する比率は13・7%、10年暦年の13・3%を上回っている。ただし、平均坪単価は07年以降260万円台、平均価格は3000万円台後半をキープしており、1～8月は坪単価は263・7万円だったが、平均価格は4006万円に上昇している。

10年から11年8月までに供給された163物件の販売状況をヒアリングしたところ、好調物件は43・5%にとどまり、苦戦物件が35・6%あった。苦戦したのは、城南エリアが24・0%、城西エリアが16・7%だったのに対して、都心エリアが45・0%で販売が最も厳しいことがわかった。

レポートでは、好調物件の特徴は、ピンポイントでの需給バランスの良さに加えて、設定価格と顧客の購入体力のマッチングにあると指摘。特にシングル女性はグロス価格の設定が非常にシビアであり、現在の所得・雇用不安が続く中では買い上がるケースが見込まないことから、価格設定にはより一層の慎重さが求められると結んでいる。