

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12870号 平成24年3月21日 水曜日 発行

◎変動の利用が5割超、フラット35も拡大：1
国交省調査、固定金利はシェア大幅減

◎三井不、市川市で大型物流施設を開発：3
GLプロパティーズと共同、延床12万m² 2

◎5年スパンではオフィス供給は平均以下：3
森ビル、23区の大規模ビル市場を調査
◎マンションは低価格化の重要性が高まる：4
トータル、事業回転優先しコスト圧縮を

〔経営トップが語る・戦略と展望〕⑭

◎省エネ注力し戸建て・断熱材販売を拡大：5
M&A継続、埼玉、千葉で建売を積極化
桧家ホールディングス社長 近藤 昭氏

◎2月の首都圏分譲M賃料は0・1%下落：7
◎管理協など、新たな管理ルールで意見書：7
◎移民の受入れに8割のオーナーが賛成：8
◎国交省、URのまちづくり事業で提言：9
◎全宅保証、4月から公益社団法人：9
◎住団連などが一般社団法人に移行へ：9
◎フューチャージメント、事務所を移転：10
11 11 11 11 10

機構改革・人事異動

◎伊藤忠アーバンコムユニティ
◎桧家ホールディングス
◎アルシーコア
◎ケネディクス・リート・マネジメント
◎ヤマダ電機

◎テーマリ不動産・住宅産業のサステイナブル戦略
本社、4月16・17日、全社協・灘尾ホールで開催

◎マンションは低価格化の重要性が高まる

—トータル、事業回転優先しコスト圧縮を

トータルブレインは、2012年の首都圏マンション市場の見通しを示したレポートをまとめた。顧客の商品選別の目線は一層厳しくなり、低価格化の重要性がさらに高まると予想。一方で、ここ2~3年様子を見続けていた1次取得者が徐々に動き出すことも期待されるため、割安物件や好立地・適正価格物件の供給が絶対に必要であると指摘している。

レポートでは、1次取得層については、昨年から続く供給商品の好立地化と価格の割安感、低金利を背景に、購入マインドが回復すると予想。ただし、販売価格の一層の弱含みも予想されるため、供給側にとつて昨年以上に設定価格のミスマッチは苦戦を強いられるとみる。

高値水準を続ける用地取得費と、弱含みに推移する販売価格との間で調整弁を果たしたのが低水準の建築費だったが、既に郊外ファミリー物件では戸当たり1500万~1600万円まで上昇。先高感があり、供給側は時間をかけるほど事業リスクが高まるため、用地を取得後、一刻も早く着工、販売し事業の回転を最優先させるべきとしている。

顧客の購入体力に商品価格を合わせるため、徹底したコストダウンが必要とも指摘する。高い性能基準とコストダウンを両立させるため、シンプルな配棟など構造コストをいかに抑えるかが重要とした。

マーケットでは平均面積を小さくしてグロスを圧縮する傾向が強まっているものの、近郊から郊外エリアに関してはニーズに当てはまらないため、広さのニーズも慎重に検討する必要があると指摘している。