

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12983号

2012年(平成24年) 8月31日 金曜日 発行

§ 目 次 § 頁

◎ マンション管理外部専門家活用による3形態による1
— 国交省、管理費扱いや議決権割合で紛糾

◎ 管理費単価3%下落、神奈川・埼玉上昇による2
— 本社、11年首都圏マンション管理費調査

◎ 大手デベ各社、「防災の日」で震災訓練による3
— 都内各区との被災者受入れ協定も相次ぐ

◎ 優良物件の出物少ないため「開発型」での4
— 運用対象はオフィス・商業・レジ・物流
住商リアルテイ・ 藤林 秀敏氏
マネジメント社長

◎ 消費税分はデベ吸収、用地価格は下落による6
— トータルブレイン・久光龍彦社長に聞く

◎ 大京、練馬で太陽熱利用したマンションによる8
◎ 日本ロジ、江東区辰巳の物流施設を取得による8
◎ ユナイテッド、湯島のオフィスビル取得による9
◎ ユニバーサル、総額3億円キャンペーンによる9
◎ ケネディクスRE、運用会社の社名を変更による10
◎ PWC、「行政改革の処方箋」を発売による10

◎ 2012年6月期リポート決算による10
— インヴェンシブル、営業費用減などで黒転による10

◎ 成熟・グローバル化する不動産・住宅産業の価値創造による10
— 本社、10月11・12日、全社協・灘尾ホールで開催
— 《第93回不動産経営者講座》による

◎消費増税分はデベ吸収、用地価格は下落

—— トータルブレイン・久光龍彦社長に聞く

—— 足下の分譲マンション市場について。

久光氏 一部の割安物件、超好立地物件以外は集客難と歩留まり難となっている。ここ15〜16年間で世帯平均収入が2割近く低下していることに加え、雇用不安と年金問題などの将来不安がエンドユーザーにのしかかっている。現在のデフレ環境下では、売値を下げていく方法しか、冷え切ったエンドユーザーのマインドを回復させることができない。

—— 価格水準は。

久光氏 郊外部や駅遠立地など、立地に競争力のない物件に関しては旧価格水準まで低下しているが、都内・都心・横浜・川崎などの好立地に関してはまだまだ旧価格水準と比べて10〜20%前後は高止まり水準にある。現在、販売現場では集客ボリュームの減少と歩留まりの低下が起きているが、これはエンドユーザーの購入体力・希望予算の低下スピードに、マンション市場の価格低下スピードがついていけず、両者にミスマッチが起きているからではないか。価格は当面、弱含みの傾向が続く。

—— 建築費が上がっているのでは。

久光氏 都心のビル建設が今後一段落することや、マンション工事的増加が期待薄であることなどを加味すれば、ゼネコンは多少低利益率であっても受けざるを得ないだろう。しかし、今後は新たな上昇要因として消費税分のコストアップを考えなければならぬ。現在供給サイドの駆け込み工事発注が急増しており、このことが労務不足に更なる拍車をかけている。1年から1年半程度の期間は建築費の上昇が続く可能性が

高く、10%程度の上昇は織り込む必要がある。
——消費税アップは販売にどう影響するのか。

久光氏 97年の引き上げの際は、マンション業界も駆け込み需要を期待して販促活動も徹底していた。ところが駆け込みが大きかった分、その後の反動も大きく、97年は販売が減速し、マンションの供給ボリュームが大幅に減少した。今回、政府も業界もこの反動を警戒しているため、何らかの対策が取られると予想する。また、エンドユーザーも大きな買い物である住宅購入には慎重であり、煽られて駆け込み購入に走る可能性は低い。

——増税分はエンドに転嫁されるのか。

久光氏 消費税が8%に引き上げられた場合、現在と差額の3%分をエンドユーザーに負担させることは、さらなるマンション市場の冷え込みにつながる。現実的には厳しいのではないかと。結局は消費税の増税分は、企業努力によって吸収せざるを得ない。

——どうやって吸収するのか。

久光氏 企業努力だけでは吸収できるレベルではない。結局、マンション用地に関してもその分を下げて取得せざるを得ない状況になる。現在でも、一部大手デベロッパーを中心に、入札金額を抑える動きが開始されており、年度後半は販売ペースの slowdown などにより、他のデベに関しても販売価格目線の低下が予想される。売値も最低でも3~5%は下げる必要がある。また、13年3月末に「中小企業金融円滑化法」が終了するため、返済猶予を受けていた中小企業から、マンション用地の供給も増加するのではないかと。来年3月以降を待つことなく、秋以降から中小規模のマンション用地の供給が増え、用地不足は解消に向かうと思われる。消費税8%が現実的となる来年の春先からは土地の価格は下がるのではないかと。