

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13020号
2012年(平成24年)10月25日 木曜日 発行

§ 目 次 §

頁

- ◎ 建研、13年度の住宅着工92万戸超と予測： 12年度は87・5万戸、復興と駆込需要で
- ◎ 日本郵便、JPタワーの商業を来春開業： 不動産事業強化、札幌・名古屋でも開発
- ◎ 大京、越谷レイクタウン南口で381戸： 長谷工とのタイアップで建築費20%削減
- ◎ S×L、分譲・リフォームを収益の柱に： マンション市場回復は1次向けが鍵握る： 荒川社長、ヤマダとのシナジーこれから
- ◎ 事業比率の均衡を、海外ビル管理伸ばす： 国内の管理では学生会館の受注を拡大

—
『経営トップが語る・戦略と展望』④
伊藤忠アーバンミニティ社長 猪熊茂男氏

◎ 大和ハの物流商業リートが来月28日上場： 8

◎ タカラ、来期竣工の4割に太陽光搭載： 8

◎ 桜家、全国の営業情報を本社で一元管理： 9

◎ ファーストL、物件査定サービスを開始： 9

◎ 首都圏定借権推進機構が記念大会を開催： 10

◎ 故稻野邊・元鑑定協副会長のお別れの会： 10

※ 不動産経済ファンドレビュー、第269号を発刊!!

◎マンション市場回復は1次向けが鍵握る
——トータル、坪170万円までをメインに

トータルブレインは、首都圏で分譲される1次取得者向けファミリーマンション市場の変化を検証したレポートをまとめた。分譲坪単価が160万円未満の1次取得者向けマンションは、10年以降、供給シェアが18%程度まで縮小していると分析。主要客である30歳代の年間給与所得も低下するなか、レポートでは、低迷するマンション市場が回復する鍵は1次取得者向け市場が復活することにあるとし、マンション用地や建築費の上昇を加味しても、坪単価160万～170万円までの商品供給をメインで計画することが必要としている。

1都3県で供給された1次取得者向け商品の供給シェアは、旧価格時（2000～04年）に41～49%だったものが、10年以降は18%まで低下。急激な都心回帰化により、割安な郊外部での供給が減少したことに加え、事業化する中堅・中小デベロッパーへの資金がタイトになつていることが要因とみる。エリア別の供給戸数を見ると、23区は旧価格時に年間5000戸前後が供給されていたが、07年以降は年間500戸前後と10分の1に減少。平均坪単価は140万円台で推移しているが、平均面積は70m²台前半に縮小し、グロス圧縮傾向が強まっている。都下は販売戸数が同75%減、神奈川県は80%減、埼玉県は64%減、千葉県は86%減だつた。

全体供給に占める坪単価160万円未満の供給シェアは、埼玉県は05年まで80%前後だったが、10年以降は40%前後まで半減している。千葉県も埼玉県ほどではないものの、シェアが60%程度まで落ちており、もともと戸建て優位の市場であつたため、グロス圧縮とともに戸建ての市場でありますため、グロス圧縮が進むなか、マイナスの影響は大きいと分析している。