

# 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15番9号 さわだビル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13049号

2012年(平成24年)12月6日 木曜日 発行

目次 頁

◎ 国交省、街全体の創・蓄・省エネを推進：1  
—モデル地域選定、日本総研無償コンサル

◎ ラサール、郊外SCやホテルに投資機会：2  
—物流投資を中心に新たなコア投資も狙う

◎ 野村不、白金台・高輪台でタワーM発売：3  
—高輪では億ション、シャトー三田建替え  
◎ 坪2百万前半のマンションは立地評価に：4  
—トータル、好調度合いに開き、大手優位

◎ コスト感覚で磨かれる介護サービスの質：5  
—福祉理念だけの経営は業界の不利益に  
◎ サービスと不動産の両立が成功のカギ：6

◎ 野村総研、豪州の複合都市開発に参画：8  
◎ レインズ、理事会で中計着手など報告：8  
◎ 日管協、相続支援コンサル資格を創設へ：9  
◎ 大成有楽不販、水回り無償クリーニング：10  
◎ 国交省、7月の不動産価格指数マイナス：10  
◎ フラット35、最低金利が3カ月連続下落：11

## 人事異動

◎ トップリート・アセットマネジメント：11  
—《2013年1月期第3四半期連結決算》  
◎ 東栄住宅、不動産分譲部門の売上が11%増：11

※欧州の最新不動産・住宅事情視察ツアーのご案内!  
※本社セミナー、マンシオン開発・ストック・管理が変わる!

◎坪2百万前半のマンションは立地評価は  
——トータル、好調度合いに開き、大手優位

トータルブレインは、首都圏で分譲される坪単価200万円台前半の「アッパー1次取得層向け」のファミリーマンション市場を検証したレポートをまとめた。同価格帯の商品は、首都圏で供給される全物件のうち約25%を占めており、売れ行きが好調な物件も約36%あることがわかった。

デベロッパーの規模別で見ると、大手7社が供給した好調物件が50%を超えているのに対して、中堅以下の好調物件は23%に抑えられ、両者には開きがある。レポートでは、アッパー1次取得層は予算に余裕があるため、購入時の検討目線が厳しく、大手の方が希少性の高い好立地で供給しているためと分析している。

首都圏マンション市場全体の供給ボリュームがピーク時と比べて半減する中、アッパー1次取得層向け商品は、2割程度しか減少していない。しかし、供給エリアは、23区城南・城西エリアから近郊・郊外部に拡散している。好立地の用地が高騰したこと、建築費の高騰が重なったことに加えて、エンドユーザーの全安心志向や大手ブランド志向により、分譲価格水準が上昇したことが主な要因。グロス圧縮傾向も強まっております。専有面積80㎡以上の供給比率はピーク時の半分程度まで減少、60㎡台の間取りも3LDKとしている事例が多い。

好調要因を集計すると、約80%が駅距離、住環境などの立地だったことから、今後、立地評価の重要性は、ますます高まって行くことと分析。既に大手優位の市場となり、中堅以下のデベは現状も苦戦物件が多いことから、中堅以下は土地情報も入りやすい郊外に回帰すべきと指摘している。