

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11,700円(税別)

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14475号

無断複写・転載・頒布を禁じます

2018年(平成30年)10月19日 金曜日 発行

- ◎ 不明土地、調査した相続人情報を記録………1
- 法務省、探索合理化へ年内省令施行

- ◎ 森ビルのGPCI、東京は前回同様3位………2
- 国家戦略特区の開発が五輪レガシーに

- ◎ JリートのESG投資、上位ほど積極的………3
- 三井住友基礎研、GRESB実態を調査
- ◎ 売れ行き好調要因は交通と買物の利便性………4
- トータル、仕様設備のグレードも上位に

- ◎ 地所ホーム、国産材比率82%に引き上げ………5
- 輸入木材高騰、国産シフトで価格安定化

『トツピinentabu』/市況と事業展開』②

- ◎ 仲介件数1万件に向け100店舗体制へ………6
- リノベ商品拡大、独自AI査定も準備

大京穴吹不動産社長 小走 和明氏

- ◎ 東建、IOT導入の「南大井」73戸発売………8
- ◎ 地所リアル、賃貸管理物件でVRを活用………8
- ◎ 伊藤忠都市、三芳にBTS型物流施設………9
- ◎ 大和ハ、郡山で延床3・8haの物流施設………9
- ◎ シノケンG、"二重契約"報道を否定………10
- ◎ リート指数、ほぼ横ばいで1770………11
- ◎ オリックス不動産、分配金が増加………11
- ◎ 大和ハウスリート、新規取得などで好調………11
- ◎ 福岡リート、分配金利回り4・2%………11
- ◎ ラサールロジポート、增收増益に………12

≈2018年8月期リート決算≈

※11/2、ホテル・不動産セミナー1日講座を開催

◎ 売れ行き好調要因は交通と買物の利便性

—トータル、仕様設備のグレードも上位に

トータルブレインは、首都圏で販売された分譲マンションのうち、売れ行き好調物件の要因を検証するレポートをまとめた。マンション立地は交通利便性重視であるものの、駅近は絶対条件ではなく、好調物件の中には駅遠立地でもバス便でカバーできているケースもあると指摘。顧客が交通と買物の利便性を求めているためで、デベロッパーが用地を仕入れる際には、交通利便性と買物利便性の2点が最重要条件と位置付けた。マンション価格の上昇と高止まりが当面続くなかで、デベロッパーは都心・郊外を問わず、条件が揃つた用地ならば仕入れる必要があると結んでいる。

分析を加えた20物件のうち、好調要因は17物件が「沿線力・駅力」、14物件が「グロスのマッチング」、12物件が「仕様設備グレード」だった。ファミリー物件は、さらに商業施設が近接していることが上位。買える価格と生活しやすい立地条件が重要なことがわかった。コンパクト物件は、都心近接のエリア評価が上位、エリアの利便性と資産性を重視している。セミハイグレード物件は、立地条件のうち駅近、住環境、商品レベルのハードルを高めている。

ファミリー、コンパクト、セミハイグレード、ハイグレードの物件を抽出し、全ジャンルとも駅力、都心方面へのアクセス力が高い沿線力の高さを最も重視。また、全ジャンルで仕様設備のグレード評価が上位であり、首都圏マンション市場は、価格のさらなる上昇に伴つて、顧客が求める立地と商品水準が上昇している。レポートでは、デベロッパーも商品によって、顧客が何を重要視しているかを意識して、立地選定、商品企画を進めていくことが必要と指摘している。