

LANやイントラネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

# 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14534号

無断複写・転載・頒布を禁じます

2019年(平成31年) 1月22日 火曜日 発行

目次 頁

◎ 国交省、福利増進事業のモデルを選定へ… 1

―所有者不明土地、権利者探索手引を秋に

◎ 東建、東京駅前の市街地再開発組合設立… 2

―21年着工、地上50階建て・延床約30万㎡

◎ 日土地、「BAUS」ブランド展開強化… 3

―今年はマンション7件、戸建5件販売

◎ 埼玉エリアは需給バランス、売行き良好… 4

―トータル、集客エリアの狭小化は強烈に

◎ 小池都知事、時差Bizで地所など視察… 5

―働き方改革の進展や試験的な取り組みも

◎ 関電不動産開発、仙台市にタワマン計画… 6

◎ JR九州、駅ビルとホテル持株会社設立… 6

◎ 三幸、都心5区空室率下げ止まりの兆し… 7

◎ ハウスドゥ、タイでリノベやFCを展開… 8

◎ 日本GLP、八千代市で物流施設に着工… 8

◎ JR東やリビタ、三鷹で旧社宅をリノベ… 9

◎ 大和ハ、中古マンション事業子会社合併… 9

◎ 日神不、新社長に堤幸芳副社長が昇格へ… 10

◎ リート指数、2割上昇し1815… 10

《2018年11月期連結決算》

◎ トーセイ、最高収益更新、8期連続増益… 10

《お知らせ》

◎ 住宅・不動産ビジネスの戦略と市場展望  
―2/26、第106回不動産経営者講座

◎埼玉エリアは需給バランス、売行き良好  
――トータル、集客エリアの狭小化は強烈に

トータルブレインは、首都圏郊外部のうち、都心アクセスの良さで注目されている埼玉エリアの分譲マンション事業を検証するレポートをまとめた。埼玉エリアは郊外イメージが強いため、埼京線や宇都宮・高崎線沿線は供給が少なく、需給バランスが良好であり、現在の売れ行きも相対的に悪くないと指摘。一方、郊外でもマンション価格の上昇によりターゲットとなる集客エリアの狭域化が強烈に進み、沿線力・駅力・マーケット力の重要度が高まっていることから、レポートでは、これらの総合力の高い路線が事業リスクの少ない狙い目エリアとみている。

埼玉エリアにおける18年の単価上昇率は20%と他エリアと比べて低く、首都圏郊外部では割安な単価水準を保っている。16年以降の平均販売戸数も3800戸台と需給バランスが悪くない。埼玉県内を走るメジャ―9路線の市場をみると、年間供給戸数、平均価格、平均単価、近年の単価上昇率のいずれにおいても、京浜東北線、埼京線、宇都宮線、高崎線が上位を占めている。

これら4路線は都心へのアクセス力、駅力、街力が群を抜いており、ポテンシャルが非常に高い。こうした路線の沿線が事業化候補となる一方、近年、各デベロッパーが郊外でのマンション事業を再検討する動きが強まるなか、レポートでは郊外エリアは広域から集客しにくいいため、地元ターゲットのボリュームが確保できるかどうかを重要と指摘。まず地元の賃貸マンションボリュームと賃貸相場の検証を徹底、エリアの需給バランス、競合物件の有無などを検証し、マーケット消化能力にあった適正な物件規模での事業を意識することが肝要と報告している。