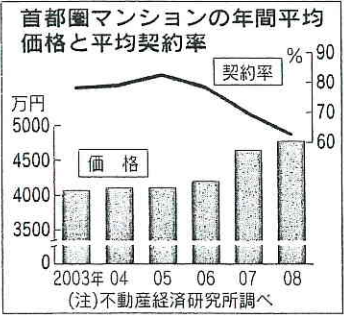


# 新築の割安再販拡大

## 「アウトレットマンション」

「アウトレットマンション」と呼ばれる新築マンションの再販市場が拡大している。新築マンションの販売不振を受け、完成在庫を抱えたマンション開発・販売会社（デベロッパー）から在庫を安く買い取り、低価格で再販する。三月末の決算期を控え、資金繰りに窮した新興デベロッパーは完成在庫の圧縮を急いでおり、再販市場は一段と広がりそうだ。



### 専門業者など 在庫安く仕入れ提供

08年度の不動産業者の主な大型倒産

年	月	企業名	負債総額 (億円)
2008年	4月	ケイアール不動産	1,677
	6月	スルガコーポレーション	620
	7月	ゼファー	949
	8月	アーバンコーポレイション	2,558
		セボン	621
	9月	Human21	464
		協同興産	753
	10月	ダイナシティ	520
	11月	モリモト	1,615
	09年	1月	クリード
2月		日本綜合地所	1,975
		ニチモ	757
3月		パシフィックホールディングス	1,636
		エスグラントコーポレーション	191

(注)帝国データバンクのデータを基に作成

## 買い控え客を刺激

アウトレットマンション大手のリベステは千葉県船橋市などで完成在庫約百戸を当初発売価格の最大六〇%引きで取得。二月から再販を開始した。同大手のアーバネリ切れなかった完成在庫

ットコーポレーションも神奈川県相模原市などで約五十戸を三五%引きで取得し、一月から販売し

両社が取得したのは新興デベロッパーなどが売

完成在庫を当初価格の四〇―五〇%程度で仕入

れば、当初価格の二〇―三五%引きで販売して

も、販売経費などを差し引いて一〇%程度の利益を確保できる。二千万円

四千万円の物件を二割以上値引きすれば「買い

控えていた顧客が動く価格水準になる」(トータ

ルフレインの久光龍彦社長)という。

アウトレットマンションは新築マンションの販

り、三月期末を控えた

在庫処分アウトレット

マンションはさらに増える見通しだ。

不動産経済研究所(東京・新宿)によると首都圏

のマンション販売在庫は昨年十二月末時点で一万二千四百二十七戸と、〇七年十二月末時点と比べ

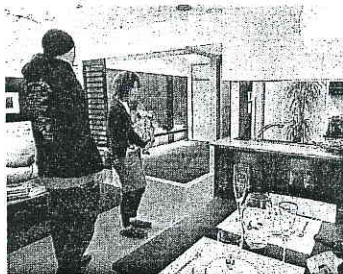
約一五%増加している。

## モデルルーム 客足戻る

### 新規分譲、減税が呼び水に

格安の「アウトレットマンション」だけでなく、新規分譲マンションのモデルルームにも客足が戻り始めている。

デパートにも客足が戻り始めている。全国約六十カ所でモデルルームを展示する大規模な展示場が、来場者数は昨年十月から今年一月末まで、前年同様に増加している。客足が増えた理由の一つは住宅ローン減税。二〇〇九年、一〇年に入居すると最大五百万円(年五十五万円)の税額控除が受けられるため、一定の期待が膨らんでいる(石川伸志)とみられる(不動産アナリスト)。「発



次々に客が訪れるマンションのモデルルーム (東京都江東区)

売価格から個別に値引きしているケースもある(業界関係者)ため、顧客にとって値ごろ感が出てきたとみられる。