

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9番1号NEOX新宿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
 第12181号 日刊(土日・祝日休刊)
 2009年(平成21年) 5月19日 火曜日 発行

- ◎ 都下マンションは細かいニーズ把握必要：
 トータル、グロス上昇で戸建と差別化を
- ◎ NIPPPOコーポ、水島専務が社長昇任：
- ◎ 大和シス、新社長に広本常務執行役員：
- ◎ 日住協と日管協が住生活女性フォーラム：
- ◎ 熊田禎宣・日本不動産学会顧問が死去：

人事異動

◎ 三菱地所……………9

◎ サンケイビル、棚卸評価損などで大幅減益……………9

◎ 京阪神不動産、特損21億円計上で純利益36%減……………10

◎ ミサワホーム、構造改革費用計上などで純損失……………10

◎ 日本ハウズイング、開発建設事業の撤退損で純損失……………10

◎ センチュリー21・ジャパン、22%の営業減益……………11

◎ 森トラスト総合リート、2万2962円を分配……………11

※09年版・新築マンション・インデックス発刊へ

2009年(平成21年) 5月19日 火曜日 日刊不動産経済通信 (第三種郵便物認可)

◎ 都下マンションは細かいニーズ把握必要
 トータル、グロス上昇で戸建と差別化を

トータルブレインは、東京都下エリアのマンション市場をみるため、JR中央・京王・西武の各沿線の市場動向を検証したレポートをまとめた。08年の平均分譲単価は05年と比べて35%上昇しており、人気エリアでは都心並みに大幅な上昇をする一方、その他のエリアでの上昇率は低く、エリア間での格差が大きい。

都下エリアは戸建てのニーズが強いため、専有面積を絞ることができずグロス価格の上昇に直結するケースが多い。そのため売れ行きも全体的に苦戦しており、レポートでは市場を掴むには沿線、エリアごとに細かく市場ニーズと購入体力を把握し、戸建てとの差別化を図る戦略が必要だと結論付けている。

中央線沿線は、人気の高い武蔵野市、三鷹市の好立地では、08年の平均分譲単価が05年の旧価格時と比べて約50%～60%上昇。グロス価格が7000万～1億円に跳ね上がり、苦戦を強いられている。その他エリアも、八王子以遠を除いてグロス価格が1000万円以上上昇し、購入体力とのミスマッチにより販売は苦戦している。新築戸建ての供給が活発なエリアが多く、マンション市場としては徒歩圏内であれば競争力が高いエリアと分析している。

京王線沿線は、調布・府中エリアを除き新築戸建てが3000万円台で購入可能なため、3000万円台半ばまでに抑えた価格設定が条件であるとしている。西武線沿線は、特に新宿線では徒歩圏立地の新築戸建てが50%～60%を占め、価格も3000万円台が多いため、駅近は当然として、駅力や駅距離で差別化できない物件は、戸建て市場を意識した価格設定が必要だとしている。