

専門家の「今」議論マニショントピック

みずほ証券 石澤卓志・チーフ不動産アナリスト	底打ちの兆し出た。来年3月が一つめだ
不動産経済研究所	底打ちと言つていい。ただし、本格的な回復には半年~1年は必要
船井総合研究所	底打ちは早くて今年末。秋以降に新規供給される
久木田光明・経営コンサルタント	物件の顧客反応と、景気動向に大きく左右される
タールブレイン 久光龍彦社長	底打ちは2年程度先。大幅値引きで利益が出ない 物件が売れて市況が回復したと判断できない

シヨントン・コーポレーションが破綻するなど依然として不動産業界を取り巻く環境は厳しい。だが、価格調整によって旧価格帯に戻したマンション販売が好調に推移して在庫の圧縮が急速に進んでいる。実効性は推測れないものの、富良共同ファンドやゆづりょ銀行の資金を不動産に振り向けるといった施策も打ち出されている。市況の底打ちはいつか。下半期の不動産マーケットの動向を中心に今後の展開を探った。(中野津記者)

シヨントン市況について、みずほ証券の石澤卓志チーフ不動産アナリストは、「個人的にはまだ回復とはいえないが、底打ちの兆しが出てきたい」と話す。来年3月末が一つめだと話す。東京は、今年の9~10月から新築物件でも城西・城北エリアから値上がり感が強くなり、それが横たわっているが、マンションの販売率が堅調に推移している。不動産経済研究所が16日に発表したところによると、底打ちは早くて今年末との見方。不動産経営研究所の久木田光明は、「底打ちは早くて今年末」と言つていい。だが、本格回復には半年~1年が70%台を回復した。マ

09年下半期・不動産市場

正慈場と言われてきた2009年も半年が経過する。上半期もシヨントン・コーポレーションが破綻するなど依然として不動産業界を取り巻く環境は厳しい。だが、価格調整によって旧価格帯に戻したマンション販売が好調に推移して在庫の圧縮が急速に進んでいる。実効性は推測れないものの、富良共同ファンドやゆづりょ銀行の資金を不動産に振り向けるといった施策も打ち出されている。市況の底打ちはいつか。下半期の不動産マーケットの動向を中心に今後の展開を探った。(中野津記者)

底打ちの兆し広がる

大型開発は依然ストップ

として成立するプロジェクトに取り掛かるタイミングが到来している。問題はプロジェクトの用地仕込みにかかる費用が、長期のファイナンスが付かない点だ。ある種の規模を確保したマンション開発ができる状態が続いているが、依然として直しを図っていた立地条件による、関係筋によると、いった手厚い待遇によつて立直しを図つていた。そこで、200億円の融資枠を提供すると、その200億円の融資枠を生かさずに浮上するきっかけを失つた。新しい物件に投資し、それを収益物件に仕立てられず融資枠は手付かずだったよだ」と話すとともに、「時間の問題の会社がまだ残っていると警戒感を募らせる。

本格回復には時間要す

こうした厳しい現実が横たわっているが、マンションの販売率が堅調に推移している。不動産経

済研究所が16日に発表し

た5月の首都圏新築マ

ン発売戸数も契約率

が70%台を回復した。マ

は要する」という。

後半戦、資金効率も焦点

地価の下落も頭著とな

り、利益を確保し、事業

は「出口をしっかりと確

保していない限り、不動

産向けに長期性の資金を

リティングスが増資で

出予定はない」と話す。

一方、マンション市場

調査を手がけるトータル

ブレインの久光龍彦社長

は、「回復は2年程度先

だ。いままで25%引

きした旧価格帯に戻した

物件が売れているだけ。

一方、マンション市場</