



新築マンションが低迷する中で取引が活発化してきた中古流通に期待がかかる（都内で）

中古住宅

**価格に底入れ感**

## 成約回復の中古流通に期待

は最悪水準だった08年の10分の1にとどまり、空室率の悪化が依然として続いている。しかし、景気の底入れ感を反映して、足元

ともに07年10月1日時点以  
て最も7四半期ぶりのプラス  
に転じた。前年同期と比べ  
ると、住宅地は10・5%下  
落。既存マンションは6・  
1%下落の水準にあるが、  
「価格下落に底れ感」が  
出始めていることを示して  
いる。一昨年から下げ始め  
た価格がようやく一つの転  
機に差し掛かった。  
した、價値感のある  
中古住宅取引回復と価格の  
底入れという明るい材料を  
どう生かすか。不動産流通  
業界にとって、回復感を確  
かなものにする今年度下期  
の課題だ。今春から約が  
た。

活躍になってきたわけだ  
が、それと同時に売り物件  
の不足が目立ち始めてい  
る。「売り」在庫が減少する  
とともに価格が下落流れ  
落ち着いてきたといふこと  
もできる。「これを好機とし  
て、大手いよいよ売却相  
談会など「売り」情報収集会  
のためのキャンペーんを開  
催した。不況が深刻で雇用  
情勢も厳しいだけに、簡単に  
価格は元に戻らないだろう  
が、中古住宅市場が活性化  
の先行指標として不動産  
取引件数の堅調水準を保  
ち、今後の上がりにつなが  
るべき感を反映して、足元

「賃料の安いビルに移りたい」「事務所の統合」といふ理由が増えている。都心のSクラスビルの賃料が下がったため、これまで無理だったクラスのビルを希望する企業も増えているようだ。森ビルは、年末にかけて徐々に入居が決まり、年明け10年から空室率が底明つと予測している。

分譲  
マンショ

鍵は金融姿勢

一方、不動産マーケットでは、「新規供給が多い」と分析している。

8月に入つてもカナリとした青空が見られない今年の夏。不透明感が続く住宅不動産市場を憂鬱しているようだ。政権交代も予想される今年下期は、国政ベルでも新たな様相を呈してきただ。そこで、気になる今後の市場動向を展望した。今号と次号の2回に分けて掲載。今週は6月の着戸数が過去最低にまで落ち込んだ分譲マンション市場を始め、流通、ビル市況を報告する。

新規供給は確かに激減し、社内のダメージが大きい。  
一方堅調な供給可視性。  
マシションは、年収5000万円の上位層が最も多く、  
万円以上1000万円の次取得層も競争激化。  
中堅層も競争激化。  
新規供給が減る一方で、中堅層の供給が堅調ないい。

09年下期展望

上

下期のマンション市場が、上期同様全体的に厳しいくなるという予想は業界の共通認識だ。ただ、用地や建築資材価格の落ち着きなど、逆風が

(同社長) 現時点を底に、市場が回復基調に入つていいのは、業界の努力だけでは、決できない状況になつてゐる。

では入居希望の引き合いが  
増えているといふ。同社の  
調査では、新規の賃借予定  
理由では、「収容・人員扩

「足下で明るさも  
見つかる。  
多い。

ビ  
足下で明るさも

では入居希望の引き合いが増えているという。同社の調査では、「新規の賃貸予定理由では、「収容・人員拡大」が3分の1で最多の理由になっているものの、