

月刊 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
 日刊(土日・祝日休刊)
 第12299号
 2009年(平成21年)11月9日 月曜日 発行

目次 頁

◎住宅贈与非課税枠拡大に金持ち優遇批判：1
 — 政府税調、17日の全体会議で本格議論

◎国交省、長期優良住宅モデルで38件採択：2
 — 地域活性化・循環型社会の構築など評価

◎中堅デベは資金調達ルートの確保が課題：3
 — トータル、事業内容重視した融資が必要

◎大手町連鎖型2弾をNTT都市など4社：4

◎NTT都市、英ロンドンでオフィス取得：4

◎プロロジス、市川で大型物流施設を竣工：5

◎アットホーム、新築戸建成約価格13%減：5

◎日土地、第三者割当増資完了で資本増強：6

《2010年3月期第2四半期連結決算》

◎東急不動産、SPCのビル売却などで貸貸部門大幅増収：7
 ◎NTT都市開発、棚卸評価損などで61億円の純損失：7
 ◎サンケイビル、分譲好調で通期売上予想を上方修正：7
 ◎エフ・ジェー・ネクスト、利益率悪化で営業損失：8
 — 部門業績 —
 ◎トヨタ自動車、住宅販売戸数は15・5%減：8

通信 週評

◎新政権の方向性を探る機会を逃すな：9
 ◎先行する外資、国内デベはどうする：10
 ◎秋の日の、この良き日に旅立つ：11

※不動産営業力向上・実践セミナー、締切迫るノ

2009年(平成21年)11月9日 月曜日 日刊不動産経済通信 (第三種郵便物認可)

◎中堅デベは資金調達ルートの確保が課題 — トータル、事業内容重視した融資が必要

トータルブレインは、09年前半の首都圏マンション市場総括と後半を展望したレポートをまとめた。マンション市場は08年前半と比べて着工が半減以下、供給戸数は26%減となったが、要因については金融機関の融資の絞り込みによるものと指摘。中堅以下のデベロップパーを中心に、衰弱死に追い込まれない状況と危惧している。

レポートでは、大・中・小規模デベロッパがバランス良く共存することが必要としたうえで、業界全体が抜本的に回復するために、国と金融機関に対して、プロジェクト資金が流れる体制を作り上げる必要があると訴えている。

09年前半のマンション市場は、顧客との価格目線が折り合わず、新規販売物件の苦戦傾向が続いた。なかでも、中堅デベは金融機関からの融資は土地代の7割、建築費はまったく出ない状況にあるため、後半以降生き残るためには、事業資金の調達ルートを確保することが最大の課題であるとし、ゼネコンとのJVや商社の資金力を頼った商社金融の活用を紹介している。

金融機関の対応にも言及。現在は、コーポレートファイナンス一辺倒で、企業の信用力でのみ融資判断を行っているため、プロジェクトの内容を重視したファイナンスが必要だと説く。金融機関の不安を払拭するために、プロジェクト資金に対して国が保証する仕組み作りなどを、業界を挙げて国に提案、要望すべきと主張。金融機関による個人向け住宅ローンの貸し渋りが顕著し、販売に影響が出ていることも指摘する。業界全体で融資基準のハードルを下げるよう要望する必要があると提案している。