

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
 日刊(土日・祝日休刊)
 第12368号
 2010年(平成22年) 2月24日 水曜日 発行

目次

- ◎ 住宅エコP、3月8日から申請受付開始：1
 | 国交省、窓口を全国3800カ所に設置
 - ◎ 国交省、URのあり方検討会が初会合：2
 | 組織形態など議論し、6月とりまとめ
 - ◎ 回復早い香港とロンドン、東京は緩やか：3
 | C B R E、危機後のオフィス市場を比較
 - ◎ 東京ガス、太陽熱利用の給湯設備を発売：4
 | バルコニー設置でマンションの需要喚起
 - ◎ マンション穴場エリアは危険地域と表裏：5
 | トータル、大量の未発売物件に注意必要
 ≪トップに聞く・今後の戦略と展望≫
 ◎ 東武Gの不動産事業再編、仲介店を整理：6
 | 都心・法人仲介強化、総合不動産会社へ
 東武プロパティーズ社長 平野 通郎氏
 - ◎ 野村不G、川崎駅前開発で行政協議着手：8
 - ◎ 東邦レオ、貸し菜園で土地活用事業参入：8
 - ◎ 都宅協、理事会で10年度事業計画を承認：9
 - ◎ 日管協東京支部、4月に上海視察研修：10
 - ◎ パナソニック電工、長榮専務が新社長へ：10
- 機構改革・人事異動
- ◎ 三菱地所：11
 - ◎ 日本エスコン：11
 - ◎ 松家住宅：11
- ※09年実績『全国マンション市場動向』発刊へ
 11 11 10

2010年(平成22年) 2月24日 水曜日 日刊不動産経済通信 (第三種郵便物認可)

◎ マンション穴場エリアは危険地域と表裏 | トータル、大量の未発売物件に注意必要

トータルブレインは、神奈川県と東京都下エリアにおける新築分譲マンション供給の「穴場エリア」を探った市場分析をまとめた。神奈川県は、住環境の良さや駅力の高さなど穴場がわかりやすい半面、隠れた未発売物件が多いことも指摘。現在需給バランスが良好なのは、急激な相場高により事業が止まっていたためであり、それらが再開すれば、穴場エリアは危険エリアと表裏の関係にあるとみている。

同社では、マンション市場が活発だった01～04年の旧価格時をベンチマークとして、06～09年の新価格時の需給バランスをみるとともに、今後の供給材料を加えて、現在と今後の需給バランスを判断。駅力も独自に考慮して判断材料とした。

神奈川県は、対象駅190駅中、穴場エリアが29駅、需給バランスが崩れる可能性を含む駅が95駅あった。07～09年は、全エリアで供給ボリュームが激減しているため、一見需給バランスが良好に見えるが、ここ1～2年の市場相場の急激なアップダウンについて行けず、事業推進をストップしているプロジェクトも多いと指摘。大量の隠れた着工済未発売物件と着工予備軍に注意を払う必要があるとしている。

都下エリアは、対象駅95駅中、吉祥寺、国分寺、府中など穴場エリアが24駅あった。都下は、マンション供給が一部の沿線力、駅力の高いエリアに集中し、バス便立地でもマーケットが成立している。その一方で、都下は戸建てのウエイトが高いため、レポートでは駅距離、クロス価格面で戸建てとの商品性の差別化を意識することが求められると指摘している。