

# 日刊不動産経済通信

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13283号 無断複写・転載・頒布を禁じます  
2013年(平成25年)11月21日 木曜日 発行

§ 目 次 §

頁

◎ 戰略特区法、一部修正し今日衆院可決へ：1  
利子補見直し、法人減税は所得控除拡大

◎ 森ビル、虎ノ門ヒルズ満室スタート狙う：2  
新駅検討も、戦略特区は推進体制を評価

◎ 都の空き家活用モデル事業で初の補助：3  
高齢者共同居住用に三鷹の戸建て改修  
山万、介護付き有料老人ホームを整備：4  
ユーカリが丘で初、15年3月オープン

◎ コンパクト商品は購入意欲の低下が懸念：5  
トータル、建築費と消費増税が足かせに

◎ トヨタ、シニアに健康配慮住宅を提案：6

◎ GLP、中国で30億ドルの開発ファンド：6

◎ リバブル、賃貸マンションを無料診断：7

◎ LIXIL、住宅エコ診断サービス開始：7

◎ 首都圏の分譲マンション賃料やや下落：8

◎ ネクスト、会員企業へのIT支援を強化：9

◎ JPI、財務省が国有財産行政で講演：10

※2013年9月期連結決算  
◎ オープンハウス、不動産販売が57%の增收：10

※2013年12月期第3四半期連結決算  
◎ 桧家ホールディングス、展示場出展増で減益：10

※不動産経済・特別セミナー』  
◎ 2013-2020 黄金の7年で東京はこう変わる  
—東京の都市・インフラ動向と不動産ビジネスチャンス

◎コンパクト商品は購入意欲の低下が懸念

### —トータル、建築費と消費増税が足かせに

トータルブレインは、東京23区内のコンパクトマンション市場を探ったレポートをまとめた。同商品は約8割が都心城南・城西エリアで供給され、極めて限定されたエリアでしか通用しないと指摘。そのため需給バランスが崩れやすく、供給ボリュームの増減に極めて敏感な市場とみている。現在は、景気回復期待感と金利・価格の先高観により売れ行きが好調なもの、用地と建築費の高騰による価格上昇、減税措置を受けられないため消費増税による購入マインドの低下懸念があるとしている。

コンパクトマンション市場は、11年以降、需給バランスが悪化し販売が減速。とくに2LDKの動きが悪かった。12年後半から1LDKの売れ行きが回復し、今年前半から2LDKも販売が好調に転じた。供給エリアが都心に回帰し好立地化も進んだため、平均坪単価は今年1~8月で3029万円と00年以降最高値を付けている。

しかしレポートでは、供給エリアが限られるため今後の過剰感に加え、購入者のバリエーションの幅が狭いことを指摘。購入者のメインは、年収400万~600万円台のシングル層であり、購入体力にも限度があり買い上がりが難しいとしている。そのため土地代と建築費の上昇を供給価格で吸収していく、さらに住宅取得控除等の減税措置が受けられないと、消費増税分が購入者の負担増に直結する懸念も示した。レポートでは最後に、コンパクトマンションの売れ行きが大きく回復しているものの、供給価格の上限という足かせがある以上、デベロッパーは冷静にマーケットを判断していくことが必要と指摘している。