

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15番9号 さわだビル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)

無断複写・転載・頒布を禁じます

第13306号 2013年(平成25年)12月25日 水曜日 発行

- ◎国交省来年度予算、交付金増で5・1兆：1
防災・老朽化対策、SW関連施策を充実
- ◎上期のプレハブ住宅8%増の6・8万戸：3
| プレ協、戸建てはリーマンS前の水準に
- ◎丸紅、四谷で2物件連続の供給に成功：4
| モデルルームは「サンブルルーム」に
- ◎湾岸マンションは所得水準の回復が鍵：5
| トータル、エリア・条件で売行き二極化
- 『トップインタービューカードと戦略を探る』⑤
- ◎移転ニーズ加速、消費活発化で需要良好：6
| 年600億～700億、既存への投資も
- グローバル・ロジスティック
・プロパティ・レイズ社長 帖佐 義之氏

- ◎東日本ハウス、M&Aで周辺事業を強化：8
◎リバブル、首都圏でもリノベMを販売：8
◎アキユラ、工務店の改善案でコスト削減：9
| 本社、シェアハウスをテーマにセミナー：
事業者が取り組むものづくりで市場拡大
- ◎関電不、光熱費減でスマート仕様に反響：10
◎アーバネット、アートコンペを開催：11 11

人事異動

- ◎住友不動産：

※1/29 読者ご招待・涌井雅之氏新春講演会！
『不動産経済ファンドレビュー』第310号を発刊!!
※2013年10月期リート決算＝1537円

◎ 湾岸マンションは所得水準の回復が鍵

トータル、エリア・条件で売行き一極化

トータルブレインは、東京五輪の開催決定を受けて注目される湾岸エリアのマンション市場を考察したレポートをまとめた。マーケットは回復しつつあるが、顧客のターゲットがアツパー・サラリーマンに絞られるため、供給ボリュームには限界があると指摘。今後、早急な所得水準の回復がないと、価格水準の維持が難しくなるため、設定価格に関して慎重な判断が必要になるとしている。

湾岸エリアにおける供給は、02年から06年にかけて年間2100～4100戸で推移。江東区はコンスタントに1000戸超を供給し、近年の湾岸部の供給のほとんどを江東区が占めている。平均坪単価は、00～05年は200万円程度だったが、09年以降は約250万円程度に上昇している。平均面積は09年以降、70m²前後へ圧縮され、それでも平均販売価格はかつての4000万円台から5000万円台に上昇しており、高所得層を対象とするマーケットに変化している。

レポートでは、湾岸マーケットがアベノミクス効果とオリンピック効果によつて注目されはじめたものの、ターゲットがアツパー層にシフトしたことにより、好立地で話題の大型物件とそれ以外の物件との間で、集客と売れ行きの差がはつきりしてきたと指摘。港区と江東区に関しては、今後の供給ペースも落ち着いていふことから、供給過剰から値崩れは発生しづらいが、中央区湾岸エリアは今後の供給材料が非常に多いため、需給バランスのとり方が難しいなど、エリア・立地条件などによる売れ行きの二極化の進行が懸念されるとみていく。