

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10,000円(税別) 送料／月額800円(税別)

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13377号 無断複写・転載・頒布を禁じます

2014年(平成26年)4月15日 火曜日 発行

- ◎国交省、2月の民間建築工事受注2割減：1
|住宅受注38%減、不動産業の発注2割減
- ◎地所、次の課題はグローバル企業誘致：2
|丸の内再構築で、官とも連携し実現へ
- ◎アツパーサラリーマン向け需要は大きい：3
|トータル、販売絶好調でもエリアが条件
- ◎G L P、神戸市でB T S施設を開発：4
- ◎伊藤忠都市、戸建てで初のエネファーム：4
- ◎首都圏分譲マンション賃料1・5%上昇：5
- ◎西武P、軽井沢S C増床部7月2日開業：6
- ◎リバブル、茅ヶ崎に売買仲介店舗を開設：6
- ◎野村不アーバン、北千住に新仲介店舗：6
- ◎横浜と東急電鉄、たまプラの今年度計画：7
- ◎都、21日に外国企業誘致のためセミナー：7
- ＝＝＝＝＝
◎大和ハウス・レジデンシャル、分配金8688円：8
＝＝＝＝＝
◎毎日コムネット、学生マンションの需要堅調：8
- ＝＝＝＝＝
◎物件価値引き出しユーリー本位のリノベ：9
リノベーション住宅推進協議会 事務局長 三浦 隆博氏
- ◎敷地売却は商業立地やワンルーム可能性：10
リノベーション住宅推進協議会 事務局長 向田 慎二氏
- ◎マンション市況は都心部好調、郊外苦戦：11
今秋に「新新価格」も、用地費まだ上昇：11
新日鉄興和不動産常務取締役 林英治郎氏
×総合地所専務執行役員 長谷川治郎氏

◎アッパーサラリーマン向け需要は大きい
|トータル、販売絶好調でもエリアが条件

トータルブレインは、首都圏の人気エリアに居住する30～40歳代で、年収1000万円以上をイメージしたアッパーサラリーマン層を対象とする分譲マンション市場を分析するレポートをまとめた。この層は、所得アップが期待できるうえ、親からの潤沢な資金援助もあり、購入体力が大幅に上昇し、購買意欲も旺盛と指摘する。加えて、株高の富裕層と海外投資家層といった新しいターゲットの出現を加味すれば、6000万～8000万円台の需要ボリュームは大きいとした。ただし今後の景気回復を背景にますます期待の持てるマーケットしながら、供給エリアと要求レベルを外すと厳しい状況になると指摘している。

首都圏における平均年収1000万円超の高年収世帯数は約157万世帯、23区が約50万世帯を占め、そのうち70%が都心、城南、城西エリア。12～13年に供給された平均価格6000万円超物件も、207物件中、175物件がこの3エリアだった。首都圏全体を価格帯別でみると、6000万円超の供給戸数は8879戸でシェアは20・9%、前年比6・8%上昇した。初月申込率も6000万円台以上はすべてで80%を超え、高グロス物件の売れ行きが絶好調を維持している。アッパーサラリーマンの広さに関するニーズは強まっており、広さを確保するために予算をアップさせるケースも多い。

レポートでは、アッパーサラリーマン向けの供給エリアは、人気沿線で平均年収が高い高級住宅街エリアや高年収世帯数が多いエリアが基本と指摘。専有面積は最低でも70m²以上が条件になるとしている。