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13604号 2015年（平成27年）3月23日 月曜日 発行

無断複写・転載・頒布を禁じます

◎自民党・中古市場小委、提言事項を整理…1
―レインズ改革、M管理情報開示促進など
◎国交省、GL指針策定へ構成内容を整理…2
―経済メリット強調、テナントに表彰制度
◎ヘルスケアマネジメント、病院を流動化…3
―メザニンデット供与、デューデリを展開
◎大和ハウス、豊田でスマートタウン建設…4
―住宅間で電力融通が可能なシステムに
◎ウィルゲイツ、収益物件の取得を積極化…5
―南青山や中目黒で取得済み、種別問わず
◎利便性と資産性意識した商品がポイント…6
―トータル、沿線力・駅力・駅近は規格外
◎旭化成、高齢者の暮らしで報告書作成…7
―自立高齢者住宅に成果を今後反映へ
◎三井不、渋谷宮下公園で新公園やホテル…8
◎適取、取引士向けにトラブル防止ガイド…8

機構改革・人事異動
◎長谷工コーポレーション①…9
◎セコムホームライフ…9
◎三井不動産レジデンシャルサービス…10

《2015年1月期リート決算》
◎コンフォリア・レジデンシャル、物件取得で増益…10

通信週評
◎免震ゴム偽装、難詰すべき5つの悪質性…11
◎欠陥製造と改ざんデータによる申請…12
◎姉歯事件の前年に発生、全品交換では収まらない…13

※本社、ヘルスケアフォーラムを4月14日に開催

◎利便性と資産性意識した商品がポイント
―トータル、沿線力・駅力・駅近は規格外

トータルブレインは、15年の首都圏マンション市場の課題を展望したレポートをまとめた。15年の着工戸数は14年と比べて10％ダウンの５・５万戸に減少。建築費の高止まりで郊外部は売値が合わず様子見が続き、23区の好立地に関しても用地不足から用地仕入れに苦戦しているためだ。分譲マンション事業に対する逆風がある一方で、史上最低水準の低金利に加えて贈与税非課税枠の拡充、住宅ローン減税など各種、減税施策も取られていることから、デベロッパーは利便性と資産性を意識した商品作りのポイントを外さずに事業に取り組むことが重要としている。

具体的な用地仕入れ戦略は、駅近立地と沿線力、駅力を重視する必要があると指摘。14年に首都圏で供給された物件のうち約７割を占めた駅徒歩８分以内を意識する必要があるとした。さらに駅１～３分圏の高単価物件は、周辺の駅７～８分圏の物件相場に対して、タワーで35％前後、タワー以外でも25％前後の単価差があり、沿線力、駅力、駅近の３拍子が揃った物件ならば規格外の値段でも売れるとしている。

商品企画は、顧客の優先順位が駅近、生活利便性など立地へのこだわりが強く、逆に妥協した項目は、専有面積、間取りなどを挙げていることから、顧客の購入体力を見極めつつ、面積を抑えてグロスを合わせることが重要としている。

またレポートでは、相続税対策、富裕層向け節税対策、外国人向けなど収益関連事業に対する追い風が吹いていることから、分譲マンション市場の落ち込みをこの収益物件市場でどこまで取り返せるかが、今年の市場を乗り切るポイントの１つとみている。