

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.fudosankeizai.co.jp>
購読料／月額10,000円(税別) 送料／月額800円(税別)

第14441号
2018年(平成30年) 8月29日 水曜日 発行

昭和四十年九月二十七日 第二種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)
無断複写・転載・頒布を禁じます

§ 目 次 §

頁

- ◎ 国交省、高齢者向け住宅の改修指針策定：1
| 外出のしやすさなど、元気なうちに準備
- ◎ 取引価格上昇で分譲・流通の成約悪化：2
| 土地総研の業況調査、ビル空室も下落

- ◎ センチュリー21、リースバック9月開始：3
| インテリックスと、名古屋から競合追撃

- ◎ 首都圏マンションは販売長期化で対応：4
| トータル、郊外は慎重に都心部は大胆に
- ◎ 学生専用マンションに6割超の高需要：5
| 学情C調べ、買い物の利便性を重視

『トップインタビュー／市況と事業展開』⑯

- ◎ 人気都市で視認性高い宿泊特化型ホテル：6
| 札幌ではオフィス開発、注目は名古屋
- サムティ社長 江口 和志氏

- ◎ 東京インフラエネルギー投資法人上場へ：8
- ◎ IHR、倉敷のホテルを17・25億で取得：8
- ◎ 坂本・全宅連会長、安倍首相と対談：9
- ◎ 東京ビル協、ビルの耐震化推進で講演会：10
- ◎ リート指数、7月上昇し1760…：10

『お知らせ』

※ 約200物件・1万戸の実績と商品特性を網羅
18年版投資用マンション特別資料集を発刊へ！

◎首都圏マンションは販売長期化で対応

—トータル、郊外は慎重に都心部は大胆に

トータルブレインは、18年前半の首都圏マンション市場総括と後半以降を展望したレポートをまとめた。首都圏マンション市場は事業収支的には価格調整が難しく、販売を長期化して対応するしかないと指摘。販売価格の高止まりが当面続くと予想される一方で、顧客の好立地・高付加価値商品に対するニーズは決して衰えていないことから、近郊・郊外では慎重に吟味する一方で、都内都心・好立地では大胆にと、メリハリを付けた対応が肝要と指摘している。

今年前半は、都心コンパクト、セミハイグレード、ハイグレード商品の売れ行きが好調だったことに加え、郊外ファミリーについても割安感のある一部の物件で販売が好転した。トータルが売れ行きをデベロッパーにヒアリングしたところ、242物件のうち過半数の123物件が「まずまず」と答えた。ただ、デベの売れ行き判断基準が竣工時に7~8割の進捗、竣工後半年~1年で完売するペースへ変化しており、「以前ならば苦戦でも今ならまずまずと評価される」物件が増えたためと分析。都心でも中途半端な立地の高価物件や、郊外では割安感の無い物件は販売が苦戦しており、市場の二極化が「都内都心が好調、郊外が不調」の単純な構図から変化し始めている。

後半は消費税増税前の駆け込み需要に加え、郊外では着工済販売材料が2万戸を超えていたことから、販売戸数も4万戸台に回復すると予想。商品企画を充実させることでマーケットの需要を喚起するほか、郊外部では沿線力・駅力・価格競争力を重視するなど、高止まりのマーケットに対峙して、これまで以上に創意工夫で適応していくことが求められるとしている。