

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11,700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)
無断複写・転載・頒布を禁じます

第14576号 2019年(平成31年)3月25日 月曜日 発行

- ◎ 既存住宅向け住宅ローンが4年連続増……1
| 国交省、17年度のアパート融資10%減……
- ◎ 昨年のマンション購入額は5402万円……2
| リクルート調べ、専有面積は70m²割れ……
- ◎ 分譲マンションは売値調整が必要な年に……3
| トータル、新しい価値観で事業取組みを……
- ◎ セコムホーム、仙台市で初のマンション……4
| 「住まいの情報館」新設、地域営業拡充……
- ◎ イニシア、吉祥寺駅6分でタウンH18戸……5
| 3層構造、資産性を評価し単身者も購入……
- ◎ 新日鉄興和不、日本橋ビルが29日に竣工……6
| リバブル、賃貸住宅でI.O.T機器を拡充……6
- ◎ 民都など、東北初のまちづくりファンド……8
| ミサワG参加のテレワーカ拠点が完成……7
- ◎ 2月の訪日外国人数は260・4万人……8
| リート指数、ほぼ横ばいで1897……9
- ◎ 東急リアル・エステート、売却益などで増配……8
| 大成有楽不動産販売……10
- ◎ 東急住宅リース……11
| 日本ロジスティクスファンド、分配金5千円が成長目標……11
- ◎ 全国的に地価は回復したが……12
| コスモスイニシア……9
- ◎ 人口減少下、もろもろの問題……13
- ◎ 事故物件にはどう対処するか……14

機構改革・人事異動

≈2019年1月期リート決算≈
10 9 9

通 信 週 評

◎分譲マンションは売値調整が必要な年に

—トータル、新しい価値観で事業取組みを

トータルブレインは、19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。今年は郊外の本格的な価格低下やオリンピック選手村跡地分譲の話題性効果などにより、首都圏の販売戸数は4万戸に回復する可能性が高いとする一方で、売値調整が必要な年と指摘。デベロッパーはマンション価格は下がらない、建築費は下がられないという意識を捨てることが必要とし、19年のテーマは、過去の経験知識や常識を捨てて、新しい価値観でマンション事業に取り組むことと結んでいる。

レポートでは19年はマーケットの潮目が大きく変わるとしたうえで、15項目を挙げて分析。郊外は価格調整がさらに進み、東京23区、横浜・川崎などの人気エリア内でも立地によって市場格差が拡大することなどエリア特性のほか、富裕層向けやコンパクト物件の強化、3LDK神話の見直しなど商品面にも言及している。足元で土地代が下がらない以上、マンションの売値を下げるには建築費を下げる必要があるため、ゼネコンとの粘り強い値下げ交渉が必要と指摘。また用地仕入れの際、希少・好立地案件は、強気の戦略が必要で過去の事例主義ではなく、「何向きか」を意識して、土地と事業手法の最適化が必要とした。

また、顧客ニーズが山の手・地位・住環境・南向き重視から、下町・繁華街・幹線道路沿いでも利便性重視、北向きでも眺望重視と変化しており、デベはそれらに合わせること、顧客が立地を優先させる代わりに専有面積を我慢していることから、ファミリー商品であっても広さが必要という認識を捨ててグロス志向に変えていく必要があると唱えている。