

トータルブレインの 邸点観測

大手デベロッパー編<上>

今年分譲マンション供給戸数は3万1000戸、3万2000戸程度と、1991年のバブル崩壊直後の2万5000戸〜2万6000戸に比べ低水準となりそうだ。販売価格の高止まりによる市場の縮小により、デベロッパー各社は分譲マンション以外のポートフォリオの拡大にシフトしている。今回は大手デベロッパーと中堅・中小デベロッパーの事業戦略を比較しながら、二極化するポートフォリオについて考察した。

二極化するデベの事業ポートフォリオ

めの設定が多い。建物グレードの高さやサービスの充実でユーザー評価が高く、稼働率も高水準。10億〜30億円規模が中心で、都心好立地の賃貸ニーズの高まりを受け、開発・保有を強力で推進している。

稼働率は平均90%以上。今後10棟・700戸の開発を目指す。竣工後は不動産投資法人を中心に売却。住友不動産100年より「ラ・トゥール」シリーズを展開。超都心立地に平均専有面積1

れを目的に10億〜30億円規模を、近年は個人投資家向けの5億〜10億円クラスも開発。②オフィスビル・商業店舗ビル開発。圧倒的な資金力を背景に力を入れていく事業の一つがオ

タイリンクSTAYも。商業ビルは▽大型SC▽都心複合施設▽ライフスタイルショップ▽パーク▽アウトレックスなど。三菱地所1丸の内、大丸有エリアを中心に全国主要都市

める。大型商業店舗は第1号の有明、第2号の羽田にとどまる。野村不動産1従来型大型オフィスビルに加え新しいニーズの開拓として中・小規模オフィスビルを開発。▽P.M.O.▽H.I.O.(エイチワンオー)▽H.I.T.(エイチワンティ)▽G.E.M.S.など

とシティーホテル。三菱地所1「ロイヤルパークホテル」ブランドでビジネスとシティーホテルを展開。22年度には17ホテル・4100室体制。住友不動産1「ヴィラフォントレーヌ」1「ヴィラージュ」ブランドを展開。20年度には19ホテル・5000室体制。野村不動産18年に「ノー

【大手・準大手デベロッパーの推進事業】
①高級賃貸マンション開発
大手の賃貸マンション開発は2000年代前半からスタート。自社グループ一貫体制で自社保有が自社グループのリートへの売却を目的に、開発戸数はおおむね5000戸の水準となっている。賃料水準は周辺相場より10%以上高

三井不動産100年より「パークアクシス」シリーズを展開。三井不動産レジデンシャルに賃貸事業を統合し全国で約1万4000戸を開発、管理、運営。三菱地所104年に「パークハビオ」シリーズをスタート。

00平方以上のマンション同等仕様設備と共用スペースの充実が売り。野村不動産105年より「アラウドフラット」シリーズを展開。都心から城東・城北・横浜・川崎まで広域で開発。不動産投資顧問へのリート組み入

フィス・商業ビル開発。各社営業収益に占める割合が30〜40%と、分譲事業を大きく超えるところも多い。三井不動産1日本橋・八重洲を中心に全国展開。シエラオフィス1ワークスタイルイン「グ」や宿泊可能な「ワークス

でオフィスビルを開発・運営。商業店舗ビルは▽アウトレックス▽単独SC▽都心複合施設1の3種類を開発・運営する。住友不動産1都心を中心に大型オフィスビルを開発。賃貸事業が営業利益の6割を占

外国人旅行者拡大政策の流れに乗って、ホテル事業を急ピッチで拡大している。自社で保有し運営も自社グループとして取り組む。三井不動産1「三井ガーテンホテル」1「ホテルサセレスティン」を展開、20年度には1万室体制を達成。ビジネス

が中心。「東急ステイ」ブランドで20年度中に30ホテル・4000室体制を目指す。(つづ)