

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13527号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2014年(平成26年)11月21日 金曜日 発行

目次 頁

- ◎ 自民、経済対策で住宅ポイント創設など：1
— 防災や地方創生予算化、F35金利下げも
- ◎ 自民・地創本部、地方創生特区の形成を：2
— 緊急提言を修正、地域商品券で消費向上

- ◎ 仲介各社2Q実績、25社中17社手数料減：3
— 取扱件数は23社減少、収益物件確保カギ

- ◎ オープンハ、戸建てと流動化事業を強化：5
— 流動化は8割増、大阪・名古屋にも拡大
- ◎ 湾岸エリアのマンション価格はほぼ上限：6
— トータル、郊外は駅近物件の優位性増す

- ◎ 多摩NT、駅前高度利用と多拠点連携を：7
— 再生方針で独自のコンパクトCのモデル
- ◎ 地所レジ、荏原の防災マンションが即完：8
- ◎ 東急コミュ、共用設備リース事業を開始：8
- ◎ シノケン、アパート好調で大阪に拠点：9
- ◎ 首都圏の分譲マンション賃料は若干上昇：9
- ◎ 全住協、第5回優良事業表彰を募集：10
- ◎ 日管協フォーラムに約1200名参加：11
- ◎ GLP共同創業者のシュワルツ氏が死去：11

《12・12不動産経済・実践セミナー》

- ◎ シニアビジネスの最新動向と今後の市場見通し
— シニア住宅とヘルスケアリートの戦略を探る

◎ 湾岸エリアのマンション価格はほぼ上限
——トータル、郊外は駅近物件の優位性増す

トータルブレインは、首都圏マンション市場における供給激戦区を分析したレポートをまとめた。実需層がメインターゲットとなる中央区と江東区の湾岸エリアの価格が上限に近づいていること、都下では駅近立地とそれ以外の物件の価格差が今まで以上に開いていることなどを指摘している。

エリア別の平均年間供給戸数を08～12年と13～14年と比べると、23区内では都心6区が7901戸(65%増)で大幅増。特に、湾岸を含む中央区や江東区エリアを中心に供給激戦マーケットが出てきている。また、中央区のコンパクト市場も激戦としていている。都下エリアは、中央線郊外部(国分寺～八王子)が1225戸(39%増)、京王線沿線が1303戸(29%増)。中央線は立川、八王子周辺での供給が増加した。

中央区湾岸エリアでは、06～08年時に、年間供給戸数が1000～2000戸に減少後、13～14年は1000戸を超え、平均坪単価が322・8万円と10年の337・7万円に次ぐ水準まで高まった。13年以降、マーケットは激変し、集客エリアが首都圏広域に拡大、自己資金や借入額のアップによる買い上がりもある。今後も市場は順調と予想するが、価格上昇が続くと販売にブレーキがかかるかと指摘。現在の価格水準がほぼアッパーとなる可能性が高いとしている。

都下の立川エリアは、駅前の高額物件と比べて周辺に割安感がでて徒歩10分圏までは販売が好調。八王子エリアは5分圏と10分圏の単価差が20%しかなく、10分圏が苦戦傾向にある。郊外部では、基本的に駅近物件の優位性が圧倒的に強まり、それ以外の物件とは相対的な価格差が必要と指摘している。