

LANやイントラネットの上で利用するには著作権者の承諾が必要です

# 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14179号 無断複写・転載・頒布を禁じます

2017年(平成29年) 8月3日 木曜日 発行

- ◎ 国交省、団地再生でガイドライン策定へ：1  
― 検討会を設置、敷地売却制度活用でも
  - ◎ 東京建物、シェアオフィスを展開へ：2  
― 八重洲に、都区部保有ビルで展開へ
  - ◎ オープンハウス、名古屋初のマンション：2  
― 東区葵で、戸建てに続き積極展開図る
  - ◎ 双日新都市、資産保有型ビジネスに参入：3  
― 1棟レジ取得や新築開発で200億円
  - ◎ 綿密なターゲット設定が売行き好調の鍵：4  
― トータル、ローコスト追求のみは魅力薄
  - ◎ 桧家HD、Z空調をリフォームでも販売：5
  - ◎ 積水ハ、マンション用地購入で取引事故：5
  - ◎ 日建連、時間外労働の自主規制を試行へ：6
  - ◎ 埼玉宅建、不動産情報サイトを刷新：7
  - ◎ 北海道7空港、コンセッション意向調査：7
  - ◎ リート指数、14ヶ月下落し1690：8
- 《第103回不動産経営者講座から》
- ◎ 日本の登記は正確、海外投資家の意欲に：8  
― タッチストーン・キャピタル 賣間 正人氏  
― マネージメント社長
  - ◎ 人生100年時代、「柔軟性」が必要：9  
― 三井不動産 光村圭一郎氏  
― ベンチャー共創事業部
  - ◎ 労働市場改革で経済成長率の引き上げを：10  
― 東海東京調査センター 武藤 弘明氏  
― チーフエコノミスト

《2018年3月期第1四半期連結決算》  
◎ FJネクスト、販売堅調も戸数減で減益……………10

※9/25 仮想通貨&ブロックチェーンでセミナー!

事業化した。内装デザインをカリフォルニア工務店やブルースタジオなどの建築家が監修、6タイプのデザインを用意する。敷地面積417㎡、延床面積2440㎡。9月末竣工予定で総事業費は約16億円。間取りはスタジオタイプ、2DK、戸当たり面積は35〜50㎡。続く第2弾は「八丁堀」を予定。こちらも借地物件で間取りは1LDK、2LDK、面積は40〜50㎡中心。総事業費は30億円。来年夏に着工する。

双日新都市は、東京、神奈川、大阪、京都、神戸、福岡の6地域における主要路線駅近エリアで取得・新規開発を進めていく方針。

### ◎綿密なターゲット設定が売行き好調の鍵 ——トータル、ローコスト追求のみは魅力薄

トータルブレインはこのほど、首都圏で供給された分譲マンションのうち、高単価でも好調な販売結果を残した物件を研究したレポートをまとめた。建築単価が上昇しデベロッパ各社が徹底的なコストダウンを図る中、好調物件はあえて高グロス住戸を設定しなかったり、周辺にないハイグレード商品の提供、ターゲットを特殊な層に絞り込む、複合開発などで差別化していた。レポートでは、高値供給が前提の現在、綿密なターゲットの設定とユニットプランの工夫、仕様設備の設定が商品企画の最大ポイントであり、用地取得時点でそれらが決まっていることが重要としている。

新築マンションの単価上昇率を00〜05年の平均を「旧価格時」、16〜17年平均を「直近」として見たところ、都心6区は直近が旧価格時と比べて69・7%上昇、城東5区は66・3%上昇、横浜市は47・4%上昇、川崎市は62・1%上昇。11〜12年平均のアベノミクス前と比べてもそれぞれ30〜40%上昇している。ところが、建築単価が戸当たり2300万円程度へ70%上昇

していることから、商品企画面でコストダウンが図られ、ナロースパンの増加、柱の外出しや逆梁りハイサッシ、二重床などがカットされ、天井高が低くなり、ディスプレイもカットされる事例が多い。レポートではこうした状況は、顧客が新築マンションを買うモチベーションの低下につながり、中古やリノベーションションが売れている理由と指摘。ローコストの追求だけでは、ますます新築マンション市場全体が魅力薄になることから、デベロッパは多少コストがアップしても、新しい付加価値を生み出す商品企画に取り組む必要があるとしている。

### ◎ 桧家HD、Z空調をリフォームでも販売

桧家ホールディングス(HD)は新時代冷暖システム「Z空調」について、リフォームでも販売を開始した。子会社の桧家リフォームが販売・施工を手掛ける。まずはHD傘下で断熱材メーカーの日本アクアが断熱施工した桧家グループの住宅が対象。将来的にはグループ外で建設した住宅について、アクアフォームの断熱改修をセットにしたリフォーム商品を販売する。工期は建坪が40坪以下で約10日間。Z空調は市販の天井ビルトインエアコンを2台設置して効率的な冷暖房を実現する。居住しながらの工事が可能で、仮住まいは必要ない。施工前と施工後で外観と内観はほぼ同じ。不要となった冷暖房設備を撤去し、空間に広がりを持たせることができるという。

### ◎ 積水ハ、マンション用地購入で取引事故

積水ハウスは2日、分譲マンション用地として購入した東京都内の不動産を巡り、購入代金を支払ったも