

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 きわだビル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13431号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2014年(平成26年)7月3日 木曜日 発行

目次

頁

③ 無検査済証建築物のリニューアルを促進……1
——国交省指針、確認検査機関が法適合調査

③ 14年度の建設投資は0.5%減の48兆円……2
——国交省、反動減で民間住宅投資4%減少

③ 三井不、マレーシアで超高層マンション……3
——2棟472戸に参画、着工前で8割売却

③ コスモス、投資用不動産の再生流通開始……4
——学生寮など3物件取得、シリーズ化も

③ 近鉄不、京都と西宮で高級マンション……5

③ 日本財託、保険事業で潜在需要掘り起し……5

③ ハイアス、住宅の購入マインドが低下……6

③ レオパレス、アジアで海外拠点を拡大……7

③ 首都圏中古マンションが2300万円台……7

③ GBJ、五輪のグリーンビルシンボ開催……8

③ 三井不リアル、桜新町に新店舗を開設……9

③ 都、既築と小型物件へMEMS導入補助……9

機構改革・人事異動

③ 都市再生機構……10
③ 住友不動産販売……10
③ 東京建物不動産販売……10
③ 大成有楽不動産販売……10
③ インテリックス……10

《7・7不動産経済・実践セミナー》

③ 重説——IT化と日本版クラスアクション法にフォーカス
——不動産ビジネスに及ぼす影響と新たなチャンスを探る

◎近鉄不、京都と西宮で高級マンション

近鉄不動産は今夏、京都市と西宮市で同社マンション「ローレル」シリーズのフラッグシップとなる高級マンションを分譲する。物件名は「ローレルコート京都下鴨」(京都市、総戸数24戸)と「ローレルコート鳳川北名次町」(西宮市、総戸数44戸)。

「京都下鴨」(京都市左京区下鴨東森ヶ前町20番)は、京都市営地下鉄烏丸線松ヶ崎駅から徒歩15分、叡山電鉄本線茶山駅から徒歩13分の立地。日本銀行の寮の跡地で敷地面積は2040・51㎡。下鴨神社も近く、「下鴨」アドレスでは12年ぶりのマンション供給となる。第1種低層住居専用地域で、RC造地上3階地下1階建て、延床面積2862・61㎡。専有面積は70・87㎡。101・57㎡の間取りは2LDK、2LDK+N、3LDK、3LDK+N。価格は未定だが古都・京都の好立地で地元以外にも購入が見込めることから近鉄不動産では初めてリクルート住まいカンパニーが運営する全国の「スーモカウンター新築マンション」での案内も行う。引渡しは15年3月の予定。

「鳳川北名次町」(西宮市北名次町22-6ほか)は阪急甲陽線苦楽園口から徒歩4分の立地。敷地面積は2467・89㎡。RC5階建てで延床面積6016・54㎡。専有面積は74・19㎡。115・55㎡の間取りは2LDK、4LDK。価格は未定だが、桜の名所である高級住宅街の立地や大阪・梅田や神戸・三宮へのアクセスの良さを訴求する。引渡しは16年2月の予定。

◎日本財託、保険事業で潜在需要掘り起し

日本財託は、保険代理店大手のホロスプランニングを傘下に持つホロスホールディングス(京都市)と業

務提携契約をこのほど締結した。不動産購入者が団体信用生命保険に加入することに伴い、加入している生命保険を見直すケースがあるため、そのニーズに対応していく。生命保険は不動産と同様に相続対策としてのニーズもあるため、保険事業を展開することで、相続税に対して総合的に相談できる体制も整える。

日本財託は、個人の年金不安に対応するために中古の投資用ワンルームマンションを提案しているが、相続の相談などにも対応してきた。保険事業を展開することで、オーナーが抱える諸問題に対して、解決策のメニューを増やす。自宅購入や所有不動産の売買など資産コンサルティングなども行い、オーナーの潜在的な需要掘り起しも行う。

◎ハイアス、住宅の購入マインドが低下

ハイアス・アンド・カンパニーが実施した2014年版の「住宅購入に関するアンケート調査」によると、住宅を今「買い時だと思わない」の割合は64・1%で、「買い時だと思う」の35・9%を大きく上回った。「買い時だと思わない」の割合は、東日本大震災が発生した11年調査の61・0%を上回っており、ハイアスは「住宅に対する消費者マインドが冷え込んでいる様子が伺える」としている。

「買い時だと思わない」理由で多かったのは、「消費税が10%となる可能性があるため」「物件価格が上昇傾向にあるため」「消費税が10%になる際、もっと有利な住宅ローン減税などの税制ができることを期待しているから」など。消費税がさらに上がった後の家計を心配して買い時ではないと考える人がいる一方、10%になるのをきっかけにさらなる優遇措置を期待す