

不動産市場の現状と今後の生き残り戦略

[1] 不動産市場の現状

- 1) 住 宅 = 平成21年度の新設住宅着工戸数は、100万戸割れ確実。(昭和42年度=103万戸以来の42年ぶりの大きな出来事)
- 2) 地 価 = 商業地、住宅地とも最下落中。大規模・高額取引が激減
- 3) 賃 貸 ビ ル = 新築ビルの空室率が、急上昇
- 4) 分譲マンション = 新築供給が激減。年内までに販売在庫が、一掃されるか。販売価格も底ばい。建築資材は値下がり。
- 5) 不動産流通仲介 = 成約価格下落・物件数減少、法人需要の激減、
- 6) 不動産流動化 = 小・中規模化、個人富裕層の需要堅調、Jリートの下げ止まり、不動産ファンドの低迷で出口戦略今だし

* 番狂わせ= 亀井金融大臣の「貸し渋り・貸しはがし対策法案」の影響

[2] 今後の生き残り戦略

- 1) 目先、需給環境の好転は見込めず、むしろ2番底懸念。
- 2) 地価、賃貸料の地域間格差のさらなる拡大
- 3) 中堅・中小不動産業者が、どこまで耐えられるか、衰弱死も。
- 4) 低価格の建売住宅は、活発とは言えないが堅調。
- 5) 新築の分譲マンションは、もう1段価格が下がれば、回復へ。

(了)