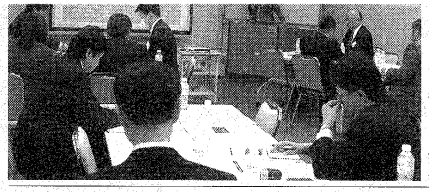
ービス向上を提案

強まるものの、中古住宅マーケットの活性化に伴い2015年には中古住宅と新築住宅の市場シェアが逆転し、中古住宅が51%を占めると予想している。リフォーム業界はその恩恵を受けて現状の4兆円から8兆円市場に成長すると注目する。

関専務は、「20年には新設着工戸数が50万戸になるとの推計もある。団塊ジュニア世代といった大きな需要の山は通り過ぎた。10年度末の新規着



関厳専務

簡単明快な仕組みとしたい」と指摘。「不動産事業者は、年収や家族構成、勤務先などの個人情報を（適切に）最大限有効的に使うことができる強みを持ち、住宅を買う、賃借するといった潜在需要を分析して営業活動を掘り下げることができるはずだ」と強調する。

手数料も減額化へ

消費者の住宅選びにも変調があると指摘するのは熟行役員で住宅不動産事業部の権田和士部長。「近年は住宅展示場や広告チラシからの成約率が低下している。このため、地域に根ざした工務店の

徐々に健在化してる1年になると見通した。

中古住宅マーケットは、向こう10年間で仲介業者を必ずしも必要とし

手を組む戦略を取らなければ淘汰される可能性が強い」（関専務）と懸念

作る能力を持つ事業者と

リノベーションといった

急務とした。

に厚みを持たせることが

率40%程度と高い。事業

価は400万円で粗利益

た。リフォームの平均単

進国の停滞波の2つに分かれてきている」とした

ジン社長の佐野睦典氏が、世界経済の波について「新興国の上昇波と先

インベーション・コン

者募集
4.5ヘクタル賃貸

なる事業体でも可）はSPCを設立し、SPCと都が借地契約などに関する基本協定を結ぶ。

定期借地期間は70年程度とし、SPCは建物や街並みを整備した上で住宅取得者に建物を販売、借地権をサブリースする。

整備する住宅は戸建てが基本だが、全供給戸数の20%程度以下であれば集合住宅も認めるとしている。

東京都は2007年、広さと品質を確保しながら戸建住宅の価格を引き下げる実証実験を東村山市内で実施した。今回のプロジェクトはその第2弾。

2月25日には東京都庁で事業実施方針の説明会を開催する。

8㌶では建物価格を3割程度抑えた質の高い住宅を、南側2・7㌶では太陽光をはじめとする再生可能エネルギー利用機器などを備えた環境住宅を整備する。

事業者（複数企業から

東京から を読む

様相を呈する。

不動産不況がいまだ深刻な地方デベロッパーの東京進出が相次いでいるほか、大手がこれまで手を出さなかった中小規

的な状態になっている」と"売り渋り"にため息をつく。

金融機関に貸し付け条件の変更を義務付けた中小企業金融円滑化法の副作用を

「高齢者住まい法」の商機を展望
不動産経済研究所が3月7日にセミナー

不動産経済研究所は3月7日、今国会で審議予定の「高齢者住まい法」改正案をテーマにしたセミナー「急拡大する事業チャンス高齢者住宅・施設事業にこう取り組め！」を開催する。

高齢者住まい法改正案は、複雑化していた高齢者向けの賃貸住宅制度を「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化するもの。住宅金融機構による整備資金貸付制度も創設し、供給を支援するなど住宅・不動産業界にとっての新たなビジネスチャンスとして注目が集まっている。

セミナーでは、改正案が生み出す事業チャンスを展望するほか、住宅・不動産会社がオペレーションにどうかかわっていけばいいか、施設を満室にするには何が必要かなど事業化にあたっての具体的なポイントについて複数の専門家による実践講義を予定している。

会場は東京都千代田区の都道府県会館。講師はKPMGヘルスケアジャパンの松田淳氏、シルバーライフネットワーク代表の向井幸一氏、長嶋・大野・常松法律事務所の齋藤理弁護士の3氏。

受講料は3万1500円。詳細は同社ホームページ（http://www.fudousan keizai.co.jp）まで。

簡易オフィス
1万円台で提供
アクティヴサポート

アクティヴ・ビジネス・サポート（さいたま市、勝田桂子社長）は、さいたま市中央区で運営するレンタルオフィス「アステリVIP」に低価格で利用できるスペースを追加した。

従来から展開してきた個室に加え、数社でデスクを共有するキャビネットオフィスと、簡易壁によって仕切りを設けたプライベートブースを投入して本格的に募集を始めた。

月額賃料はキャビネットオフィスが1万5000円、プライベートブースが2万8000円（その他償却保証金などが必要）。個室（6万800

0円）と比べるとリーズナブルに利用できる。

3・3平方㍍のプライベートブースは受付秘書サービス、電気代や無線LANといった共益費が無料となるなど個室と同じサービスを利用できる。そのほか、ホームページ作成や経理関係代行などのサポートもある。

アステリVIPはJR埼京線与野本町駅から徒歩5分に立地。法務局や入国管理局から徒歩1分という利便性の高さが特徴。

11年のオフィスビル市場
東京、横浜は回復へ
CBRE予測

シービー・リチャード・エリスは、全国主要都市オフィスビル市場動向をまとめた。東京を除く各都市は09年の11から10年は5都市に減少した。ただ、需要押し上げにつながる積極的な需要はいず

るなど、需要回復の兆しが見え始めている。11年は供給量が1割ほど増えるものの、10年後半からの勢いが持続すれば大型ビルを中心に稼働率は上向くと見込んだ。

地方都市では、オフィ

おのの事情に合わせてリフォームやインスペクションが可能な中古住宅が広く流通してくる」と今後の傾向を予測。また自社の経営の柱である「信頼」「誇り」「連帯感」を追求した結果、雑誌社の「働きがいのある会社ベスト7」に選ばれたことを報告した。野村不動産アーバンネット前代表取締役専務の米津正五氏は流通業戦略におけるネット営業の詳細を、さらにセイコー不動産グループ社長の加藤基氏は独自の営業方法やビジネスモデルを紹介した。

族形態が多様化している現状を伝えながら「おの

岩崎芳史氏は、日本の家

三井不動産販売専務執行役員の

時代に対応したシステムと会計コンサルティングが