

## エンドの堅実指向に対応を



**マンショントータルブレイン  
久光龍彦社長に聞く**

(下)

「後半戦のトレンドをどのように見ますか。」  
「当面、1次取得者向けの商品を中心に市場は動くだろう。04～05年に、

分譲単価が130万円までの物件は年間1万2000戸以上供給されていた。

それが、09年～10年は年間1500～1800戸まで落ち込んでいる。11年上期も669戸だ。

型ファミリー物件が、極端に少なくなった

「割安感」のなかに立地へのこだわりも

「価格が安ければ売れま

すね。」

「概にそういうものいえない。価格の割安感は絶対だが、立地条件に対するこだわりも強まっている。近年の割安感のある郊外型の好調事例を見る

と、駅から遠いといったマイナス面はあるものの、買い物などの生活利便性や住環境は良好で、駅から遠いといつても円台中心の郊外

のものが特徴だ。生活利便性と住環境については、十分考慮すべきだ」

ことが分かる。裏を返せば、この「価格勝負物件」の需給バランスは良好だということだ

——都心エリアについてはどうでしょか。

「ハイグレード物件の供給減

は当面続くだろう。それらの商

品の売れ行きは景気次第という

面が強い。景気の先行きが不透

明な今の状況だと厳しい」

——震災に影響を与えるどうですか。

「85年に2・60人だった東京都の平均世帯人口は、10年には2・03人になった。更に、20年には1・95人になると予測されている。広い住宅は必要なくなるということだ。今後の住宅取得のメインボリュームである20代後半～30代

は、バブル崩壊後の厳しい景気の中で成長してきた世代であり、考え方方が堅実で合理的

必要以上に広い住宅を欲する

ことはなく、無理しない範囲での購入を選択する世代だ。

これは、マンション開発における「3つのP」は、「ア

レイス」交通・生活利便性」と「立地の安全性」「プライス」快適性・便利性・グレード感

だ。震災後は「ア

レイス」交通・生活利便性

多少高くても」「ア

レイス」立地の安全性

「ア

レイス」快適性・便利性・グレード感

だ。震災後は「ア

レイス」立地の安全性

「ア

</div