

トータルブレイン

①

久光龍彦社長に聞く

# 12年のマンション市況

震災の発生などにもかかわらず、比較的堅調に推移した11年のマンション市場。12年はどうなるのか。マンションコンサルタント・久光龍彦氏の予想を、2回に分けてリポートする。（聞き手・福島康二）

「12年のマンション市場はどのように推移すると予想しますか。」

「12年のマンション市場は、一層厳しくなる。近年の分譲マンション市場を支えてきた要素（低価格化、好立地化、好需給バランス、低金利、優遇税制）の大切さは変わら

## 厳しいユーザー目線

### 中堅デベは「明確な強み」を

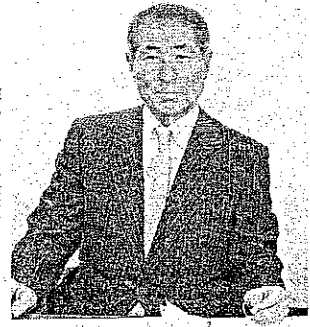
「重要になる」

「供給側は仕入れ値目線を注意する必要がありますね。」

「昨年、長期化した景気低迷の影響でエンドユーザーの購買力が実質的に低下している。更に、雇用不安・年金問題などの将来不安によるマインド低下も加わり、販売時の決定率が下がっている状況だ。躊躇（ち

「昨年はマンション用地の供給が少なく、取り合いが激しかった。そのため、都内都心や横浜、川崎などの好エリア・好立地案件に關しては、入札で大手を中心に高値で落札されるケースが目立った。今年もマン

「昨年あたりから大手も



久光龍彦社長

「シオン用地不足の継続が懸念されるが、高値供給につながる高値落札だと販売が厳しくなる。特に今後は、超低水準で推移していた建築費が上昇傾向になると予想されるため、価格の調

「目を向け始めたエリアだ。今年は更に、供給の検討が大幅に増えると予想する。特に千葉、埼玉エリアが増えるのではないかと。千葉では昨年末から、八千代市、千葉市、成田市といった郊外部での供給が始まっている。今年も500〜1000戸クラスの超大型物件の供給が控えており、市場が活性化すると期待される。埼玉は昨年

「近年供給が拡大しているコンパクトマンションの苦戦が指摘されています。」

「調整」の役割が期待できなくなる。マンション用地の入札金額に關しては、ほとんど僅差での勝負になるだろう。コストを抑える建築工法の検討だけでなく、利率や経費も含めてどこが用地代のギリギリラインかを見極めることが重要だ。」

「ただ、郊外エリアは駅力の高いターミナルを除くと、マーケットは地元中心で非常に小さい。戸建て住宅とも競合する難しさもある。住環境の良さ、価格の割安感と共に、需給バランスは非常に重要となる。今

「昨年は高単価による価格のミスマッチと、エリアによつては供給過剰感から販売苦戦が目立った。もともとコンパクト市場はニッチマーケット。ターゲット（単身女性）の年収層は主に400万〜500万円であるため、高値供給は避けるべき商品だ。シングル・DINKS層の増加に伴い、今後マーケットの拡大は予想されるが、作れば売れるという時期は過ぎた。エリアごとの需給バランスやターゲットを意識したクロス価格設定に、十分な注意が必要だと考える」

「郊外エリアの市況は

「昨年あたりから大手も

「昨年あたりから大手も