

**トータルブレイン**

価格の適正感の重要度がさらに増す。マンション市場調査のトータルブレイン(久光龍彦社長)によると、2013年の首都圏マンション販売は、価格弱含みの状況が続く。

久光社長は12年の販売動向を「晴れ後曇り」と天候に例える。「前半はますますだったが、秋以降は急激に悪くなった」という。販売現場の集客数は減少し、昨秋に販売予定だった物件の供給を先送りするケースが目立つようになったと指摘する。

12年の売れ行きを見ると、東日本大震災の影響を

**2012年 首都圏マンション販売を検証**

**価格の適正感が重要に**

受けた11年とほぼ同じ水準だったという。供給ボリュームや平均価格、単価も同程度で、久光社長は「やや物足りない結果だった」と12年の市場を振り返る。同社によると、「価格割高感」「立地難」「需給バ

格帯での供給が多い。価格調整が追い付かなかった物件は販売で苦戦する例が目立つ。千葉や埼玉といった郊外エリアの現在の分譲単価水準を見ると、価格調整が進んでいく。千葉エリア市場

全体の傾向は、2000～05年ごろの旧価格水準に比べ17%ほど高い。ただ、ミクロ市場で見ると、「ブラウド

止まりしており、その設定価格に耐え得る物件は販売好調だという。ただ都心部でも坪単価200万円台後半～300万円台前半の価

格帯での供給が多い。価格調整が追い付かなかった物件は販売で苦戦する例が目立つ。千葉や埼玉といった郊外エリアの現在の分譲単価水準を見ると、価格調整が進んでいく。千葉エリア市場調に調整が進んでいるとい

**13年は弱含みの状況続く**

し、価格設定は一段の下げが必要になるとみる。需給バランスの問題もあり、個別案件の市場判断については旧価格水準との単価の