

戦略を デベロップ



株トータルブレイン社長

久光 龍彦氏に聞く

首都圏分譲マンション市場では、住宅を初めて購入する一次取得者層の動向が注目されている。消費税率の引き上げを控え、2013年の市場はどのように推移するのか。市場調査・分析・コンサルティングを手掛けるトータルブレイン(港区)の久光龍彦社長に話を聞いた。

(東京支社 小澤和裕)

「1月の市場はどのようか。」
「市場には長らく閉塞感が漂っているように動いたのでは。」

【略歴】久光 龍彦氏(ひさみつ・たつひこ) 40年生まれ。64年中央大卒、長谷川工務店(現長谷工コーポレーション)入社。83年同社専務取締役、86年長谷工不動産代表取締役社長、92年長谷工アーベスト代表取締役社長、98年長谷工コミュニティ代表取締役社長、99年6月同社顧問。99年10月トータルブレイン代表取締役に就任し現在に至る。

デベロッパとゼネコン

パートナー意識を持って

「13年の市場は販売が鍵になる。前後半に市場が低迷した影響で販売を先送りした物件、いわゆる隠れ在庫がいろいろある。」
「天候に例えるなら、いまは曇り。後半になるにつれ曇間から光が射し込むのではないかと。13年の首都圏供給戸数は5万3000戸、5万5000戸とみて00戸とみて」

だが、販売現場の動向を聞くと、年明け以降は新規・継続物件いずれも前年に比べ客足は伸びたようだ。政権が交代し、安倍晋三首相が掲げる成長戦略や、円安株高を背景とした景気回復に対する期待感が主な要因だろう。税制改正大綱が決まり、消費増税対策が見えてきたことも影響している。ただ長期金利の先高観は懸念材料になる。

「モデルームの来場者数は増えているものの、歩留まりにつながっていない。つまり価格については様子見が」
「13年の市場は販売が鍵になる。前後半に市場が低迷した影響で販売を先送りした物件、いわゆる隠れ在庫がいろいろある。」
「天候に例えるなら、いまは曇り。後半になるにつれ曇間から光が射し込むのではないかと。13年の首都圏供給戸数は5万3000戸、5万5000戸とみて00戸とみて」

「13年の市場は販売が鍵になる。前後半に市場が低迷した影響で販売を先送りした物件、いわゆる隠れ在庫がいろいろある。」