

マンション市場調査のトータルブレイン(久光龍彦社長)は、首都圏マンション市場について2012年の総括をまとめた。それによると、12年は土地代や建築費といったコストが上昇した影響で、デベロッパーにとって厳しい一年だった。13年は事業の再構築が最大の課題になると指摘する。

■後半失速：
 同社によると、12年の販売戸数は4・5万戸で、11年並みの水準にとどまった。首都圏マンション市場は07、08年の金融危機で収縮したものの、09年の3・6万戸を底に10年は4・5万

2012年の首都圏マンション市場を総括

トータルブレイン 久光龍彦氏

厳しい一年、今後の課題が浮き彫りに

戸弱にまで回復した。そこへ東日本大震災、円高株安といった経済低迷要因に消費税増税の問題が重なり、直近3年間は4万戸台の低水準で推移している。12年は前半こそ好調だったが、政治・経済の混迷が度合い

を深めるに従い、顧客は様子見の姿勢を強めたという。デベロッパーは市場の冷え込みを考慮して販売を延期。いわゆる隠れ在庫は首都圏に1万5000戸程度あり、潜在的な顧客は増えつつあるとみている。

■立地がますます重要に
 リーマン・ショック以降、販売価格は下がり続けている。全体的に価格が低下してきたことで、立地に難はあるが価格は安いが、政治・経済の混迷が度合いが薄れ、販売に苦戦する事例が増えているという。久光社長は物件の好調要素にプライス(価格)・プレイス(立地)・プランニング(企画)の三つを挙げるが、近年はこのうち価格と立地を重要視する傾向が強まってきたと分析する。

■今後の課題
 耐震や太陽光発電といったグレードよりも、駅距離や住環境など立地に対する評価に関心が高いと指摘する。

市場に用地情報が少なく、土地代の高止まり局面が続いているという。建築費も上昇傾向にあり、「デベロッパーの事業構築は難しくなっている」(久光社長)。事業用地の仕入れと建築費に係るコストをいかに抑えるか。この二つが13年最大の課題だと強調する。