



久光社長に聞く

トータル
ブレイン

13年下期の展望

13年上半期の首都圏マンション市場は、好調な販売状況が続いた。景気回復期待感のほか、住宅ローン金利の上昇懸念などがエンドユーチュアードを購入に向かわせたことが指摘されている。一方、用地取得競争の激化や建築費の上昇など、事業環境は不安視される向きがある。下半期の市場はどう動くのか。マンションの市場調査などをを行うトータルブレイン(東京都港区)の久光龍彦社長(写真)に展望を聞いた。

— 上半期は販売が好調に推移しました。

「事業者に売れ行き状況を聞くと、4月よりも5月よりも6月と時間を追うごとに良くなっている感じがある。長期金利の上昇懸念や地取得環境をどう見ていますか。」

— 事業環境について。用地取得環境をどう見ていますか。

上昇する販売価格 好立地は10%増も可

この相続税対策用の売却物件が増加していくと予想される。供給は秋口から徐々に増えている。大手企業の遊休地の放出

ダウントラップが必要だ。特に買取者が重要な郊外の一次取扱い物件は、今までの供給を見直すと、立地のボテンシャルや置かれている市場の状況

「13年度税制改正に伴い、年1月から相続税の課税対象者が増加する。特に遺産額の大きい人が増税対象になる。」

— 今後の見通しは。

「立地条件に応じて二極化が顕著になるだろう。上期の動向を見ると、駅近などの高利便性物件は販売が好調で売値は高価チャレンジが可能になっている。逆に駅遠立地などは、そこそこの程度の割安感では苦戦するケースが多く見られた。立地面で利便性の良

さをつたえない物件は、相当の割安感が必要になってきており、建売住宅との競合が見られており、現況の建

— 今后を考えても短期的に融緩和で中小、マイペロッパーへも事業資金が流れ始めており、プレイヤーが急激に増えている。」

— 事業者はどう対応すべきか。

「立地条件に応じて二極化が顕著になるだろう。上期の動向を見ると、駅近などの高利便性物件は販売が好調で売値は高価チャレンジが可能になっている。逆に駅遠立地などは、そこそこの程度の割安感では苦戦するケースが多く見られた。立地面で利便性の良

さをつたえない物件は、相当の割安感が必要になってきており、建売住宅との競合が見られており、現況の建

が一巡していることや、3月で終了した中小企業金融円滑化法が実質的に継続した状態にあることから用地供給は非常に少ない。また、年明けから安倍政権による大胆な金融緩和で中小、マイペロッパーへも事業資金が流れ始めており、プレイヤーが急激に増えている。」

— 今後の見通しは。

「立地条件に応じて二極化が顕著になるだろう。上期の動向を見ると、駅近などの高利便性物件は販売が好調で売値は高価チャレンジが可能になっている。逆に駅遠立地などは、そこそこの程度の割安感では苦戦するケースが多く見られた。立地面で利便性の良

さをつたえない物件は、相当の割安感が必要になってきており、建売住宅との競合が見られており、現況の建

付措置が講じられる見込みであるため、大きな影響はないのではないか。ただし、住宅取得控除が受けられないシングル向けコンパクト商品は影響が若干懸念される。」

— 消費増税の影響は。

「住宅取得控除の拡充と給付措置が講じられる見込みであるため、大きな影響はないのではないか。ただし、住宅取得控除が受けられないシングル向けコンパクト商品は影響が若干懸念される。」