

マーケットウォッチ

(株)トータルブレイン・久光龍彦取締役社長に聞く

首都圏分譲マンション市場 13年後半の課題

住宅金利や物件価格に対する先高観の影響で活況を呈する首都圏分譲マンション市場。トータルブレイン(港区)の久光龍彦取締役社長は、安倍政権の経済政策「アベノミクス」に対する国民の期待感を背景に「市場は勢いを取り戻し始めた」とみる。ただ足元の販売は好調でも、先行きは楽観できないという。用地仕入れ競争の激化、建築費の高騰…課題山積のなか「今までの常識は通用しない。市場は新しい時代に突入した」と話す久光氏に2013年後半の展望を聞いた。(東京支社 小澤和裕)



—2013年後半の見通すべきだ

しは。

「物件の売れ行きは好調が続いている。首都圏の年間販売戸数は5・3万〜5・4万戸程度の予想だ。大型物件の供給が活発になれば上積みもあるだろう。消費増税については今のところ、販売現場に大きな影響はない。一方、建

—13年後半の課題は。

「マンション適地となる土地は少なくなっている。用地不足による仕入れ競争が激しく、土地代のコストがかさむ。建築費も上がり続ける。そしてマンション価格にも上昇懸念がでてきた。デベロッパーは、売却や仕入れ値、商品企画、民間だけでなく官公庁も

「新時代に突入」認識を新たに

建築費の高騰は建築主の事業収支を圧迫するため影響が大きい。着工を一時的に見合わせる動きもある

低未利用不動産の売却を進めている。こうした公的不動産を処分する入札への参加についても、専門チームを組織するべしとの心構えで取り組んでいる。当面はコスト高の局面が続くという。

「顧客はマンションに利用性を求める。東京都心ではさらに好立地化が進むだろう。デベロッパーやゼネコンなどが、秋以降は局面がやや軟化市場のプレーヤーは『マンションの強み＝立地がいい』を再認識し、原点回帰に努める

励むのはもちろんだが、今の市場推移を判断すると、売値を12年水準と比べて10%程度まで引き上げることは許容範囲と考える。ただし好立地の物件に限ることだが。つまり、物件ごとに立地のポテンシャルや市況を見極めることが重要だ」

ム)

http://www.kentsu.co.jp/huma

全文を電子版に掲載