

## 東京コン・パクトマンション市場 トータルブレイン

東京都心部のシングル・D INKS層向け、専有面積30〜50平方メートルのいわゆる「コン・パクトマンション」の売れ行きが好調で、分譲単価は上昇傾向にある。景気回復に対する期待感、金利や価格の先高観を背景に追い風が吹く分譲マンション市場。ただ、トータルブレイン(港区)によると、事業化に当たってはコン・パクト商品ならではの留意点がある。

### コスト、価格上限 事業リスクにどう対応

# 市場を冷静に見て判断を

東京23区の中でも都心部5区に当たる5000戸程度がコン・パクト商品。久光氏によると供給エリアは限定的で、冷静に見て対応する判断力が「必要だ」と久光氏は強調する。

過去には価格高騰や供給過多の影響で供給が大きく減少。デフレが続いた状況下で、

値に比べ7・2%上昇した。しかし、直近の市場は停滞していた当時から様相が変、

「全く異なるマーケット」

「全く異なるマーケット」

「全く異なるマーケット」

「全く異なるマーケット」

また、久光氏は購入層の幅が狭いことも指摘する。購入者の資金力には限度があり、足元の土地代、建築費の上昇分を価格に転嫁するのは難しいとしている。

駅に近いなど利便性の高い物件を好む購入者の傾向が根強い中、コスト上昇、価格上限といった事業リスクにどう向き合つか。「マーケットを冷静に見て対応する判断力が必要だ」と久光氏は強調する。