

# トータルブレインの マツダ前線

10年の市況についてまず供給サイドから見てみると、供給ボリュームはやや上向くと予測している。09年の供給戸数は約3万6000戸と大幅に落ち込んだが、①08年、09年着工分で未供給となっている「隠れ供給材料」が多い②10年は着工ボリュームが回復すると思われるが、10年着工分が当年供給に回るケースが多くなる——という判断から供給は回復するとして

万3000戸。着工してから工事をストップした、もしくは着工届を出して未着工という案件が相当数あると判断している。建築費の低下により販売価格を市場にアジャストしやすい環境に入ったため、これらの案件が市場に出てくるとの予想だ。また、国土交通省も

「販売価格設定は「クロス」重視で市況回復の最大のキーマードとなるのが「販売価格」だ。「単価論よりクロス論」を強調している。「所得の減少、雇用不安により、エンドユーザーは買える範囲でできる限り借入れを少なくして購入したいという姿勢にある。供給サイドはそのマインドにマッチさせた抑え目のクロス設定が必要」だとし、郊外部で3000万円台前半、中盤、都内近郊部で3000万円台後半、4000万円台を目線にすべきと提案している。

「買いモードに突入、消費者の動きを見ると、年明けのモデルルーム来場者数が順調に推移したこと、また様々な調査でも購入マインドの高まりが見られることから「様子見から徐々に買いモードに入った」と判断

「09年は新築低いの判断だ。10年の市場を天気予報でたとえれば、「一般的なファミリー物件についていえば『曇り時々晴れ』」としている。「08年、09年と続いたとしゃ降りがようやく小雨に変わるのが10年前半。金融機関の融資姿勢の変化や建築コストの下落、価格

下がれば売れるという事実などから市況が回復傾向にあるのは間違いない。高額マンションやオフィス・商業ビルなどの収益不動産は依然として先が見えない状況だが、ファミリータイプのマンションは昨年より良くなる」とまとめている。

## 首都圏マンション市場総括と展望①

# 10年は「曇り時々晴れ」

## 動き出す消費者、あとは価格

「Jアチェックと確認審査の並行審査」「建築申請書の簡素化」など事業者の負担軽減、建築確認の迅速・簡素化を図るといった追い風もあり、着工ボリュームは6〜7万戸程度には回復すると予想している。これら10年着工分を環境の回復時期に市場に供給しようと

不安により、エンドユーザーは買える範囲でできる限り借入れを少なくして購入したいという姿勢にある。供給サイドはそのマインドにマッチさせた抑え目のクロス設定が必要」だとし、郊外部で3000万円台前半、中盤、都内近郊部で3000万円台後半、4000万円台を目線にすべきと提案している。

「09年は新築低いの判断だ。10年の市場を天気予報でたとえれば、「一般的なファミリー物件についていえば『曇り時々晴れ』」としている。「08年、09年と続いたとしゃ降りがようやく小雨に変わるのが10年前半。金融機関の融資姿勢の変化や建築コストの下落、価格

08年・09年の着工戸数、供給材料、供給戸数と10年予想

	08年	09年	10年予想
着工戸数	10.1万戸	4万戸	6~7万戸
供給材料	8~9万戸	6~7万戸	約6万戸
供給戸数	4.3万戸	3.6万戸	約4.8万戸