

トータルブレイン

10首都圏マンション市場を展望

2010年を復活の年にするには営業力(販売力)がポイントだと、マンション市場調査のトータルブレイン(港区・久光龍彦社長)は指摘する。建築費の下落や金融機関の融資姿勢の変化に加え、エンドユーザーの購入マインドの改善など明るい材料が出てきており、10年は市場回復を期待できる状況になりつつあるとみる。ただ、すべてのデベロッパーが復活を遂げることはできないわけではな

いことだ。
10年の供給ボリュームと同じ60000〜70000戸程度で推移すると見
リユームは6万〜7万戸程度と予想する。また、デベロッパーが供給を
販売中在庫は現況レベル考える上で、いまのマン

シオン市場はデフレ経済
下にあることを強く認識

こうしたエンドユーザー 増えるを予想する。
の意向に合わせた価格設 としてデベロッパーの
定が求められるという。 復活の鍵に営業力(販売
価格をマーケットに合わ 力)を挙げる。
せることができない物件 資金力に限度のある中
はますます集客、歩留ま 堅デベロッパーは、ゼネ
念する。 コンなどと事業でタイア
ップを図り、金融機関に
は融資の増額を求めると
なるとみる。そこで
販売実績が問われるとい
う。当初の計画通りに事
業が進捗し、結果を出し
ていることが、金融機関
に対する最大の説得材料
になると指摘する。
しかし、金融機関から
事業資金の融資を受ける
には、①厳しいリストラ
の実行②棚卸資産の圧縮
③計画通りの販売実績
の3点をクリアする必要
があるという。

復活へのポイントは 営業力(販売力)

する必要があると指摘す
るとともに厳しくなると懸
念する。

所得減少、雇用不安で
また、09年はマンシヨ
ン用地となる売却案件が
少なかったが、10年は不
況の影響で企業が不動産
を売却するケースが再び
増える。また、09年はマンシヨ
ン用地となる売却案件が
少なかったが、10年は不
況の影響で企業が不動産
を売却するケースが再び
増える。また、09年はマンシヨ
ン用地となる売却案件が
少なかったが、10年は不
況の影響で企業が不動産
を売却するケースが再び
増える。

その上で同社は、10年
の市場動向を天気予報に
例える。ファミリー向け
分譲マンション業界は、
08〜09年の「土砂降り」
模様から、10年前半は「小
雨」に変わりつつあると
指摘し、10年後半には「曇
り時々晴れ」が期待でき
るとする。