



久光 龍彦社長

# 首都圏分譲マンション 市場の生き残り戦略

## トータルブレイン 久光龍彦社長が説く

低金利や低価格、税制メリットなどを追い風に、ことしに入ってから首都圏分譲マンションの販売環境は、直近2年間で比較すれば改善されつつあるようだ。とはいえ、デベロッパー、ゼネコンの資金繰りは依然として厳しい状況が続いている。マンション市場調査会社、トータルブレイン(港区)の久光龍彦社長は金融機関の融資姿勢が業界浮沈の鍵を握るとみる。「デベロッパーは土地代は何とか引き出せても、建築費までは難しい」と融資をめぐる厳しい現実を話し、金融機関に「貸出先の企業と信よりもプロジェクトと信に目を向けるべき」という。また、住宅ローンについては「ローン没が販売の足を引っ張っている」と指摘、審査基準の緩和を求める。

(聞き手は民間開発部＝小澤和裕)

# 金融機関の融資姿勢が鍵握る

資金面で余力を削ぎ、事業が成功すれば適正な利益を分配する。特に中堅・中小クラスのデベロッパーは、もともとゼネコンや大手に比べて資金力が弱いため、融資の受けやすさが鍵を握る。

「デベロッパーは来期、再来期以降の売上計上回数が定まらな

る。今後、銀行も融資の審査が厳しくなると見られる。融資の受けやすさが鍵を握る。

「プロジェクトに対して資金を出していったノンリコースローン

で25～30%に達するのではな

「金融機関の融資で土地代は半当てるのが、建築費までは任せていない。それがデベロッパーの弱みだ。銀行の立場は「たわぶを、ゼネコンと共同で事業をやりたい融資先は必要がある。ゼネコンから

め、今後、銀行も融資の審査が厳しくなると見られる。融資の受けやすさが鍵を握る。

「金融機関の融資で土地代は半当てるのが、建築費までは任せていない。それがデベロッパーの弱みだ。銀行の立場は「たわぶを、ゼネコンと共同で事業をやりたい融資先は必要がある。ゼネコンから

「米田のサブプライムローン問題」

「低金利状態が長く続いている。メガバンクを筆頭に、金融機関は金利の低さを懸念し合っている。デベロッパーや物件を購入したいとする顧客にとっては、金利は多少高くても、住宅ローンの貸し出し基準を緩和してほしいのが本音だ。分譲マンション市場の回復は景気の波及効果が大いにある。金融機関は日本経済を良くするために、効果的な使命を持つ融資に当たってほしい」

「金融機関の融資で土地代は半当てるのが、建築費までは任せていない。それがデベロッパーの弱みだ。銀行の立場は「たわぶを、ゼネコンと共同で事業をやりたい融資先は必要がある。ゼネコンから」

「米田のサブプライムローン問題」

「低金利状態が長く続いている。メガバンクを筆頭に、金融機関は金利の低さを懸念し合っている。デベロッパーや物件を購入したいとする顧客にとっては、金利は多少高くても、住宅ローンの貸し出し基準を緩和してほしいのが本音だ。分譲マンション市場の回復は景気の波及効果が大いにある。金融機関は日本経済を良くするために、効果的な使命を持つ融資に当たってほしい」