

不動産大手のマンション事業が回復に向かっている。2009年4～9月期で新規発売戸数を見ると、三菱地所が前年同期比239戸増の3088戸。三井不動産もほぼ前期並みの1724戸を売り出した。販売在庫も野村不動産をはじめ軒並み3月末から減少している。足元の販売の指標は改善に向かう中で、焦点は利益の確保の段階に移ってきた。

「生き残った大手が主導権を握っている」。不動産経済研究所が12日に発表した10月の首都圏のマンション市場動向。新規発売戸数は前年同月比20%減だが、大手が主戦場とする東京23区でみれば40%増えた。福田秋生・企画調査部長は「中小

## 大手のマンション販売

# 発売戸数増も薄利の戦い



利益が見込める価格で販売できる物件は貴重だ  
(東京・世田谷のマンションキャリヤー)

大手不動産のマンション事業の営業損益  
(マンション事業を含むセグメント)  
(の営業損益、単位億円。▲は赤字)

	09年 3月期	10年 3月期 (予)	4～9月期 決算を受け ての変化
三井不動産	486	200	240億円下方修正
三菱地所	▲154	▲45	80億円下方修正
住友不動産	307	210	
東急不動産	41	▲110	当初は31億円の黒字予想
野村不動産 ホールディングス	117	110	10億円の下方修正
大京	▲504	▲5	5億円の下方修正

## 収益貢献物件、来期末から

値引きなしに売れない  
利益貢献はない。

が市場から退場する中、ち込む中で際だった強さ。大手の強さばかりが目立つと分析する。

実際、大手は昨年並みか、昨年を超える発売をしている。首都圏のマンション新規発売戸数が今年は前年比で20%減と落

価格1億3千万円超物件が即時完売するなど、中小の苦境とは別次元だ。しかしまだ順風満帆と画するなど低迷する市場では際だっている。しか

価格を若干、弱気にしない契約を支えるには値下しが必要だ。三菱地所のマンションの粗利率(単独ベース)の今期予想は9.7%。広告宣伝費などを勘案すれば物件販売だけの粗利益段階で最低でも17.18%の利益率がなければ販売しても赤字になり、利益貢献はない。

ある大手不動産の住宅担当者は地価が高騰し、最終的なマンション価格が上がることになっても「供給戸数の計画を達成するために無理な仕入れを続けてしまう」と打ち明ける。地価高騰で仕入れを自制すれば、将来の売上高のものがなくなる。割高物件をどうするか。時間をかけても価格を維持して販売するか、値下げするか。後者を選択すれば損が出る。09年4～9月期決算で東急不動産と三菱地所は住宅事業の見通しを下方修正。いずれも営業損益が赤字になる見通しだ。

地価が下がった今年、大手が仕入れ始めた用地の価格は、値上がり前の04年の販売価格を意

の価格が消費者の目線を超えて高騰したためだ。

マンションコンサルのトータルブレイン(東京・港)によると、首都圏のマンション価格は04年から08年には2割上昇した。「消費者は賢い。物件価格が本来あるべき価値からかけ離れ、消費者離れを招いた」(久光龍彦社長)。

ある大手不動産の住宅担当者は地価が高騰し、最終的なマンション価格が上がることになっても「供給戸数の計画を達成するために無理な仕入れを続けてしまう」と打ち明ける。地価高騰で仕入れを自制すれば、将来の売上高のものがなくなる。割高物件をどうするか。時間をかけても価格を維持して販売するか、値下げするか。後者を選択すれば損が出る。09年4～9月期決算で東急不動産と三菱地所は住宅事業の見通しを下方修正。いずれも営業損益が赤字になる見通しだ。

地価が下がった今年、大手が仕入れ始めた用地の価格は、値上がり前の04年の販売価格を意

(丸山修一)