週刊住宅 2009年（平成21年）12月14日号 掲載

デベロッパー

新規開発の準備進む

5万戸台回復は12年 来年も3万戸台

デフレ経済、くすぶる二番底の懸念――。景気に大きく左右される分譲マンション市場だが、今年の販売現場では、3000万円台のマンションが好調だった。完成在庫もはけたことで最近は、新規供給物件に取り掛かるデベロッパーが出てきた。マンション市場調査会社のトータルブレインの久光龍彦社長に今後のマンション市況について聞いた。

マンション市場予測

トータルブレイン

久光龍彦社長に聞く

――2010年の首都圏の新規供給戸数は

「来年は3万3000戸程度ではないか。今年も3万5000戸という見方が強いが、そこまでいかない。再来年（2011年）までに5万戸に戻すのも難しい」

――着工数も減少しているが、その見通しについてはどうか

「前年比3年連続で減少している。しかし、10年から着工数が反転し09年比で増え、11年から本格的に増加する。12年から5万～6万戸の供給に戻る見立てだ。これが適正水準だろう。来年以降、3年間は着工数が右肩上がりで推移する」

――デベロッパーの新規も本格的に動き出すか

「すでに各社とも新規の着工準備に入るプロジェクトがぐっと増えている。資金の心配がない大手以外に、準大手・中小デベロッパーに資金が徐々に出始めているからだ。金融機関の中堅に対する姿勢は、棚卸資産の減少や販売中の物件が予定通りに進んでいるほか、2期連続赤字ではないなど、金融機関側の諸条件をクリアしていれば資金を供給するようになった。大手は建築工事費が下がったことで収支がトントンに見込めそうなことから、凍結案件の着工準備にも入っている」

「建築工事費は現在、70平方㍍を基準にして戸当たり1500万～1600万円にまで下がった。ピーク時の約2200万円から25～30％オフ。中には1400万円台も見受けられボトムラインに達した。労務費の落ち込みも大きい。民主党政権になって公共工事が見込めずゼネコンの受注先行き不安によって工事費の下落圧力が増した格好だ。今後、たとえ原油が急騰したとしてもゼネコンの受注環境から工事費が急速に上昇することは見込みづらい」

――用地の仕入れ状況について

「進んでいる。新規案件のプレイヤー数も1年半前の5～10社から30社程度まで増えている。大手と準大手はすべて用地の買い出動にかじを切った。仕込んだ用地での着工が来年から本格化する。これらはデベロッパーが利益を享受できる物件だが、10年後半から販売する物件であり、利益計上が実現するのは11年から。新規供給するすべての物件で適正な利益が得られるのは12年だ」

「販売価格は同じでもデベロッパーにとっては利益が出る物件と赤字物件が混同した市場が来年後半から再来年にかけて1年半程度続く」

――消費者の動向について

「来年も現在と同様に旧価格に戻した3000万円台を中心とした物件は売れる。ディンクスや単身者をターゲットに据えたコンパクトも好調に推移する。しかし、5000万円台の物件が買える能力のある人は、今の経済環境と照らし合わせながら様子見の状態で、このクラスは動かない」

――消費者が購入する優先順位はなにか

「やはり立地が最優先事項だ。駅から近いだけでなく、幹線道路やバスといった公共交通網が整備されており、嫌悪施設が隣接していない、ハザードマップにひっかからないなどトータルで見た立地を最優先にする。次に購入できる販売価格帯だ。最近は、低炭素社会に対応した物件やカーシェアリング導入といった付加価値に注力するのが商品トレンドだが、購入マインドには直結しない。環境対策のマンションは対社会的なアピール。ただ、そうは言っても環境対策型住宅ならばローン金利を優遇するなど購入者にメリットがあるので、こうした点から販売促進につながる効果が期待できる。要は用地の仕入れとマンションのつくり方が重要ということだ」

――鳩山政権に対しての要望は

「国民の消費マインドを刺激する施策とデベロッパーに資金を流す政策が最も必要だ。銀行がカネを中小デベロッパーに流しやすい政策を要望する。銀行に対し政府保証の条件を手厚くするなど打つ手はある。住宅ローンにも弾力性を持たせて欲しい。25％がローン審査ではねられている現状を踏まえ、ローン適用要件の緩和を進めてもらいたい。そのためにはデフレ脱却へ向けた成長戦略が欠かせない。景気が良くなるという感じが出てこないと改善することはない」

（聞き手は中野淳）