建通新聞 2010年(平成22年) 3月15日号 掲載

トータルブレイン

'09首都圏マンション市場を総括

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、2009年の首都圏マンション市場を総括した。09年は、07年後半から始まったマンション不況の影響で一年を通して市況が回復しない、まさに大底の年だったと振り返る。新興のマンションデベロッパーを中心とした倒産ラッシュがピークを迎え、分譲マンションの着工戸数はこれまでの3分の1のボリュームにまで落ち込んだと言う。ただ、今後の市場を占う好材料も出始めていると指摘する。

まさに大底の年

費用や融資面で好材料も

09年の大幅な供給減の要因について、郊外の供給が激減したことと、これまで中心的なプレーヤーだった新興デベロッパーが倒産したことを挙げる。大手デベロッパーも様子見で供給を控えたことも影響したとする。

供給激減に加え、着工ボリュームも大幅に減ったと言う。首都圏の分譲マンション着工戸数は、08年の約10万戸から09年は約4万戸と、60%もダウン。バブル崩壊で落ち込んだ1992年の約4・5万戸並みとなったと分析する。

このような厳しい中でも、明るい材料が見られ始めていると言う。

まずは建築費の下落。高騰ピークだった08年夏では郊外ファミリー物件は1戸当たり2000万～2200万円と言われていたが、1年後の09年夏では25%前後ダウン、09年の年末には1400万円台にまで下がり、2000年のレベルまで低下したと分析する。また、建築費に加えて労務費も下がっていると言う。

ゼネコンは着工ボリュームの激減を背景に受注量が落ち込み、粗利トントンか赤字も辞さない覚悟で、その受注姿勢が建築費の下落を加速させていると指摘する。

ただ、09年6～7月ごろまでに契約した物件は、その後にコストが下がったため、予想より10%ほど粗利が増えているのではないかと見る。

好材料のもう一つは金融機関の融資姿勢。09年後半から対応が変化しつつあり、大手デベロッパー以外にも融資を検討する状況になったようだ。

09年は、総合大手、準大手、商社系、電鉄系といった資金力、信用力の高い企業の寡占化が進んだが、10年は、建築費の下落や金融機関の融資緩和といった好材料を背景に、中堅デベロッパーが前向きに事業を行える環境になることが期待できると言う。その意味で10年は市場回復の年になる可能性があると見る。