

「頭の上には青空が広がるが、遠くから黒雲が近づいてきた」。住友不動産の仁島浩順社長はマシンション市場の先行きを天気にたとえ、こんな懸念を漏らす。背景にあるのは建設費の上昇だ。

東京都心を中心に、契約状況は悪くない。不動産経済研究所（東京・新宿）によると東京23区の4月の契約率は82%で、好不調の分かれ目とされる70%を上回った。

業界が注目するのは新築の発売戸数。4月の首都圏は前年同月を4割近く下回った。今年2月から3カ月連続で前年比マ

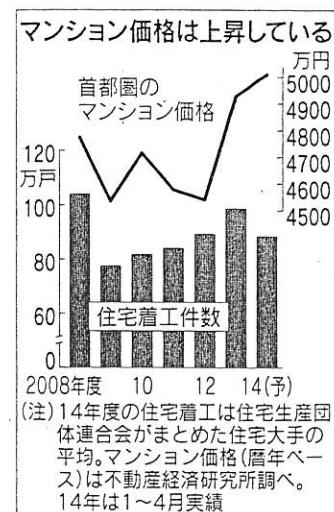
先読みビジネス天気

イナスとなつた。野村証券の福島大輔アナリストは「消費者に値上げが受け入れられるか様子をみて、ないと販売会社が考え、発売を先送りする動きが広がつてゐる」とみる。

首都圏でのマンションの平均価格は1年前より約8%高い5千万円強。建設費の上昇幅はこれを大きく上回り、今後も上がり続ける見通し。

コンサルティング会社のトータルブレイン（東京・港）によれば「特に郊外で、着工を見合わせ

マンション、先行き懸念



は本格回復は厳しい」(積水化学工業の関口俊一社長)との見方が多い。住宅生産団体連合会がまとめた大手15社の14年度の住宅着工予測は平均88万4千戸と、13年度に比べて1割減る見通し。各社は人手不足への対応も迫られる。賃水への影響は鉄骨2階建てで部材を約4割減らし、施工しやすい手法を開発した。不動産業界では「20年問題」も懸念され始めた。20年ごろには首都圏の世帯数が減り、住宅需要そのものが縮小に転じる。新築マンションは戸建て住宅に頼りすぎることはリスクもある。



マンションは都市部で需要が堅調だが…（川崎市
の武藏小杉駅周辺）

かつてマンションの全国発売戸数で29年間トップを維持していた大京は、13年度、マンション管理などストック(既存住宅)事業の営業利益が新築分譲を初めて上回った。規模拡大が裏目に出た経営危機に陥り、リフォームや管理の事業を拡大してきた成果が表れた。新築中心の事業モデルの再構築が今後、各社の共通課題になりそうだ。