

建設費上昇にどう対応するか

建築費が上昇している——。多くのマンションディベロッパーから聞かれる声だ。東日本大震災からの復興による労務不足に加えて、政権交代後の公共事業の拡大方針の影響も出ているようだ。この状況にディベロッパーはどう対応すべきか。マンションコンサルティングなどを行うトータルブレインの久光龍彦社長が、その策を提言した。カギはゼネコンとの協力関係だ。

建築費上昇への対抗策として、久光社長が指摘する最大のポイントは、ゼネコン側の状況

を考慮した事業判断だ。

例えば、竣工・引渡時期。久光社長は、ディベロッパー各社の決算時期である3月末に集中することを問題視する。この時期を目標して着工時期や工期を決めていくため、工事の追い込み時期が重なり、人手不足に拍車をかけるためだ。こうしたことから、「着工のタイミングは、ある程度ゼネコンの希望を飲むことで工事金額を抑えることが可能だ」と指摘する。

工事発注の段階でも検討すべき点があるという。入札の効率化だ。久光社長は、ゼネコンへの発注について現状、「徹底した見積もり合わせを行うケースが聞かれる」と説明。そのうえ

トータルブレイン久光社長が提言 マンションデベの策

で、「この見積もり合わせによって、概算見積もりであってもゼネコン側はかなりのコストを負担することになる。それが結果的に工事金額にオンされる」と続ける。こうしたことから、入札回数や入札ゼネコンの数を絞るといった効率化も、建築コストを下げる手段の1つと見る。

更に、久光社長はゼネコンとの対話も重視すべきだという。発注面については、「ゼネコンに希望仕様や希望予算を先に伝え、提案してもらったうえで、予算目標に近づけていく努力を二者でやっていくことが必要」と説明。同様に施行面では、ディベロッパー各社が、ブランド戦略の一環として品質管理の徹

底を行っていることに触れ、「徹底した品質管理をゼネコンにも要求する状況になっている。チェックレベルを下げずに、互いの業務効率を高める方法について、知恵を出し合っていくことが必要ではないか」と言及する。

なお、後者の品質管理については、「過剰な体制に対応するための人的コストがかなり増大している。若干の見直しが必要ではないか」とも指摘している。一方、ディベロッパー側単体で考えるべき点はあるか。ポイントは、いかに建築費を抑えられるシンプルな建築計画にするかだという。このためには、用地取得段階から検証すべき点として、杭長を抑えられる地盤の良さや、1棟での配棟計画が可能な敷地形状などを挙げてい