

建築費高騰で起こる

マンション事業の変化

トータルブレイン 久光龍彦社長に聞く

マンション事業を巡り、建築費の高騰が叫ばれている。従前から指摘された東日本大震災の復興工事や政府の国土強靱化計画に伴う公共事業の増加に加えて、20年の東京五輪開催に向けてインフラ工事が増える見通しのため、更なる上昇も懸念されている。建築費高騰に伴い首都圏マンション市場に変化は起るのか、また、その環境下でディベロッパーが取り組むべきことは何か。トータルブレインの久光龍彦社長(写真)に聞いた。

厳しき増す郊外エリアの供給

ポットフォリオ多様化急務に

現在の建築費の状況をどう見えていますか。
「近年の底値だった10年に比べて、現在は25〜30%上昇している。労務費のアップや円安で輸入資材価格が上がったことなどに伴う資材関係価格の上昇、ゼネコンの工事利益率改善意向の3つが重なって急騰している」

今後の見通しは。
「今後、工事が増大することを踏まえれば、更に10〜15%程度の上昇が懸念される。また、人手不足は工期の長期化にもつながっている。工期の長期化によるコストア



「建築費がこれ以上上昇すると、事業費の建物比率が高くなり、郊外部での供給は基本的に不可能になる。建築比率の低い都心部での供給が増えるのではないかと。郊外部を得意としてきた事業者は大きな進路変更を強いられるだろう」

「大きな進路変更とは。
——

「マンション事業だけでは売上や利益を確保できなくなる。中古マンションの買取再販や建て売り住宅、収益事業、流通仲介、地方再開発事業、海外事業など、小さい収益事業の柱を数多く持つこと、つまり事業ポットフォリオの多様化を進めることが喫緊の課題だ」

「中古マンションの再販は既に取り組む事業者が増えています。
——
「大手では、大京や三菱地所レジデンスなどが自社の管理物件などを積極的に仕入れ

「東京23区内と横浜・川崎のJ・Rや東急沿線などで、利便性が良好な人気の高いエリアが中心になるだろう。分譲単価は最低で坪250万円以上、収支上、土地建物比率が6(土地)対4(建物)以上のエリアに限定されると考えられる」

「地方エリアのマンション事業はいかがですか。
——
「基本的には難しくなると思う。ただし、その地方での

「建築費高騰で郊外部での事業は特に厳しさが増します。
——
「杭が長い地盤の弱いエリアは避けること、セットバックがないシンプルな建物形状にすること、3棟構成などのウイングが付かない1棟での配棟計画にすること、住宅性能やスペックを見直すこと、工業化製品の活用などが挙げられる。ディベロッパー自身が、ローコスト化を実現するための努力を行うことが必要だ」

「事業展開している。ストックビジネスが注目されている背景もあり、今後ますます活発化するだろう」
——
「それでもマンション事業を進める場合、建築費を抑える策はないか。
——
「希少価値の高い一等地や再開発事業であれば可能性はあるべきだ。より立地力の高いものを検討できるし、購入後の柔軟性も高まる」

「希少価値の高い一等地や再開発事業であれば可能性はあるべきだ。より立地力の高いものを検討できるし、購入後の柔軟性も高まる」

「建築費の高騰だけでなく、用地取得環境の厳しさも聞かれます。
——
「大手企業の遊休地の放出が一巡していることや、中小企業金融円滑化法が事実上継続していること、地主の値上がり期待による売り惜しみなどで、売り物が少なかった。しかしここに来て、金融円滑化法の影響力の低下や地主の様子見姿勢の軟化が見られる。15年1月には相続税の増税が予定されているため、相続税対策用の売却物件も増加すると予想される。今後、少しずつ売り物件が出てくると見ている。また、用地の取得検討については、分譲用のみだけでなく、収益用としても転用できるかを含めて検討するべきだ。より立地力の高いものを検討できるし、購入後の柔軟性も高まる」