

# マンション需要が半減し、新興デベが市場から退場

生き残ったマンション  
デベは、10社強

都市・都会の住宅として、すっかり定着したマンション。都心3区では、すでに戸建て住宅を上回って供給され、地方の中核都市や県庁所在地でも、駅前や中心部にニョキニョキと建っている。

しかし、供給する立場のマンションデベロッパー業界をのぞいてみると、そこは一転、惨たんたる冬の荒野の風景となる。マンション業者はこの2、3年の間に、かなり倒産が続き、その数を半減させるという異常な淘汰の状況下にある。

その原因はいうまでもなく、2007年8月の「サブプライムローン問題」を発端とした08年9月の「リーマンショック」、それに伴う世界同時不況の金融危機だ。それが、歴史が浅く、体力のあまりない日本のマンション業界を直撃したのだ。

今、健全な体質で生き残っているマンション業者は、旧大手財閥系を中心に、銀行系・鉄道系、それにわずかな專業グループの合わせて10社強に過ぎない。社長が経営を牽引するような個人オーナー型の新興のマンション專業デベロッパーは、資金調達が困難となり、規模の小さな会社がわずかに生き残っている程度。それほど浮き沈みの激しい業界なのである。

## 業界地図を刷新？ 大京一穴吹の提携

もう一つの要因は、需要サイドの動きが激しく連動したため、首都圏のマンション市場がそれまでの年間「8万戸市場」から、「4万戸市場」に急半減してしまったことだ。この急激な市場の喪失が、個人オーナー型新興デベロッパーの経営を行き詰まらせ、30社近くが市場から退場してしまったのだ。

なかでも09年11月に事実上倒

産した(株)穴吹工務店は、全国マンション供給ランキングでも常時ベスト3に入る大手マンションデベロッパーで、3年前の07年には年間5037戸を供給し、念願の業界トップの座を初めて射止めていた。しかし、それもつかの間、天国から地獄に転落してしまったことになる。

今後は、專業最大手の(株)大京の傘下に入って、再建浮上をめざすという。大京と穴吹工務店の提携は、今後の業界地図を大きく塗り替えていく要素を含んでおり、注視する必要がある。

(つづく)

不動産ジャーナリスト

日本不動産ジャーナリスト会 幹事

大越武(おおこし・たけし)



1968年(株)日刊工業新聞社編集局入社。住宅、不動産、ゼネコン、国土交通省を担当後、

南東京支局長、産業部長、論説委員。その後、マンションデベロッパー取締役広報部長兼宣伝部長を経て、06年退社。(株)大越事務所を設立、代表に。05年から上智大学不動産ソフィア会の会長、大学不動産連盟理事。