

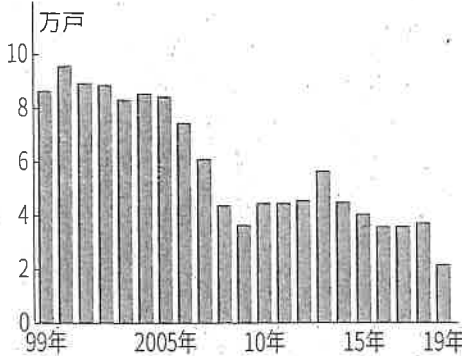
縮むマンション 寡占加速

トータルブレイン社長

久光 龍彦氏



首都圏マンション市場の推移



(注)19年は1~10月。不動産経済研究所

大手4社、5年で50%超

マンション調査会社のトータルブレイン(東京・港)の社長、久光龍彦氏(79)が日本経済新聞社のインタビューに応じた。2019年の首都圏の新築マンション市場の規模は同氏が会社を立ち上げた20年前に比べ「4割を切る水準」で「事業環境の厳しさが増している」。そのうえで住友不動産など大手4社の供給シェアが「あと5年で50%を超える」と予想した。

「1999年に8万6297戸だった首都圏の新築マンション供給戸数は2018年には3万7132戸となった。1999年比で57%の減少だ。今年は3万戸程度にまで落ち込む」と価格高騰が原因か。「デベロッパーも全体の容積率を圧縮して上昇幅を抑え、1戸あたりの販売価格の上昇率を44%にまで押し下げている。住宅ローン金利が下がった分、販売価格で30%までの値上がりは許さず、高額の物件の売れ行きは良いようだが、それでは44%の上昇は厳しい」と。1999年の最高販売単価(1坪あたり)は87万9千400円。「億ション」が珍しい時代だった。ところが03年には同1331万8千円に急騰し18年は同1630万4千円。仮に70平方メートルの物件を購入すると約3億5千万円になる。「アベノミクスで恩恵を受けた層が資産価値の高さに着目して購入に動いている。都心の一等地で駅までの徒歩時間が5~7分程度以内と利便性が高ければ、資産価値は劣化しにくいとの判断があるようだ」。

「中小デベロッパーでは情報も取得できなくなっている。仮に情報があっても開発資金の調達も難しく、物件を販売するルートもない。ブランド力のある大手の存在感が高まっていく」と。

「とりわけ住友不動産、野村不動産、三菱地所レジデンス、三井不動産レジデンシャルの『ビッグ4』の供給比率が今後、高まる。1999年に12%だったのが、2018年は38%。事業環境はさらに厳しくなる見通しで後5年でビッグ4の比率は50%超となる」。

「今後の調査活動のポイントは、」

「マンションは単なる耐久消費財ではない。景気や経済への影響も大きい。緻密に分析を続ける」。

「ただ、会社は99年10月に設立、20年が経過した。私も80歳になるため20年1月1日付で会長となる。後任の社長には佐々木睦・取締役専務執行役員(50)が就任する」(前野雅弥)