

## 2010年度の経済動向

平成22年3月26日 経済動向ミーティングを開催。

建設事業及び不動産事業を中心にディスカッションを行う。

議論はマイナス要因が多く、府の要素からスタートすることとなった。

尚、ここでは分譲住宅に的を絞ったかたちでの議論である。

前段として、平成17年のA建築設計事務所の構造偽装問題に端を発し、建設業界が混沌とする。

国の政策としても関与せざるを得ない状況が発生し、これにどう対応するかが課題となり、それを静観するも、平成18年6月20日施行の改正建築基準法で対応を試みるが、それが悪法とまでは言わないが、この改正が足を引っ張る要因となり、方々の建設現場がストップするなどの事態に発展してしまった。

元凶は、ずさんな監理をしてきたことの改善策として切った札が、諸手続きを厳格化し過ぎたことによるものだとの見解である。

これによって着工後の現場はストップし、着工前の現場についても暫し動向を確認してから着工しようとする動きが出てきたことにより、平成18年度についての着工棟数が激減することになる。

発注主であるディベロッパー(以後DVと称す)については、竣工後の資金回収を目処に金融機関からの借り入れをする形態をとった会社で、企業体力に若干不安がある会社については、倒産や清算を余儀なくされる結末を招いてしまう。

この空気感を引きずったまま、平成19年へと突入した結果、19年度にもDVの倒産が続いてしまう事態に発展。

これにより、債権回収が困難となったゼネコン(以後GCと称す)も破綻していくというスパイラルに陥っていく。

なんとか業界を立て直そうと試みるも、平成20年9月に今度は米国のリーマン・ブラザーズの破綻により、世界的に金融不安へと落ち込んでしまい、金融機関の貸し渋りや企業の破綻が相次ぎ、日本国に於ける建設産業・不動産業に暗い影を落とすことになってしまう。

それから1年半ほどが経過した今、これからどうするべきか。

つい3年ほど前までは、集合住宅着工戸数首都圏では8万戸程度あったものが、ここにきて5万戸前後まで落ち込んでしまうが、この数字は一概に悪いものではないという考え方も出た。

1990年頃の所謂バブル期においては、年間5万戸程度の着工件数であったことを考えれば、この3年前というものは、建築バブルだったのだという見解をベースにすれば、「元に戻っただけだ」という意見も出た。

しかし、我が国における建設産業に従事している人口を考えると、ただ事ではないと考える。平成22年については、新築大型集合住宅の減少と新築大型複合ビルの減少、首都圏における再開発案件の減少とほぼ飽和状態が続くであろう。

大方の見込みとしては、22年度の首都圏着工戸数は4万5千戸前後がいいところで、23年度についても横這いであろうと考察する。

この間は、新築案件よりも改修案件が増加するであろう。

#### 過去3年の住宅着工戸数

##### 平成19年度

住宅着工戸数 1,060,741件

うち分譲集合住宅着工戸数 168,918件

うち分譲戸建住宅着工戸数 124,238件

##### 平成20年度

住宅着工戸数 1,093,485件

うち分譲集合住宅着工戸数 182,572件

うち分譲戸建住宅着工戸数 115,794件

##### 平成21年度 788,410件

うち分譲集合住宅着工戸数 76,678件

うち分譲戸建住宅着工戸数 91,255件

全体の分譲住宅着工戸数が激減し、ここ数年は分譲集合住宅の着工戸数が多かったものの、平成21年度から分譲戸建住宅着工戸数に逆転されている現状が続く。

今期のGC大手5社の決算状況をみると、建設業界の「今」が見えるであろう。

O社においては、上場以来初めての赤字に転落している。

その他大手GCにおいても赤字に転落。

これは、UAE 首長国連邦における企業戦略の結果も影響しているだろう。

今回のミーティングに参加している、土木建築に長ける平岩 満氏、昌和興業株式会社 徳田直土社長等は、このUAE 首長国連邦への建築事業への参画を検討していたが、商流や建設企業との熟考の結果、これらのプロジェクトへの参加を見送った経緯がある。

平成22年度以降の3年間は、建てる側(大手以外のDV)への資金注入が出来る環境を整えなければ、このまま足踏み状態が続くと推測する。

化石燃料に代わるエネルギーとして、今あるものをさらに発展させた形態を建築に注入する事業が大きく躍進すると考える。

平成22年3月26日

OPERATION ALLIANCE

マーケティングユニット長

山本一樹