

<レジュメ>

## 「マンション事業をめぐる現在の問題点と今後の展望」

平成20年7月12日(土)

不動産ジャーナリスト 大越 武

- マンション経営は、原価（土地代と建築費）がピークになると、厳しい局面に。
  - ・原価の土地と建物が高騰すれば、利益を出せないのが、マンション経営の宿命。
- 3年前からマンションの実需は、減少・下降線。今は販売不振の第2次バブル崩壊時。
  - ・平成20年（暦年）の首都圏供給量予測は、5万4,000戸（昨年＝6万1,021戸）
  - ・マンション完成在庫が急増、経営に3重苦（建築費の支払い、値下げ等）の命取り。
- 急膨張した「不動産流動化事業」の急降下による、不動産市場の急ブレーキ。
  - ・金融機関が、開発案件への資金供給ストップによる潮目の逆流現象。金融引き締め。
  - ・SPC、証券化による流動化・ソリューション事業の出口戦略の行き詰まり。
- アメリカ経済の減速・深刻化による日本経済への第3次オイルショック的なダメージ。
  - ・「サブ・プライムローン問題」の全世界的広がり。原油高、ドル安・円高の株安。
  - ・米国金融市場の出来事が即、日本の不動産市場を直撃（＝グローバル経済の現実化）
- 国の政策（変更）や規制をモロに受けるマンション業界。金融政策（引き締め等）も。
  - ・金融商品取引法の実施（不動産商品の規制、私募ファンド・SPC規制等）。
  - ・改正建築基準法の施行による厳格化「官製」不況。今秋には「改正建築士法」も。
- マンション・デベの倒産会社の頻発化、ゼネコン、建売会社の倒産も。深刻な不況。
  - ・マンション専業会社のほとんどは、バブル崩壊後、経営が行き詰まる。
  - ・マンション事業のみの「片肺経営」は、不安定要因（「フロー型ビジネス」の悲哀）。
- バブル崩壊後も生き残った数少ないマンション・建売りオーナー会社の特徴。
  - ・①売上げの適正規模を維持、②得意分野を持っていた、③エリアを特化していた。
- 「ストック型ビジネス」への欲求、傾斜・展開による経営の持続性願望。
  - ・明治時代以来の資本主義発展過程、財閥形成過程の原理・原則は現在も今後も鉄則。
  - ・「資本の論理」の冷厳な貫徹。利益剰余金の資本蓄積による資産ストックの形成。
  - ・毎月の安定した収入の「ストック事業」は、ビル賃貸業、駐車場業、銀行・保険業等。
- 反社会的勢力との取引関係は、会社を亡ぼす。マネー・ロンダリング対策の難しさ。
  - ・「スルガコーポレーション」（旧駿河建設）の事例、さらに、2、3社脱落？。
  - ・法律遵守のコンプライアンス体制の構築と、内部統制システムの確立・開示を。
- 仕事・ビジネス・学界に、夢を、ロマンを、成長を、努力を！
  - ・米国 NASAに掲げてある言葉。

The dream of yesterday is the hope of today  
and the reality of tomorrow

（終わり）