

盤石な旧財閥系大手デベと、 体力のない新興中小デベの差

2009年の事業主別
「全国マンション発売戸数
ランキング」(上位10社)

順位	事業主	戸数
1	(株)大 京	4,091
2	住友不動産(株)	3,959
3	藤和不動産(株)	3,587
4	三井不動産 レジデンシャル(株)	3,002
5	(株)穴吹工務店	2,678
6	野村不動産(株)	2,604
7	(株)コスモスイニシア	2,407
8	三菱地所(株)	2,188
9	大和ハウス工業(株)	2,076
10	穴吹興産(株)	1,523

資料：(株)不動産経済研究所

発売戸数上位に
旧財閥系大手がズバリ

2008年9月のリーマンショック後に生き残ったマンション業者は、旧財閥系の大手デベロッパが中心となってしまった。09年の事業主別「全国マンション発売戸数ランキング」(表参照)の上位10社をみても、2位に躍進した住友不動産(株)以下、4位三井不動産レジデンシャル(株)、6位野村不動産(株)、8位三菱地所(株)と旧財閥系大手デベがズバリ並んでいる。一方、1位は専業大手生き残り組の(株)大京だが、一度は破綻

し、国に救済されて今はオリックス(株)傘下のもと再生・無配中だし、3位の藤和不動産(株)も大京同様、三菱地所の傘下となつて、11年の1月1日には、統合新会社の「三菱地所レジデンス(株)」に吸収され、社名も同時に消えてしまう。5位の(株)穴吹工務店も09年秋に会社更生法を申請、大京の投資ファンドの系列となつて再生開始する。さらに7位のコスモスイニシア(旧リクルートコスモス)も、9位の大和ハウス工業(株)と投資ファンドの支援で再建中だ。

これらの会社は、いずれもが元個人オーナー型新興デベから大きくなっていったマンション専業業者で、盤石な旧財閥系の大手デベと比べ、際立った苦境に立たされている。

新興デベは専業ゆえの 多くの弱みがある

ではなぜ旧財閥系大手デベは強いのか。それは不動産業の根

幹ともいえる都市開発事業や賃貸ビル事業を経営の中心に据え、マンション事業はその一部門であり、その総合力が強みとなっているからである。賃貸ビルや株などの豊富な資産と内部留保の長年の蓄積が経営を盤石にしているのだ。

それに比べ、新興デベは専業業者として独自のノウハウ・強みがありながらも多くの弱点も持っており、バブルの崩壊や、世界的な金融危機の荒波が来る時、一挙に体力のなさが表面化し、たちまち経営が苦しくなってしまうのである。(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取締役広報部長を経て、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、大学不動産連盟副理事長。