

杭で露呈した業界の構造問題

2016.2.1 発行

基礎ぐい工事問題が示した業界の問題点

横浜市のマンションにおいてジョイント部分に段差が発見されたことに端を発し、基礎ぐいが支持層に達していないと判断されるマンションが、当該物件以外にも存在することが判明しました。

その後の調査を経て国土交通省は、2016年1月13日付で「当該マンション建築のくい施工工事に係る建設業者に対する監督処分等及び指名停止措置」を発表、元請けおよび一次下請け、二次下請けの企業には、それぞれ監督処分等および指名停止措置が下されました。また同時に、当該物件以外のマンションにおいて基礎ぐい工事の施工データ流用等を行った建設業者8社に対しても、勧告処分が下されました。今後は、この問題により露呈された、業界内の様々な問題の抜本的な改革が進められることとなります。

国土交通省により設置された、「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会」は、2015年12月25日付の中間とりまとめ報告書を発表。そこでは、「建設工事に対する安全と安心に関わる信頼回復の方策」として、「建設工事に携わる関係者は、風潮、風土、体制、制度、機器や装置等、抜本的に改めなければならない」とされ、関係者一人一人が重い課題を与えられたと捉えるべきだと、強い表現が用いられています。

この改革の対象は、国土交通省が示した通り、多岐に亘ります。例えば、現場管理や報告書作成に手間のかかる旧タイプの機器や装置等を使用している現場では、今回のような問題が誘発される可能性が存在します。また、技能労働者の処遇改善を図る上で大きな支障となっている多重下請構造も、依然として深刻な問題です。今後は生産性の高い機器等の導入や、二次下請以内の請負構造への再編が加速していくと思われます(業界では2018年7月までに可能な分野で原則二次以内を目標として掲げている)。ここで注意しなければならないのが、あらゆる改革にはコストがかかるということと、そのコストを建設請負業者だけが負担したのでは、同じような問題が再発する可能性があるということです。これまで「請けては負ける」と揶揄されてきた建設請負業者ですが、正当な利益配分を主張すべき時が来たのだと思います。

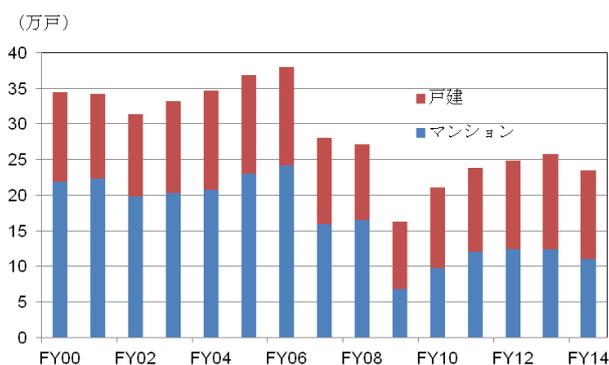
これからのマンション事業

マンションを巡っては過去にも世間を大きく騒がせた問題が発生しています。10年も前のことになりましたが、いまだ我々の記憶に新しい、構造計算書偽装、いわゆる姉齒事件です。問題発覚の翌年2006年7月には改正建築基準法が施行、建築確認・検査が強化されました。これにより建築物の安全性は高まりましたが、一方で、その後に続くサブプライム問題、リーマンショックという大波を待たずして、

当資料は、ホームページ閲覧者の理解と利便性向上に資するための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や売買推奨を目的とするものではありません。また、当サイトの内容については、当社が信頼できると判断した情報および資料等に基づいておりますが、その情報の正確性、完全性等を保証するものではありません。これらの情報によって生じたいかなる損害についても、当社は一切の責任を負いかねます。

2007年度のマンションの着工戸数は大幅に落ち込みました(図表1)。これは、建築申請の手続きおよびその後の審査が厳格化されたことから、一時的に現場が混乱し多くの物件で審査の滞留を招いたこと、また、受注から着工までの時間や費用が大きく嵩むようになったことも一因と考えられます。

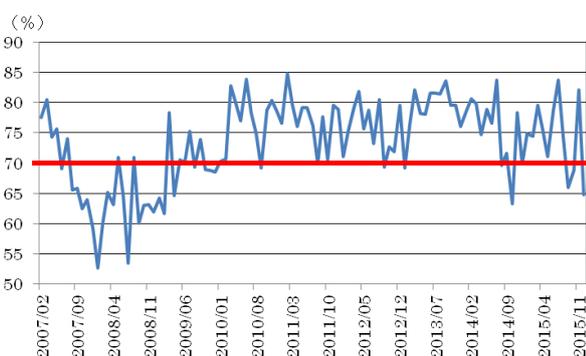
(図表1) 全国の分譲住宅着工戸数



出所:総務省「住宅着工統計」より明治安田アセットマネジメント作成

その後も分譲住宅の着工戸数は低迷が続き、2008年度以降の8年間の平均着工戸数は、2007年度までの8年間の平均着工戸数に対して30%減少しました。これは、マンションが同40%の減少と大幅に下落したことが原因です。大きく嵩んだ時間やコスト、安全性等、新たなリスクが追加されたことが背景にあるのではないのでしょうか。

(図表2) 首都圏マンションの契約率



注) 首都圏:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部

出所:不動産経済研究所より明治安田アセットマネジメント作成

そのように考えるならば、今回の基礎ぐい工事問題は、マンション事業をもう一段リスクの高い事業に押し上げたとも言えます。直近(2015年12月)の首都圏マンションの契約率が64.8%(図表2)と、好不況の目安とされる70%を下回ったことでも、消費者のリスクに対する考えの一端を見ることができます。もちろん、これは基礎ぐい工事問題だけに起因するものではありません。図表3に示した通り、首都圏の新築マンション価格は上昇を続けており、また、首都圏の新築マンション年収倍率は2014年に6.5倍と、「高くて買えない状況」があるのも事実だからです。

(図表3) 首都圏マンション価格推移と年収倍率



注) 首都圏:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部

出所:不動産経済研究所より明治安田アセットマネジメント作成

今後は前述の通り、業界構造改革等のため、更なるコストの発現が予想されます。その時、デベロッパーやゼネコンなど関係各所はどう動くのか、ひいてはマンション価格はどう動くのか、大いに注目されます。

調査部 リサーチ・アナリスト兼ポートフォリオ・マネジャー
(建設、ガラス・土石、金属製品、不動産担当)
笹原 雅子

当資料は、ホームページ閲覧者の理解と利便性向上に資するための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や売買推奨を目的とするものではありません。また、当サイトの内容については、当社が信頼できると判断した情報および資料等に基づいておりますが、その情報の正確性、完全性等を保証するものではありません。これらの情報によって生じたいかなる損害についても、当社は一切の責任を負いかねます。