

トータルブレインの

邸点観測

検証・地方都市での
マンション開発事業



エリア別地方 開発状況

首都圏郊外物件の売れ行き不振から、地方でのマンション開発にシフトするデベロッパーが増えている。どんなエリアでどんな商品を提供しているのか。売れ行きはどうか。地方進出中のデベロッパーの動きを中心に、地方都市でのマンション開発の現状を前号に続き探った。

地方でのマンション開発ポイントを見る。

ターゲットはステータスのある職業層で、40歳代から60歳代と年齢層は高め。パイはそれほど大きくないため、需給バランス

再開発・マンション開発

まちづくりの大きな核に

スの良し悪しが売れ行きに与える影響は非常に大きい。ポリュームゾーンは3000万円台ま

月以降の竣工予定物件) 仙台市内が多く、中でも青葉区が過半を占める。郡山市、盛

■東海地方 119物件・8760戸(20年1月以降の竣工予定物件) 名古屋市内を中心に供給は多

■四国地方 31物件・1671戸(20年1月以降の竣工予定物件) セントラル総合開発以外はほとんどが地元本社のデベロッパー。4県で満遍なく供給し、高

近年は二戸建てと比較したマンションの強みが認識され、マンション検討客が増加していると考えられる。特に高齢者層は▽維持管理の負担▽住戸内の温度差(ヒートショック)▽住戸内の階段、段差▽セキュリティ▽地方都市の地価▽買入物の利便性▽広すぎて寂しい・掃除電気代の負担▽台風・豪雨・地震災害などを考慮してマンション志向へと変化する流れが始まっている。また地方都市では人口減少と高齢化で交通インフラなどの維持が厳しく、まちづくりは、コンパクトシティ化の推進で中心部へのサービス集中にシフトし始めている。

でだが近年は4000万円台中盤まで上昇。大型複合再開発タワーマンションの人気の高い。販売ペースがゆっくりしているため、竣工半年後完売といつべ

■北海道・札幌地方 28物件・2476戸(20年1月以降の竣工予定物件) マンション供給は札幌市内がほとんどで、中央区に集中。大手、中堅デベロッパーやハウス

■北陸・甲信越地方 16物件・1158戸(20年1月以降の竣工予定物件) 富山市、新潟市中央区、金沢市、福井市、甲府市、長野市など各県の県庁所在地を中心に入

■中国地方 75物件・5567戸(20年1月以降の竣工予定物件) 広島市内での供給が非常に多く、広島本社の信和不動産がダントツの1位。中国四国がホームクラウンドのデベロッパーが上位を占め、大手では三井不動

大量供給エリアで特に福岡市中央区がダントツの供給件数。九州本社のデベロッパーがほぼ全域で供給しており、首都圏他

地方都市が取り残されていく危機感を抱く中、立て直しの起爆剤としてのマンション開発や市街地再開発への期待が高まっている。再開発やマンション開発はこれからもまちづくりや住宅マーケットの大きな核になるので