

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

↑↓

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。ざっと30社以上が見られるが、どんなエリアでどんな商品を供給しているのか。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採った。

2000～19年の全国のマンション開発の推移

00年代前半の第7次マンションブームのころは全国で年間15万～16万戸が供給され、首都圏で8万戸台、近畿圏で3万戸台、地方でも4万～5万戸台のボリュームで推移した。リーマンショック以降は供給戸数が10万戸を割り、特に19年は7万戸に落ち込んだ。首都圏で3・1

地方で活躍する デベロッパー 首都圏と市場規模近づく

の結果、首都圏と地方圏のマケットボリュームが近づいてきている。

地方都市で販売案件を抱えるデベロッパーを見る(首都圏で活躍する地方地元のデベロッパーを除く)。

地方で2物件以上の新規販売を推進しているデベロッパーは35社、プロジェクト数は285物件に上る。上位では穴吹興産、穴吹工務店、プレサンスコーポレーション、タカフレイベン、

フージャースコーポレーションなど中堅デベロッパーが目立つ。大手は大京、三菱地所レジデンス、野村不動産等の供給も多い。プロジェクトが多いのは東海・九州・中国・東北地方で、特に東海、九州での開発が目立つ。

■穴吹工務店

地方圏での供給割合は90～95%で安定。販売中物件が27物件・1507戸と非常に多く、中国・四国地方が目立つ。単体開

■タカフレイベン

13年ごろから地方での開発比

55%と過半数超え。首都圏の供給が激減したため、安定している地方の割合が急増した格好だ。単体開発が多かったが、再開発物件にも力を入れる。大京ブランドが強い名古屋・広島・北海道に加え福岡を中心に九州

■三菱地所レジデンス

16年ごろから地方の供給が増加し首都圏が減少したため、地方の供給比率が10%から21%に上昇している。19年度の供給比率は首都圏70・近畿圏10・地方圏20のイメージだ。エリアは政令指定都

■野村不動産

年間供給戸数は首都圏が3500戸前後、近畿圏が7000～8000戸、地方圏が4000～5000戸で安定。販売中物件は13物件・2111戸。地方開発は▽福島市▽宇都宮市▽高崎市▽三島市▽金沢市▽岡山市▽松山市で推進。富山市や新潟市ではJ・Vでの単体開発にも取り組む。基本的に2000～4000戸規模の大型再開発事業が多い。

■長谷工グループ(長谷工コーポレーション、総合地所、長谷工不動産)

全国の県庁所在地で分譲マンション事業を拡大する。総合地所が近畿圏や中部圏で開発、長谷工コーポレーションが首都圏・近畿圏でファミリーマンション事業、長谷工不動産がコンパクトマンションと中部圏を含む地方圏でのマンション開発といううみ分け。人口20万人以上・世帯数10万世帯以上の地方都市での駅前再開発や単体開発を進める。

■大京
マンションは従来から全国展開だったが、地方の割合は14年ごろまでの20%台が近年は50%

件も開発。

16年から地方割合が急増し、

(つづく)