

トータルブレインの マツダ前線

地方都市での開発加速

トータルブレインはこのほど、「地方都市でのマンション開発事業検証」と題したレポートをまとめた。近年、郊外物件の売れ行き不振を背景に、首都圏郊外から地方都市へとシフトするディベロッパ(以下デベ)が増えている。地方首都圏・近畿圏以外)進出中のデベの動きと地方都市でのマンション開発事業の現状を探った。

それによると、現状では地方で2物件以上の新規物件を販売促進中のデベは35社で、そのプロジェクト数は285物件に上る(20年1月以降竣工物件、JVは各社でカウン工務店、プレサンスコーポレーション、タカラレーベ、フージャースコーポレーションなどの中堅が目立つが、大京や三菱地所レジデンス、野村不動産といった大手の供給も多い。プロジェクトの多いエリアとしては、「東海」や「九州・沖縄」「中国」「東北」で、特に「東海」と「九

州・沖縄」での開発が目立つ。エリア別の開発状況を見ると、例えば「東海」では、名古屋市内を中心に119物件・8760戸(20年1月以降の竣工予定物件で完成在庫は除く)で、供給は非常に多い。特に名古屋市内は79物件・6479戸の大量供給。デベはプレサンスコーポが多だが、野村不や三菱地所レジ、住友不、大京といった大手、近鉄不動産や名鉄不動産などの電鉄系、大和ハウス工業やトヨタホームなどのハウスメーカーなど顔ぶれは多彩。名古屋市内の供給は多いものの、販売は比較的順調に推移している模様。

首都圏のデベの供給シェア拡大が予想される。

開発ポイントは

同レポートでは、地方でのマンション開発のポイントをいくつか挙げてている。例えば「マーケット規模」。20万〜40万人、10万〜20万世帯の中核都市が中心。「ターゲット層」は公務員や医者、中小企業経営者など地元アッパー層が中心。年齢層は40代、50〜60代と高め。「需給バランス」としては、需要の中心は地元アッパー層でありパイは大きくない。需給バランスの良し悪しが売れ行きに非常に大きく影響を与える。更に「クロス価格」について。3000万円台中盤までがボリュームゾーンだが、近年は4000万円台中盤まで上昇。「販売スピード」は、どの物件も竣工完売を目指しているが、ペースはゆっくりで、竣工後半年で完売が一般的。

現在165物件・1万3063戸(同)の大量供給エリアとなってきた。特に福岡市内が51物件で最多。次いで北九州市、熊本市、那覇市、更に長崎市や宮崎市、鹿児島市でも供給され、ほぼ九州全域だ。供給側は、九州本社のデベが多く、首都圏や近畿圏などの他のデベは全体の3割程度にとどまり、地元デベが強い市場。ただ、長谷工グループや三菱地所レジ、大京、タカラレーベン、フージャースコーポが強化しており、今後は

主なターゲットは地元アッパー層

また、市場については次のように分析している。「デベが増え、供給も活発だが、マンション購入検討者も増加しているため売れ行きは一部の激戦エリアを除くと全体的に好調」「近年は特に高齢者を中心に戸建て住宅のデメリット、例えば外装や庭の手入れといった維持管理が負担、住戸内の温暖差が大きい、車を手放したので買い物便が悪、などが認識され始め、マンション検討者が増加していると考えられる。以前は戸建て住宅が絶対だったが、マンション志向へと変化の流れが始まっている」。更に、「地方都市では人口減と高齢化で、コンパクトシティ化による『中心部へのサービス集中』に街づくりをシフトし始めている。地方都市が取り残される危機感を強める中、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感が高まり、行政や商工会議所などエリア全体の期待プロジェクトとなつている。これからも地方街づくりや住宅マーケットの大きな核になるのではないか」。