



## 2008. 6月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 地方都市における分譲マンション供給動向

— 首都圏・近畿圏以外の地域における供給動向の分析 —

## Q 地方都市での分譲マンションの着工状況は？

国土交通省の「住宅着工統計」によれば、全国分譲マンション着工戸数は、2000～2006年は20万戸を上回っていましたが、2007年は改正建築基準法施行の影響もあって大幅減となり、1999年以来で20万戸を下回りました。これまで比較的安定していた中京圏も、2007年は前年比9.4%減の1万2,045戸、またその他の地方圏では同比32.5%減の3万5,985戸となりました。道県別では静岡県の前年比81.4%増3,974戸をはじめ、北海道・宮城県・山形県・大分県が前年を上回っただけで、その他の県はいずれも前年を下回りました。

## Q 地方都市での分譲マンションの供給動向は？

(株)不動産経済研究所の「全国マンション市場動向」によれば、2007年の全国における分譲マンションの供給戸数は前年比14.2%減の13万3,670戸で、中京圏は同比1.3%減の1万125戸と落ち込みは少なかったものの、その他の地方圏は同比21.2%減の3万2,305戸と大きく減少し

ました。道県別では北海道・宮城県・茨城県・石川県など11道11県で前年を上回りましたが、その他の25県は前年を下回りました。福岡県、香川県、広島県、長崎県では前年より大幅に減少しました。

## Q 地方都市での販売状況と展望は？

地方都市での販売状況を網羅的に把握することは困難ですが、地方都市でも分譲単価・価格が大幅に上昇していることから、「買わない」「買えない」の両面があるとはいえ、エンドユーザーの購買意欲は減退していると思われます。

その一方で、地方圏・地方都市でも超高層マンションの供給が活発で、(株)不動産経済研究所の調査では、2008年以降に竣工予定の超高層マンションは全国で515棟15万8,209戸と、地方中核都市や県庁所在地等での計画が増加しています。都心居住志向の高まりもあり、駅前再開発などによって超高層マンションの供給が増加することが予測され、地方都市でのマンション事業にも注目しておく必要があります。

## HOT ANGLE

## 人口変動率と地価変動率

## 人口と地価との関係について

2005年～2007年の人口変動率をみますと、愛知県・東京都・滋賀県・神奈川県など10都県で人口が増加し、37道府県で減少していました。特に秋田県・青森県では2%以上も減少しています。

一方、2008年公示地価(住宅地)の変動率をみますと、三大都市圏平均で前年比4.3%アップと2年連続で上昇。中でも東京都は9.1%、神奈川県4.3%、埼玉県3.7%、愛知県3.0%、千葉県2.8%、兵庫県2.5%、大阪府2.5%と2%以上の上昇となっ

たのをはじめ、11都府県で上昇し、36道県で下落しています。

この人口変動率と地価変動率の相関関係をみますと、人口が増加している地域で地価(住宅地)も上昇するという傾向が読み取れます。住宅地地価が上昇しているのは、人口が増加した地域が中心で、人口が増加した11都府県のうち7都府県で地価が上昇しています。住宅地地価の動向を考えると、人口変動に注目する必要があります。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## 第32回 押上・業平橋界限(墨田区)

観光振興を進め、国際観光都市をめざす

東京の新タワーが墨田区の東武伊勢崎線の押上駅と業平橋駅の間に挟まれる東武鉄道の貨物駅跡地に建設されます。2011年12月の竣工予定で、完成すれば高さ日本一の建造物となる予定です。これを受けて、墨田区では2006年9月に「押上・業平橋地区まちづくりランドデザイン」を策定し、新たな将来都市像をまとめました。「ランドデザイン」では、「新しい歴史を創造する下町文化創成拠点」をコンセプトに周辺地区を4つのゾーンにわけた整備方

針を決めています。また、2008年2月には、新タワーの建設を起爆剤とした観光振興を進めるための戦略と行動計画の改訂版をまとめ、国際観光都市づくりを始めています。

新タワーが完成すると、墨田区内を訪れる来街者は年間2,000万人を超えると予測され、その経済効果も年間最大で約889億円とも推計されており、新タワーの建設によって、地域の活性化が期待されます。

## DATA FILE

## データファイル

## 2008年4月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

供給抑制が継続。億ションの供給があって、平均価格は昨年7月以来の5,000万円超え。

## 近畿圏

新規供給戸数は大幅減。初月販売率が60%台に回復し、分譲中戸数は前月比437戸減。

新規供給戸数 2,875戸 (前年同月比) -29.7%

初月販売率 63.1% (前年同月比) -11.2ポイント

平均価格 5,344万円 (前月比) 6.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 708千円 (2,342千円) (前月比) 5.5%

新規供給戸数 1,248戸 (前年同月比) -39.0%

初月販売率 62.7% (前年同月比) 4.6ポイント

平均価格 3,511万円 (前月比) -3.3%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 499千円 (1,650千円) (前月比) 4.6%