

暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

## ＜映画から見えること＞

クリント・イーストウッド監督主演の「グラン・トリノ」では、主人公の元自動車生産工がかつてのようにアメ車に燃えない息子世代を理解できず、周辺に増えだしたアジア人を疎ましく思っている。トミー・リー・ジョーンズ「告発の時」は、イラクの実戦で普通の若者が精神を病み、自殺者や犯罪者が増加する現状を浮き彫りにした。フィクションやエンターテインメントの映画は、時にドキュメンタリーやノンフィクションより真実をみせる。

## SPECIAL REPORT

特集レポート

# 早分かりQ&A

# 地方都市における分譲マンションの供給動向

首都圏・近畿圏以外の地域における  
分譲マンション供給動向



## Q 分譲マンションの着工 ならびに供給動向は?

**A** 2008年の全国における分譲マンションの着工戸数は、前年比8.1%増の18万2,572戸。一方、(株)不動産経済研究所の「全国マンション市場動向」によると、同年の全国主要都市における分譲マンション供給戸数は、前年比26.7%減の9万8,037戸で、首都圏、近畿圏、中京圏、地方圏共に減少した。

## Q 地域別の分譲マンション供給状況は?

**A** 中京圏・地方圏における道県別の分譲マンション供給戸数は、2007・2008年共に大幅減。中京圏と地方圏を合わせた供給戸数をみると、2007年は前年比8,827戸減の4万2,430戸。特に福岡県は前年比3,717戸マイナスの大幅減。2008年は北海道、茨城県、愛知県、広島県の4道県が1,000戸以上減少。いずれも中核・中心都市で大幅に減少した。

## Q 地方都市における供給戸数の動向は?

**A** 地方都市で分譲マンション供給戸数が多かったのは、リゾートマンションの供給が活発だった1990年。2005～2007年は、つくばエクスプレスが開業した影響もあり、茨城県で10都市を上回り供給が行われた。2008年の都市別供給戸数の上位5都市は、福岡市、名古屋市、札幌市、仙台市、広島市。順位に変動はあるが、前年も同じ都市だった。

## Q 供給動向から読み取れるのは?

**A** 地方都市の分譲マンション販売状況は首都圏・近畿圏と同等もしくはそれ以上に厳しく、2009年も過酷な市場状況が予測される。しかし、日本は人口減少社会に転じており、地方都市での中心市街地の活性化や高齢化社会に対応した新しい街づくりの必要性が、より高まる見通し。そうした視点で事業を考えることが、今後不可欠となるだろう。

## 変わる街探検隊

第44回

### さいたま市北部の拠点都市 さいたま市北区宮原地区



道路整備が行われ、街路には緑が多い

さいたま市北部の拠点となった「ノーザンハートきたまち」は、2004年10月に街びらされた。このさいたま副都心は、富士重工業旧大宮製作所跡地を中心とした約32haの複合市街地で、大型商業施設「ステラタウン」、北区役所や図書館、ホールなどからなる複合文化施設「プラザノース」、さらに、分譲マンションやUR都市機構の賃貸住宅などで構成されている。

## 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.13

### 平和な女性の時代 女性を救ったインフラ

(財)リバーフロント整備センター理事長  
首都大学東京客員教授  
竹村 公太郎

21世紀の日本では、女性が才能を發揮し活躍するのは当たり前となったが、近代化以前の女性は過酷な労働を強いられていた。明治時代に水道が普及したことで、まず水汲みという重労働から解放された。さらに大正から現代にかけ、「社会インフラ」の整備と共に「家庭内インフラ」も充実し、さらに女性は様々な労働から解放されて自由な時間を手にした。それに伴い、女性の平均寿命も著しく伸びた。日本の近代化は、女性にこそ大きな影響を与えたのである。

## DATA FILE

データファイル

## 分譲中戸数と総販売戸数の分析 その1 首都圏

2009年に入って在庫の削減スピードが加速

首都圏における在庫物件の価格調整が本格化し、2009年は分譲中戸数の削減スピードが加速。2008年12月に約1万2,500戸だった在庫物件は、今年4月末には8,791戸まで減少した。一方、2009年1～3月の新規供給物件は前年比34.9%減。同時期においては、新規物件より在庫販売が順調に推移。

## 2009年5月 首都圏・近畿圏の マンション 市場動向

首都圏

新規供給戸数	3,538戸	(前年同月比) △19.4%
初月販売率	70.7%	(前年同月比) △0.3ポイント
平均価格	4,548万円	(前月比) 15.1%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	638千円 [2,111千円]	(前月比) 5.6%

近畿圏

新規供給戸数	1,411戸	(前年同月比) △21.2%
初月販売率	64.5%	(前年同月比) 8.2ポイント
平均価格	3,630万円	(前月比) 1.2%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	482千円 [1,595千円]	(前月比) △0.4%