

平成29年9月25日

No. 17-245

株式会社 いよぎん地域経済研究センター

## 県内分譲マンション市場の現状とデベロッパーの動向

～シニア・シングルが需要を後押しする第4次マンションブーム～

株式会社 いよぎん地域経済研究センター（略称IRC、社長 重松 栄治）では、このたび下記のとおり、県内分譲マンション市場の現状とデベロッパーの動向について調査結果を取りまとめましたので、お知らせいたします。

なお、詳細は2017年10月1日発行の「IRC Monthly」2017年10月号に掲載いたします。

### 記

#### 【調査概要】

- ・ 松山市内中心部で分譲マンションの建設が続いている。IRCでは過去3回の着工増加時期をブームと定義したが、2012年以降、緩やかな景気回復とともに、分譲マンションの着工も持ち直しており、4度目のブームを迎えている。
- ・ 今回のブームの特徴は、 県外デベロッパーが主役、 松山中心部への投資集中の2点である。IRC調べによると、2012年以降に竣工（予定含む）された55棟の分譲マンションのうち、約8割の46棟が県外デベロッパーであった。また、市町別にみると8割が松山市での着工で、そのほとんどが松山中心部に集中している。
- ・ 建築費高騰等により、県内の新築マンション販売価格は2012年と比べ3割程度上昇しており、“高嶺の花”となりつつあるが、足元の販売状況は概ね堅調である。
- ・ その背景には、シニアの住み替えや単身世帯が増加していること、住宅ローン金利低下が購入を後押ししていることが要因として挙げられ、分譲マンションの需要は今後も底堅いと考えられる。
- ・ また、供給サイドのデベロッパーも四国最多の人口を誇り、周辺市町から人が集まる松山の市場に一定の魅力を感じており、松山中心部ではコンスタントに供給が続くと考えられる。

## はじめに

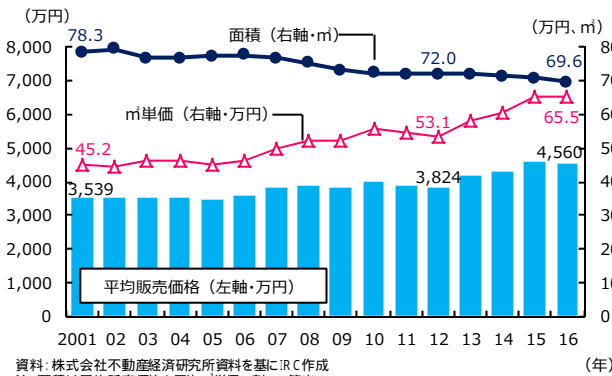
松山市内中心部で分譲マンションの建設が続いている。優れた立地、20階建てのタワーマンション、外資系ホテルのようなエントランス等々、高級感のある“ハイグレード”なマンションがトレンドとなっている。一方、東京など都市部では販売価格の高騰から需要が低迷しているとの見方もあり、県内の分譲マンション市場の活況もいつまで続くのか疑問の声もある。こうした状況を踏まえ、本稿ではマンション事業者(以下、デベロッパー)へのインタビューなどをもとに、県内の分譲マンション市場の動向と今後の見通しについて調査をとりまとめた。

## 1. 全国分譲マンション市場の動向

分譲マンションの着工戸数は、2008年のリーマン・ショック後の落ち込みから持ち直し、その後は消費税率引き上げに伴う駆け込みと反動減を経て、概ね横ばい圏内で推移している。

ただ、震災復興や景気回復に加え、2013年9月に東京が五輪開催地に決定されて以降は、建築費高騰のあおりを受けて、全国的に分譲マンションの平米単価は上昇、一方で専有面積は縮小傾向にある(図表-1、1坪=約3.31㎡)。東京五輪開催決定前の2012年と比べると、全国平均平米単価は12.4万円/㎡上昇しており、平均的な広さの70㎡のマンションに換算すると868万円の上昇となる。

図表-1. マンション価格の推移(全国平均)



資料:株式会社不動産経済研究所資料を基にIRC作成  
注:面積は平均販売価格を平均㎡単価で割って算出

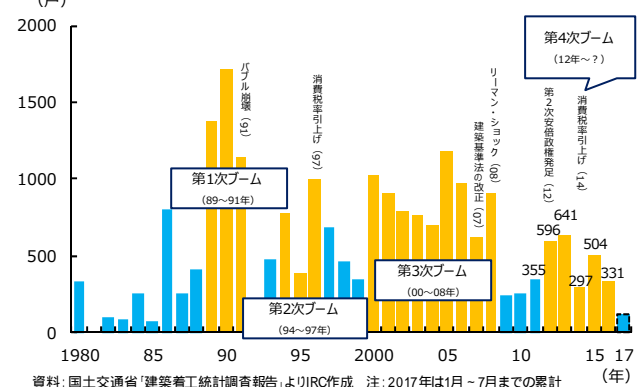
## 2. 県内の分譲マンション市場の現状

### (1) 第4次マンションブーム到来!?

IRCでは過去3回の分譲マンションの着工増加時期をブームと定義したが(図表-2)、2012年以降、緩やかな景気回復とともに、緩やかながらも4度目のブームを迎えている。

県内の分譲マンションの着工戸数は、2012年に596戸と前年を67.9%上回り、2013年も641戸と増加した。2014年は消費税率引き上げの反動から一旦落ち込んだものの、2015年は再び500戸を超えた。リーマン・ショック以前と比べ供給戸数は半減しているものの、松山中心部の限られたエリアに相次いでマンションが建設され、1戸1億円を超える億ションが登場する様はブームと言えよう。

図表-2. 分譲マンション着工戸数(愛媛)



### (2) 第4次ブームの特徴

2012年から始まる今回のマンションブームの特徴は、県外デベロッパーが主役、松山中心部への投資集中の2点である。

#### 県外デベロッパーが主役

IRC調べによると、2012年以降の竣工(予定含む)棟数は55棟、うち8割超の46棟が県外に本拠地を置くデベロッパーである。特にここ数年、県外デベロッパーの新規進出が目立つ一方、県内デベロ

ッパーは様子見が続く（図表 - 3）

図表 - 3. 愛媛で活躍するデベロッパー・事業者

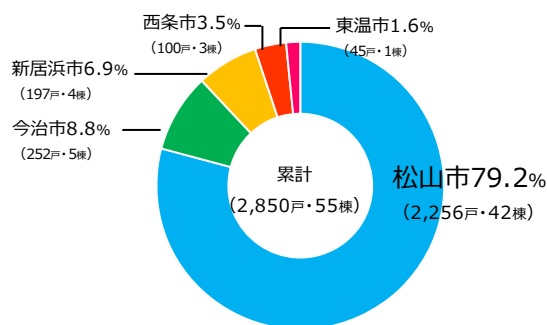
	企業名（本社地）	ブランド名	2012年以降の竣工 （予定含む）棟数
県外	穴吹興産（香川県）	アルファシリース	25
	セントラル総合開発（東京都）	クリアホームズ	8
	穴吹工務店（香川県）	サーバス	5
	NTT都市開発（東京都）	ウェリス	3
	日本アイコム（広島県）	クラス	2
	タカラレーベングループ（東京都）※	レーベン	2
	パナホーム（東京都）	パークナード	1
県内	西条市紺屋町A・B・E地区再開発共同事業者※	ソレイユ	3
	アーバンライフ	ラファイネ	2
	愛媛県労働者住宅協会	ロージュ	2
	愛媛県労働者住宅協会・ミツコ都市開発 共同事業者	ロージュ	1
	愛媛県労働者住宅協会・大進建設 共同事業者	グランディア	1

資料：各社HPおよび募集広告等を基にR/C集計、2017年8月末時点で把握できたもの  
 注：タカラレーベン西日本の本社・本店は松山市にあるが、本稿ではタカラレーベングループとして県外扱いとした  
 注：西条市紺屋町A・B・E地区再開発共同事業者は2016年に破産手続き開始

### 松山中心部への投資集中

図表 - 3 に記載した物件を市町別にみると、松山市に投資が集中していることが分かる（図表 - 4）。全戸数のうち約 8 割が松山市であり、南予エリアではゼロである。また、松山市では、「大街道・銀天街エリア」「松山市駅周辺」「JR松山駅周辺」のほか、愛媛の高級住宅地とされる「道後エリア」に投資が集中しており、松山市郊外や松山以外の市町で開発を手掛けている事業者は少ない。近年、松山中心部に投資が集中しているのは以下の理由が考えられる。

図表 - 4. 2012年以降の竣工戸数の内訳（愛媛）



資料：各社HP、募集広告、株式会社不動産経済研究所「全国マンション市場動向」を基にR/C集計  
 注：2017年8月末時点で把握できたもの、竣工済および今後の竣工予定も含む

～松山中心部に投資が集中する理由～

シニア層の住み替え需要を期待

子どもが独立し広い住宅が不要になり、庭の手入れ等に負担を感じるシニア層が、一戸建てを手放しマンションに住み替える動きがみられる。

県外デベロッパーの進出

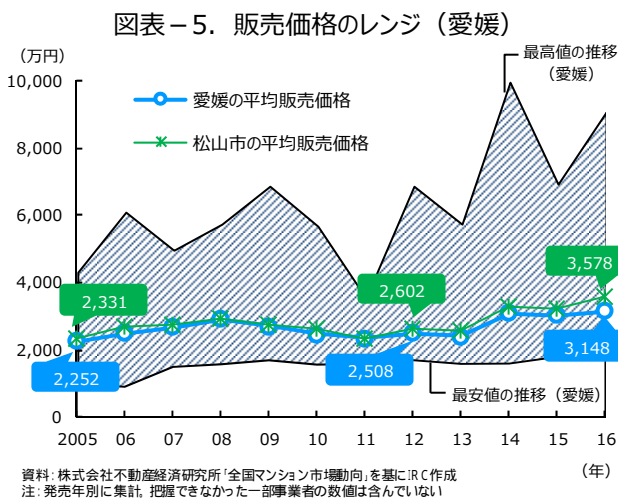
ブランド認知度を高めるため、最初の物件は松山中心部の目立つ場所で手掛けたいと考えるデベロッパーも多い。

マンションの販売価格上昇で、郊外マンションの価格メリットが薄れる

松山中心部やブランド力のある道後エリアであれば、「高くても買いたい」と、その立地に魅力を感じる層を取り込めるが、それ以外のエリアでは「その値段なら土地付き一戸建てが手に入る」と一戸建てに流れてしまう。

### （3）建築費アップでマンションは高嶺の花！？

人件費や資材価格の高騰を受けて建築費は上昇しており、マンションの販売価格も上がっている（図表 - 5）。建築費に加え、インバウンド等によりホテル需要が高まっていることから、ホテル事業者とマンションデベロッパーとの用地取得競争が過熱し、土地代も上昇している。デベロッパーからは、「数年前と比べ、販売価格は数百万円程度上がっている」「以前は、顧客の目線が2,500万円程度だったが、そんな物件はもう作れない」といった声が聞かれ、「建築費高騰を販売価格にすべて転嫁できない」とため息が漏れる。



### 3. デベロッパーの動向

本レポートでは、愛媛のマンション市場をどのようにみているか、また自社の強みや今後の戦略について以下の事業者にお話をうかがった。詳細は「IRC Monthly 2017年10月号」をご覧ください。

穴吹興産株式会社

株式会社タカラレーベン西日本

大進建設株式会社

### 4. 今後の見通し

以上を踏まえ、県内のマンション市場の今後の見通しについてポイントをまとめた。

#### （1）世帯構造の変化や低金利を受け需要は底堅い

単身世帯やシニア層の購入が増加

少子化や超高齢化社会を迎え、マンションの購入層は従来のファミリー層から、シングルやDINKs、郊外から都市部に住み替えるシニア層など広がりをみせている。また、単身世帯では家族構成の変化、シニア層では相続を考慮し、換金処分しやすいか・賃貸可能かを重視する傾向もみられた。換金しやすく賃貸ニーズもある松山中心部の需要は今後も強いと考えられる。

金利低下が購入を後押し

マンションの販売価格が2012年と比べ平均で3割程度上昇しているにもかかわらず、各社の販売状況は概ね堅調であるが、背景には住宅ローン金利低下や減税措置拡充が一因として挙げられる。若い世代ほど金利に敏感で、モデルルーム来場から購入までの期間が短いようだ。逆に、金利上昇局面では一気に市場が冷え込む懸念はある。

#### （2）松山中心部で今後も供給が続く

四国最多の人口を誇り、周辺市町から人が集まる松山の市場は、デベロッパーにとって一定の魅力があるようだ。郊外の戸建から中心部のマンションに住み替える中心回帰の動きも顕著となっており、松山中心部では今後も供給が続くと考えられる。また、現在分譲を行うデベロッパー以外にも、新たな県外デベロッパーが進出を検討しているとの話も聞かれており、足元では峠を越えた感のある第4次ブームも再び盛り返してくるかもしれない。

一方、県内デベロッパーは引き続き慎重姿勢が続くだろう。建設業の技能労働者不足を背景に建築費の高止まりが続き、松山中心部ゆえに用地取得費用を含めた事業費が大きくなることなどから、県外に分譲マンション専門デベロッパーが中心となると予想される。

#### おわりに

人口減少により住宅市場は縮小しており、今後、分譲マンションの着工が大幅に増えることはないだろう。一方で、少子高齢化等によりシニア層の住み替えや単身世帯の増加といった新たな顧客の裾野が広がっている。こうした顧客層やライフスタイル、嗜好の変化に対応しながら、分譲マンションは今後も快適で贅沢な居住空間を提供し続けるだろう。

（菊地 麻紀）