

第4回コンパクトシティ研究会

～ マンションの立地動向 ～

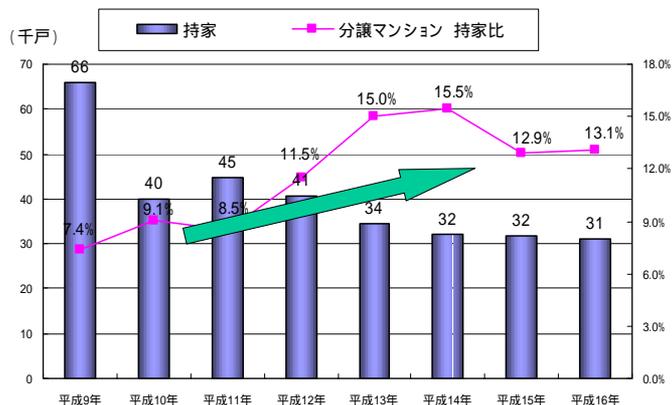
事務局

平成17年3月25日

居住空間供給の一形態としての 分譲マンション立地動向の考察

1. 持家着工件数と分譲マンションの割合の推移

バブル経済崩壊後、持家の着工件数が減少傾向にある中で分譲マンションの占める割合は増加傾向にある。



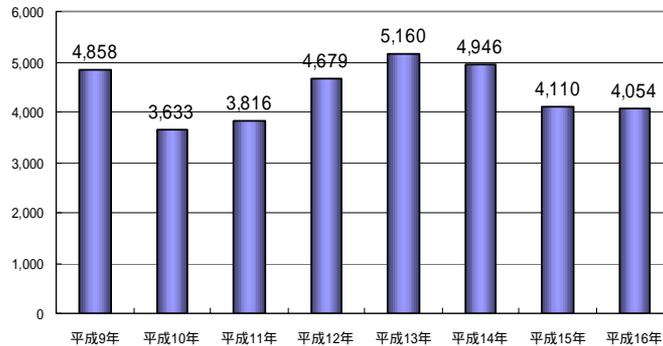
東北6県の持家建築着工件数の推移

(資料: 建築着工統計)

2.分譲マンションの着工件数の推移

分譲マンションの着工件数は東北6県で年間約4,000戸程度(平成16年)となっている。

(戸)



東北6県の分譲マンションの着工件数の推移

(資料:建築着工統計)

3.分譲マンションの立地動向

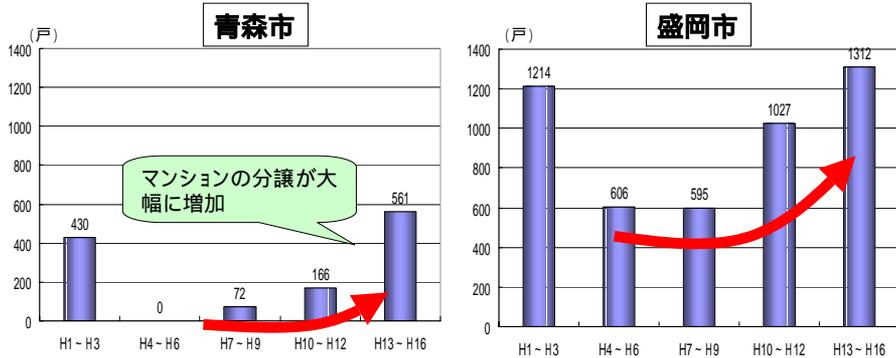
バブル経済崩壊後の分譲マンションの立地動向について以下の都市の状況を整理

- (1)青森市
- (2)盛岡市
- (3)福島市
- (4)郡山市

分譲マンションの立地動向は「全国マンション市場動向」(不動産研究所)による3階建以上の分譲マンションの売り出し戸数にもとづく

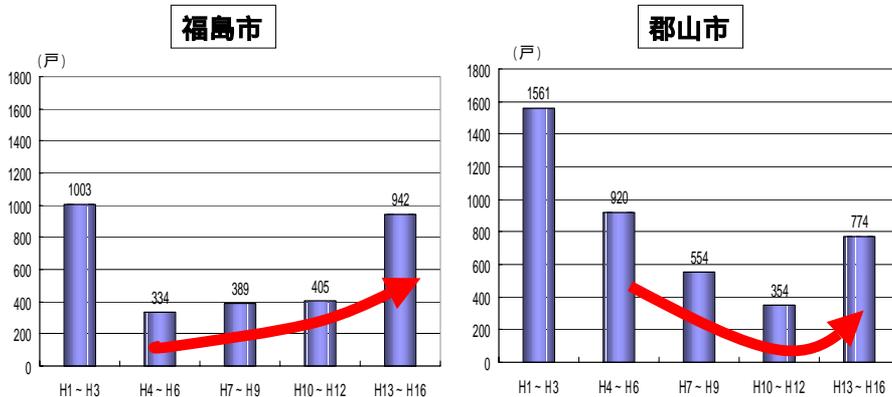
分譲マンションの推移

都市別の分譲マンションの売り出し戸数は、バブル経済崩壊後大幅に減少したが、近年は増加傾向にある。



都市別分譲マンションの売り出し戸数

(資料: 全国マンション市場動向)

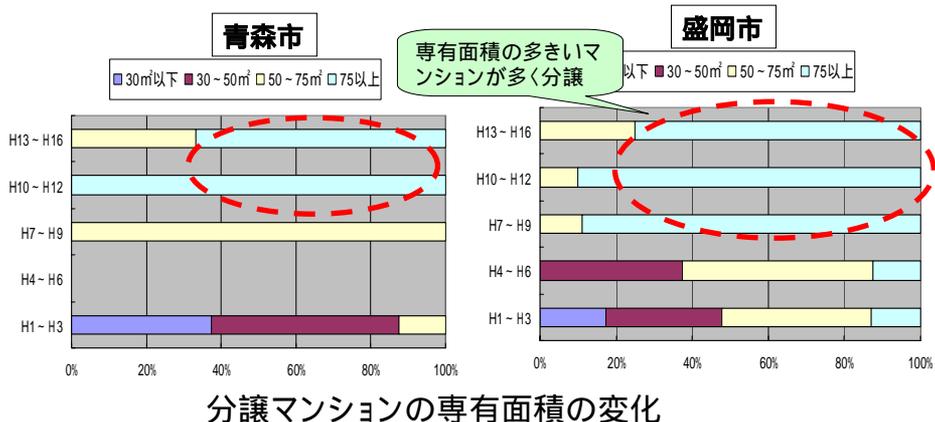


都市別分譲マンションの売り出し戸数

(資料: 全国マンション市場動向)

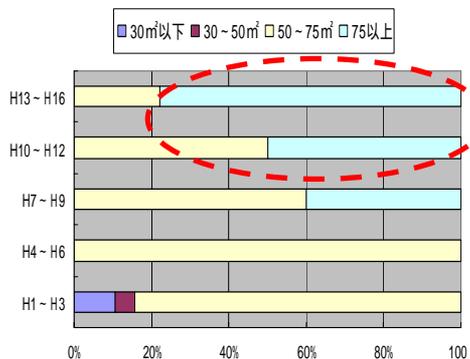
分譲マンションの専有面積の変化

分譲マンションの専有面積規模の変化をみると、近年は75㎡以上のファミリータイプのマンションが増加している傾向が伺える。

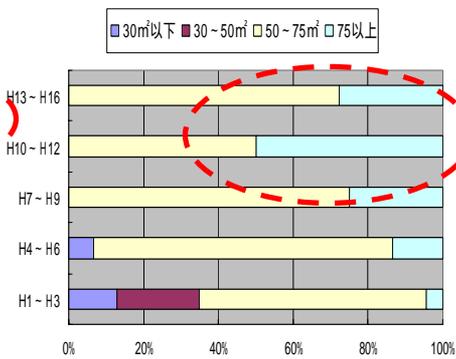


(資料: 全国マンション市場動向)

福島市



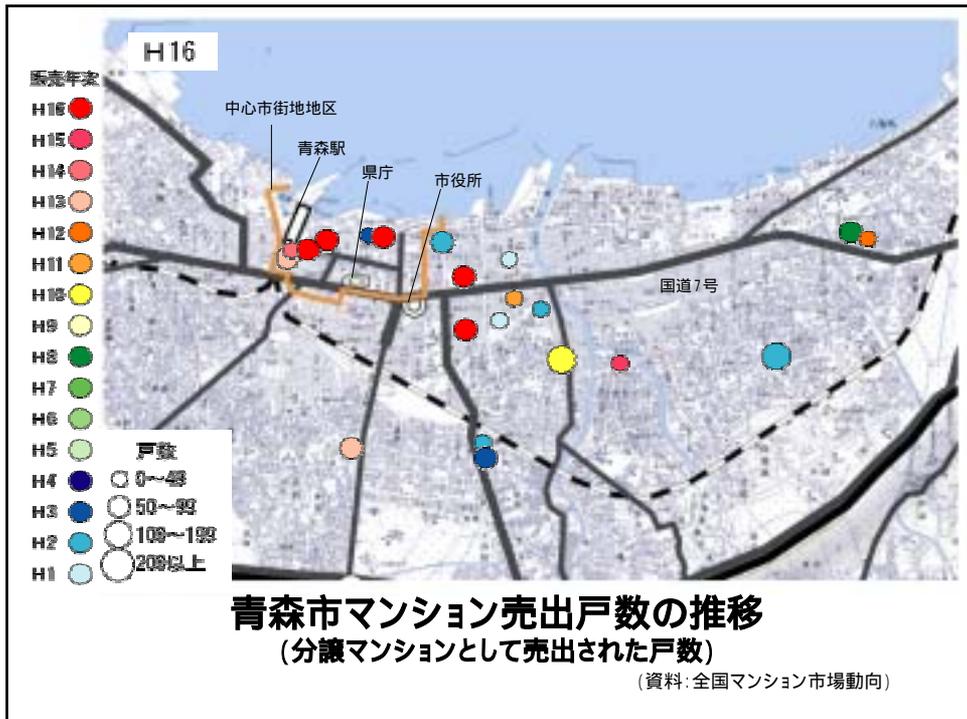
郡山市



分譲マンションの専有面積の変化

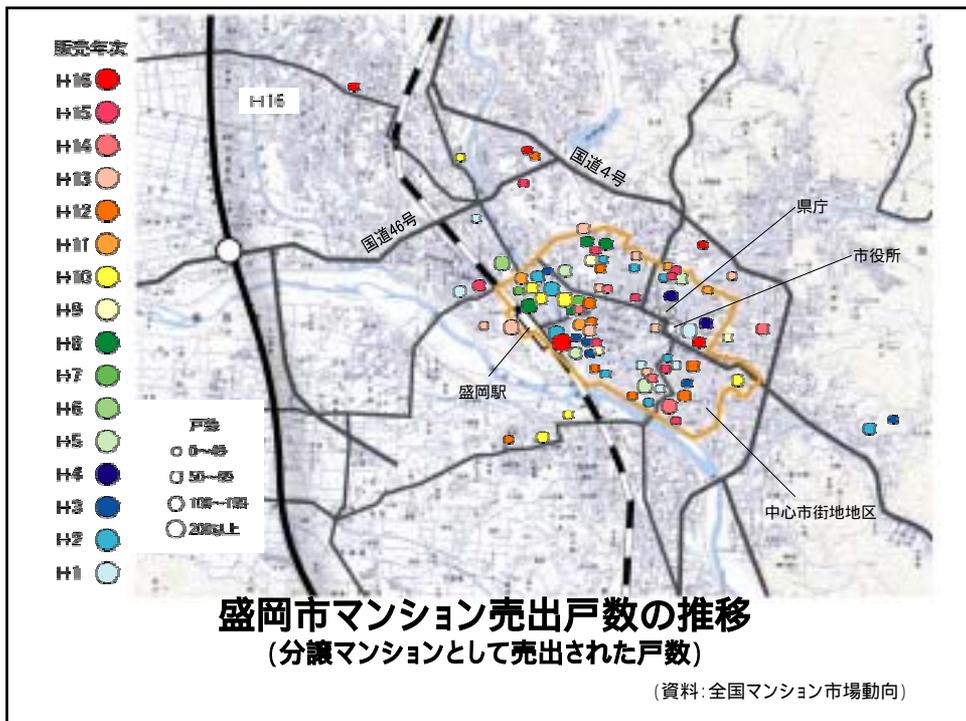
(資料: 全国マンション市場動向)

分譲マンションの立地場所の動向



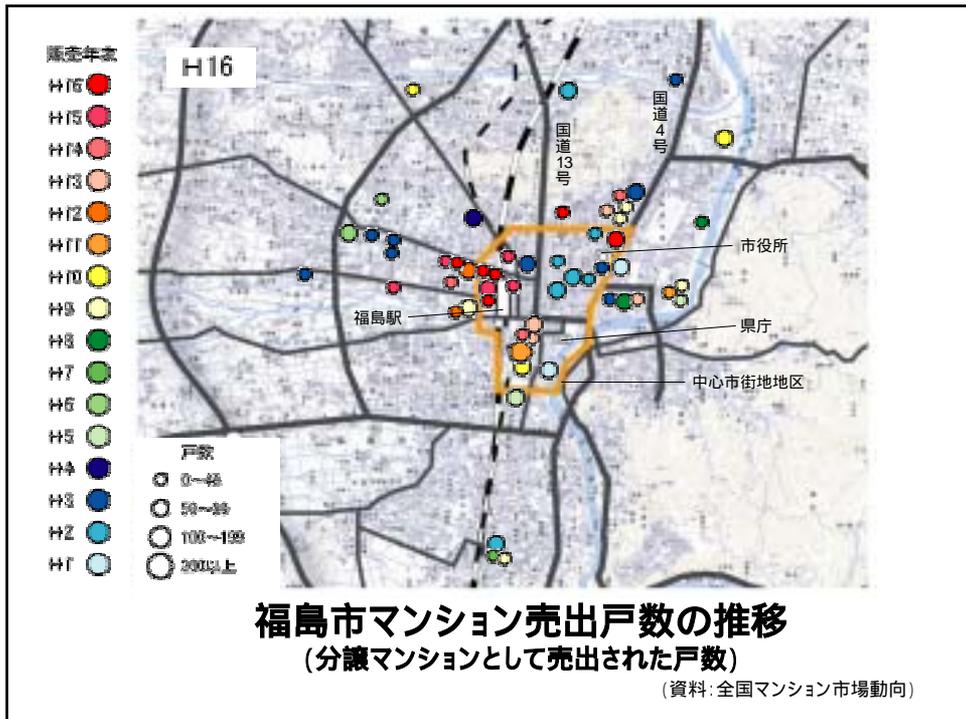
青森市分譲マンションの立地場所の動向

- ・平成元年頃はマンション立地は市街地全域に分布。
- ・マンション分譲が回復してきた平成8年以降もマンション立地は幹線道路沿いに分布。
- ・平成13年ごろからは駅周辺など市街地中心部にマンション立地が集まる傾向が伺える。



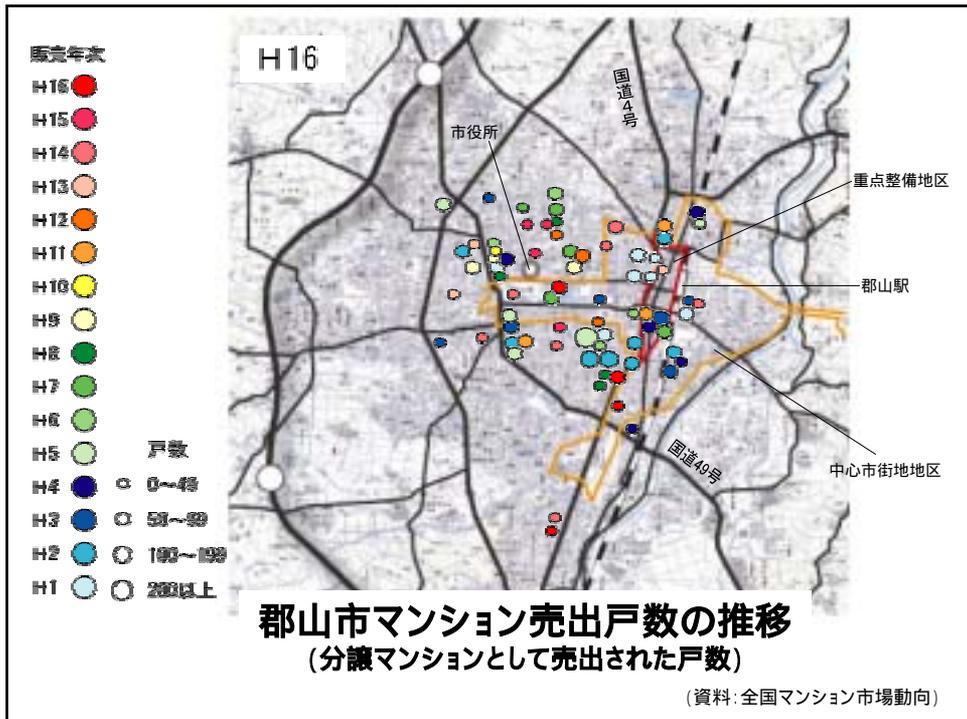
盛岡市分譲マンションの立地場所の動向

- ・盛岡市の平成元年以降のマンション立地は概ね都心部に集中。
- ・その後も都心を中心にマンション立地が増加。
- ・近年は、幹線道路沿道にも立地が拡大。



福島市分譲マンションの立地場所の動向

- ・平成元年頃は比較的都心部にマンション立地が集中。
- ・その後、市街地全域にマンション立地が分布。
- ・近年、福島駅周辺を中心にマンション立地が増加。



郡山市分譲マンションの立地場所の動向

- ・郡山市の分譲マンションは市街地全域に分布。
- ・国道49号沿いなど幹線道路沿道に立地。