

分譲マンション購入のススメ

前編

供給が活発化してきた 鹿児島市の分譲マンション

鹿児島市内を中心に、このところ分譲マンションの供給が活発化しています。住宅ローンの超低金利が続ぎ、2017年4月に予定される消費税アップを考えると、そろそろマイホーム取得を考えたいところです。鹿児島市のかみむら不動産コンサルタントの上村邦典さんに、分譲マンション事情についてお聞きしました。



かみむら くにのり
かみむら不動産コンサルタント 代表 **上村 邦典氏**

1952年4月生まれ。76年立命館大学卒業後、MBC開発に入社。2013年6月退社するまで主に不動産業務に従事。14年1月「かみむら不動産コンサルタント」「行政書士 上村邦典事務所」を創業。宅地建物取引主任士、不動産コンサルティングマスター、行政書士。



企画制作/南日本新聞社 営業局

15年度は5000
6000戸か

―鹿児島市内でこのところ分譲マンションの供給が活発化しているようです。

上村 鹿児島市内の分譲マンションは1969年から現在までに約800棟、4万戸が供給されています。もともと戸建て志向の強い土地柄ですが、これだけ分譲マンションが増えると、鹿児島市の「マンション住まい」もすっかり定着したと言えそうです。70年後半から90年ごろまでは年間5000〜6000戸が供給され、この10年間では08年度の販売戸数8000戸をピークに、08年9月のリーマンショックを経て09年度、10年度は2000〜3000戸台へと急激に落ちました。

11年3月の東日本大震災以降は建築費が高騰し、マンション会社も商品化がなかなかできずにいました。しかし、このところ建設資材価格がだいぶ落ち着いてきたことや、再来年4月の消費税アップを見据えて、供給が活発化しています。

14年度の鹿児島市内の販売戸数は285戸でしたが、15年度については4月から現段階ですでに300戸を

超えており、最終的には5000〜6000戸になりそうです。地域は従来の市街地に加えて、谷山南部地区など広がりが見られます。

霧島市や薩摩川内市でも活発

―鹿児島市以外での動きはどうですか。

上村 鹿児島市以外の動きもこの2、3年活発です。始良市では過去2棟供給されていますが、現在1棟が販売中です。霧島市の国分、牟婁では過去に9棟400戸供給されており、現在は1棟販売中です。薩摩川内市では過去に4棟約200戸が供給されていますが、現在はさらに2棟が販売中です。各市町村では外からの転入者に定住促進の補助金制度があるほか、薩摩川内市では一定要件の下で新幹線の通勤・通学への補助金が出ていることも鹿児島市以外での活発なマンション供給の背景になっているようです。

売れ行き順調で 完成在庫ゼロ

―分譲マンションの売れ行きはどうですか。

上村 現在の鹿児島市の分

譲マンション市場の一つの特徴は、完成在庫がない、つまり売れ残りがほとんどないことです。福岡都市圏は年間7千戸ぐらゐの新規供給がある中で2千戸程度が残るといわれます。鹿児島では現在、5年、10年売れ残っている物件はありません。

土地に対する 価値観が変化

―分譲マンションが売れている要因は何ですか。

上村 住宅ローンが1%前後の超低金利であることが売れ行きを支えています。また、マンションを購入する30〜40代前半の若い世代の土地に対する価値観が変わってきていることも一つの要因です。いまの若い世代は土地への執着が薄れてきているようで、土地よりもむしろ建物の方にお金をかけています。マンションを供給する側もいろんな形で洗練された間取りや設備などに工夫して、暮らしやすさを提案しています。

価格面でも、分譲マンションの方がマイホームを入手しやすいということもあります。例えば利便性に優れた鹿児島市平之町で、2千万円台の一戸建てはあり得ませんが、マンションだと購入できる可能性があります。若者層だけでなく、10年ほど前からは60代、70代のシルバー世代が、いままでの郊外の一戸建てを処分して中心部のマンションに住み替えるという需要も増えていきます。比率的にはまだ数%しかないと思いますが、これからは増えることが予想され、いままでなかったマーケットが生まれてきています。

後編(9月26日付予定)に続く。