

PRESS RELEASE

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供給動向の分析 ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：相川 博)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、5月25日発行の「C R I」6月号に掲載いたします。

2011年における全国分譲マンションの着工戸数、新規供給戸数は2年連続で前年を上回り、これまで低調であった地方都市でも着工戸数、新規供給戸数共に前年を上回り、ようやく回復基調に転じたといえる。

今月号のレポートでは、『住宅着工統計』(国土交通省)および『全国分譲マンション市場動向』(株)不動産経済研究所)をもとに首都圏(1都3県)・近畿圏(2府4県)以外の1道36県での分譲マンションの供給動向を分析した。

※今回のレポートでは1道36県のうち、愛知県・静岡県・岐阜県・三重県を中京圏、中京圏を除いた1道32県を地方圏とした。

【分譲マンションの着工動向 (住宅着工統計をもとに分析)】

- 2011年の全国における分譲マンションの着工戸数は前年比28.9%増の11万6,755戸で、2008年以来3年ぶりに10万戸を上回った。ただし、2000～2006年は20万戸を上回り、リーマン・ショックが起きた2008年(18万2,555戸)と比較しても、64%程度の水準にとどまっている。
- 圏域別にみると、首都圏が同比34.1%増の6万8,895戸、近畿圏が同比10.4%増の2万1,667戸、中京圏は同比1.4%減の7,240戸、地方圏は同比54.5%増の1万8,953戸となった。首都圏、近畿圏は2年連続、地方圏は5年ぶりに前年を上回り、地方圏でもようやく回復基調に転じたといえる。
- 地方圏(1道32県)における分譲マンションの着工戸数を道県別にみると、23道県で前年を上回った(2010年に前年を上回ったのは15道県)。最も増加したのは福岡県で5,685戸(前年比2,164戸増)、ついで、北海道で2,352戸(同比1,229戸増)と1,000戸以上上回り、広島県(2,413戸、前年比750戸増)、熊本県(679戸、同545戸増)、沖縄県(1,220戸、同530戸増)で500戸以上上回るなど、西日本で前年を上回る県が増加している。

【分譲マンションの供給動向 (全国分譲マンション市場動向をもとに分析)】

- 次に、発売単位で集計し、都市別および個々の分譲マンションのデータが整っている「全国分譲マンション市場動向」(株)不動産経済研究所)をもとに、分譲マンションの供給動向を分析した。
- 2011年に全国主要都市で発売された民間分譲マンションは前年比2.2%増の8万6,582戸で、2年連続で前年を上回った。圏域別では、首都圏は前年比0.1%減の4万4,499戸、近畿圏は同比6.9%減の2万219戸と前年を下回ったのに対し、中京圏は同比2.2%増の6,227戸、地方圏は同比26.5%増の1万5,637戸となり、地方圏では2006年以来5年ぶりに前年を上回った。
- 中京圏、地方圏あわせて37道県のうち20道県で前年を上回った(2010年は12道県)。供給戸数が最も増加したのは福岡県で5,116戸(前年比969戸増)、次いで広島県(2,218戸、前年比812戸増)、愛知県(5,370戸、同比789戸増)、北海道(1,791戸、同比590戸増)で、この4道県では500戸以上上回った。
- 逆に、前年を下回ったのは12県で、最も減少したのは静岡県で前年比657戸減の439戸となった。また、東日本大震災の影響もあって、宮城県で同比242戸減の794戸、福島県で同比219戸減の40戸に減少したほか、青森県、岩手県、秋田県では2年連続で供給が行われず、東北地域での供給戸数は減少している。
- また、都市別の供給戸数をみると、最多は名古屋で前年比30.7%増の3,749戸、ついで、福岡市で同比57.8%増の3,553戸で、この2市で3,000戸を上回る供給が行われた。3位の札幌市(前年比46.6%増の1,761戸)、4位の広島市(同比72.3%増の1,516戸)まで、上位4市では前年を大きく上回った。

【まとめ】

- 2011年の分譲マンションの供給動向をみると、首都圏、近畿圏では前年を下回ったにもかかわらず、中京圏、地方圏では前年を上回っており、ようやく回復基調に転じたと思われる。また、供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数をみると、中京圏でわずかに前年を下回ったものの、首都圏、近畿圏、地方圏では前年を大きく上回っていることから、2012年は2011年を上回る供給が行われることが予測され、地方圏での供給戸数も回復に転じるとと思われる。