

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 ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)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26日発行の「C R I」6月号に掲載いたします。

2016年の首都圏における分譲マンションの新規供給戸数は前年比11.6%減の3万5,772戸、近畿圏で同比1.3%減の1万8,676戸と共に前年を下回りました。首都圏、近畿圏以外の地域での分譲マンションの着工戸数、新規供給戸数はどのように推移しているのでしょうか。

今月号のレポートは『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』(㈱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県に分譲マンションの供給動向を分析しました。

※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)】

- 国土交通省の「住宅着工統計」によると、2016年の全国における分譲マンション着工戸数は11万4,570戸、前年比0.9%減で、3年連続で11万戸台にとどまった。
- 圏域別に分譲マンションの着工戸数をみると、首都圏は前年比2.7%増の6万4,769戸、近畿圏は同比0.6%減の2万4,278戸、中京圏では同比19.2%減の6,070戸、地方圏で同比5.8%減の1万9,453戸と、首都圏は前年を上回っているものの、近畿圏で微減、中京圏・地方圏では前年を下回っている。
- 2016年の中京圏、地方圏の1道36県における分譲マンションの着工戸数をみると、21道県で前年を下回っている。対前年比増減率が2015年のプラスからマイナスに転じたのは中京圏では愛知、静岡、三重の3県、地方圏では福岡、北海道、沖縄など14道県となっている。
- 中京圏と地方圏における都市別の分譲マンション着工戸数をみると、2016年に最も着工戸数が多かった都市は名古屋市で3,292戸、次いで福岡市(2,846戸)、札幌市(1,811戸)、広島市(1,488戸)、鹿児島市(1,015戸)の順で、この5都市は1,000戸を上回っている。

【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)】

- ㈱不動産経済研究所の「全国分譲マンション市場動向」によると、2016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1.4%減の7万6,993戸で、3年連続で前年を下回った。
- 2016年の中京圏、地方圏の1道36県における新規供給戸数をみると、2015年には供給が行われなかった青森・秋田・群馬・佐賀でも供給が行われ、1道36県すべての地域で供給が行われている。1道36県のうち最も供給戸数が多かったのは福岡で前年を628戸上回る5,018戸と2年ぶりに5,000戸を上回った。以下、愛知(3,904戸)、広島(2,496戸)、宮城(1,495戸)、北海道(1,217戸)の順で、この5道県の新規供給戸数は1,000戸を上回っている。
- 都市別の新規供給戸数をみると、2016年に最も供給戸数が多かったのは福岡市(3,602戸)で2年ぶりに3,000戸を上回った。以下、名古屋市(2,600戸)、広島市(1,735戸)、仙台市(1,361戸)、札幌市(1,088戸)の順で、この5市で1,000戸超の供給が行われた。また、2016年の新規供給戸数ランキング上位15都市の新規供給戸数をみると、名古屋市が前年比165戸減となったのみで、他の14都市は前年を上回り、特に、福岡市は前年比784戸増、広島市で同比980戸増、仙台市で同比604戸増と大幅に増加している。

【まとめ】

- 2016年の分譲マンションの着工戸数をみると、首都圏は前年を上回ったものの、近畿圏、中京圏、地方圏では前年を下回っている。中京圏、地方圏の1道36県をみても、前年を下回っている地域が多くなっていることから、2017年の新規供給戸数も減少に転じる可能性は高いと思われる。また、首都圏、近畿圏と同様、地方圏でも建築コスト上昇などの影響から価格の上昇圧力が高くなっていることも懸念材料といえる。