

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。

2009年における全国分譲マンションの着工戸数は1976年以来で10万戸を下回り、新規供給戸数も1992年以来で7万戸台に減少するなど、大幅な減少となった。

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)】

- 2009年の全国における住宅着工戸数は、前年比27.9%減の78万8,410戸と、1964年(75万1,429戸)以来、45年ぶりに80万戸を下回った。住宅種別にみると、持家が前年比10.6%減の28万4,626戸、貸家が同30.8%減の32万1,469戸、分譲住宅が同43.7%減の16万8,842戸と、分譲住宅と貸家で大幅減となった。
- 分譲住宅の内訳をみると、分譲マンションは前年比58.0%減の7万6,678戸に減少した。2000～2006年は20万戸を上回っていたが、2007年6月の改正建築基準法施行の影響もあって、2007年は16万8,918戸(前年比29.2%減)に減少し、2008年は18万2,572戸(前年比8.1%増)に増加したが、2009年は再び大幅減となった。
- 2009年の分譲マンション着工戸数を圏域別にみると、首都圏は前年比60.2%減の4万41戸、近畿圏は同比48.4%減の1万7,163戸、中京圏は同比55.0%減の5,815戸、地方圏で同比61.7%減の1万3,659戸に減少した。都道府県別にみると、秋田県、岡山県、熊本県は前年を上回ったが、その他の都道府県は大幅に下回った。特に岐阜県、青森県、石川県、山梨県、佐賀県では0戸となったほか、和歌山県、鳥取県をはじめ35都道府県で前年比50%以上の減少となった。

【分譲マンションの供給動向 (全国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。
- 2009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18.8%減の7万9,595戸となった。7万台に減少したのは、バブル崩壊直後の1992年(7万5,173戸)以来の17年ぶりである。圏域別にみると、首都圏では前年比16.8%減の3万6,376戸、近畿圏で同比13.0%減の1万9,784戸、中京圏で同比26.3%減の5,598戸、地方圏でも同比25.6%減の1万7,837戸に減少した。首都圏は1992年以来で4万戸を下回り、近畿圏も1992年以来の1万戸台、中京圏では1986年以来の5,000戸台、地方圏でも1986年以来で1万戸台に減少した。
- 中京圏・地方圏における2009年の供給動向を道県別にみると、前年を上回ったのは愛媛県、鹿児島県、沖縄県、岡山県、栃木県、長崎県、富山県、青森県、山梨県の9県で、残りの28道県では前年を下回った。
- また、2009年に中京圏・地方圏で供給が行われた都市数は116市町であった。1990年(7万4,791戸)には244市町で供給が行われていたが、2008年(3万1,560戸)は142市町、2009年(2万3,435戸)は116市町に減少し、ピークの1990年と比較すると半減以下となった。

【まとめ】

- 2009年の地方都市での分譲マンション市況は非常に厳しい状況であったと思われる。その一方で、県庁所在地や地方中核都市ではマンションに対する潜在需要が存在することは間違いない。在庫削減・価格調整などの対応策が必要であるものの、2010年における購入条件の改善を考えると、需要者の購入マインドも徐々にではあるが改善していく可能性がある。首都圏・近畿圏と比較して市場規模が小さい、販売も厳しいといった課題はあるものの、地方都市では集まって住むという分譲マンションの持つメリットを生かせるケースは今後増えると思われ、2010年以降の地方都市での分譲マンションの需給動向が注目される。

