

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：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27日発行の「CRI」6月号に掲載いたします。

2012年における全国分譲マンションの着工戸数、新規供給戸数はともに3年連続で前年を上回り、地方圏でも着工戸数、新規供給戸数が前年を上回り、ようやく回復に転じたといえる状況となっている。

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）】

- 2012年の全国における分譲住宅の着工戸数は前年比5.2%増の24万6,810戸と、3年連続で前年を上回った。分譲住宅を分譲マンションと一戸建住宅にわけてみると、分譲マンションは前年比5.5%増の12万3,203戸、一戸建住宅は同比5.0%増の12万2,590戸と共に3年連続で前年を上回った。
- 分譲マンションと分譲一戸建住宅の着工戸数の推移をみると、2008年までは分譲マンションが一戸建住宅を上回っていたが、リーマン・ショック後の2009年から2011年は一戸建住宅を下回っていた。しかし、2012年は4年ぶりに分譲マンションの着工戸数が一戸建住宅を上回った。
- 2012年の3大都市圏での分譲マンションの着工戸数は、首都圏で前年比2.4%増の7万544戸、近畿圏が同比17.3%増の2万5,407戸、中京圏は同比0.6%減の7,195戸となった。首都圏、近畿圏は3年連続で前年を上回ったものの、中京圏は2年連続で前年を下回った。
- 2012年の地方圏（1道32県）における分譲マンションの着工戸数は、前年比5.8%増の2万57戸で、2年連続で前年を上回り、2008年（3万5,656戸）以来で2万戸を上回った。道県別にみると17県で前年を上回り、最も増加したのは宮城県で前年比797戸増の1,460戸、次いで、山口県で同比465戸増の780戸、大分県でも同比359戸増の843戸とこの3県は300戸以上の増加となった。前年を下回ったのは15道県で、最も減少したのは福岡県で前年比840戸減の4,845戸、次いで、沖縄県で473戸減の747戸となっている。

【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）】

- 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。
- 2012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8.4%増の9万3,861戸で、3年連続で前年を上回り、また4年ぶりで9万戸を上回った。圏域別では、首都圏は前年比2.5%増の4万5,602戸、近畿圏は同比15.1%増の2万3,266戸、中京圏は同比3.4%減の6,013戸、地方圏は同比21.4%増の1万8,980戸と、地方圏は2年連続で前年比20%以上の増加となった。
- 中京圏と地方圏の37道県における新規供給戸数をみると、最も多かったのは福岡県で5,703戸（前年比11.5%増）、次いで、愛知県の4,657戸（同13.3%減）、広島県の2,122戸（同4.3%減）、北海道の1,434戸（同19.9%減）、静岡県の1,154戸（同162.9%増）の順で、この5道県では1,000戸を上回る供給が行われた。
- また、中京圏と地方圏で供給が行われた都市数をみると、2007年までは150市町を上回っていたが、その後は減少に転じ、2010・2011年は100市町を下回ったが、2012年は114市町（2011年を21市町上回る）に増加し、2009年以来3年ぶりに110市町を上回った。都市別の供給戸数をみると、最多は福岡市で3,449戸（前年3,553戸）、ついで、名古屋市の3,393戸（同3,749戸）で、共に前年を下回ったものの、この2市で3,000戸を上回る供給が行われている。

【まとめ】

- 2012年の分譲マンションの供給動向をみると、4年ぶりに9万戸を上回り、地方圏でも2年連続で前年比20%以上の増加と、地方都市においても回復基調に転じたといえる。また、2013年になって、新政権の掲げる経済政策に対する期待などもあって、住宅需要者の購入マインドも回復に転じ、首都圏、近畿圏では需給ともに市場は活性化している。今後、中京圏、地方圏でもこうした動きがみられることも予想され、中京圏、地方圏での市場動向が注目される。

