

地方都市におけるマンション供給動向

～ 首都圏・近畿圏以外の地域における分譲マンション供給動向分析 ～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長・山本 理）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、6月25日発行の「C R I」7月号に掲載いたします。

1995年以降、首都圏・近畿圏での分譲マンション市場では大量供給・大量販売が継続しているが、首都圏・近畿圏以外の地域における分譲マンションの供給動向はどのように推移しているのか。

今月号のレポートでは、『住宅着工統計』（国土交通省）及び『全国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県での分譲マンションの供給動向を分析した。

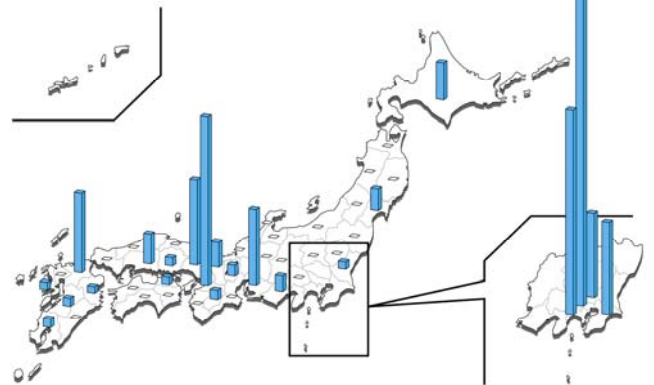
【分譲マンションの着工動向（住宅着工統計をもとに分析）】

- 全国における分譲マンション着工戸数の推移をみると、2006年は23万8,614戸、2005年の22万9,352戸と、バブル期の1990年（23万8,600戸）と同水準となっている。1990年はバブルの最中であり、資産運用向けマンションやリゾートマンション等が多数含まれていたが、2005年・2006年は実需要を対象にした物件を中心に、高水準の着工が行われている。
- 首都圏・近畿圏以外の地域で、過去最多であったのは1990年（11万3,885戸）で、内訳をみると、中京圏で2万3,461戸、その他道県で9万424戸とともに過去最多であった。バブル崩壊後は、潜在需要が旺盛であった首都圏での分譲マンション事業に集中したデベロッパーが多かったこともあり、4～5万戸台で推移している。しかし、2005年は6万1,160戸、2006年も6万6,621戸と2年連続で6万戸を上回り、増加傾向に転じており、今後の着工動向が注目される。（中京圏：愛知県・静岡県・岐阜県・三重県）

【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、都市別及び個々の分譲マンションのデータが整っている「全国マンション市場動向」（㈱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。
- 首都圏・近畿圏以外の地域における1973年以降の供給戸数の推移をみると、過去最多は1990年（7万4,791戸）、ついで1994年（6万9,243戸）で、この2年だけが6万戸を上回っている。
- 1997～2006年における供給戸数をみると、2004年までは3万戸台後半～4万戸台であったが、2005年（5万253戸）、2006年（5万1,257戸）と5万戸を上回り、地方圏での供給戸数も増加傾向にある。
- また、2000～2006年累計の道県別・都市別に供給戸数をみると、福岡県で6万3,456戸、愛知県で5万9,533戸、北海道で2万9,864戸、広島県で2万3,966戸、宮城県で1万6,864戸、静岡県で1万2,156戸となっている。福岡県・愛知県は埼玉県（6万7,826戸）と兵庫県（6万7,915戸）、北海道・広島県は京都府（2万138戸）と同程度の供給が行われている（ちなみに、東京都は29万4,557戸、神奈川県は16万3,756戸、大阪府は13万4,601戸と、この3都府県では10万戸以上の供給が行われている）。
- 都市別では最も供給戸数が多かったのは、福岡市で3万7,188戸、2位は名古屋市（3万5,464戸）、3位は札幌市（2万7,677戸）であり、2万戸を上回っている。

● 2000～2006年 都道府県別供給戸数の比較



【まとめ】

- 地方都市では人口減少、高齢化の進展等もあって、コンパクトシティ等、新しい街づくりの考え方に注目が集まっている。マンションは、利便性の高い立地に集まって住むことが最大のメリットであり、今後、地方都市でもこうしたメリットが重要視されると思われる。現状では、地方都市での供給戸数は少ないものの、こういった観点で、地方都市における分譲マンション市場に注目していく必要があると思われる。