

PRESS RELEASE

地方都市における分譲マンション供給動向

～ 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、6月25日発行の「CRI」7月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏の分譲マンション市場における2008年の新規供給戸数は、首都圏・近畿圏ともに大幅減となったが、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』(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)】

- 2008年の全国における分譲マンション着工戸数は、2007年比8.1%増の18万2,572戸となった。2006年まで7年連続で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戸と前年比29.2%減となった。2008年は前年比8.1%増となったものの20万戸を下回り、1998・1999年以来で、2年連続で20万戸を下回った。
- 2008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20.6%増の10万726戸、近畿圏は同比11.0%減の3万3,258戸、中京圏は同比7.4%増の1万2,932戸、地方圏で同比0.9%減の3万5,656戸となった。
- 2009年1～3月の状況をみると、2008年にマンション市況が悪化した影響もあって、分譲マンションの着工戸数は低迷しており、全国では前年同期比36.9%減の3万661戸と、大幅に減少している。

【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」(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。
- 2008年の全国における分譲マンションの供給戸数は9万8,307戸、2007年比26.7%減となった。供給戸数が10万戸を下回るのはバブル崩壊後の1992年(7万5,173戸)以来、16年ぶりである。圏域別にみると、首都圏は同比28.3%減の4万3,733戸、近畿圏は同比24.7%減の2万2,744戸、中京圏で同比25.0%減の7,597戸、地方圏も同比25.8%減の2万3,963戸と、各圏域ともに前年比25%前後の大幅減となった。
- 2008年の中京圏・地方圏における道県別の供給戸数をみると、37道県のうち25道県で前年実績を下回った。特に、北海道(2007年：3,828戸→2008年：2,399戸)・茨城県(2,441戸→1,108戸)・愛知県(7,036戸→5,044戸)・広島県(3,647戸→1,860戸)の4道県は、前年比1,000戸以上の大幅な減少となった。
- 都市別では、2008年に最も供給戸数が多かったのは福岡市で4,764戸(2007年4,453戸)、2位は名古屋市で2,815戸(同4,023戸)、3位は札幌市で2,209戸(同3,723戸)であった。福岡市は2007年に2001年以来6年ぶりに5,000戸を下回ったが、2年連続で4,000戸台の供給にとどまった。名古屋市では、2005～2007年は4,000戸前後の供給であったが、2008年は2,815戸に減少した。名古屋市の供給戸数が3,000戸を下回るのは1992年(1,900戸)以来で、札幌市でも2,000戸台の供給戸数に減少するのは、1990年以降では、初めてである。

【まとめ】

- 分譲マンションの供給状況をみると、中京圏・地方圏ともに大幅減となった都市が多い。地方都市における販売状況を把握することは困難であるが、地方都市における2008年の販売状況が首都圏・近畿圏と同等、もしくはそれ以上に厳しい状況であったことが大幅減の背景にあると思われる。
- しかし、その一方で、地方都市では中心市街地の活性化や高齢社会に対応したコンパクトシティなど、新しい街づくりの必要性が今後さらに高まり、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増えると思われる。首都圏・近畿圏と比較して市場規模が小さい、販売状況も厳しいといった課題はあるものの、地方都市での分譲マンション事業に注目しておく必要はある。