

PRESS RELEASE

2016年5月26日
㈱長谷工総合研究所

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。

2015年における全国分譲マンションの着工戸数は11万5,652戸で前年比4.7%増となりました。2014年は消費税率引上げの影響もあって前年比13.4%減となりましたが、2015年は穏やかに回復に転じました。圏域別にみても、首都圏、近畿圏、中京圏、地方圏の全ての地域で前年を上回っています。

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』(㈱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県の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)】

- 「住宅着工統計」(国土交通省)によると、全国分譲マンション着工戸数は11万5,652戸で、前年比4.7%増となった。2014年の分譲マンションの着工戸数は11万475戸で、消費税率引き上げの影響もあって前年比13.4%減となったが、2015年は穏やかに回復に転じ、前年比4.7%増となった。
- 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3.5%増の6万3,080戸、近畿圏は同比4.7%増の2万4,418戸、中京圏では同比15.3%増の7,511戸、地方圏で同比4.8%増の2万643戸と、すべての地域で前年を上回っている。
- 2015年の中京圏、地方圏における分譲マンションの着工戸数を道県別にみると、2014年に前年を下回ったのは20道県であったが、2015年は16道県に減少している。対前年比増減率をみると、中京圏では2014年にマイナスであった愛知県・静岡県は2015年には大幅増となり、地方圏でも13道県がプラスに転じている。
- 中京圏と地方圏では福岡県と愛知県が着工の中心エリアで、2015年は福岡県で6,106戸(同比33.1%増)、愛知県で5,753戸(前年比9.9%増)と、共に5,000戸以上着工されている。また、北海道、沖縄県、広島県、宮城県、静岡県、岡山県の6道県では1,000戸以上着工されている。

【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)】

- 「全国分譲マンション市場動向」(㈱不動産経済研究所)によると、2015年に全国主要都市で発売された民間分譲マンションは7万8,089戸で、前年比6.1%減、2009年(7万9,595戸)以来で、7万戸台に減少した。
- 中京圏と地方圏における2011～2015年の累計新規供給戸数をみると、道県別では福岡県が2万7,243戸で最も多く、次いで愛知県の2万2,435戸で、この2県は2万戸を上回っている。以下、広島県(9,682戸)、北海道(7,029戸)、沖縄県(4,330戸)の順。都市別にみると、1位は福岡市の1万6,867戸、2位は名古屋市(1万6,692戸)、以下、札幌市(6,894戸)、広島市(6,738戸)、北九州市(4,340戸)の順。地方圏では福岡県、中京圏では愛知県が他の35道県よりも累計新規供給戸数が大幅に突出している。
- 2015年の新規供給戸数は道県別では、福岡県の4,390戸で最多、以下、愛知県(3,698戸)、北海道(1,138戸)、広島県(1,121戸)の順で、この4道県では1,000戸以上の供給が行われている。また、都市別にみると、福岡市が2,818戸で最多、2位は名古屋市の2,765戸で、共に前年を下回っている。

【まとめ】

- 2015年の分譲マンション着工戸数をみると、首都圏・近畿圏だけでなく、中京圏・地方圏でも前年を上回っていることから、2016年の新規供給戸数は中京圏・地方圏でも2015年を上回る可能性が高い。その一方で、マンション価格の上昇は中京圏・地方圏でも生じていることが、供給動向・販売動向にも影響する可能性があり、懸念材料である。また、2017年4月には消費税率引上げが予定されていることもあって、駆け込み需要が生じる可能性があるなど、2016年の供給動向が注目される。