

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 ～

㈱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26日発行の「C R I」6月号に掲載いたします。

2007年の首都圏・近畿圏の分譲マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で大幅減、近畿圏は横ばいとなったが、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』（㈱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・三重県を中京圏とし、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）】

- 2007年の全国における分譲マンション着工戸数は、改正建築基準法の施行の影響もあって、2006年比29.2%減の16万8,918戸と、1999年以来で20万戸を下回った。
- 圏域別に2007年の分譲マンションの着工戸数をみると、首都圏は2006年比33.3%減の8万3,502戸、近畿圏は同比20.0%減の3万7,386戸、中京圏は同比9.4%減の1万2,045戸、地方圏で同比32.5%減の3万5,985戸となり、首都圏・地方圏での着工戸数の減少が顕著となっている。その結果、全国の分譲マンション着工戸数に占める首都圏のシェアは49.4%と1997年（47.6%）以来で50%を下回った。
- 都道府県別の分譲マンションの着工戸数をみると、首都圏では1都3県すべてが2006年を下回ったが、近畿圏では滋賀県・奈良県、中京圏では静岡県、地方圏では北海道・宮城県・山形県・大分県が2006年を上回った。特に、静岡県は2006年比81.4%増の3,974戸と、対前年増加率は全国1位であり、大幅減となった地域が多いなかで、際立った動きとなっている。

【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」（㈱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。
- 2007年の全国における分譲マンションの供給戸数は13万3,670戸、2006年比14.2%減となった。圏域別にみると、首都圏は同比18.1%減の6万1,021戸、近畿圏は同比0.2%増の3万219戸、中京圏で同比1.3%減の1万125戸、地方圏で同比21.2%減の3万2,305戸となった。対前年比増減率で見ると、首都圏・地方圏での減少率が大きくなっている。
- 中京圏・地方圏について、道県別の供給戸数をみると、北海道・宮城県・茨城県・石川県・静岡県・三重県・島根県・山口県・熊本県・大分県・鹿児島県・沖縄県の1道11県で2006年を上回り、特に、茨城県は2,441戸（2006年は1,943戸）、大分県は863戸（同283戸）、鹿児島県は1,180戸（同776戸）と、前年比400戸以上の増加となった。逆に、25県では2006年を下回り、福岡県で7,523戸（2006年1万1,223戸）、香川県で306戸（同1,111戸）、広島県で3,647戸（同4,409戸）、長崎県で302戸（同1,019戸）と、前年比700戸以上の減少となった。
- 都市別では、最も供給戸数が多かったのは、福岡市で4,453戸（2006年5,943戸）、2位は名古屋市で4,023戸（同4,167戸）、3位は札幌市で3,622戸（同3,472戸）となった。福岡市は1位というものの、2001年以来6年ぶりに5,000戸を下回った。

【まとめ】

- 今回のレポートでは、販売状況等の分析は行っていないが、首都圏・近畿圏同様、販売状況が厳しくなったとの声があった。その一方で、地方圏、地方都市でも、都心居住志向の高まりもあって、大規模工場跡地の再開発、駅前再開発等で超高層マンションの供給が行われている。
- 今後も地方都市では、中心市街地の活性化や高齢化社会に対応したコンパクトシティ等、都心居住志向が高まると思われる。首都圏・近畿圏と比較すると、市場規模は小さいというものの、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。