

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：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25日発行の「C R I」6月号に掲載いたします。

2010年における全国の分譲マンションの着工戸数、供給戸数は大都市圏では前年を上回り、回復基調に転じたといえるが、地方都市では依然として厳しい状況が続いている。

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)】

- 2010年の全国における分譲マンションの着工戸数は、前年比18.2%増の9万597戸と前年を上回った。圏域別では、首都圏が同比28.3%増の5万1,372戸、近畿圏が同比14.3%増の1万9,619戸、中京圏は同比26.2%増の7,340戸、地方圏が同比10.2%減の1万2,266戸となった。首都圏、中京圏は2年ぶり、近畿圏は4年ぶりに前年を上回ったが、地方圏は4年連続で前年を下回った。
- 地方圏における分譲マンションの着工戸数をみると、宮城県(854戸、前年比241戸増)、茨城県(320戸、同比266戸増)、広島県(1,663戸、同比269戸増)をはじめ15道県で前年を上回った。逆に、16県で前年を下回り、福岡県(3,521戸、前年比665戸減)、熊本県(134戸、前年比688戸減)は、前年比600戸以上の減少となったほか、栃木県、香川県でも同比300戸以上の減少となった。また、青森県、山梨県、長野県、鳥取県、島根県、高知県は、分譲マンションの着工戸数がゼロであった。
- 2010年における分譲マンションの着工状況をみると、三大都市圏では回復基調に転じたといえるものの、地方圏では依然として、厳しい状況が続いたといえる。

【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。
- 2010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6.4%増の8万4,701戸で、2009年(7万9,595戸)を5,106戸上回った。新規供給戸数が前年を上回るのは2005年以来、5年ぶりである。
- 圏域別にみると、首都圏は前年比22.4%増の4万4,535戸、近畿圏は同比9.8%増の2万1,716戸、中京圏は同比8.9%増の6,094戸と、前年を上回ったのに対し、地方圏は同比30.7%減の1万2,356戸と、4年連続で前年を下回り、かつ減少率も前年比20%以上の減少が続いている。
- 中京圏、地方圏における新規供給戸数を道県別にみると、37道県のうち静岡県(1,096戸、前年比592戸増)、福島県(259戸、同比131戸増)、三重県(417戸、同比117戸増)をはじめ、12県で前年を上回った。逆に、福岡県(4,147戸、前年比1,400戸減)、茨城県(146戸、同比934戸減)、熊本県(114戸、同比542戸減)、鹿児島県(268戸、同比564戸減)をはじめ24道県で前年を下回った。
- また、2010年に中京圏、地方圏で供給の行われた都市数は97市町に減少した。加えて、北海道では札幌市のみ、宮城県では仙台市のみ供給にとどまるなど、県庁所在地などの中核都市に近接する市町での供給が減少している。首都圏、近畿圏では都心部・中心部での供給が増加する一方で、近郊部・郊外部での供給が低迷しているが、地方圏でも同様の現象が生じていることがうかがえる。

【まとめ】

- 2010年の分譲マンションの着工動向、供給動向をみると、首都圏、近畿圏では、需要者のニーズにあった物件の供給によって、需要を喚起し、市況も回復に転じた。地方圏でも需要者のニーズにあった物件の供給などによって、需要を喚起させていく必要があると思われる。

