

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：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27日発行の「CRI」6月号に掲載いたします。

2013年における全国分譲マンションの着工戸数は前年比3.6%増の12万7,599戸と4年連続で前年を上回った。圏域別にみると、首都圏は前年を下回ったものの、近畿圏は4年連続、中京圏では3年ぶり、地方圏でも3年連続で前年を上回るなど、地方圏での分譲マンションの着工戸数は回復基調にある。

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）】

- 全国における分譲マンションの着工戸数は、リーマン・ショック後の2009年には前年比58.0%減の7万6,678戸にまで減少したが、2013年は同比3.6%増の12万7,599戸と、4年連続で前年を上回った。
- 2013年の3大都市圏での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%減の6万8,047戸、近畿圏は同比10.0%増の2万7,952戸、中京圏は同比8.5%増の7,808戸、また、3大都市圏以外の地方圏（1道32県）では、前年比18.6%増の2万3,792戸となった。首都圏は4年ぶりに前年を下回ったものの、近畿圏は4年連続、地方圏でも3年連続で前年を上回り、中京圏では3年ぶりに前年を上回った。
- 2013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、中京圏では愛知県と静岡県、地方圏では福岡県、広島県、北海道をはじめ、22道県で前年を上回った。2012年に前年を上回ったのが17県であったことと比較して、地方圏でも分譲マンションの着工戸数は増加傾向にある。
- 中京圏と地方圏では愛知県と福岡県が着工の中心エリアで、2013年は愛知県で6,399戸（前年比14.7%増）、福岡県で6,462戸（同比33.4%増）と、共に2008年（愛知県9,010戸、福岡県8,762戸）以来で6,000戸を上回った。以下、広島県（前年比12.1%増の3,024戸）、北海道（同比3.5%増の2,300戸）、沖縄県（同比106.4%増の1,542戸）、静岡県（同比2.8%増の1,131戸）の順で、これら6道県は1,000戸を上回っている。

【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）】

- 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。
- 2013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12.2%増の10万5,282戸、4年連続で前年を上回った。新規供給戸数が10万戸を上回るのは2007年（13万3,670戸）以来、6年ぶりとなる。
- 圏域別では、首都圏は前年比23.8%増の5万6,478戸、近畿圏も同比6.1%増の2万4,691戸と前年を上回ったのに対し、中京圏は同比0.9%減の5,959戸、地方圏も同比4.4%減の1万8,154戸と、前年を下回った。
- 中京圏と地方圏の37道県における新規供給戸数をみると、最多は福岡県の6,509戸（前年比14.1%増）で、2008年（7,126戸）以来、5年ぶりに6,000戸を上回った、次いで、愛知県の4,659戸（同0.04%増）、広島県の2,433戸（同14.7%増）、北海道の1,685戸（同17.5%増）、沖縄県の1,142戸（同54.5%増）の順で、この5道県では1,000戸を上回り、特に、沖縄県は2007年（1,202戸）以来で1,000戸を上回った。
- また、都市別の新規供給戸数をみると、最多は福岡市で3,661戸（前年3,449戸）、次いで、名古屋市の3,619戸（同3,393戸）で、両市は3年連続で3,000戸を上回っている。以下、広島市（1,775戸）、札幌市（1,685戸）、北九州市（1,237戸）、仙台市（847戸）の順で、上位6都市に変化はなかった。

【まとめ】

- 2013年の分譲マンションの着工状況をみると、中京圏・地方圏での2014年の新規供給戸数は2013年を上回る可能性はある。その一方で、地方主要都市でも建築資材価格の上昇や労務不足は首都圏、近畿圏と同等もしくはそれ以上とも思われ、予定通りの供給が困難となることも考えられる。2014年の地方主要都市での供給動向も注目される。

