

東京カンテイ「地方中枢 4 都市“札幌・仙台・広島”の特徴および都市間比較」発表

札幌・仙台・広島の分譲マンション新築・中古マンション価格は三大都市と同じく概ね上昇傾向

仙台市・福岡市のタワマン戸数は名古屋市を上回る 大手デベシエは各都市の特色が現れる

●三大都市と札幌・仙台・広島におけるマンション市場規模の比較

【マンションストック戸数 & マンション化率】

地方中枢 4 都市におけるマンション化率は東京 23 区や大阪市に比べて低い水準となっている。福岡市に限っては近年にかけてストック数を増やしている影響もあり、30.00%と東京 23 区や大阪市に匹敵しているものの、札幌市・仙台市・広島市は17%前後となっている。これらの都市でも2000年代前半には大量の分譲マンションが供給され、それに該当する築 21 年～30 年のストック戸数シェアは三大都市に比べても大きい。ただし、元々“戸建て文化”が根強いということもあり、マンション化率は相対的に低い水準に留まっているものとみられる。北海道では築 40 年超の物件が比較的多く、そのうちの 85.5%を札幌市が占めている。これは 1972 年に札幌市で開催された冬季オリンピック後に行われた開発によるものである。なお、直近にかけては地方中枢 4 都市の間でも分譲マンションの供給状況に差異が生じてきており、それらはストック戸数の分布状況にも反映されている。

【タワーマンション戸数 & シェア】

タワーマンション戸数は地方中枢 4 都市の中では広島市の 5,038 戸が最も少なく、福岡市と仙台市は名古屋市を上回る 8 千戸以上となっている。ストック総数に対するシェアは仙台市が 9.3%と高く、築 10 年以内に至っては 30.9%にも及ぶ。主な背景としては太白区での再開発事業「あすと長町」において大規模タワーマンションが相次いで供給されたことが挙げられる。総数に占める築 10 年以内の戸数シェアに着目すると、早い時期からコンスタントな供給が為されてきた東京 23 区が 33.6%と最も小さい。他の主要都市も軒並み 40%台～50%台とあまり差がない中、福岡市に至っては 67.8%と群を抜いて高い水準を示している。これは現存するタワーマンションの 2/3 以上がここ 10 年の間に供給されたことを意味しており、当該期間において福岡市東区の「アイランドシティ」開発や市内中心部の開発によってタワーマンションが多く供給されるようになったことに起因している。福岡市中心部においては福岡空港の着陸航路の影響から超高層マンションが建築できず、制限高が約 70m の天神エリア付近では規制範囲内に収まる 23 階建て前後のタワーマンションが多く建築されている。一方、当該エリアから少々離れた福岡市中央区の百道エリアや早良区の西新エリアでは 40 階建てクラスのタワーマンションの中古流通が活況となっている。

三大都市&地方中枢4都市 分譲マンションストック戸数およびマンション化率（2024 年 12 月末時点）

エリア名		マンションストック戸数						世帯数 (B)	マンション 化率 (= A ÷ B)	タワーマンション 戸数		タワーマンション 戸数シェア	
		築10年以内	11年～20年	21年～30年	31年～40年	40年超	総数 (A)			築10年以内	総数	築10年以内	総数
東京都	東京 23 区	306,487	404,312	350,967	202,241	402,525	1,666,532	5,093,091	32.72%	50,836	151,304	16.6%	9.1%
		356,179	481,945	452,757	256,623	480,959	2,028,463	7,169,233	28.29%	54,426	160,780	15.3%	7.9%
大阪府	大阪市	110,636	98,174	79,934	56,301	103,227	448,272	1,482,633	30.23%	23,467	53,327	21.2%	11.9%
		155,984	181,192	197,471	124,822	225,888	885,357	4,326,629	20.46%	27,429	70,197	17.6%	7.9%
愛知県	名古屋市	53,143	42,757	55,013	40,927	54,684	246,524	1,119,191	22.03%	3,831	7,464	7.2%	3.0%
		69,400	70,657	110,492	80,385	76,675	407,609	3,292,008	12.38%	5,449	11,123	7.9%	2.7%
北海道	札幌市	18,223	28,393	57,783	45,842	41,728	191,969	1,092,859	17.57%	2,750	6,309	15.1%	3.3%
		19,526	31,150	64,702	60,091	48,813	224,282	2,766,551	8.11%	2,750	6,309	14.1%	2.8%
宮城県	仙台市	12,677	14,735	30,161	19,304	13,513	90,390	532,035	16.99%	3,912	8,421	30.9%	9.3%
		13,669	16,128	32,784	21,985	14,193	98,759	1,026,154	9.62%	3,912	8,421	28.6%	8.5%
広島県	広島市	16,569	20,595	29,696	19,469	15,433	101,762	567,753	17.92%	2,443	5,038	14.7%	5.0%
		23,920	30,142	42,946	26,453	17,988	141,449	1,298,263	10.90%	2,779	5,514	11.6%	3.9%
福岡県	福岡市	42,124	48,489	58,394	57,201	41,829	248,037	826,870	30.00%	5,783	8,525	13.7%	3.4%
		62,788	77,937	102,031	97,779	62,172	402,707	2,474,642	16.27%	6,246	10,251	9.9%	2.5%

【新築マンション供給戸数】

地方中枢 4 都市の中では福岡市の新築マンション供給戸数が比較的多くなっており、2010 年代の後半には名古屋市を上回る年も確認されている。福岡市では 1 棟あたりの戸数が増える傾向にある。その理由としては、ある程度の戸数規模を有するワンルームやコンパクトタイプの物件が多く供給されていること、さらに福岡市東区を中心に大規模物件の供給が目立つことなどが挙げられる。次に主要都市の戸数シェアを見ていく。三大都市のうち、東京 23 区と名古屋市は高い水準を示しており、特に名古屋市に関しては近年にかけて一段と水準が押し上がってきている。一方、大阪市は 60% 台～70% 台と上記の 2 都市に比べてやや低い水準で推移しており、供給先の一極集中が加速している様子は見られない。地方中枢 4 都市では札幌市や仙台市に関しては多くの場合で 90% 以上と高いシェアを占めており、新築マンションの大半が中心都市に集中していることが確認できる。一方、広島市や福岡市では直近 10 年間に於いて 80% に達したことは一度もなく、50% 台に留まる年も散見される。このように新築マンションの供給集中がさほど生じていない背景には、当該都市の周辺にもマンション開発適地となり得るエリアが存在している点が挙げられる。

【大手デベロッパーのシェア】

大手デベロッパーによる“寡占化”の状況は主要都市によっても大きく違っている。2024 年においては仙台市の 51.2% が最も高く、唯一過半数を占めていた。東京 23 区や札幌市も 30% 台と比較的高い水準を示す一方で、大阪市や広島市は 10% 台に留まっており、名古屋市や福岡市に至っては 10% を割り込んでいた。見方を変えると、大手デベロッパーのシェアが低い都市では準大手や地場のデベロッパーが分譲マンション開発における主な担い手であることを意味しており、特に地方圏に位置する広島市や福岡市においては地場の業者が根付いて地域のマンション市場を形成していることから、販売ターゲットや物件スペックなどで様々な特色が出ているようである。広島市や福岡市では準大手や地場のデベロッパーが優勢だが、その中でも三菱地所レジデンスや三井不動産レジデンシャルが奮闘している。札幌市ではじょうてつ（旧：定山溪鉄道）の流れを汲んだ東急不動産が強く、高級住宅地として知られている円山公園エリアでは三井不動産レジデンシャルと東急不動産が競い合うように良質なマンションを供給している。そして、いずれの主要都市においても大京の「ライオンズマンション」「ザ・ライオンズ」がコンスタントに供給されている点に触れておきたい。先般、名古屋市にて大京の最高級ブランド「リジェ」が供給されており、他の主要都市にも登場する日はさほど遠くないものと考えられる。

三大都市&地方中枢 4 都市 新築マンション供給戸数（分譲年ベース）

都市名	項目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
東京 23 区	戸数	29,016	26,714	27,442	27,917	26,290	20,755	23,145	20,733	20,199	16,221
	東京都でのシェア	84.2%	86.0%	85.2%	83.5%	90.2%	83.6%	87.3%	84.2%	86.7%	85.1%
	大手デベのシェア	33.7%	30.1%	31.2%	29.4%	30.8%	25.2%	32.6%	31.8%	40.3%	34.1%
大阪市	戸数	9,278	11,653	10,885	11,318	12,489	8,855	9,080	8,524	7,517	5,815
	大阪府でのシェア	71.2%	76.5%	72.7%	69.8%	75.5%	69.4%	69.3%	70.3%	72.1%	61.0%
	大手デベのシェア	23.5%	16.2%	17.2%	13.6%	15.7%	13.1%	15.1%	13.9%	8.9%	17.9%
名古屋市	戸数	3,778	2,974	2,923	4,114	4,836	5,503	6,434	7,087	5,035	5,628
	愛知県でのシェア	72.4%	65.1%	64.7%	76.6%	80.9%	75.9%	84.2%	85.5%	88.9%	88.0%
	大手デベのシェア	26.5%	31.3%	33.0%	24.6%	26.2%	20.6%	9.6%	8.6%	7.2%	7.7%
札幌市	戸数	1,638	1,418	1,613	1,639	1,347	1,579	1,707	2,380	1,284	1,111
	北海道でのシェア	93.8%	95.5%	95.7%	86.3%	91.4%	96.5%	91.7%	94.7%	92.2%	78.3%
	大手デベのシェア	24.1%	16.0%	28.6%	24.0%	26.1%	12.0%	31.2%	24.6%	30.8%	31.9%
仙台市	戸数	1,178	1,066	715	1,613	1,018	1,124	533	1,428	778	865
	宮城県でのシェア	92.2%	93.6%	88.4%	91.5%	94.6%	93.5%	88.1%	93.3%	94.2%	93.4%
	大手デベのシェア	57.9%	35.6%	47.7%	67.9%	27.1%	55.2%	62.9%	47.3%	43.7%	51.2%
広島市	戸数	861	1,774	1,633	1,958	1,323	943	1,697	916	2,063	1,088
	広島県でのシェア	61.3%	73.2%	69.8%	74.4%	58.1%	57.5%	76.3%	60.6%	77.8%	67.8%
	大手デベのシェア	47.0%	22.8%	32.3%	37.1%	15.3%	5.9%	3.9%	9.5%	13.0%	11.0%
福岡市	戸数	3,252	3,793	3,443	4,370	4,543	3,897	3,541	4,032	4,404	1,766
	福岡県でのシェア	62.3%	69.4%	62.6%	72.6%	68.0%	73.3%	65.9%	71.1%	68.6%	57.3%
	大手デベのシェア	7.1%	15.1%	13.3%	22.9%	10.8%	6.1%	11.6%	4.3%	16.1%	6.5%

●三大都市と札幌・仙台・広島におけるマンション坪単価の比較

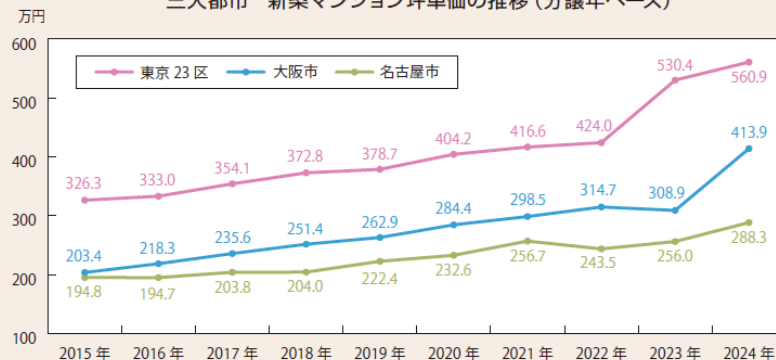
【新築マンション坪単価の推移】

地方中枢 4 都市における新築マンション坪単価は三大都市と同じく年々押し上がってきており、特に直近においては名古屋市を上回るケースも出始めている。2024 年で前年比の上昇率が最も大きかったのは大阪市の +34.0% だったが、これは非常に高額な 2 つの物件（坪 900 万円、坪 750 万円）による影響が大きい。福岡市に関しては東京 23 区と似通った動きを示しており、トレンドは概ね右肩上がり維持している。札幌市・仙台市・広島市では下落に転じる年も見られるが、これは都市中心部からやや離れたエリアに割安な新築マンションが供給されたためと推察される。なお、広島市においては 2024 年のデータが整備中のため掲出されていない。

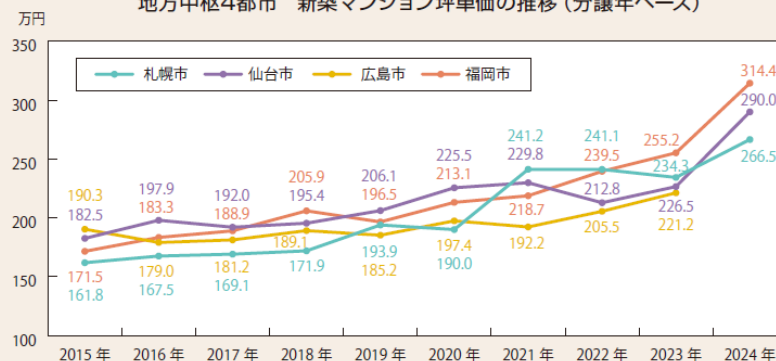
【中古マンション坪単価の推移】

地方中枢 4 都市の中古マンション坪単価を見てみると、2024 年の広島市を除けば全ての都市で右肩上がりとなり、新築マンション坪単価と同じく名古屋市と遜色ない水準で推移している。過去 10 年間に渡って、大半で福岡市が頭一つ抜けてトップの座についている。また、他の中枢都市に後れを取っていた札幌市だが、2024 年には広島市を上回る結果となった。なお、この 5 年での上昇率を見ると、仙台市の +43.0% がトップであった（東京 23 区は +60.0%）。一般的に、東京 23 区や大阪市に比べると海外マネーの流入は小さく投資的な取引もさほど多くないとみられるが、そういった中でも地方中枢 4 都市では総じて明確な上昇傾向を示している。

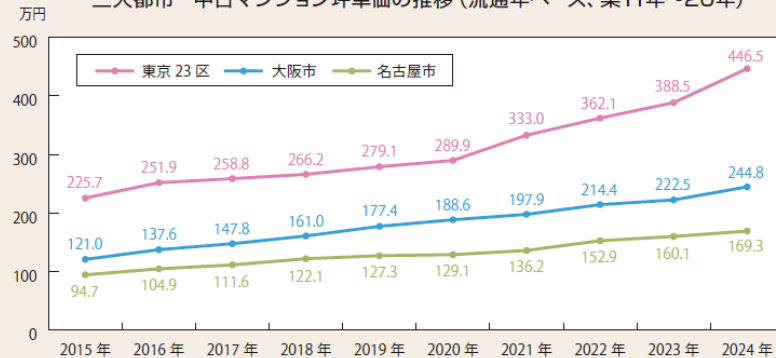
三大都市 新築マンション坪単価の推移（分譲年ベース）



地方中枢4都市 新築マンション坪単価の推移（分譲年ベース）



三大都市 中古マンション坪単価の推移（流通年ベース、築11年～20年）



地方中枢4都市 中古マンション坪単価の推移（流通年ベース、築11年～20年）

