

東京カンテイ、中国・四国地方における新築マンションの市場動向を調査・分析
直近20年間においては2005年～2007年に供給ピークを迎える
新築マンションの平均価格、2021年には広島県や岡山県で4千万円の大台に達する

●新築マンション供給動向(2002年～2021年)

広島県では2006年に4,755戸と、直近20年間で最大の供給戸数となった。この10年間は概ね2千戸台を維持している。広島市に関しても2006年に3,228戸と直近20年間での最高値を記録したが、僅か4年後の2010年には1,087戸と供給規模は1/3程度まで縮小していた。2014年には直近10年間で最大の1,858戸まで増加したが、その後はやや水準を下げ、1,500戸前後に落ち着いてきている。岡山県では2006年に直近20年間での最大供給戸数を記録し、直近10年間では2013年に6年ぶりとなる1千戸台を回復、その後は大きく変動する年もあるが、500戸～800戸程度の供給規模を維持している。岡山市に関しては1千戸を上回ったのは2006年のみであり、この5年間では400戸～700戸程度の供給規模で安定している。山口県は広島県や岡山県よりも1年早い2005年に直近20年間で最大の供給戸数を記録していた。その後、急減から回復基調に向かう動きが見られたものの再び1千戸を上回ることなく、最近では200戸～500戸程度で推移している。鳥根県でも2005年に直近20年間でのピークを迎えていた。直近10年間に渡っては100戸～200戸程度のコンスタントな供給が為されている。鳥取県は中国・四国地方で最も遅い2007年にピークを迎えていた。2010年には供給実績が皆無となったが、翌年以降は小規模ながら供給が続いている。

香川県は2005年に1,245戸と直近20年間で最大の供給戸数を記録していたが、その後は水準を下げつつあり、直近にかけては500戸を上回る年も数えるほどである。愛媛県は2006年に1,031戸の供給があった後、僅か2年後には供給規模が約6割も縮減した。直近10年間では供給戸数が500戸を上回る年も見られるが、ピーク時に比べれば低調な状況が続いている。高知県や徳島県では分譲マンションが各県庁所在地に集中的に供給されていることから、県全体と県庁所在地の供給動向は概ね同じとなっている。

中国・四国地方 県別&主要都市別 新築マンション供給戸数(分譲年ベース)

県名・都市名	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
広島県	3,062	2,948	3,461	3,309	4,755	4,468	2,222	1,732	1,576	2,633	2,236	2,639	2,472	1,404	2,423	2,340	2,200	2,394	1,662	2,060
広島市	2,362	2,390	2,624	1,949	3,228	2,911	1,387	1,298	1,087	1,809	1,590	1,732	1,858	861	1,774	1,633	1,527	1,468	980	1,523
呉市		171	115	464	256	496	104	55	165	360	144	162	115	187	163	182	47	84	104	
三原市	68	68		155	134		139			65	72	150	96		99		132			57
尾道市	98	99	35	65	208		120	113			44	120		42		98				66
福山市	148	140	124	320	470	545	240	134	256	146	272	63	196	72	114	160	192	454	25	240
東広島市	137		56	274		132	62	72	42	84	84	84	53	101		103	50	58		121
廿日市市	219		113	48	17	254	170					92			108	63	30		67	71
安芸郡府中町		19	249	34	125	59				132	30	143	62	106	63	33	128	172	323	
岡山県	1,082	622	919	1,246	1,520	1,162	353	591	650	858	728	1,042	256	803	843	684	732	780	1,009	508
岡山市	744	306	781	872	1,246	669	241	365	590	666	581	908	204	476	715	367	605	583	727	405
倉敷市	338	280	138	374	239	435		226	60	192	111	134	52	274	128	272	127	197	282	103
山口県	540	318	497	1,690	897	955	380	238	417	415	795	815	636	749	548	428	562	451	277	320
山口市	124	76	27	334	165	369		87	84	135	99	192	157	210		77	167	112	64	88
下関市	96	151	90	630	216	156	118	47	169	121	319	79	159	270	104	30	56	66	33	46
宇部市	81			309	121	86	36		80		58	228	54	62	40	45				96
周南市		27	226	83	97	107	82	64		33	121	63	201	39	146	100	136	210		111
鳥根県	163	201	250	650	225	288	270	52	103		156	131	119	254	140	163	167	248	96	149
松江市	57	201	216	499	120	234	189	52	61		114	81	119	150	84	163	83	135	96	109
鳥取県	235	92	252	205	352	455	177	75		54	94	38	117	58	112	150	91	45	160	155
鳥取市	75	92	139	165	229	236		75			40		63		40	102	45		70	87
米子市	160		113	40	83	219	177			54	54	38	54	58	72	48	46	45	90	68
香川県	642	737	808	1,245	883	625	817	394	420	405	454	354	255	589	411	528	566	386	367	390
高松市	549	612	665	1,017	603	408	733	358	323	312	363	261	255	442	411	374	423	332	274	338
丸亀市	93	89		130	136	49		36	39	54	52	41		93		52	143		54	52
愛媛県	425	895	485	911	1,031	797	412	533	360	412	383	518	471	225	398	496	290	587	205	226
松山市	292	801	392	621	754	689	322	476	297	373	276	377	422	180	233	451	199	476	175	224
高知県	345	282	417	404	509	409	503	63	68	264	208	353	148	91	219	319	163	318	388	260
高知市	345	231	417	404	509	409	503	63	68	264	208	353	148	91	219	319	163	318	353	260
徳島県	101	299	198	298	377	209	254	137	101	132	110	28	165	124	132	217	99	91	156	88
徳島市	101	299	198	298	377	209	254	137	101	132	110	28	165	124	78	217	99	91	156	88

※直近20年間(2002年～2021年)で供給戸数の合計が1千戸以上の都市を掲出している

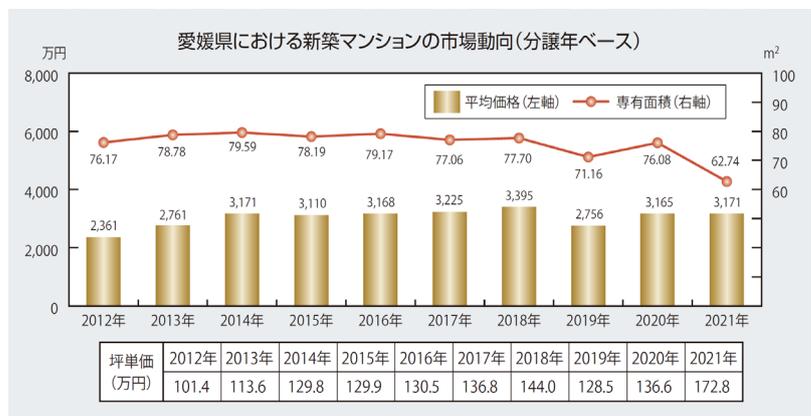
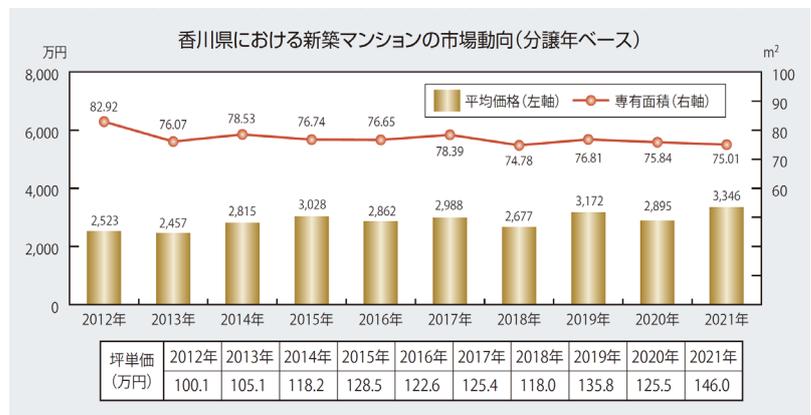
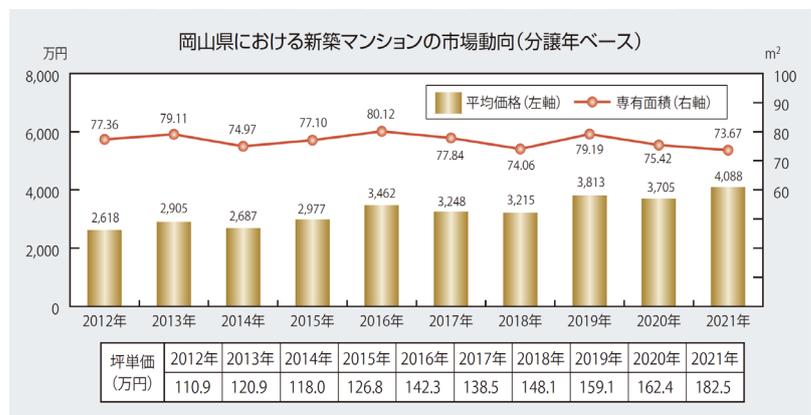
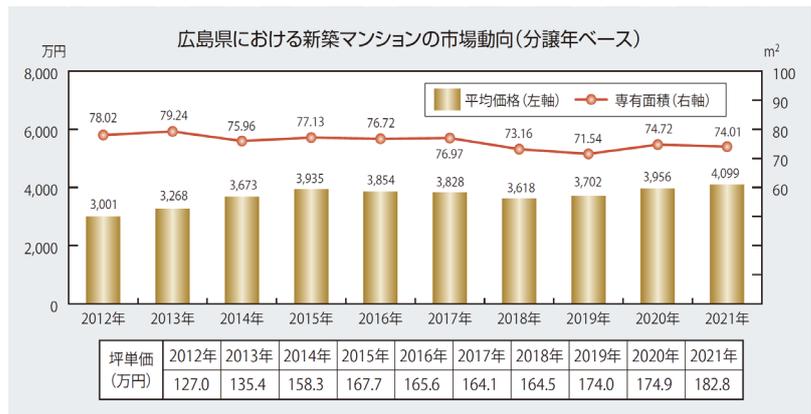
●新築マンション価格&専有面積(2012年~2021年)

広島県の専有面積は2014年~2017年にかけて価格高騰に伴ってやや狭くなっていた。2019年には一時的に71.54㎡まで縮小したが、翌2020年以降は再び74㎡台まで持ち直している。2021年の平均価格は4,099万円(2012年比: +36.6%)と初めて4千万円の大台を突破、坪単価も182.8万円(同: +43.9%)まで上昇したことで直近20年間における最高値を記録している。

岡山県の専有面積は2016年を境に概ね縮小しつつあり、2021年には73.67㎡と直近10年間で最も狭くなっている。平均価格は広島県と同じく、2021年に4,088万円(2012年比: +56.1%)と初めて4千万円の大台に達した。一方、平均坪単価は2021年に182.5万円(同: +64.6%)を記録、上昇度合いはともに広島県を大幅に上回っている。

香川県の専有面積は2013年を境に80㎡を下回る状況が続いており、最近では75㎡前後の水準で概ね安定している。平均価格は2015年に7年ぶりとなる3千万円の大台を突破、2021年には3,346万円(2012年比: +32.6%)と着実に水準が高まってきている。一方、2021年の平均坪単価は146.0万円(同: +45.9%)で、上昇度合いは広島県を僅かに上回った。

愛媛県における専有面積は2019年や2021年に大幅縮小していたわけだが、これは松山市中心部にコンパクトマンションが1物件ずつ供給された影響によるものとみられる。平均価格は2018年に直近10年間での最高値を記録した後はやや落ち着いているようにも見える。ただし、これはあくまで専有面積の縮小によってグロス価格が抑えられているだけに過ぎず、平均坪単価は着実に上振れてきている。事実、2021年には172.8万円(2012年比: +70.4%)を記録しており、単価ベースの上昇度合いは掲出した4県の中で最も大きかった。



中国・四国地方 県別&主要都市別 新築マンションの市場動向(分譲年ベース)

※単位：価格は万円、専有面積は㎡

県名・都市名	項目	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
広島県	平均価格	2,773	2,711	2,777	2,738	2,841	2,992	3,103	2,947	2,867	2,901	3,001	3,268	3,673	3,935	3,854	3,828	3,618	3,702	3,956	4,099
	専有面積	78.19	80.02	90.99	88.88	86.98	82.95	81.79	78.80	79.31	78.58	78.02	79.24	75.96	77.13	76.72	76.97	73.16	71.54	74.72	74.01
	坪単価	116.8	114.8	101.7	102.8	108.4	119.8	124.8	122.5	119.5	121.5	127.0	135.4	158.3	167.7	165.6	164.1	164.5	174.0	174.9	182.8
	平均価格	2,856	2,759	2,796	2,858	2,897	3,079	3,241	3,026	2,982	3,053	3,215	3,578	3,990	4,505	4,158	4,227	3,830	3,823	4,330	4,340
	専有面積	78.14	79.86	90.58	88.56	85.29	80.94	81.70	79.49	78.90	78.82	78.45	80.30	76.03	77.94	76.56	76.86	72.35	67.66	76.74	74.34
	坪単価	120.4	117.7	103.2	108.1	112.4	125.9	130.4	125.6	124.9	127.4	135.7	146.3	171.5	190.3	179.0	181.4	176.1	190.5	187.2	192.9
岡山県	平均価格	2,778	2,459	2,663	2,570	2,651	2,608	2,647	2,421	2,518	2,820	2,618	2,905	2,687	2,977	3,462	3,248	3,215	3,813	3,705	4,088
	専有面積	81.08	79.17	80.42	84.21	86.15	77.34	78.48	72.81	73.41	78.92	77.36	79.11	74.97	77.10	80.12	77.84	74.06	79.19	75.42	73.67
	坪単価	112.2	101.8	109.3	101.1	102.6	110.8	110.0	109.4	112.8	116.4	110.9	120.9	118.0	126.8	142.3	138.5	148.1	159.1	162.4	182.5
	平均価格	2,923	2,744	2,764	2,535	2,711	2,704	2,820	2,333	2,588	2,949	2,626	2,880	2,669	3,116	3,431	3,415	3,224	3,752	3,581	4,500
	専有面積	83.66	82.74	83.65	78.55	87.18	78.77	80.18	69.41	74.47	79.41	77.72	78.75	73.38	77.59	80.50	77.85	73.53	79.52	74.22	75.15
	坪単価	114.2	108.3	108.8	105.8	103.5	112.6	114.5	110.3	114.4	120.7	110.7	120.4	119.5	131.7	140.4	145.8	150.4	156.6	159.1	196.7
山口県	平均価格	2,388	2,224	2,194	2,404	2,384	2,401	2,465	2,654	2,405	2,404	2,460	2,517	2,709	2,807	2,819	2,893	2,764	3,013	2,998	2,993
	専有面積	80.31	81.71	80.41	88.98	84.43	86.68	81.51	82.28	79.42	77.63	78.75	79.42	77.65	78.21	78.44	76.02	76.00	77.61	77.67	80.10
	坪単価	98.2	89.6	90.2	89.5	93.4	91.8	99.7	106.4	100.2	101.8	103.1	104.6	115.0	118.4	118.6	126.0	120.6	128.4	127.8	123.6
	平均価格	2,412	2,095		2,182	2,530	2,354		2,726	2,469	2,198	2,429	2,605	2,654	2,619		2,793	2,681	3,026	3,366	3,698
	専有面積	80.89	80.47		82.32	87.33	86.18		83.81	77.07	74.01	84.67	80.22	74.80	73.73		83.72	78.10	75.67	74.76	86.21
	坪単価	98.3	85.9		87.4	95.9	90.5		107.4	105.7	97.4	94.8	107.4	117.0	116.9		110.8	114.4	131.9	148.0	141.8
島根県	平均価格	2,597	2,555	2,657	2,676	2,731	2,614	2,518	2,394	2,430		2,610	2,372	2,607	2,756	2,812	2,894	3,038	2,889	2,876	3,376
	専有面積	78.55	78.44	86.60	87.59	87.94	83.09	78.83	75.84	89.34		78.41	75.64	76.16	75.90	77.30	75.18	75.64	74.52	76.52	74.37
	坪単価	109.0	107.3	102.3	101.7	101.6	103.5	105.3	104.2	93.1		109.8	103.2	112.9	119.7	119.9	126.9	132.3	128.0	123.9	149.8
	平均価格	2,686	2,555	2,705	2,702	3,152	2,670	2,628	2,394	2,600		2,610	2,219	2,607	2,853	2,857	2,894	3,013	2,770	2,876	3,436
	専有面積	77.35	78.44	88.41	86.53	92.27	83.85	79.60	75.84	77.66		78.41	74.35	76.16	75.38	77.84	75.18	76.05	71.30	76.52	73.67
	坪単価	114.4	107.3	102.2	103.6	112.6	104.8	108.9	104.2	110.5		109.8	98.5	112.9	124.7	121.2	126.9	130.6	128.4	123.9	153.9
鳥取県	平均価格	2,544	2,841	2,342	2,402	2,518	2,504	2,845	2,354		1,941	2,032	2,138	2,448	2,416	2,638	2,767	2,985	2,580	2,845	2,732
	専有面積	78.75	79.18	76.17	84.11	82.14	84.91	88.96	76.44		72.06	71.44	72.28	74.49	71.78	77.54	76.64	75.58	70.86	73.23	71.97
	坪単価	106.8	118.2	101.4	94.6	101.5	98.0	106.0	101.6		89.0	94.1	97.8	108.5	111.0	112.1	118.9	130.0	120.2	128.1	125.3
	平均価格	2,547	2,841	2,337	2,402	2,661	2,602		2,354			2,071		2,550		2,875	2,759	3,255		3,036	2,732
	専有面積	76.23	79.18	75.18	84.11	85.61	89.21		76.44			70.59		78.44		80.32	76.72	76.87		73.76	71.97
	坪単価	110.3	118.2	102.5	94.6	103.2	97.4		101.6			97.0		107.2		118.1	118.5	139.5		135.5	125.3
香川県	平均価格	2,743	2,592	2,315	2,348	2,569	2,713	3,006	2,706	2,480	2,210	2,523	2,457	2,815	3,028	2,862	2,988	2,677	3,172	2,895	3,346
	専有面積	78.25	78.55	80.08	83.51	80.72	79.42	82.14	76.51	77.67	77.95	82.92	76.07	78.53	76.74	76.65	78.39	74.78	76.81	75.84	75.01
	坪単価	114.7	109.0	95.3	92.1	104.7	111.8	119.8	115.1	104.9	93.6	100.1	105.1	118.2	128.5	122.6	125.4	118.0	135.8	125.5	146.0
	平均価格	2,763	2,618	2,425	2,456	2,610	2,720	3,175	2,731	2,599	2,249	2,591	2,622	2,815	3,225	2,862	3,046	2,734	3,243	3,112	3,529
	専有面積	78.36	77.82	80.07	82.76	80.08	79.08	82.98	75.81	79.40	78.40	83.20	78.08	78.53	77.69	76.65	78.14	75.25	77.69	77.74	74.87
	坪単価	115.4	111.0	99.7	97.0	107.1	112.4	125.5	117.0	107.8	94.8	102.5	109.2	118.2	135.0	122.6	128.2	119.7	137.4	131.5	153.8
愛媛県	平均価格	2,704	2,546	2,885	2,380	2,752	2,669	3,025	2,564	2,486	2,559	2,361	2,761	3,171	3,110	3,168	3,225	3,395	2,756	3,165	3,171
	専有面積	78.90	78.64	77.75	81.09	83.70	81.43	83.98	75.05	75.08	75.35	76.17	78.78	79.59	78.19	79.17	77.06	77.70	71.16	76.08	62.74
	坪単価	113.0	108.3	121.5	97.1	108.4	108.5	118.2	112.3	108.4	111.1	101.4	113.6	129.8	129.9	130.5	136.8	144.0	128.5	136.6	172.8
	平均価格	2,841	2,589	2,944	2,388	2,899	2,701	3,025	2,610	2,598	2,615	2,426	2,993	3,279	3,307	3,646	3,329	3,478	2,843	3,165	3,171
	専有面積	78.63	78.64	77.19	80.93	82.54	81.50	83.98	74.90	76.49	75.55	76.10	80.37	79.79	79.62	81.74	78.27	77.00	69.64	76.08	62.74
	坪単価	118.9	110.2	124.5	97.7	115.4	109.6	118.2	114.5	111.3	113.1	104.0	120.7	133.8	135.9	145.8	139.3	148.3	135.1	136.6	172.8
高知県	平均価格	2,590	2,359	2,574	2,449	2,845	2,787	2,907	2,232	2,199	2,301	2,660	2,802	2,769	3,157	2,975	3,205	3,272	3,283	2,921	3,454
	専有面積	77.44	78.79	76.46	79.15	78.86	83.50	82.61	73.78	70.66	74.10	72.91	77.98	78.71	73.91	80.06	78.17	74.65	77.54	74.34	74.53
	坪単価	110.9	99.4	110.2	102.0	118.4	110.4	115.2	99.9	102.8	102.6	122.0	119.0	116.6	140.5	122.8	134.8	145.3	140.2	129.9	152.4
	平均価格	2,590	2,505	2,574	2,449	2,845	2,787	2,907	2,232	2,199	2,301	2,660	2,802	2,769	3,157	2,975	3,205	3,272	3,283	2,931	3,454
	専有面積	77.44	77.37	76.46	79.15	78.86	83.50	82.61	73.78	70.66	74.10	72.91	77.98	78.71	73.91	80.06	78.17	74.65	77.54	74.34	74.53
	坪単価	110.9	107.2	110.2	102.0	118.4	110.4	115.2	99.9	102.8	102.6	122.0	119.0	116.6	140.5	122.8	134.8	145.3	140.2	130.4	152.4
徳島県	平均価格	4,008	2,568	2,645	2,465	3,119	2,472	2,774	2,699	2,642	2,733	2,480	2,874	2,994	3,151	2,822	3,537	3,142	3,832	3,470	3,151
	専有面積	83.87	78.85	77.81	76.27	86.58	79.74	79.74	79.28	78.47	82.93	80.51	79.75	81.21	77.08	76.26	79.20	75.12	78.77	74.77	74.00
	坪単価	155.6	107.6	111.7	106.0	118.1	102.0	114.0	112.1	110.3	108.8	101.5	118.5	120.8	134.8	121.9	147.4	137.8	159.7	153.0	140.7
	平均価格																				