

東京カンテイ、中国・四国地方の分譲マンションストック戸数&普及率を市区町村別に調査・分析

マンション化率は広島市中区の32.74%が最大、東区・南区・西区も20%台で続く

多くのストックが県庁所在地に集中する中、広島県の府中町や香川県の宇多津町では高い普及度合い

●中国地方のマンションストック戸数

広島県のストック戸数は政令指定都市の広島市が97,342戸と、県全体の7割以上を占めている。マンション化率が最も高いのは中区の32.74%で、中国・四国地方において唯一30%を超えている。また、東区・南区・西区も軒並み20%を上回っている。広島市以外では府中町のマンション化率が群を抜いている。同町は自動車メーカー「マツダ」の本社が所在する企業城下町であること、全国でも珍しく一つの市(広島市)に四方を囲まれている特性上、昔から広島市のベッドタウンという位置付けであることが要因として挙げられる。

岡山県のストック戸数のうち、政令指定都市の岡山市が26,765戸と県全体の76.9%のシェアを占めている。岡山市内では北区のストック戸数が群を抜いており、マンション化率も県下で唯一10%を超えている。築年別のストック戸数を見る限り、北区ではコンスタントなマンション開発が為されている。

山口県のストック戸数は下関市の8,310戸が最多で、県庁所在地の山口市を大きく引き離している。これは人口・経済規模が県下最大であることが要因と考えられる。一方、マンション化率を見ると、周南市が8.10%とストック戸数が最多の下関市を押さえてトップとなっている。周南市は国際拠点港湾である徳

中国地方 主要行政区別 2021年のマンションストック戸数およびマンション化率

行政区名	マンションストック戸数				総数(A)	世帯数(B)	マンション化率(=A÷B)		
	築10年以内	11年~20年	21年~30年	30年超					
広島県	広島市	中区	5,058	6,446	3,859	9,535	24,898	76,045	32.74%
		東区	1,190	2,247	3,899	3,881	11,217	55,910	20.06%
		南区	3,820	4,388	3,220	4,837	16,265	70,099	23.20%
		西区	2,730	4,730	6,177	6,467	20,104	92,554	21.72%
		安佐南区	2,232	2,970	4,863	1,591	11,656	105,380	11.06%
		安佐北区	101	685	1,526	384	2,696	64,666	4.17%
		安芸区	120	732	1,157	962	2,971	34,737	8.55%
		佐伯区	1,199	2,296	2,528	1,512	7,535	62,317	12.09%
	呉市	16,450	24,494	27,229	29,169	97,342	561,708	17.33%	
	竹原市	1,713	2,680	3,104	1,902	9,399	106,383	8.84%	
	三原市	614	732	563	167	2,076	42,023	4.94%	
	尾道市	372	965	376	136	1,849	62,019	2.98%	
	福山市	2,056	3,244	2,726	1,543	9,569	204,787	4.67%	
	府中市	94	94	23	29	146	16,805	0.87%	
	三次市		26	86		112	23,038	0.49%	
	大竹市	92	30	142	67	331	12,635	2.62%	
	東広島市	659	1,326	1,203	146	3,334	82,277	4.05%	
廿日市市	293	1,342	1,678	660	3,973	51,692	7.69%		
安芸郡府中町	1,194	648	1,897	769	4,508	22,835	19.74%		
安芸郡海田町	443	331	558	542	1,874	13,296	14.09%		
安芸郡熊野町		61		48	109	10,427	1.05%		
安芸郡坂町	170	281	132	65	648	5,654	11.46%		
山県郡北広島町			40		40	8,063	0.50%		
		24,056	36,254	39,801	35,282	135,393	1,292,974	10.47%	
岡山県	岡山市	北区	5,015	5,261	4,432	4,630	19,338	141,471	13.67%
		中区	842	995	1,491	932	4,260	67,675	6.29%
		東区		109	50		159	40,812	0.39%
		南区	299	849	1,431	429	3,008	74,347	4.05%
		6,156	7,214	7,404	5,991	26,765	324,305	8.25%	
	倉敷市	1,851	2,334	1,392	1,010	6,587	210,444	3.13%	
	津山市	45	43	325	58	471	44,892	1.05%	
	玉野市			67	59	126	26,980	0.47%	
	笠岡市		32			32	21,643	0.15%	
	井原市		35		34	69	16,272	0.42%	
	総社市	89	156			245	27,342	0.90%	
	備前市			271		271	15,148	1.79%	
	瀬戸内市		77			77	15,357	0.50%	
	美作市		21		108	129	12,032	1.07%	
	都窪郡早島町			41		41	5,020	0.82%	
		8,141	9,912	9,500	7,260	34,813	837,927	4.15%	
	山口県	山口市	1,220	1,696	952	997	4,865	88,411	5.50%
下関市		1,330	2,386	2,587	2,007	8,310	126,797	6.55%	
宇部市		592	896	714	647	2,849	78,414	3.63%	
萩市			69		50	119	22,813	0.52%	
防府市		392	523	287	390	1,592	55,298	2.88%	
下松市		559	512	187	124	1,382	25,924	5.33%	
岩国市		379	650	531	238	1,798	64,442	2.79%	
光市		104	216	77	77	397	23,172	1.71%	
柳井市		100	139	93	14	346	15,413	2.24%	
周南市		1,049	1,039	1,701	1,641	5,430	67,026	8.10%	
山陽小野田市	105	196	57		358	28,386	1.26%		
	5,830	8,322	7,186	6,108	27,446	649,138	4.23%		
島根県	松江市	1,095	2,347	1,502	260	5,204	89,896	5.79%	
	浜田市		147	34		181	25,640	0.71%	
	出雲市	443	637	77		1,157	64,726	1.79%	
	益田市	48	89	72		209	21,054	0.99%	
	大田市		33			33	15,319	0.22%	
	安来市		78			78	14,185	0.55%	
	1,586	3,331	1,685	260	6,862	287,419	2.39%		
鳥取県	鳥取市	360	1,394	670	349	2,773	79,876	3.47%	
	米子市	629	1,071	801	729	3,230	66,907	4.83%	
	倉吉市		40	68		108	20,490	0.53%	
	境港市		25			25	15,004	0.17%	
	西伯郡大山町			16	69	85	5,631	1.51%	
	西伯郡南部町		30			30	3,824	0.78%	
西伯郡伯耆町			92		92	3,841	2.40%		
	989	2,560	1,647	1,147	6,343	236,021	2.69%		

※マンションストック戸数の青字はシェアが50%以上、赤字は30%以上を表す
 ※マンション化率が30%以上の行政区を赤字で示す

山下松港とともに石油関連企業の工場を中心に企業が集積するなど事業集積性が高く、これらに接する形で市街地が形成された暮らしやすい都市となっている。早い時期から分譲マンションの供給が行われてきたエリアの一つであり、直近にかけても駅前再開発に伴って供給が継続している。

島根県のストック戸数は県庁所在地であり山陰最大の人口を擁する松江市が5,204戸と県全体の75.8%のシェアを占めており、一極集中していることが見て取れる。また、鳥取県のストック戸数は米子市の3,230戸が最多で、全国の県庁所在地の中で一番人口が少ない鳥取市を上回っている。県全体でのシェアはこれらの都市だけで94.6%を占めており、供給立地がかなり偏っている。中国・四国地方における県庁所在地のマンション化率は概ね5%を上回っているが、鳥取市は3.47%と相対的に低く、県下で最も大きい米子市でも4.83%に留まっている。

●四国地方のマンションストック戸数

香川県のストック戸数のうち、県庁所在地の高松市は22,537戸と県全体の79.1%のシェアを占めている。マンション化率を見ると、宇多津町が18.00%と四国全体でトップとなっている。1988年4月に本州の岡山県倉敷市と四国の香川県坂出市を結ぶ瀬戸大橋が開通したことを受けて、同町でも四国の玄関口として商業施設や観光施設が立ち並ぶこととなり、市街化が急速に進んだ。

愛媛県のストック戸数のうち、県庁所在地の松山市は19,460戸と県全体の79.0%のシェアを占めている。マンション化率も松山市の7.79%が最も高く、一定以上の分譲マンションが長期間に渡ってコンスタントに供給されている。

高知県のストック戸数のうち、県庁所在地の高知市は12,786戸と県全体の98.6%を占めており、一極集中の度合いは中国・四国地方に

おいて突出している。マンション化率は高知市の7.84%が最大で、他の行政区は1%にも達していない。

徳島県のストック戸数のうち、県庁所在地の徳島市は8,918戸と県全体の82.1%を占めている。掲出した県下の行政区では唯一コンスタントな供給が行われている。次点の鳴門市は「築21年～30年」だけで77.2%を占めている。これは兵庫県南あわじ市と徳島県鳴門市を結ぶ大鳴門橋が1985年6月に開通し、兵庫県神戸市方面に通じる神戸淡路鳴門自動車道が通った後にマンション開発が盛んに行われていたためであるが、それ以降現在に至るまで供給実績は確認されていない。マンション化率は徳島市の7.46%が最大で、鳴門市も5%台で続いている。

四国地方 主要行政区別 2021年のマンションストック戸数およびマンション化率

行政区名	マンションストック戸数				総数 (A)	世帯数 (B)	マンション化率 (A ÷ B)	
	築10年以内	11年～20年	21年～30年	30年超				
香川県	高松市	3,390	6,704	5,692	6,751	22,537	11.43%	
	丸亀市	528	674	903	630	2,735	49,539	5.52%
	坂出市	146	423	242	309	1,120	23,922	4.68%
	普通寺市		42	30	21	93	14,817	0.63%
	観音寺市		50		36	86	24,508	0.35%
	さぬき市			84	70	154	20,441	0.75%
	小豆郡小豆島町			92	21	113	6,812	1.66%
	木田郡三木町				69	69	11,665	0.59%
	綾歌郡宇多津町	236	668	527	70	1,501	8,341	18.00%
	仲多度郡多度津町		38		37	75	9,932	0.76%
	4,300	8,599	7,570	8,014	28,483	435,352	6.54%	
愛媛県	松山市	3,402	6,024	5,410	4,624	19,460	249,747	7.79%
	今治市	411	260	424	115	1,210	73,512	1.65%
	宇和島市		177	88	96	361	35,562	1.02%
	八幡浜市		115	32		147	15,665	0.94%
	新居浜市	323	459	508	438	1,728	56,701	3.05%
	西条市	100	430	241	130	901	49,532	1.82%
	大洲市		30	57		87	19,649	0.44%
	伊予市		28		57	85	15,890	0.53%
	四国中央市		155	250	73	478	38,039	1.26%
	東温市	45	66	18		129	15,158	0.85%
伊予郡松前町		31			31	13,452	0.23%	
伊予郡砥部町		14			14	9,308	0.15%	
	4,281	7,789	7,028	5,533	24,631	646,123	3.81%	
高知県	高知市	2,366	4,189	3,259	2,972	12,786	163,056	7.84%
	南国市	35	51			86	22,041	0.39%
	須崎市		31			31	10,316	0.30%
	土佐清水市				65	65	7,136	0.91%
	2,401	4,271	3,259	3,037	12,968	347,988	3.73%	
徳島県	徳島市	1,140	2,694	2,792	2,292	8,918	119,558	7.46%
	鳴門市			1,027	304	1,331	25,890	5.14%
	小松島市		40	96		136	16,913	0.80%
	阿南市	54	109			163	30,956	0.53%
	板野郡松茂町			35		35	6,653	0.53%
	板野郡北島町			39	77	116	9,822	1.18%
	板野郡藍住町			79	80	159	14,673	1.08%
	1,194	2,734	4,177	2,753	10,858	332,806	3.26%	

※マンションストック戸数の青字はシェアが50%以上、赤字は30%以上を表す