

## 周辺地域のマンション立地の動向

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、10月27日発行の「CRI」11月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏のマンション市場では、供給立地の都心回帰が継続している。一方、周辺地域では供給が減少しているが、詳細にみると場所によっては供給が増加しているところや、高水準の供給が継続しているところもあり、地域による格差が目立っている。今回のレポートでは、1983年以降5年ごとの累計供給戸数の変化をもとに、周辺地域における供給立地の変化を分析した。本レポートで分析対象とした周辺地域とは、首都圏は東京都下、横浜市・川崎市以外の神奈川県、埼玉県、千葉県、近畿圏は東大阪地域、南大阪地域、神戸市・阪神間以外の兵庫県、京都市以外の京都府、滋賀県、奈良県である。

### ◆ [首都圏] 都心 30~40km 圏の供給は 93~97 年がピーク、40km 以遠は 88~93 年以降一定量の供給

- 旧東京都庁を中心とした距離圏ごとに供給戸数の変化をみると、30~40km 圏は 93~97 年に相模原市、千葉市中央区、川崎市などで供給が増加したことなどから、前5年比 93.6%増の 5万1,134戸となった。しかし 98~02年には減少に転じ 3万9,371戸となった。40km 以遠の地域は、88~92年に前5年から約 2.5倍の 3万3,859戸となって以来 98~02年までほぼ一定量の供給が行われている。88~92年には北本市、熊谷市など埼玉県での供給が増加したが、それ以降は神奈川県での供給が中心となっている。

### ◆ 都心部から離れた市でも、主要な市では供給増加

- 98~02年に埼玉県・千葉県では、川口市（前5年比 1,245戸増）、市川市（同 3,079戸増）、浦安市（同 3,346戸増）など都心から 10km 圏にある都心寄りの市で供給が増加したが、都下では八王子市（同 1,593戸増）、町田市（同 3,782戸増）などの都心から 30km 以遠にある市で供給が増加した。神奈川県では、藤沢市・海老名市など 40~50km 圏の地域を中心に供給が増加した。

### ◆ [近畿圏] 各地域で供給戸数・構成比とも減少

- 98~02年の各地域の供給戸数を前5年と比較すると、その他兵庫で 7,997戸減少したのをはじめ、南大阪、奈良県では 5,000戸を超える減少となり、他の地域も減少した。供給戸数構成比は、93~97年には南大阪が近畿圏の 13%を占めていたが、98~02年には 10%を下回り、他の地域の構成比も低下した。

### ◆ 南大阪では堺市、東大阪では枚方市で供給が増加

- 98~02年の各地域の主な市の供給戸数をみると、前5年と比較して増加したのは南大阪の堺市（1,877戸増）と東大阪の枚方市（1,608戸増）で、堺市では「泉北ニュータウン」で活発な供給が行われ、枚方市では京阪本線沿線で大規模物件の供給が行われたためである。他の主な市では、供給戸数は減少しているものの、同地域内の他の自治体に比べ減少幅は小さく、明石市、大津市、奈良市では供給戸数構成比が上昇した。

### ◆ 供給が増加した地域でも、供給エリアには変化がみられる

- 周辺地域では都心部に近い自治体での供給増加が目立つが、都心部に近い自治体以外でも、首都圏の八王子市・藤沢市などの各地域の中心となる市では供給が増加している。供給が増加した地域を詳細にみると、再開発、ニュータウンなど開発が行われた場所、新線・新駅が開業した場所などで物件が供給されたケースが多く、同じ地域の中でも供給エリアには変化が見られる。