

# 地方都市におけるマンション供給の特徴 —中国地方におけるデベロッパーの資本関係を中心に—

李 阿敏<sup>\*1</sup>・菊池慶之<sup>\*2</sup>

## Supply structure of condominiums in local cities : A case study of the Chugoku region

LI Amin, KIKUCHI Yoshiyuki

**要旨** マンション供給は、特定の時期の社会経済的状况を反映しやすく、立地傾向や資産的価値などの面でも戸建住宅の供給とは大きく異なる。本稿では、全国におけるマンション供給の状況を時系列的に把握するとともに、地方都市におけるマンション供給の特徴を、主にデベロッパーによる開発戦略の相違から分析した。この結果、日本におけるマンション供給は、首都圏資本の大手デベロッパーが首都圏を中心に展開してきたものの、2000年以降は地方資本による地方都市でのマンション供給も存在感が高まってきていることが明らかになった。特に、地方都市では地元の不動産マーケットに精通した地方資本のデベロッパーが、大手資本と連携しながら、主要なマンション供給者としての役割を担っている。

キーワード：マンション供給，デベロッパー，首都圏資本，地方資本，中国地方

### 1. はじめに

日本における民間分譲マンションの開発は1956年に高所得者層を対象として建設された四谷信販コーポラスが最初であると言われる(松原, 1985)。分譲マンションは、地価が高く、戸建て住宅の取得が難しい大都市圏の都心周辺エリアで、中高所得者層が住宅所有できる方法として急速に広がった。1970年代になると大規模で比較的低廉なマンションの供給も行われるようになった。さ

らに1980年代には地方都市においてもマンション供給が本格化するようになる。特に、1990年の平成バブル崩壊以降、土地価格の下落により地方都市でのマンション供給が増した(香川, 2007)。この結果、マンションは地方都市においても重要な住宅の所有形態となっている(久保, 2010)。

また、マンションは戸建てに代わる居住形態であるだけでなく、欧米的でファッショナブルな住環境や、最新の防災や防犯設備といった現代的なライフスタイルを追求する消

\*1 島根大学法文学部社会文化学科 協力研究員

\*2 島根大学法文学部社会文化学科

費者の憧れを実現する居住形態でもある（貞包，2015）。同時に，都市計画の面では，夜間人口の確保やコンパクトシティ政策の手段として開発誘導されることも少なくない。これらの点から，マンションは，特定の時期の社会経済的状况を反映しやすく，立地傾向や資産的価値などの面でも戸建住宅と異なるものと言える（松原，1985；中澤，2006）

都市地理学において，マンションは都市の土地利用や住民構成に大きな影響を与えることから重要な研究対象とみなされてきた。既存の研究においては，マンションに居住する住民の構成や居住地選択などの需要的側面と，マンションの開発による土地利用変化や，マンションを開発し住戸を供給するデベロッパーの特性といった供給的側面から議論されている（久保，2010）。とりわけ，1990年代以降は，都心回帰との関係からマンションに関する研究が増加する傾向にあるものの，人口移動などの需要的側面の議論が中心となっており，デベロッパーなどの供給的側面からの研究は少ない。

小原（2006）はデベロッパーという用語が日本で使われるようになったのは1960年代後半以降であるとし，デベロッパーの概念について次のように論じている。デベロッパーとは不動産開発を伴う分譲事業や賃貸事業を行う事業者であり，この二つの事業の比率は，そのデベロッパーの特徴と経営戦略を表す。特に，日本における大手デベロッパーによる不動産事業は，オフィスなどの商業用不動産の賃貸事業と，マンションの分譲事業に特徴づけられる。

マンション供給に関する地理学的研究は，三大都市圏，札幌・仙台・福岡の広域中心都市，それ以外の地方都市を対象としたものに分類され，主に大手不動産資本によるマンション

供給を中心として論じられている。例えば，大手20社のマンション供給を検討した松原（1985）は，マンションデベロッパーを，全国の主要都市で展開するタイプ，首都圏と京阪神圏の両方もしくはどちらかに集中するタイプ，地方都市に重点を置くタイプに分けられると指摘した。また，香川（2005）は平成バブル期に首都圏の地価が高騰したため，首都圏のデベロッパーが首都圏外で積極的にマンション供給を行ったことを示した。また，久保・由井（2011）は，地域や世帯のニーズの多様化に対応して，デベロッパーのマンション供給戦略が変化していることを指摘している。

また，広域中心都市におけるマンション供給をアツカッタ研究として，香川（2007）は札幌市を例として，東京資本が都心部を中心にマンションを供給するのに対して，地方資本はより地価の低い周辺部でマンションを供給する傾向にあるとしている。地方都市を扱った研究として，大塚（2005）は豊橋市におけるマンション供給が，地元デベロッパーにより始まり，後に全国を事業エリアとする地元以外のデベロッパーも参入したことを指摘した。これらの研究は地方部におけるマンション供給が，首都圏などの全国的なデベロッパーと地方の中小デベロッパーの競合と棲み分けの中で展開されてきたことを示すものと言えよう。このほかに，李（2017）では，地方都市におけるデベロッパーのマンション供給戦略では，地価や交通利便性だけではなく，教育環境の良さ，地区のブランドイメージといったミクロな地域性も重要になることを明らかにした。すなわち，デベロッパーの資本力だけではなく，ローカルな市場における知識やネットワークがマンション供給に影響を与えることを示すものと言えよ

う。

これらの研究は、大手のデベロッパーによる全国的なマンション供給の展開を、地域的な視点から明らかにしてきたものと言える。ただし、マンション供給に関連するデベロッパーは数が多く、地域的にも多様である。特に、1990年代以降は地価の下落によって、新興のデベロッパーの参入が相次ぎ、それが地方都市におけるマンション供給の増加を促した可能性がある。そこで本研究では、地方都市におけるマンション供給の展開を、デベロッパーの資本関係を中心に検討することで、地方都市におけるマンションの供給構造を明らかにする。

また、従来の研究は特定の都市圏を対象にしたマンション供給に関する研究が中心になっており、とりわけ地方都市におけるマンション供給を広く俯瞰した研究は見られない。多くの地方都市においては、高齢化や人口減少問題への対処法の一つとして、中心市街地の活性化やコンパクトシティ政策を推し進めている。これらの政策の目玉となるのが、都市中心部におけるマンションの開発である(箸本・武者, 2021)。このため、地方都市におけるマンション供給を俯瞰的にとらえ、その地域的差異を明らかにすることは、高齢化や人口減少問題に対処する地方都市の都市政策の妥当性や課題を考えるうえでも重要である。そこで本研究では、最初にⅡ章で全国的なマンションの供給動向をデベロッパーの資本関係から把握した上で、Ⅲ章で中国地方を事例に都市別のマンション供給を分析し、Ⅳ章で地方都市におけるマンション供給の特徴を議論する。

## Ⅱ. マンションの供給とデベロッパー

### 1 マンション供給の地域差

マンションの供給は、住宅購入層のマンション需要だけでなく、金融市場や住宅政策からも大きな影響を受ける。ここでは、国土交通省の住宅着工統計に基づき、3階建て以上の分譲共同住宅をマンションとして、その供給量の推移をみる(図1)。

マンションの供給戸数が、一戸建ての戸数を上回るのは1981年が最初であり、それ以降はマンションの供給戸数は継続して一戸建てを上回ってきた。しかし、2005年に耐震強度偽装問題<sup>(1)</sup>が発生したことを契機に、2007年には建築基準法が改正され、マンションの供給戸数が絞り込まれるようになる。また、2008年にはリーマンブラザーズ証券の破綻による世界的な金融危機が発生した。この影響で金融機関が融資を縮小させたことが引き金になり、中堅のマンションデベロッパーの統合や破綻が相次いだ(金2013)。2010年以降は、これらの影響も徐々に減退し、年間のマンション供給戸数は約11万戸で、一戸建ての供給戸数を若干下回る程度で推移している。

次に、地域別にマンションの供給動向を見るため、不動産経済研究所が毎年まとめている

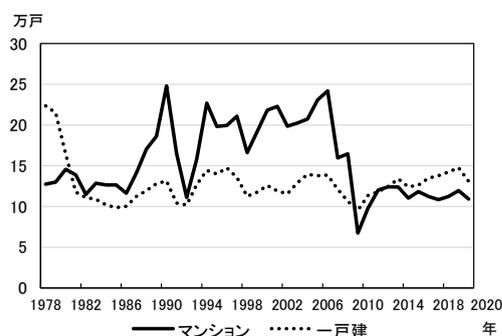


図1 全国分譲住宅の推移

出典：国土交通省「住宅着工統計」各年版

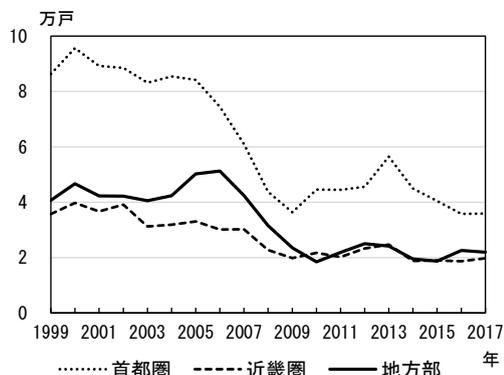


図2 地域別のマンション供給戸数の推移  
出典：不動産経済研究所『全国マンション市場動向』各年版

る『全国マンション市場動向』を利用する。『全国マンション市場動向』は、1973年から主な民間デベロッパーが供給するマンションの供給戸数や価格などを地域別に集計しており<sup>(2)</sup>、マンション供給の地域差を時系列的に把握することができる。

1999年から2017年までのマンション供給戸数の推移をみると(図2)、首都圏、近畿圏、地方部のいずれの地域でも、2007年頃からマンションの供給戸数が減少している。特に地方部についてみると、1999年から2007年頃まで4～5万戸程度で推移していたが、2009年以降は2万戸前後と半分の水準に減少している。ただし、全国的なマンション供給戸数も同様に減少しているため、全国に占めるシェアに大きな変化はない。1999年から2017年にかけての全国のマンション供給戸数約232万戸のうち、首都圏が約118万戸で51%、近畿圏が約52万戸で22%を占める。地方部におけるマンション供給戸数は約63万戸と全国の27%となっており、マンションの供給が大都市部を中心に展開していることが分かる。

ただし、都道府県別にみると、地方部の中にも地域差がある。人口千人当たりのマンションの供給戸数を都道府県別にみてみると

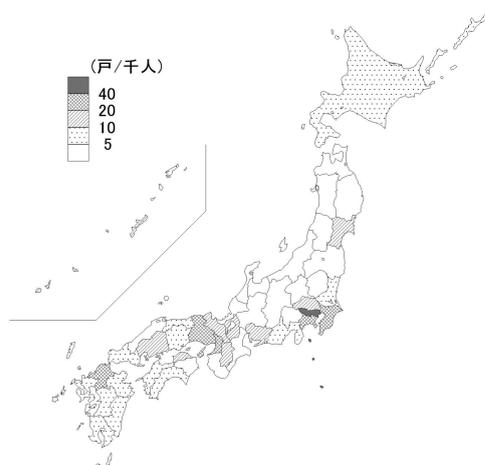


図3 人口千人あたりのマンション供給戸数  
出典：不動産経済研究所『全国マンション市場動向』各年版

(図3)、首都圏、近畿圏以外の地方部でも福岡県、宮城県、広島県などの広域中心都市を抱える地域ではマンション供給戸数が多くなる傾向にある。また東北や北陸などの東日本に比べて、中四国や九州などの西日本でマンションの供給戸数が多いという点も特徴的である。

## 2 デベロッパーの地域性

次に、マンションの供給を行ったデベロッパーについてみてみる。1999年から2017年までの期間に全国でマンション供給を行ったデベロッパーは全部で229社存在する。2008年の世界的な金融危機に際しては、多くのデベロッパーが統合や破綻をしたため、2017年時点では存在しないデベロッパーも存在するが、本稿では229社すべてについて、各社の地域別マンションの供給戸数と本社所在地について分析対象とした。

デベロッパーの本社所在地についてみると首都圏資本が108社で、全体の47%となるほか、近畿圏資本が45社で20%となり、この両方で全体の7割弱を占めている。また、倒産等で本社所在地不明が23社ある。

首都圏資本のデベロッパーについてみると(図4)、全国で供給戸数上位10社のうち8社があるほか、全国的にマンション供給を行うなど、いわゆる大手のデベロッパーが集中している。中でも、東京都心部を中心にマンション供給を行い、「メジャーセブン」と呼ばれるのが大京、住友不動産、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、藤和不動産、東急不動産、三菱地所レジデンスの7社である(久保・由井2011)。これに加えて、三井不動産、三菱地所についても主に首都圏でマンション供給を行っており、上位10社のうち9社は首都圏を中心に開発を行いながら、全国に展開していることが読み取れる。例外は大和ハウス工業であり、首都圏でのマンション供給が約1.8万戸であったのに対して、地方部では2.5万戸に達し、地方部を中心に、全国的に幅広くマンション供給を行っている傾向がみられる。

次に近畿圏資本のデベロッパーでは、最も規模が大きいデベロッパーでも全国で供給戸数13位の近鉄不動産であり、首都圏資本のデベロッパーに比べると規模が小さい。また、近畿圏資本でマンション供給戸数が上位5位までのデベロッパーについてみると、積水ハウス以外の4社は、近畿圏における供給戸数が過半を占めており、近畿圏の地場デベロッパーとしての色彩が強い。一方、近畿圏資本で供給戸数4位の積水ハウスは、全国展開する大手戸建て住宅メーカーであり、マンション供給においても、近畿圏だけではなく首都圏や地方部などでの供給を行っている。マンションの開発においては、優良な開発用地を取得できるかどうかことが事業を遂行する上で重要なポイントとなる。このため、住宅メーカーとして各地の不動産市場の情報に精通していることが、近畿圏以外の地域でマ

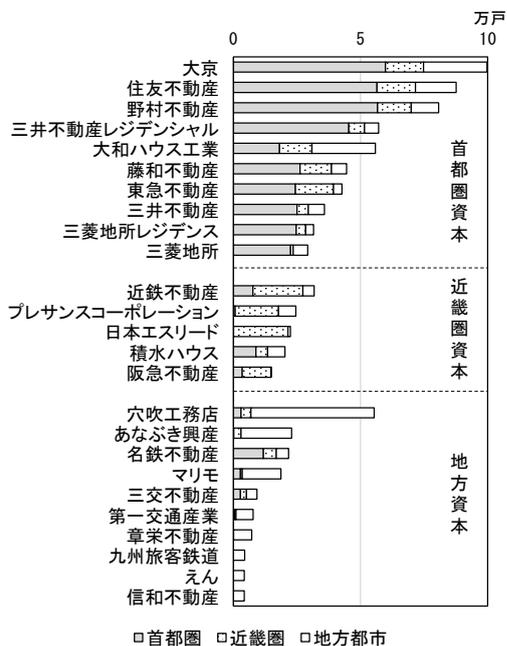


図4 デベロッパー別のマンション供給戸数  
注:首都圏(上位10社)、近畿圏(上位5社)、地方圏(上位10社)  
出典:不動産経済研究所『全国マンション市場動向』各年版

ンションの開発を行う上で有利に働いているものと考えられる。とは言え、近畿資本のデベロッパーは、首都圏資本のデベロッパーに比べると、本社所在地とその周辺を中心に比較的狭いエリアでマンション供給を行う傾向が強いと言える。

最後に、地方資本のデベロッパーでは、穴吹工務店が供給戸数5万戸を超え、全国で4位となるほかは総じて規模が小さい。供給戸数上位10位までのデベロッパーについてみると、名古屋に本社がある名鉄不動産が首都圏を中心にマンション供給を行っているのを除いて、いずれの社も地方部でのマンション供給が過半を占めている。特に、広島県に本社がある章栄不動産と信和不動産、福岡県に本社がある九州旅客鉄道とえんの4社は、本社がある地域を中心としたエリアでしか開発を行っていない。なお、今回分析対象とした地方資本の県別デベロッパー数をみると、福岡県が21社と最も多く、香川県6社、愛

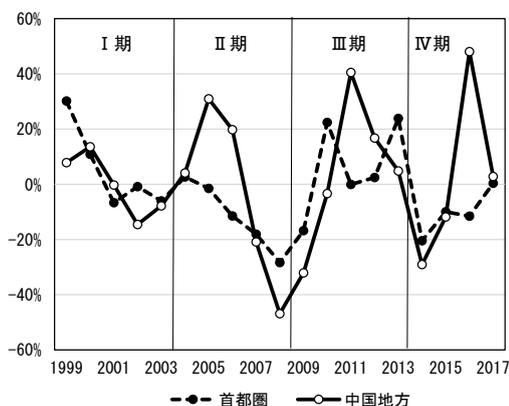


図5 首都圏と中国地方における  
マンション供給戸数の対前年変動率の推移  
出典：不動産経済研究所『全国マンション市場動向』各年版

知県と広島県が4社など、西日本に多い傾向がある。このことが、相対的に西日本でマンション供給戸数が多くなる要因の一つと考えられる。

以上の点から、全国的にマンション供給を展開するデベロッパーが首都圏資本に多いものの、多くのデベロッパーは本社の所在する地域を中心に、マンション供給を行っていることが分かる。特に地方資本のデベロッパーは、主に本社が所在する地域を中心としたローカルな市場で活動する傾向が強い。

デベロッパーへのヒアリングによると、新たなマンションの開発を決定する場面においては、取得する土地情報の収集業務、マーケット調査などにかなりの日数を要するため、支所などの拠点が無い地域でマンションを開発することは困難であるとされている。また、首都圏や近畿圏では、競合他社が多いため、特に景気拡大局面では、土地の取得費用が高騰するケースが少なくない。このため、資金力の弱いデベロッパーが参入することは困難である。一方で、地方都市の土地取引市場は閉鎖的であるため、土地の取得にあたっては長期間の取引関係を持つてきた地元企業が有利となることが少なくない（香川、2007）。

規模の小さな地方都市であっても、駅前や中心部などの利便性の高い地区であれば一定のマンション需要は存在する（李、2017）。このため、大手のデベロッパーとの競合が少ない地方都市を中心にマンション供給を行うという、地方資本のデベロッパーの戦略が成り立つものと言えよう。そこで次章では、地方部の中でも比較的マンションの供給戸数が多い中国地方を事例に、地方都市におけるマンション供給の構造を検討する。

### III. 中国地方におけるマンション供給

#### 1 マンション供給の推移

ここでは、1999年から2017年にかけて中国地方で供給された75940戸（1664棟）のマンションの供給戸数を地域別、デベロッパー別に整理して試みる。中国地方におけるマンションの供給戸数の推移は首都圏とは若干の時間的なずれがみられる（図5）。とりわけマンション供給戸数の増加は首都圏が先行し、1～3年後に中国地方でも供給戸数が増加する傾向にある。例えば、1999年から供給が多かった首都圏では2004年にピークアウトするが、中国地方では2005年から増加し始め2006年にピークアウトしている。これは、景気拡大局面において、全国展開するデベロッパーが、価格が高く利益率の良い首都圏での開発を先行するためと考えられる。

ただし、マンション供給の減少局面は首都圏と中国地方で同時に現れる。例えば、2008年の金融危機の際には首都圏で対前年比-28%、中国地方では-47%もの減少を示した。また、2014年の消費税の増税時も首都圏と中国地方ともに大きな減少となった。結果として中国地方のような地方部では、

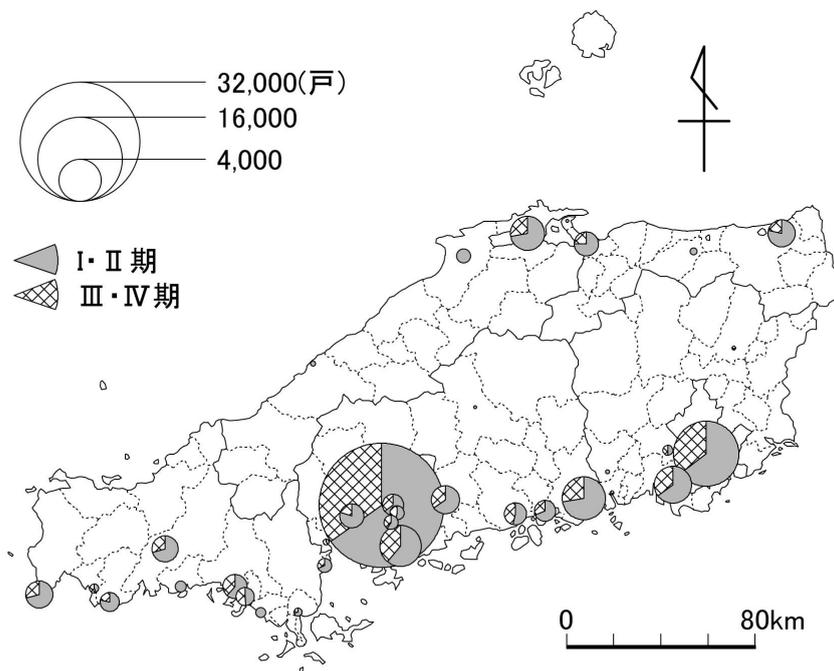


図6 中国地方における市町村別のマンション供給戸数

出典：不動産経済研究所『全国マンション市場動向』各年版

短期間での急激な増加と減少を繰り返すことになり、首都圏に比べてマンションの供給戸数の変動が大きくなるといえよう。

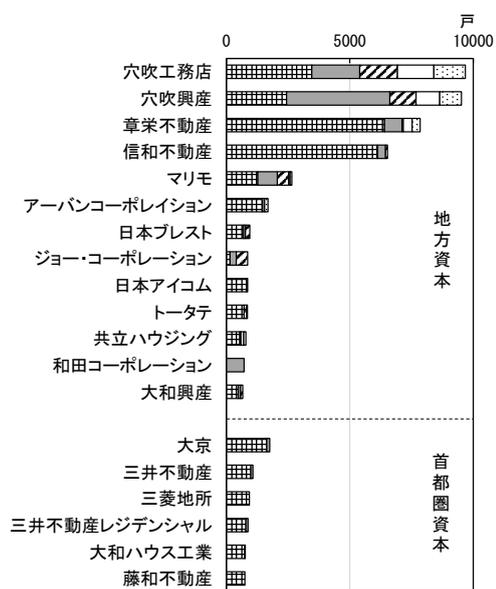
そこで本章では、マンションの供給戸数の増加と減少のサイクルを勘案し、1999年～2003年をI期、2004年～2008年をII期、2009年～2013年をIII期、2014年～2017年をIV期、として中国地方におけるマンション供給の特徴を検討する。

## 2 市町村別のマンションの供給戸数

中国地方における市町村別のマンションの供給戸数をみると、各県ともに人口最大都市に集中していることが読み取れる(図6)。例えば、広島県では広島市への人口の集中度が42%(119/284万人)なのに対して、マンションの供給戸数の集中度は69%(3.5/5.0万戸)となっている。同様に、岡山県では岡山市への人口の集中度が37%(72/192万人)なのに対して、マンション

の供給戸数の集中度は73%(1.0/1.3万戸)に達する。これは、マンションが、地価の高い都心や駅前に開発されていることによるものと考えられる。

ただし、中小都市においても人口比でみると比較的マンションの供給戸数が多い都市も存在する。例えば、人口14万人に過ぎない山口県の周南市には約1300戸のマンションが供給されているが、人口比でみると9.0戸/千人となる。これは、人口が3倍以上多い広島県福山市(9.1戸/千人)や岡山県倉敷市(6.5戸/千人)と肩を並べる水準にある。地元のマンションデベロッパーへのヒアリングによれば、周南市は北部に中国山地がせまり、南部は瀬戸内海に臨んでいるため、住宅開発適地が狭いことに加えて、海岸沿いに大規模工場群が立地し、それらの従業員の住宅需要が多い点が指摘される<sup>(3)</sup>。このことから、マンション供給の多寡は、都市の規模だけでなく、地形的な要因や、地域の住宅需要



田 広島県 □ 岡山県 ▨ 山口県 □ 島根県 □ 鳥取県

図7 デベロッパー別のマンション供給戸数  
(上位20社:1999年~2017年)  
出典:不動産経済研究所『全国マンション市場動向』各年版

とも密接にかかわると考えられる。中国地方には、山地や丘陵地が多く、戸建て住宅を開発しやすい平地が少ない都市が多い。そのため、マンション供給戸数が相対的に多くなるものと言えよう。

またマンションの供給戸数を時期別にみると、中国地方全体ではI・II期に5.1万戸、III・IV期に2.6万戸となっており、全国的なマンション供給戸数の傾向と同様に、2009年以降はマンションの供給は減少している。特に、県庁所在地以外の中小都市では、III・IV期にはマンションの供給がなくなった都市もある。この結果、マンションの供給戸数は県庁所在地クラスの都市により集中する傾向が強まった。

## 2 デベロッパーの特性

次に、中国地方においてマンションを供給しているデベロッパーの特徴を、1999年から2017年の単独での供給戸数上位20社か

らみてみる(図7)。中国地方において単独でマンション供給を行っているデベロッパーは、中四国地方に本社をおく地方資本が圧倒的に多くなっている。単独でのマンション供給戸数の上位5位までが地方資本であり、全国では最も供給戸数が多かった大京でも6位に過ぎない。また、首都圏資本のデベロッパーがマンション供給を行っている地域は、中国地方の中でも広島県に限られており、ほかの県での供給はほとんどない。ただし、中国地方で供給戸数が最も多い穴吹工務店は2013年に大京の子会社となっており、首都圏資本も間接的に中国地方におけるマンション供給に関係している。

地方資本がマンション供給を行っている地域は、デベロッパーによって異なる。供給戸数が1位の穴吹工務店と2位の穴吹興産はいずれも香川県高松市に本社を置くデベロッパーであるが、中国地方の5県それぞれでマンション供給を行っており、人口の少ない島根県や鳥取県でも一定数のマンションを供給している。供給戸数が3位の章栄不動産と4位の信和不動産はともに広島県広島市に本社を置くデベロッパーであり、供給戸数のほとんどが広島県内におさまる。また、供給戸数が13位のジョー・コーポレーションは山口県、19位の和田コーポレーションは岡山県といったように、特定の地域でのみマンション供給を行うデベロッパーもみられる。

以上の事例は、デベロッパーが単独でマンション開発の事業主となっている場合であるが、このほかに少数ではあるが複数のデベロッパーが連携してマンション供給を行っているケースもある。連携での供給戸数は6699戸(146棟)であり、全体の約9%を占める。

連携での供給戸数を資本関係別にみると

表1 各時期に資本の構成 (1999年～2017年, 単位: 戸数)

	I期	II期	III期	IV期	計
首都圏資本 + 首都圏資本	965	296	6	322	1,589
首都圏資本 + 近畿圏資本	209	130	0	70	409
首都圏資本 + 地方資本	604	280	421	613	1,918
近畿圏資本 + 地方資本	134	0	0	0	134
地方資本 + 地方資本	1,608	648	241	152	2,649
計	3,520	1,354	668	1,157	6,699

出典：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」各年版

(表1), 最も数が多い組み合わせは地方資本同士での連携である。地方資本のデベロッパーは、企業規模が小さく、資金力の小さい企業が多いことから、企業同士の連携が活発に行われているものと考えられる。ただし、地方資本のデベロッパーの経営悪化や倒産などの影響もあり、地方資本同士の連携による供給戸数はII期以降減少傾向にある。

一方、比較的大手が多い首都圏資本のデベロッパーは、資金調達の上での問題は少ないものの、地方都市での開発経験の乏しさを連携により補う傾向にある。特に近年増加しているのは首都圏資本と地方資本による連携である。ヒアリングによれば、首都圏資本のデベロッパーは、2008年の金融危機の際に、経営資源を首都圏に集中させる動きを強めた。結果として、単独で地方都市でマンションの開発を行うための営業基盤を弱体化させている。同時期に、地方資本のデベロッパーは資金調達環境の悪化により、新規のマンション開発を行うことが困難になった。このため、資金力のある首都圏資本のデベロッパーと、地元で強い営業基盤を持つ地方資本のデベロッパーの連携が増加することになった。このように、マンション供給を行う上で、ローカルな市場におけるノウハウの重要性の高さが、地方都市における地方資本の存在感につながっていると言えよう。

#### IV. おわりに

2000年から2015年にかけて首都圏の人口は8.1%増加したのに対して、地方部の人口は3.3%減少となり、首都圏への人口集中がますます進んでいる。一方で、II(1)で確認したように地域別のマンション供給戸数のシェアに大きな変化はない。これは、地方部でのマンション供給が首都圏に比べて遅れていたことを示すと同時に、地方部においてもマンションが住宅形態として一般化しつつあることを意味する。このため、物理的にも社会的にも戸建て住宅と異なる特徴を持つマンションの需給構造や都市空間における役割を検討することは、都市地理学における重要な課題となる。

本稿では、民間機関が集計するマンションの供給戸数に関する資料を元にマンション供給の特徴を分析した。その上で、複数のデベロッパーに対するヒアリング調査を実施することで、デベロッパーの戦略を通じたマンション供給の空間的差異の背景を検討してきた。検討の結果は、これまでの都市地理学やマンション業界等で言及されてきた事象の再確認と、地方都市におけるマンションの供給構造に関する新たな知見に分けられる。

前者については、主に全国的なマンション供給に関する空間的特徴である。日本におけるマンション供給は、首都圏資本の大手デベロッパーが牽引しており、空間的には首都圏

を中心に近畿圏や名古屋，広域中心都市といったような上位階層の都市に集中している。ただし地方部のマンション供給量のシェアは，その人口減少にもかかわらず一定を保っており，地方部におけるマンションの存在感は高まっていると理解できる。また，地方部におけるマンションの供給戸数は東日本よりも西日本に多いという特徴がある。西高東低となっている要因については本稿の分析の対象外ではあるが，地形要因による戸建て住宅開発適地の広狭や，地方資本のデベロッパーの分布などが影響しているものと考えられる。

後者については，中国地方を事例とした分析からの知見であり，地方都市でのマンション供給における地方資本の役割である。地方資本のデベロッパーは，規模が小さく資金力も弱い企業が多いため，2008年の金融危機の際には倒産が相次ぐなど経営基盤が安定しているとは言い難い。このため，地方資本は大手資本が進出していない地域や，大手資本が手掛けていないタイプのマンションを供給するニッチな役割を担っていると理解されてきた。しかし，マンションの開発においては，地元の不動産マーケットに関する情報や営業基盤が事業を実施する上で重要である。このため，地方都市では地元の不動産マーケットに精通した地方資本のデベロッパーが，大手資本との連携なども行いながら，主要なマンション供給者としての役割を担っている。

最後に，本稿では主に都道府県や市町村を単位としてマンションの供給構造を分析してきた。これは，本稿の問題意識を，マンションの供給における地域間での偏在状況の要因を明らかにする点に置いてきたことによるものである。ただし，マンションの空間的な分布は都市内でも偏在が大きい。比較的狭い面積に多くの居住者を収容するマンションは，

都市内部構造への影響も大きく，よりミクロな視点からの分析も重要である。特に中心市街地活性化やコンパクトシティ政策を展開する地方都市においては，マンションの立地誘導は政策的に重要な課題となっている。したがって，地方都市におけるマンション供給の空間構造をマクロとミクロの両方の視点を絡めて検討する余地があると言えよう。

## 註

(1) 2005年11月に国土交通省が千葉県にあった姉齒建築設計事務所の建築の構造計算書を偽造したことを公表したことに始まる一連の事件であり，この一連の事件が構造計算偽装問題であり，耐震偽造問題とも呼ばれる。

国土交通省：[https://www.mlit.go.jp/kozogiso/051216\\_.html](https://www.mlit.go.jp/kozogiso/051216_.html)（最終閲覧日：2021年10月）

(2) 不動産経済研究所『全国マンション市場動向』は，公団公社および特別法人の分譲物件，投資用マンションを除いて集計されており，1973年から2012年までの40年間では全国の着工戸数628万戸のうち467万戸が調査対象とされている（不動産経済研究所2013）。また，地域区分は首都圏（東京都，神奈川県，埼玉県，千葉県），近畿圏（大阪府，兵庫県，京都府，奈良県，滋賀県，和歌山県），地方都市（首都圏と近畿圏を除く県）としており，本稿もこの地域区分に従った。

(3) 周南市住生活基本計画の1，周南市の現状分析。

<http://www.city.shunan.lg.jp/soshiki/36/7484.html>（最終閲覧日：2021年10月）

## 文 献

- 大塚俊幸 2005. 豊橋市中心市街地におけるマンション供給と居住地選好. 地理学評論 78 卷 4 号 : 202-227.
- 香川貴志 2005. バブル期前後の大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要 106 : 71-83.
- 香川貴志 2007. 札幌市中央区における分譲マンション供給の特徴—バブル期前後の比較考察を中心として—. 人文地理 59 : 57 - 72.
- 金惺潤 2013. 『不動産投資市場の研究—1992 年から 2011 年の市場変遷と投資行動の二十年史』東洋経済新報社.
- 久保倫子 2010. マンションを扱った地理学的研究の動向と課題—日本での研究を中心に—. 地理空間 3-1 : 43-56.
- 久保倫子, 由井義通 2011. 東京都心部におけるマンション供給の多様性—コンパクトマンションの供給戦略に着目して—. 地理学評論 84-5 : 460-472.
- 小原丈明 2006. 私鉄系デベロッパーによる不動産事業の展開—阪急電鉄グループの事例—. 経済地理学年報第 52 卷 : 174-192.
- 貞包英之 2015. 地方都市を考える—「消費社会」の先端から—. 花伝社発 : P24-59.
- 中澤高志 2006. 住宅政策改革と大都市圏居住の変容に関する考察—東京大都市圏を中心に—. 経済地理学年報 第 52 卷 : 1-18.
- 箸本健二, 武者忠彦編著 2021. 『空き不動産問題から考える地方都市再生』ナカニシヤ出版.
- 不動産経済研究所 2013. 『全国マンション市場・40 年史—新マンション時代からど
- ん底へ—そして復活』
- 松原宏 1985. 大手不動産資本によるマンションの地域的展開. 経済地理学年報 31-2 : 1-17.
- 李阿敏, 2017. 地方都市におけるマンション開発と都市内人口移動 : 松江市を事例に. 島根地理学会誌 (50) : 113-120.

