



発行:2016年1月29日  
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

### 暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

・青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

### Part 1

首都圏 近畿圏

## 分譲マンション 市場動向

長谷工総合研究所

### 〈安堵とアンドロイド〉

知人女性がロボットに話しかけるバイトをした。渡された質問表を読んだ後は自分の言葉で質問する。朝9時半～正午まで休み時間ありで報酬は6,000円。この話を介護用ロボット開発を推進する神奈川工科大学の小宮一三学長に話すと、「今やアンドロイドも曖昧、逡巡などの感情が求められ、多くの企業がより人に近づけるための研究を行っている」と教えてくれた。良好なコミュニケーションには慮ることが大事。人のコミュニケーションには安堵が必要ということをアンドロイドがわかる日も近いのだろうか。

### Special Report

## 2016年 不動産市場の予測

### Part 2

## 2016年 不動産市況を読み解く 3つのキーワード

宮城大学事業構想学部教授 田邊信之

### 2015年総括 首都圏・近畿圏市場

新規供給戸数、首都圏は前年比9.9%減の4万449戸、近畿圏は1万8,930戸と2年連続2万戸を下回る低調な供給が続いた。地域別の供給状況をみると、首都圏は都心・郊外両地域共に低調、近畿圏は大阪市・阪神間・北摂は前年を上回る。初月販売率、首都圏は前年比0.6ポイントダウンの74.5%、近畿圏は前年比5.8ポイントダウンの70.8%。分譲単価・平均価格は両圏とも上昇している。

### 2016年予測 新規供給戸数

首都圏・近畿圏共に2015年1月～11月の分譲マンション着工戸数が前年同期を上回ったことに加え、供給が先送りされた物件が多かったこともあり、首都圏4万5,000戸程度、近畿圏2万戸以上の供給能力が存在する。2017年4月に消費税率の引上げが予定されていることから、2016年は前年を上回る供給が行われると判断し、供給戸数は首都圏4万3,000戸、近畿圏2万1,000戸と予測。

### 2016年予測 販売状況

2016年は個人消費を取り巻く環境が変化・改善し、生活者マインドが改善する可能性が高い。また、住宅取得環境も好環境が継続すると思われる。これに加えて、2017年4月の消費税率10%への引上げを意識して、これまで見送り・先送りしていた住宅・マンション購入を再開する可能性が高いと思われることから、首都圏・近畿圏共に販売状況は2015年を上回ると予測。

### 不動産市況の過熱度に対する判断

不動産市況の過熱度を判断できる単一指標は存在しない。しかし、日本は戦後3回の不動産価格の下落局面を経験しており、それぞれの局面における蓄積データがある。その中には不動産市況の変化をみる指標として活用できるものがある。「銀行の不動産業向け貸出残高と地価の関係」「土地のキャピタルゲインの対名目GDP比」などは、投資判断の参考にするのは有意義だと考えられる。

### 地方への不動産投資をどう考えるか

国内外の投資資金が東京都心3区(千代田、中央、港)から都心隣接3区(新宿、渋谷、品川)、さらには他の東京区部や神奈川、埼玉、最近では大阪、名古屋はもとより広域地方圏の中核都市にまで拡大。不動産証券化の利用状況も東京圏、大阪府、愛知県、福岡圏以外での活用が最近増加。物流施設やホテルなど投資対象の多様化に支えられる地方への不動産投資の拡大はしばらく継続すると思われる。

### 不動産市場に起きている構造変化

バブル崩壊後、不動産の流動化が進行。ファンドも登場し売買価格や賃料など情報開示が進む。結果、投資家は客観的判断材料をもとに取得・売却の意思決定が可能に。不動産は市場化し、都市開発にも市場原理が強く働くようになった。しかし、不動産は個別性を有する資産。不動産事業者は「不動産の市場化」を認識しつつ、独自目線によるビジネスチャンスを創造していくことが求められる。

### 変わる街探検隊 第121回

多摩地域の中心都市として発展する立川市

## 立川駅周辺地域(東京都立川市)

立川市は、1922年に立川飛行場が設置されたことで商業・工業が急速に発展した。同飛行場跡地の西側に都内最大規模の国営昭和記念公園、中央に広域防災基地、東側に市役所や旧文部省などの研究・研修機関が移転、民間オフィスや商業施設の開発も進み、同市は多摩地域の中核都市に。街の中心「立川」駅にはJR3線が乗り入れ、多摩都市モノレールとも隣接。2014年4月に「IKEA立川」、翌年12月「ららぽーと立川立飛」がオープン。今後もさらに発展が期待される。



「立川」駅北口。2014年に注目が集まった「プラウドタワー立川」



大規模災害に備える「立川広域防災基地」

### 首都圏

## 2015年 マンション市場動向

### 近畿圏

新規供給戸数

**6,189戸**

(前年同月比) △34.1% ↘

初月販売率

**64.8%**

(前年同月比) △5.1ポイント ↘

平均価格

**5,457万円**

(前月比) △13.8% ↘

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

**762千円[2,518千円]**

(前月比) △12.5% ↘

新規供給戸数

**1,884戸**

(前年同月比) 15.0% ↗

初月販売率

**59.6%**

(前年同月比) △13.4ポイント ↘

平均価格

**4,525万円**

(前月比) 1.6% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

**662千円[2,190千円]**

(前月比) 4.4% ↗

12月