

発行:2017年1月27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2016
2016年の総括

Special Report

首都圏 近畿圏

分譲マンション
市場動向2017年の予測
2017

2016年総括 首都圏市場

新規供給戸数は前年比11.6%減の2,069戸3万5,772戸。新規供給戸数が3万台に減少するのは2009年以来。月別の供給状況は1月以降8ヵ月連続で前年同月比10%以上の減少となった。1回当たりの平均供給戸数は17.3戸/件と過去最小値に。地域別では都内23区が前年比20.1%減の1万4,764戸と低水準。初月販売率は68.8%に低下。平均価格は前年比0.5%ダウンの5,490万円。

2017年の予測 新規供給戸数

分譲マンションの着工戸数をみると販売状況は厳しくなっているものの、首都圏も近畿圏も前年同期を上回っている。主要な事業主の多くは首都圏・近畿圏共に前年並みの供給戸数を予定しているが、2017年も市況をみながら慎重に供給を行う傾向は続き、2016年並みの供給にとどまる判断。結果、2017年の新規供給戸数は、首都圏3万台、近畿圏1万台と予測した。

2017年の予測 販売状況

2016年末に日経平均株価は1万9,000円台に回復、可処分所得も2016年に改善傾向などがみられることから2017年は経済成長が加速する可能性もある。超低金利水準・優遇税制など住宅購入環境は2017年も依然好環境が続き、購入マインドの緩やかな回復が期待できる。その上で、住宅取得好環境にあることの積極アピールなど、需要者の購入マインドの喚起が重要。

寄稿 団地再生の取り組みを考える

建て替えない団地再生 その2

コミュニティサービスによって
団地の課題群を解決する取り組み

・千葉大学
鈴木 雅之

団地は築後50年前後を経過し、様々な課題を抱えている。老朽化したハーネスの再生では対応しきれない課題を解決するソフト系の取り組みは、民間も公共も対応しにくい領域で、新たなサービス創出が不可欠。コミュニティ自身が、コミュニティ自身のために、新たな主体として事業(=コミュニティサービス)を展開し、課題を解決する方向で取り組む必要がある。コミュニティサービスはソフト系環境改善(まちづくり)に対して空き施設活用、交通、共有空間、住まいを対象として住宅改善、住宅システム)とソーシャル改善(暮らしに関する対象として高齢福祉、子育て、健康医療、コミュニティの対象としての居場所、地域文化、外国人、地域商業)の2種類。担い手は団地ごと、住民組織、NPO、自治会有志など多様。コミュニティサービスの提供はコミュニティビジネスが理想である。

変わる街探検隊 第130回

開港150年を迎える神戸港
「神戸港」(兵庫県神戸市)

奈良時代「大和田泊(おおわだのとまり)」と呼ばれた神戸港の歴史は古く、1868年に「兵庫港」として開港、1892年勅令によって兵庫港は神戸港域に併合され「神戸港」に。その後、人・物・情報が行き交う拠点として、日本有数の国際貿易港として栄えてきた。阪神・淡路大震災で甚大な被害を受けるが約2年2ヵ月後に全面復旧。同港は大規模人工島の建設や観光・商業施設開発など、ウォーターフロント開発の先駆けとなったものも多い。開港150年の今年、市は神戸の魅力を内外に発信する。

2017年1月1日に
開港150年を迎えた「神戸港」中突堤中央ターミナルと
神戸ハーバーランド

首都圏		2016年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	7,007戸	(前年同月比)	13.2% ↗	新規供給戸数	1,975戸
初月販売率	76.6%	(前年同月比)	11.8% ↗	初月販売率	69.2%
平均価格	5,078万円	(前月比)	△1.6% ↘	平均価格	4,321万円
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	755千円[2,497千円]	(前月比)	0.8% ↗	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	613千円[2,027千円]
					(前月比) △2.1% ↘

12月