



発行: 2017年2月24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

### 〈パラダイムシフト〉

3月は人生のパラダイムシフトの時である。本人の意に反して、もあれば、自らシフトチェンジする場合もある。アメリカは政権交代によって旅立とうとしている。向かう先は「強いアメリカ」。世界最大の政治リスク専門コンサルティング会社は今年のリスク第1位に「わが道を行くアメリカ」を挙げた。これまで当然と考えられていた認識や思想、価値観などが劇的に変化することをいうパラダイムシフト。アメリカに寄りかかって成長してきた日本は、パラダイムシフトの年度末を迎えていた。

### Special Report

### 分譲マンションの供給立地分析

### 距離帯別、沿線・駅別の供給動向



### 都県別の供給動向

1996年以降、東京都の供給戸数が大幅に増加。都内23区のみで構成される0~10km未満の供給戸数は1986年の3,451戸から2011年1万2,417戸、2016年は7,866戸に。20~30km未満は神奈川、埼玉、千葉の3県で大幅減、30~40km未満は埼玉、千葉両県での減少が目立つ。一次取得者層向けの住戸供給中心地域の新規供給戸数減少が、首都圏の新規供給戸数全体の低調要因。

### 沿線・駅別にみた供給動向

1986~2016年の沿線別供給戸数の最多はJR総武線沿線、次いで東急田園都市線沿線。2沿線で各7万戸以上を供給。1986年以降、5年間ごとにみるとJR山手線沿線での供給戸数が大幅増、2011~2015年は唯一、1万戸以上の供給が実施された。駅別供給戸数の推移でも近郊・郊外エリアでの供給戸数が減少、都心エリアでの供給戸数が増加。マンションの供給立地が都心回帰している。

### まとめ

首都圏における距離帯別、沿線・駅別の供給状況は、近郊・郊外エリアで供給が低調となる一方、都心エリア、特に0~10km未満での供給戸数は高水準。2014年以降、首都圏の分譲マンション平均価格上昇の背景に供給立地の都心回帰があるのは間違いない。30~40km圏での供給戸数の大幅減は、一次取得者向け住戸の供給減に結びついている。同エリアの供給戸数の行方に注目したい。

### 距離帯別の供給動向

首都圏全域の推移をみると、1996年以降は0~10km未満で増加、30~40km未満、40km以遠で大幅減少。2006年以前1万戸を上回っていた30~40km未満の供給戸数は、2016年に1,774戸まで減少。1996年に全体の約16%だった0~10km未満の供給戸数は、2016年には22%まで高まった。首都圏全域において郊外地域での供給が減り、供給立地の都心回帰が顕著である。



### 21年連続で東京圏への転入超過が継続 総務省「住民基本台帳人口移動報告 2016年結果」

2016年の3大都市圏における転入・転出超過数をみると、東京圏は21年連続で転入超過(11万7,868人)となった。一方、大阪圏(9,335人)、名古屋圏(2,363人)はいずれも4年連続で転出超過。都道府県別では、東京・神奈川・埼玉・千葉・愛知・大阪・福岡の7都府県で転入超過、残る40道府県は転出超過に。市町村の状況をみると、全国市町村の75%以上で転出超過となっている。

### 変わる街探検隊

第131回

### 水都・大阪のシンボルアイランド 「中之島」周辺地域(大阪市北区)

「中之島」は江戸時代には各藩の蔵屋敷が多く立ち並ぶ天下の台所。現在の「中之島」が完成したのは大正時代。文化施設や学校、病院などが建設され近代商都の情報・文化発信地になった。2008年10月には京阪中之島線が開通し、東部地域に遅れをとっていた西部地域の開発が活発化。文化・芸術・ビジネス・学術拠点が集まる「水都・大阪のシンボルアイランド」に。今春、国内最高の超高層ツインタワーが「フェスティバルシティ」として街びらきを迎える。



淀屋橋からみた土佐堀川と中之島



大阪市中央公会堂と中之島公園

### 寄稿 まちの中に探る未来の兆し

### 虫の目から時代の変化を読む

・株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

昨秋、JR大津駅の駅ビル「ビエラ大津」内にレストラン、卓球ラウンジ他とカプセルホテルが一体となった商業施設「ザ・カレンダー」が開業。東京渋谷のパルコ・パート2跡地に開店するファッション・雑貨ブランド「KOE」旗艦店には10室程度のホテルが設置される。街中に新タイプの宿泊機能が増えてきた。外資系ラグジュアリーホテルの出店が目立つ京都市は、町屋を改装したゲストハウスやオフィスビルのカプセルホテルへのコンバージョンも多い。大阪市内は都市部とUSJ周辺の開発計画が多数、中でも浪速区日本橋地域でのカプセルホテル計画に注目したい。立地・オペレーションシステムが良好であればホステルやゲストハウスの業態は遊休不動産の活用選択肢になるが、同業間の競争激化は必至だ。

### 首都圏

### 2017年 マンション市場動向

### 近畿圏

新規供給戸数	1,384戸	(前年同月比)	△7.4%	▲
初月販売率	61.6%	(前年同月比)	3.0ポイント	▲
平均価格	6,911万円	(前月比)	36.1%	▲
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	976千円[3,227千円]	(前月比)	29.3%	▲

1月

新規供給戸数	1,396戸	(前年同月比)	55.3%	▲
初月販売率	75.1%	(前年同月比)	8.0ポイント	▲
平均価格	3,341万円	(前月比)	△22.7%	▲
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	604千円[1,996千円]	(前月比)	△1.5%	▲