



発行:2017年4月25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

「新」のつく季節に

地球上で生命を明日につなぐ「新」の作業が行われているこの季節は、人にとっても「新」の季節。区立小学校の評議委員として小学校の卒入式に参列した。先日までの幼稚園児が「新」小学生となり、上級生から教えられる存在だった1年生が新入生の歓迎演奏を行っている。上級生からの教えは兄弟学級など縦クラス編成の中で身につけていく。「新」あつての「旧」のバージョンアップが可能。新入社員の皆様、嫌な先輩も人生の肥やし。仕事を10回否定したら1回は何かに感謝しよう。

Part 1 価格からみた分譲マンション市場動向

最多供給価格帯でみた分譲マンション市場

長谷工総合研究所

首都圏 近畿圏

Special Report

Part 2 2017年地価公示

住宅地は9年ぶりに横這いに転じ、商業地は2年連続で上昇

みずほ証券(株) 市場情報戦略部 上級研究員
石澤卓志

供給商品の内容

2016年の平均価格は首都圏は5,490万円、近畿圏は4,397万円。いずれも2014年以降、平均価格の上昇傾向が顕在化し、2016年の平均価格は、大量供給の始まった1994年以降では最高水準となった。背景には事業用地取得費、建築費の上昇、都心部で高水準の供給が行われていること、最寄駅から徒歩5分圏内といった利便性の高い物件が増加していることなど、様々な要因が存在している。

価格帯別の供給戸数

価格が安定していた2001年、不動産のミニバブル期といわれる2008年、2016年における価格帯別の供給状況、平均値、中央値、最頻値を算出し、分布状況を分析。首都圏は平均値と中央値が順に上昇しており、高価格帯の供給戸数が増加していることが確認できる。近畿圏は2001年から2008年は中央値、平均値は上昇、最頻値は大幅上昇していない。2008年から2016年は全てが上昇。

自治体別の供給状況

首都圏で最多供給価格帯が6,000万円以上となったのは17地域。近畿圏で4,500万円以上となったのは10地域。分譲マンションの販売状況が厳しさを増している要因の一つは平均価格上昇による購入マインド減退。最多供給価格帯の情報提供など購入可能住戸が供給されていることの告知により購入マインドを喚起する必要がある。

2017年地価公示の概要

2017年1月1日時点の地価公示は、全国の住宅地・商業地を含む全用途平均が前年比0.4%上昇と、2年連続の上昇となった。全国平均の商業地は前年比1.4%上昇。住宅地は9年ぶりに下げ止まり、前年比0.022%上昇した。商業地は2年連続で上昇。都道府県別の状況は住宅地が9都県で、商業地は16都道府県で上昇。札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方4市は住宅地・商業地共に上昇傾向が継続。

2017年地価公示の特徴

公示内容は全体として地価の回復を印象付けるが、地方圏は25年連続下落と実質的には大都市圏と地方圏の格差は拡大している。地方圏の下落率は縮小しているが、それは地価が「下がりきった」ため、地方圏の景気が回復したからではない。公示地価上昇地点の要因をまとめると、「再開発あるいは不動産投資が盛ん」「交通アクセスが整備された」「観光需要が高まった」の3項目に大別できる。

首都圏マンション市場の見通し

2016年の首都圏におけるマンション新規供給戸数が前年を大きく下回ったのは、前半は消費税の動向を見極め、後半はローン金利が上昇し供給のタイミングを見失った影響、また、販売率が落ちたのは注目物件が少なくなった影響と考えられる。それだけに新規供給戸数が増え、ユーザーの目をひくような物件の供給が増えれば、今年の販売状況は改善・回復して行く可能性はある。

変わる街探検隊 第133回

55年目で「獨協大学前(草加松原)」駅に駅名改称
「獨協大学前(草加松原)」駅周辺地域(埼玉県草加市)

埼玉県東部地域の玄関口ともいえる草加市は戦後ベッドタウンとして発展してきた。松原団地は完成時には「東洋一のマンモス団地」と呼ばれ、入居開始と同時期に東武伊勢崎線(スカイツリーライン)「松原団地」駅が開設され、1964年に団地南側に獨協大学が開校している。近年、老朽化が進んだ松原団地の建替え事業が進捗し、駅周辺地域のイメージも大きく変化。今年4月1日、沿線イメージアップや観光PRにもつなげようと、半世紀以上にわたった「松原団地」駅が「獨協大学前(草加松原)」駅に改称された。



4月1日に名称が変わった東武伊勢崎線「獨協大学前(草加松原)」駅



建替え後の「松原団地」

首都圏			2017年 マンション市場動向			近畿圏		
新規供給戸数	3,408戸	(前年同月比) 26.6% ↗	新規供給戸数	1,575戸	(前年同月比) △26.5% ↘			
初月販売率	66.2%	(前年同月比) △1.4% ↘	初月販売率	73.3%	(前年同月比) △5.3% ↘			
平均価格	5,588万円	(前月比) △3.5% ↘	平均価格	3,987万円	(前月比) 6.4% ↗			
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	790千円 [2,611千円]	(前月比) △7.3% ↘	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	622千円 [2,055千円]	(前月比) 1.6% ↗			

3月