



発行: 2017年7月28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

〈DNAの設計図と収納様式〉

先日母校で、世界初の染色体の新しい構造ユニットの特殊な立体構造を解明し、癌をターゲットとした創薬研究に重要な基盤情報を提供し、この分野でノーベル賞に一番近い研究をしている新進気鋭の研究者である胡桃坂仁志教授の研究発表を聴いた。「DNAは2mもの長さがあるが、細胞核はわずか数μmしかなく、DNAを収納するためコンパクトに折りたたんでいる。その折りたたみ方が変わってしまうと癌になったりする」という。生命の設計図も建物の設計図同様、収納様式を間違えるとおごごとのようだ。

Special Report 1

2017 首都圏 近畿圏

分譲マンション市場動向

上半期の総括と下半期の見通し



Special Report 2

福岡における分譲マンション市場の現状報告



注目を集める九州・福岡市場

2016年は九州の全ての県で供給戸数が増加。その中で福岡市は価格の上昇が顕著で、中心部である中央区のファミリー系マンション(平均面積60㎡以上の物件で集計)は平均価格6,000万円台と都内23区に迫る水準に。また福岡市は政令指定都市1位の人口増加率(2015年国勢調査)や、外国人観光客の多さなどでも注目を集めている。

福岡市場の特性

2015年の国勢調査で福岡市の主世帯数全体に対する借家世帯数の比率は63%と高いが、需要以上のストックがあり賃料相場は廉価で安定。福岡市は住まい購入時、分譲マンションを選択する人の比率が高い。マンション選択層にとっての理想エリアの一つが地下鉄空港線沿線。九州は出身大学より出身高校の結び付きが強く、有名高校に進学できる中学校周辺の人気も高い。郊外エリアは戸建住宅と競合。

福岡市場 今後の見通し

2016年まで比較的堅調のまま推移してきた福岡の分譲マンション市場であるが、各社ともこれ以上の価格上昇に警戒感を持っている。しかし、人気エリアについては用地確保の競争はますます激化、価格の上昇は一層進むと予測。メインターゲットとなる富裕層は福岡では投資より実需で動く傾向で、物件選別はより厳しくなる。中心部以外では、再開発系の大規模物件の供給が複数予定されている。

上半期 首都圏市場の総括

新規供給戸数は1,038件1万4,730戸。1回当たりの供給戸数の小規模化で、2年連続1万5,000戸を下回る低調な供給にとどまった。地域別の状況は、都内23区下町エリア、都下、川崎市、その他神奈川、千葉市で供給が回復。初月販売率は67.3%。ただし、都心立地の物件は高価格でも販売好調が継続、郊外・近郊エリアでも利便性の高い物件は好調。高額物件の供給増で分譲単価・平均価格共に上昇。

上半期 近畿圏市場の総括

新規供給戸数は前年同期比1.4%減の596件8,815戸。上半期としては2年連続で9,000戸を下回る低調な供給。地域別の供給状況は、主要地域では大阪市、阪神間、神戸市が前年同期を下回った。初月販売率は76.9%、前年を5.0ポイント上回る好調な推移。全体の平均価格は前年を下回ったが、ワンルームマンションを除く分譲単価・平均価格はほぼ横ばいで推移。

下半期市場の見通し

各デベロッパーは上半期同様、市況をみながら慎重に供給を行う傾向が継続するとと思われる。年間では新規供給戸数は首都圏で3万6,000戸程度、近畿圏で1万9,000戸程度と、年初予測通りの供給戸数になる見通し。なお、首都圏、近畿圏いずれも在庫物件の販売は順調で、在庫の減少傾向が継続。購入マインドの全面的な回復状況には至っていないものの、首都圏、近畿圏共に販売状況は回復に転じるとと思われる。

DATA FILE データファイル

分譲マンションストックの現状 港区分譲マンション実態調査報告書

2017年4月に公表された東京都港区の「港区分譲マンション実態調査報告書」によると、港区における分譲マンションの総数は1,606棟、戸数が確認されたものは1,485棟あり、区分所有の他、賃貸、事務所・店舗、空き戸数も含めた総戸数の合計は7万9,516戸となっている。空き家率(空き戸数/総戸数)をみると、築年数が古いほど空き家化が進行している。マンションを良好に管理する上での課題は、「管理組合の役員のかなり手不足」が回答の1位。また、耐震診断調査を実施していない理由も、耐震改修工事を実施していない理由も、「費用負担」が主要課題であった。

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4 包括的団地再生を担うNPO

●千葉大学鈴木 雅之

NPO法人ちば地域再生リサーチ(以下、CR3)は、高洲・高浜地区で、団地を高齢者が安心して暮らせる終の住処とすると同時に、新たな住民を呼び込むような魅力ある地域づくりと再生を目標に、「住まいのリペア・リフォーム(住民自身によるDIY作業サポートほか)」「コミュニティ・暮らしサポート(空き店舗を活用した「居場所づくり」など)」「団地住民が講師となる団地学校」「コミュニティ・アート(地域住民が主体となるアートによる地域再生)」「空き家を解消する中古住宅流通促進」「地元密着の再生コンサルティング」に取り組んでいる。多くの住民に出会い、ニーズをくみ取りそれを地域に還元するような地道な作業を進めてきたCR3。「目前の地域課題」と「背景にある構造問題」の同時解決を試みている点が、従来の地域福祉型の地域活動やまちづくりのNPOと異なっている。

首都圏			2017年 マンション市場動向			近畿圏		
新規供給戸数	2,284戸	(前年同月比) △25.1% ▼	新規供給戸数	1,321戸	(前年同月比) △12.9% ▼			
初月販売率	67.2%	(前年同月比) △2.4% ▲	初月販売率	80.2%	(前年同月比) 6.9% ▲			
平均価格	5,642万円	(前月比) △5.7% ▼	平均価格	3,776万円	(前月比) 5.8% ▲			
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	840千円[2,776千円]	(前月比) △2.4% ▼	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	653千円[2,158千円]	(前月比) 5.3% ▲			

6月