



発行:2017年10月26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

〈「折衷」と「らしさ」〉

歌舞伎座で観た「マハーバーラタ戦記」の登場人物は古代インドの神と人間。日本的に仕立てられたインド叙事詩の新作歌舞伎に魅せられた。登場人物の一人「帝釈天」と聞けば柴又→寅さん。日本人は海の向こうから来るもの拒まず、折衷して和様にし居心地の良いもの「らしさ」を残してきたと思う。先日観たオペラ「石見銀山」も西洋文化と石見神楽の融合、見事な和洋折衷のフィナーレだった。公約の「折衷」に終始した今回の選挙、国民は政治家としての「らしさ」をどう評価しただろうか。

Special Report

超高層マンション 市場動向



首都圏・近畿圏での供給動向

首都圏は2005年から2年連続で1万5,000戸前後、近畿圏も2005～2007年は4,000戸を上回る供給が行われていたが、リーマン・ショック後の経済環境の悪化、東日本大震災の影響もあり、その後は低調に推移。2017年1～8月、両圏とも前年同期を上回ったものの超高層マンションの供給は本格回復の状況に至っていない。首都圏の供給の中心は都内23区。近年は川崎市での供給が高水準に。近畿圏の供給の中心は大阪市、2017年1～8月はシェア80%超。

供給商品内容と今後

都内23区山手エリアで平均価格の上昇傾向が顕著。2014年6,989万円、2016年9,329万円、2017年1～8月は1億1,529万円まで上昇した。下町エリアの平均価格は、2015年7,789万円、2016年7,079万円、2017年1～8月は6,388万円まで下落。大阪市の平均価格は2013年以降の上昇傾向が顕著で、2013年4,030万円、2016年5,395万円、2017年1～8月は5,970万円まで上昇した。今後も首都圏16件、近畿圏4件で地上50階建以上の建設設計画が進行中。

超高層マンション市場の概況

「超高層マンション市場動向2017」(株)不動産経済研究所公表によると、全国で2017年以降に完成予定の超高層マンション(20階建以上、分譲・賃貸)は285棟・10万6,321戸(2017年3月末現在)で、2016年3月末時点からは87棟・3万197戸増加。圏域別は、首都圏が186棟・8万919戸(構成比76.1%)を占め、近畿圏41棟・1万3,249戸(同12.5%)、その他地域58棟・1万2,153戸(同11.4%)となっている。竣工予定戸数は2020年まで1万戸台で推移と予測。

変わる街探検隊

第137回

調布市の新しいランドマーク「トリエ京王調布」 京王線「調布」駅周辺地域(東京都調布市)

東京都のほぼ中央に位置する調布市は人口約22万人、市の中心となるのが「調布」駅。駅周辺にビジネス・商業施設が集積する一方、緑豊かな武蔵野の雰囲気の残る街である。2012年8月に京王線・京王相模原線の地下化工事が完了。その跡地の再開発事業として今年9月に「トリエ京王調布」(全3棟)がオープン。63の専門店や家電量販店、多摩地域最大級のシネマコンプレックスなどがある。再開発事業が完了した同地域の今後が注目される。



2017年9月29日に「トリエ京王調布」がオープンした
京王線「調布」駅

「トリエ京王調布」のA館

DATA FILE データファイル

2017年都道府県地価調査

商業地は2年連続で上昇、上昇率は地方四市が三大都市圏を上回る

国土交通省が9月19日に公表した2017年7月1日時点の都道府県地価調査(基準地価)によると、全国の商業地は前年比0.5%上昇、2年連続の上昇に。全国の住宅地は同比0.6%下落となったが、下落幅は8年連続で縮小。圏域別では東京、大阪、名古屋の三大都市圏の商業地は前年比3.5%上昇と5年連続上昇し上昇幅も拡大。札幌・仙台・広島・福岡の地方四市は同比7.9%上昇と三大都市圏を上回る。三大都市圏の住宅地は前年比0.4%上昇、地方四市では同比2.8%上昇と三大都市圏を上回っている。

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5

大学が団地の課題解決に取り組む

●千葉大学 鈴木 雅之

国が地域の再生や活性化を大学に促すようになったことから、多くの大学で地域を対象とした取り組みが増えてきている。この10年くらいの間に団地を活性化する活動まで展開するようになってきた。関わりは建築系にとどまらず、看護や医療系や文系学部もと広がりをみせている。取り組み内容は5つ(調査・研究・勉強会の実施／地域交流拠点の設置／イベントの開催／サービスの提供／再生計画の策定)に分類できる。千葉大学が全学で取り組んでいるのが廃校の活用。ニュータウン内の廃校小学校の一部をサテライトキャンパスに活用。運営組織を大学内に設置、UR都市機構とも協定を締結・連携して団地や地域の課題解決を目指している。

首都圏

マンション市場動向

近畿圏

2017年度
4～9月

2017年
9月

新規供給戸数は581戸9,889戸、前年度同期比12.6%増。地域別の供給状況は、大阪市、東大阪で前年度同期比40%以上の増加に。一方、前年度同期比46.9%減の神戸市は中央区で大幅減となり、同比29.3%減の北摂は豊中市、吹田市で大幅減となった。初月販売率は77.2%で、前年度同期を6.6ポイント上回る。近畿圏全体の平均価格は3,909万円に上昇した。

新規供給戸数 2,978戸 (前年同月比) △13.0% ↘
初月販売率 64.9% (前年同月比) △7.1ポイント ↘
平均価格 5,823万円 (前月比) 0.5% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価] 846千円[2,796千円] (前月比) △2.9% ↘

新規供給戸数	2,392戸	(前年同月比)	27.9% ↗
初月販売率	74.5%	(前年同月比)	6.4ポイント ↗
平均価格	4,186万円	(前月比)	17.9% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	641千円[2,118千円]	(前月比)	7.6% ↗