



発行:2017年11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

「クラウドファンディング、ラッフル、寄付、良いお年を。」

昨今は楽しい集いにも寄付、ドネーション、チャリティなどがセットになっているケースも多い。エジプト考古学者の吉村作治先生の「太陽の船」復原のためのクラウドファンディングは2週間で目標額2,000万円に到達。毎年参加するのは「子供の町のためのチャリティバザー」。「トラ・ゾウ保護基金」はサポーターを務め、国境なき医師団やユニセフからの封書と振込み書にも応えた。奈良時代から民衆の相互扶助、寄付の心は頼母子講として存在していたのだから、できる範囲で続けよう。

Special Report

首都圏

近畿圏

投資用 ワンルーム マンション 市場動向



首都圏における市場動向

2017年1～6月は60物件3,222戸と、供給戸数は前年同期比21.8%減となっている。供給の中心エリアは都内23区で、14区で供給が行われているが、前年同期の17区は下回っている。横浜市西区、中区、南区の増加もあって横浜市全体で667戸に増加したことから、都内23区の占める割合は低下した。用地取得費高騰、建築コストアップなどの影響もあり、平均価格は2,826万円に上昇。

近畿圏における市場動向

2017年1～6月は31物件2,311戸と、上半期としては過去最多だった前年同期をさらに上回り、高水準の供給が継続している。供給エリアは大阪市・神戸市・京都市。特に、大阪市が供給の中心で、近畿圏全体の供給戸数の80%以上を占めた。中でも供給中心3区(中央区・北区・西区)で高水準の供給が継続。分譲単価は上昇しているものの、平均価格は1,700万円台で推移している。

着工からみた市場規模

投資用・分譲ワンルームマンション市場規模を把握するために、住宅着工戸数をもとに30㎡未満の共同建・分譲住宅の着工戸数を集計。近年、近畿圏での着工戸数が増加し、構成比は高まっている。市区別の着工動向は、首都圏では都内23区・川崎市が中心。着工戸数最多は品川区、次いで川崎市中原区、江東区、港区の順。近畿圏では大阪市・神戸市が中心、大阪市福島区、神戸市中央区、大阪市西区の順に多い。

まとめ

首都圏と近畿圏における着工動向や投資用・分譲ワンルームマンション市場動向をみると、近畿圏で市場規模が拡大している。首都圏では分譲単価・平均価格の上昇が顕著となっていることもあって、横浜市・川崎市での供給戸数が増加するなど、供給立地が拡大。一方、近畿圏での分譲単価・平均価格はまだ安定しており、利回りなどからみれば優位性は高まっているのが供給増の背景にある。



データファイル

訪日外国人旅行者と消費動向

訪日外国人旅行者数は
過去最速ペースで2,000万人を上回る

日本政府観光局によると2017年1～9月の訪日外国人旅行者数は前年同期比17.9%増の約2,119万人。過去最速ペースで2,000万人超。また、観光庁が10月18日に発表した2017年7～9月期の訪日外国人旅行者の推計消費額は前年同期比26.7%増の1兆2,305億円、四半期では過去最高だった前期を上回り、2期連続で1兆円超。訪日外国人1人当たりの旅行支出は16万5,412円で前年同期から約1万円増。

変わる街探検隊

第138回

再開発事業が進む「千葉」駅周辺地域 JR「千葉」駅周辺地域(千葉市中央区)

千葉パルコに続いて、2017年3月三越千葉店も閉店し、千葉市中心市街地の空洞化が懸念される一方、JR「千葉」駅周辺では駅舎や駅ビルが開業、今後も再開発が予定され、にぎわいの一極集中が進む見通しだ。

JR「千葉」駅西口の再開発地区では商業や住居、病院の機能を備えた3棟が、2020年3月の開業を目指して建設される。東口でも1960年代に建てられた3棟を再編し、2022年6月のオープンを目指して再開発ビル1棟の建設が進められることになる。



2016年11月20日に開業したJR「千葉」駅新駅舎



2017年9月7日にオープンした「ペリエ千葉」のえきうえひろば

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

百貨店閉店には「街自体が衰退」「経営企業の問題」「(市場にはポテンシャルがあるが)都市構造に問題」と、大きく3つの背景がある。工業団地関係者、学生、都内に通勤する住民など住民層が分離して市場規模がまとまっていない八王子市、東京都と横浜市に挟まれ地域の一体感をもたらす独自のイメージを創造しにくい川崎市、市場は縮小していないが少しずつ沈滞してきた印象の松戸市、東京都心へのアクセス向上と沿線のSCの開業の影響を受けたつくば市。首都圏は都市の構造変化に伴う百貨店の閉店が目立つが、関西はそごうや西武など企業の戦略から撤退する事例が目立つ。縮小していく百貨店業態だが、街の「文化的アイデンティティ」形成に百貨店は効果的。行政もこれを活用しない手はないだろう。

首都圏

2017年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数 **2,817戸** (前年同月比) $\Delta 3.0\%$

初月販売率 **60.7%** (前年同月比) $\Delta 0.9$ 割合

平均価格 **5,586万円** (前月比) $\Delta 4.1\%$

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **811千円 [2,681千円]** (前月比) $\Delta 4.1\%$

新規供給戸数 **1,465戸** (前年同月比) 16.0%

初月販売率 **74.2%** (前年同月比) 2.4 割合

平均価格 **3,863万円** (前月比) $\Delta 7.7\%$

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **617千円 [2,040千円]** (前月比) $\Delta 3.7\%$

10月