



### 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

### 【高齢者の6月】

路上で停めたタクシー、白髪頭の運転手は「地元、柴又はお金を落とすのもサービスを提供するのも高齢者」と話した。雨の日曜、四谷三丁目から乗ったバスは停まるたび高齢者が乗ってくる。高齢社会は地方の話ではない。JTBBは定額で高齢者がタクシーに何度も乗れる「高齢者タクシー定期券」サービスを始める。2001年、書名として世に出た言葉「おひとりさま」。当時の対象者もそろそろ60代。団塊世代は70代。高齢者おひとりさまビジネスがもっと展開されてきて良い。

## 1 地方都市

Special Report

### 地方都市における分譲マンションの供給動向

## 2 年度動向

### 2017年度(17/4月~18/3月)首都圏・近畿圏マンション市場動向

### 分譲マンションの着工動向

2017年(1~12月)の分譲マンション着工戸数、中京圏は前年比11.1%増、地方では同14.0%増となった。中京圏・地方圏の道県別で前年を上回ったのは23道県。着工戸数最多は愛知、次いで福岡、広島、北海道、宮城、沖縄の順に。都市別では名古屋・広島市・福岡市・札幌市・仙台市・北九州市の上位6市が1,000戸を上回った。前年比をみると、名古屋市22%増、広島市69.1%増、仙台市79.9%増で大幅増に。

### 分譲マンションの供給動向

2017年(1~12月)の分譲マンション供給戸数、中京圏は前年比2.4%減、地方圏は同2.9%減となった。中京圏・地方圏の道県別をみると若手・秋田・福井の3県では供給が行われなかった。供給戸数が最も多かったのは福岡で、2年連続5,000戸超。以下は愛知、広島、北海道の順。供給戸数が最も増加したのは富山、最も減少したのが宮城。都市別では福岡市、名古屋市、広島市、札幌市、仙台市が上位5市となった。

### 首都圏のマンション市場動向

2017年度(17/4月~18/3月)の新規供給戸数は3万6,837戸と、3年連続で3万戸台にとどまる。1回当たりの供給戸数の小規模化傾向が継続。地域別をみると、横浜市・さいたま市・千葉市で前年度比10%以上の増加に。初月販売率は68.8%と2年連続で70%を下回った。2017年は立地希少性の高い物件、利便性の高い物件の供給が増加したこともあって、分譲単価・平均価格共に上昇に転じた。

### 近畿圏のマンション市場動向

2017年度(17/4月~18/3月)の新規供給戸数は1万9,849戸と、2年ぶりに1万9,000戸台に回復。地域別をみると、主要地域では大阪市・東大阪・南大阪で前年度比20%以上の大幅増。一方、阪神間・神戸市・京都市は前年度比10%以上の減少。初月販売率は76.6%と、2014年度以来で75%を上回る。ワンルームマンションの供給が高水準で平均面積の縮小傾向が継続。平均価格も前年度を下回った。



### 2030年以降は全ての都道府県で総人口が減少 日本の地域別将来推計人口(2018年推計)

今回の推計によれば2030年以降、全都道府県で総人口が減少する。65歳以上人口は2015年から2020年にかけて全ての都道府県で増加。2045年には全ての都道府県で65歳以上人口が3割を超える。総人口の規模別に市区町村数の変化をみると、2045年には総人口5,000人未満の市区町村は1.8倍に増加する。2045年の総人口は7割以上の市区町村で、2015年に比べ2割以上減少する。

## 変わる街探検隊

第144回

寄稿 まちの中に探る未来の兆し

### 若く明るい街に生まれ変わる北千住 「北千住」駅周辺地域(東京都足立区)

### 虫の目から時代の変化を読む

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

北千住は古くから交通の要衝で宿場町、物流拠点として栄えてきた。現在も「北千住」駅は都内23区内で屈指の利便性を誇る駅となり、都内23区東部の玄関口に発展。北千住を含む足立区のイメージは必ずしもいいものではなかったが、2000年代

「北千住」駅周辺で再開発が進行、加えて、大学キャンパスの誘致にも成功した。東京藝術大学千住キャンパス、東京未来大学、帝京科学大学千住キャンパス、東京電機大学千住キャンパスが開設し、イメージは激変。今後さらなる発展が期待される。



「北千住」駅西口



「北千住」駅西口にある「東京藝術大学千住キャンパス」

2010年、5番街に食料品店「イーターリー」が開店以降、ニューヨークで「フードホール」と呼ばれる飲食業態が多く生まれている。国内も2016年頃から東京都心部を中心に出現。この春には、18の個性的な店舗と1,000席の共有スペースで構成される阪急三番街「UMEDA FOOD HALL」、「ルクア大阪」地下2階の食ゾーンに位置する「LUCUA FOOD HALL」と2つの「フードホール」が開業、「梅田フードホール戦争」が始まった。同地区は改装中の阪神百貨店にカウンター中心の飲食店街「スナックパーク」の再開も決定、今後ますます食を中心とした競争が活発になる。梅田復権に向け都心の魅力づくり、都心への利用者の誘導という点で競争は新しい局面に入っている。

## 首都圏

## 2018年 マンション市場動向

## 近畿圏

新規供給戸数	2,342戸	(前年同月比) △14.6%
初月販売率	63.0%	(前年同月比) △3.3% <small>※</small>
平均価格	5,548万円	(前月比) △10.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	800千円 [2,645千円]	(前月比) △11.8%

4月

新規供給戸数	1,742戸	(前年同月比) 25.2%
初月販売率	71.0%	(前年同月比) △7.2% <small>※</small>
平均価格	3,825万円	(前月比) 3.5%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	675千円 [2,231千円]	(前月比) 3.5%