



発行: 2018年6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

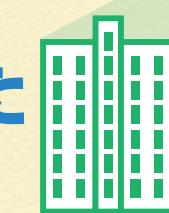
### 〈文月、文机はコミュニティカレッジにあり〉

陰曆で七月文月は初秋、真夏を迎える新暦七月とは風情が異なるが、一年の折り返し点であることは今も昔も変わらない。私の周囲では学びの月。キャリア人生を歩む50代の後輩女性はキャリアアップ講習が始まる。息子の幼稚園時代からのママ友の一人は区民大学へこの春入学した。私が勤める青森大学の市民大学は41年の歴史があるが、市民に開かれたコミュニティカレッジの生徒は6~7割が女性。女友達からの習いごとの誘いは多数、男性たちの情報網はどうなっているのだろうか。

### Special Report

## ストックからみたマンション市場

### 新築市場と既存市場の比較



### 分譲マンションストックの分布状況

「2013年 住宅・土地統計調査」結果をもとに、2013年時点での都道府県と首都圏・近畿圏における市区単位での分譲マンションストック戸数をまとめると、東京都の126.0万戸が最も多く、次いで神奈川県の74.4万戸、大阪府の59.8万戸。以下、千葉県、埼玉県、兵庫県、愛知県、福岡県、北海道、広島県と続く。基本的には大都市圏と地方中核都市がある道県での分譲マンションストック戸数が多くなっている。

### 新築市場と既存市場の比較

新築マンションの新規供給戸数が回復していない地域では、既存マンションの成約戸数が新築マンションの総販売戸数を上回る状況となっている。築年帯別では、首都圏・近畿圏共に築浅物件のストック戸数が減少していることから築31年以上の物件が占める割合が高まっている。リフォームやリノベーションを前提として、必ずしも築年数にこだわらない選択が広がっている。

### 分析結果の総括

新築マンションの供給戸数減少地域や価格高騰地域では、既存マンションに対する需要は強く、既存マンションの成約価格も緩やかに上昇に転じるなど新築市場の影響を受ける。その一方で、政府・民間による既住宅流通活性化の取り組みの強化やリノベーションマンションに対する評価の高まりなどもあって、既存マンションの市場規模は今後も拡大する見通し。

### ストックからみたマンション市場

国土交通省によると、2017年12月末における全国の分譲マンションストック戸数は約644万戸、居住人口は約1,533万人、国民の約10%が居住していると推計される。首都圏と近畿圏では新築マンションの価格上昇もあり、新築マンションの総販売戸数が減少していることから、既存マンションの成約戸数が新築マンションの総販売戸数と拮抗もしくは上回る状況となっている。



**マンション大規模修繕工事、  
初回平均は戸当たり100万円**  
国土交通省「マンション大規模修繕工事に  
関する実態調査」

大規模修繕工事回数と築年数の関係をみると、1回目は築11~15年が約65%を占め概ね築13~16年前後に実施。2回目は築26~30年が約44%、3回目以上は築41年以上が50%弱を占める。大規模修繕工事の内訳は外壁や防水関係が多い。大規模修繕工事回数と工事金額をみると1戸当たりの工事金額は75~100万円が30%強で最多。設計コンサルタントの業務は工事監理が約40%で最多、設計約32%、調査・診断約15%と続く。

### 変わる街探検隊

第145回

街びらきから10周年を迎えた越谷レイクタウン

### 「越谷レイクタウン」駅周辺地域(埼玉県越谷市)

今年市制施行60周年を迎える越谷市は多くの河川や用水路が流れることから「水郷こしがや」と呼ばれ、抜本的治水対策が必要とされる地でもあった。そこで水辺と都市を融合させた全国でも例のない街づくりが進められ、「越谷レイクタウン」が2008年4月に街びらきとなった。広大な水辺空間と都市を融合させた街づくりは国際的評価も高く、「リブコムアワード2009 環境配慮型プロジェクト賞(建築部門)金賞」を日本初受賞。2016年には都市景観大賞も受賞している。



「越谷レイクタウン」の象徴である「大相模調節池」



JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅北口

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.49

### 気象がつくる文明(その1)

- 特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長
- 首都大学東京客員教授

竹村 公太郎

今年3月、ブラジルで第8回世界水フォーラムが開かれた。日本バリオラン運営のため参加した私は、会場となつた競技場の国旗をみて考えた。日本の国旗は太陽がデザインだが世界的に屋間の図柄は少数派、圧倒的に多いのが「月と星」の図柄だ。何故日本のシンボルが暗い夜の月や星なのか。夜の図柄の国々は熱帯か亜熱帯に位置する。赤道直下の街は屋間死に、夜生き返る。太陽が隠れて初めて活動を開始するのだ。一方、日本は長い冬があり人々は首を長くして春を待つ。日本人には太陽は生命の証、喜びを象徴した。近代、先進国と呼ばれる国々の成功原因は太陽との距離が遠かつただけ。人は生まれ育ったその気象から逃れられない。

### 首都圏

### 2018年 マンション市場動向

### 近畿圏

新規供給戸数

2,462戸

(前年同月比) △5.4% ↘

初月販売率

62.2%

(前年同月比) △10.0ポイント ↘

平均価格

6,030万円

(前月比) 8.7% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

895千円[2,958千円]

(前月比) 11.9% ↗

新規供給戸数

1,480戸

(前年同月比) △14.8% ↘

初月販売率

69.5%

(前年同月比) △10.4ポイント ↘

平均価格

3,868万円

(前月比) 1.1% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

644千円[2,128千円]

(前月比) △4.6% ↗

5月