



発行: 2018年7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

〈阿波踊りとフラダンス〉

400年の歴史を持つ阿波踊りは編み笠やねじり鉢巻き装束で女性も連のトップを目指し踊る踊る日々だ。一方、かつて各地にあった盆踊りは衰退。日本人の踊りたい気持ちはフラダンスに吸収されたのかと妙に納得したのが6月に開かれたHula hula Festivalだ。日本の現在のフラダンス人口は約200万人。もう一つのフラ、フラメンコ愛好家は5万人で本場スペインに次ぐ舞踊人口、バレエは約40万人。かたや男性陣は中高年でせいぜい社交ダンス。なぜ他国の民族舞踊をしないのか。いずれにしても女性は凄い。成り立てる。以前みたフラダンスは卑弥呼の時代の聖なる巫女のようにだった。



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



上半期 首都圏市場の総括

新規供給戸数は1,093件1万5,504戸、前年同期比5.3%増。3年ぶりに1万5,000戸を上回ったが依然低調な供給にとどまっており、本格的な回復には至っていない。1回当たりの供給戸数の小規模化傾向は継続。地域別の供給状況は、都内23区山手エリア・横浜市・その他埼玉・その他千葉は前年同期を大きく上回った。初月販売率は66.7%で上半期としては3年連続で70%を下回った。首都圏全体の平均価格は5,962万円とほぼ横ばい。郊外地域の上昇傾向は継続。

上半期 近畿圏市場の総括

新規供給戸数は615件9,087戸で、3年ぶりに前年同期・9,000戸超。ワンルームマンションの供給が32物件2,776戸と上半期としての最多戸数を更新し、新規供給物件に占めるワンルーム物件の供給戸数が30%を上回った。1回当たりの供給戸数は10戸未満の小分け供給物件が中心。地域別の供給状況は、大阪市・阪神間・京都市で前年同期を下回った。初月販売率は前年を下回ったものの70%超の74.1%。ワンルームマンションを除く平均価格は4,569万円に上昇した。

下半期 首都圏市場の見通し

2018年1~5月の分譲マンション着工戸数は前年同期比32.2%減の2万1,330戸だが、4万戸程度の供給能力の存在に変化はない。ただ、5月以降も前年同月を大きく下回る状況が継続すれば、2019年の供給余力が減少し、2019年以降の新規供給戸数が減少する可能性も。下半期の供給戸数は、慎重に供給を行う傾向が続くが大規模物件の供給が見込まれ、年間では年初通り3万8,000戸程度と予測。下半期も大規模・再開発物件の発売が予定され、初月販売率も回復と判断した。

下半期 近畿圏市場の見通し

2018年1~5月の分譲マンション着工戸数は前年同期比44.6%増の1万2,553戸、2万戸程度の供給能力が存在することに変化はない。下半期の新規供給戸数は、前年同期並の1万戸程度の供給が行われると判断した。大阪市で超高層物件の供給が予定されており、ワンルームマンションも高水準の供給継続が見込まれることから、大阪市の供給戸数が増えると予測、結果、年初通り1万9,000戸程度の供給が行われると判断した。

変わる街探検隊 第146回

「都心直通プロジェクト」で大きく変わる二俣川駅 相模鉄道「二俣川」駅周辺地域(横浜市旭区)

海・港のイメージの強い横浜市では、中心部の海側地域は「ベイサイド」、旭区を中心とした山側地域は「ヒルサイド」と呼ばれることがあるが、相模鉄道「二俣川」駅は旭区に位置する。「横浜」駅まで約11分(特急・急行利用)と利便性の高い駅で、公益施設が立地していることもあって乗降客数も多く、横浜市内における主要駅の1つである。現在、相模鉄道は「都心直通プロジェクト」で注目を集めている。1つは相鉄・JR直通線、もう1つは相鉄・東急直通線で、2つの直通線が開業すれば、二俣川~新宿までは約44分(予測)と交通利便性は大幅に向上し、「二俣川」駅周辺地域が神奈川県央地域の中心となることが予想される。相鉄グループでは沿線ブランドの価値向上に取り組んでおり、「二俣川」駅のリニューアルもその一環として実施。駅南口の大規模複合再開発事業は「COPRE(コプレ)二俣川」と名付けられ、4月に商業施設がオープンした。



相模鉄道「二俣川」駅

分譲マンション
「グレーシアタワー二俣川」

首 都 圏	2018年 マンション市場動向	近 畿 圏
新規供給戸数	2,659戸	(前年同月比) 16.4% ↗
初月販売率	66.0%	(前年同月比) △1.2ポイント ↘
平均価格	6,244万円	(前月比) 3.5% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	928千円[3,069千円]	(前月比) 3.7% ↗
新規供給戸数	1,211戸	(前年同月比) △8.3% ↘
初月販売率	75.6%	(前年同月比) △4.6ポイント ↘
平均価格	3,578万円	(前月比) △7.5% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	622千円[2,057千円]	(前月比) △3.4% ↘

6月