

発行:2018年10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

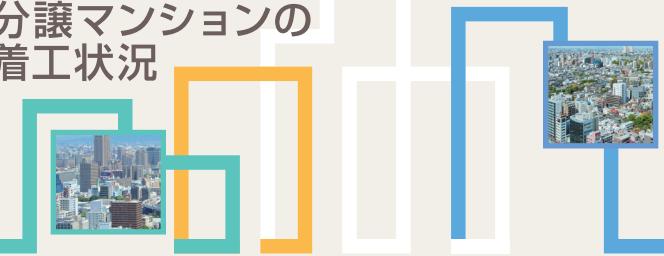
### 〈AIと塩梅〉

LINEは無料で使って便利でありがたいシステムであるが、QRコードで簡単に割り込まれる無防備さも。QはQuick(高速、速い)RはResponse(返答)で「速答」の意味から高速読み取り二次元コード。スマホでは相手が発信している情報をサッと受信して反応、つまり侵入できるということだ。AIは人々が一度手にしたら手放せない魅力がある。カーナビでタクシードライバーは道を覚えなくなり、携帯で頭の中の電話番号簿は消えた。私の中で健在なのは料理の長年の塩梅くらいである。

## Special Report

# 住宅着工戸数の動向

## 分譲マンションの着工状況



## 住宅着工戸数の概況

2018年1~7月の住宅着工戸数は前年同期比4.3%減の53万2,700戸。月別では4・5月が前年同月を上回ったものの、減少傾向が継続。圏域別では首都圏が前年同期比9.1%減の18万2,191戸、近畿圏は同1.7%増の8万2,791戸、中部圏は同2.0%増の6万2,968戸、地方圏は同3.9%減の20万4,750戸と首都圏での減少が顕著。利用関係別では貸家と分譲住宅が前年同期比5%以上の減少。

## 利用関係別の着工動向

2018年1~7月における持家の着工戸数は前年同期比2.5%減の15万8,051戸。貸家は同5.6%減の22万4,682戸。構造別・建て方別にみると、長屋建が同10.6%減の5万3,277戸と大幅に減少。分譲住宅は同5.1%減の14万5,504戸、近畿圏・中部圏は前年同期を上回るもの首都圏で大幅減。一戸建は前年同期を上回るもの、分譲マンションは前年同期比12.7%減の6万3,820戸。

## 首都圏の分譲マンション着工戸数

2018年1~7月の分譲マンション着工戸数は前年同期比31.3%減の2万9,944戸と前年同期を大幅に下回る。2018年は2010年(5万1,372戸)以来で6万戸を下回ると思われる。首都圏における着工済の供給可能戸数を推計すると約8万戸存在していることから、4万戸超の供給が可能な状況が継続していることは間違いない。都内23区を中心に1,500戸以上の着工済の供給可能戸数が存在。

## 総括

首都圏における分譲マンション着工戸数の減少は新規供給戸数の減少につながる可能性はあるものの、都心部を中心着工済の供給可能戸数は高水準。2019年の新規供給戸数が大幅減となる可能性は少ないと思われる。その一方で、9月以降も前年同月を下回る状況が継続した場合は2019年下半期以降の供給材料が減少することになるため、今後の動向には注視。

## DATA FILE データファイル

### 2018年都道府県地価調査

全用途平均が1991年以来27年ぶりに上昇に転じる

国土交通省の2018年都道府県地価調査によると、全国の住宅地・商業地を含む全用途平均は前年比0.1%上昇と1991年以来27年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年連続で上昇し、外国人観光客が多く訪れる地域での上昇幅が大きい。住宅地は27年連続の下落となつたものの、下落幅は9年連続で縮小。商業地・住宅地共に依然として下落地点が多いものの下落幅の縮小傾向が継続している。都道府県別にみると、商業地は19都府県で上昇し、住宅地では11都府県で上昇している。三大都市圏では住宅地・商業地共に上昇基調が強まっていることに加え、地方圏でも札幌市・仙台市・広島市・福岡市の地方四市では住宅地・商業地共に三大都市圏を上回っており、全国の地価上昇を牽引している。

## 変わる街探検隊 第149回

### 世界最先端の研究開発エリアを目指す キングスカイフロント(川崎市川崎区殿町)

川崎市の京浜急行大師線沿線地域が大きく変貌、中でも「川崎市川崎区殿町地区」ではライフサイエンス・環境分野における世界最高水準の研究開発から新産業を創出する「国際戦略拠点」の形成が進んでいる。「キングスカイフロント」と名付けられた「国際戦略拠点」では研究開発機関の集積が進み、2018年8月時点で65機関の進出が決定している。5月30日にまちびらきを迎えた「A地区」では「賑わい・交流機能」の創出をテーマに開発が行われ、エリアマネジメントも始まっている。



上空より見る「キングスカイフロント」  
(2017年撮影 川崎市提供)

研究施設などの集積が進んでいる

## 首都圏 マンション市場動向 近畿圏

新規供給戸数は1,080戸1万5,323戸、前年度同期比5.0%減となった。上半年期の新規供給戸数は2年連続1万6,000戸台と低調な供給にとどまっていたが、今年度はさらに下回り、大量供給が始まった1994年以降で最少戸数。地域別では都内23区下町エリア・横浜市・川崎市で大幅減。初月販売率は65.2%で前年度同期を下回り、平均価格も同2.7%ダウンの5,762万円。

2018年度  
4~9月

新規供給戸数は602戸9,184戸、前年度同期比7.1%減となった。ワンルームマンションは高水準供給が継続するも、それ以外は低水準に。地域別では神戸市・北摂・東大阪で前年同期比20%以上の大幅増も、大阪市は前年同期比27.6%減の3,722戸にとどまった。初月販売率は前年同期に比べダウンするも、73.7%と70%台で推移。平均価格は3,930円に上昇した。

新規供給戸数	3,372戸	(前年同月比)	13.2% ↗
初月販売率	66.5%	(前年同月比)	1.6ポイント ↗
平均価格	5,136万円	(前月比)	△4.2% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	800千円[2,644千円]	(前月比)	1.5% ↗

2018年  
9月

新規供給戸数	1,859戸	(前年同月比)	△22.3% ↘
初月販売率	72.8%	(前年同月比)	△1.7ポイント ↘
平均価格	4,045万円	(前月比)	12.8% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	637千円[2,104千円]	(前月比)	△5.5% ↘