



発行: 2018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

〈平成の年の暮れ〉

スマホ時代、手帳の種類減は需要減の証と思っていたが、今年は売り場が拡張していた。どれも表紙は西暦の2019で元号が皆無。来年元号が変わるのだから「平成」とは印刷できなかったのだろう。元号は中国から始まったそうだが、1945年に中国は廃止。従来からの元号が残るのは日本のみ。西暦で統一したらグローバル社会に適すと考える人もいるが、日常を西暦だけで送るのもどこか地に足が付いていない。手帳の2020年カレンダーは2月23日が天皇誕生日、手帳の上では時は着々と進んでいる。

2018 首都圏 近畿圏 Special Report

分譲マンション市場

供給商品内容からみたマンション市場動向



大規模物件と超高層物件

2018年1～9月、首都圏は総戸数200戸以上の大型物件の供給が前年同期を戸数、構成比共に下回った。20階建以上の超高層物件の供給戸数は前年同期を上回る。ただし、継続物件供給の高水準が理由。同期間、近畿圏の大規模物件の供給戸数も下回った。総戸数400戸以上の第1期発売開始物件はゼロ。超高層物件も下回っている。

価格と住戸面積

2018年1～9月、首都圏では分譲単価の上昇傾向は継続するものの、面積縮小によるグロス価格抑制の動きがみられる。都内23区を中心に40㎡未満のコンパクト住戸の供給増もあって、4,000万円未満の供給戸数は5,743戸と前年同期を上回っている。近畿圏ではワンルームマンションの供給増もあって、平均面積の縮小傾向が継続。ワンルームマンションを除くと、分譲単価・平均面積・平均価格とも前年を上回る。

供給立地

首都圏では都内23区が供給の中心で、2018年1～9月、新規供給戸数全体の45.4%。最寄駅から徒歩5分以内の供給戸数構成比が高まっている。近畿圏は大阪市を中心にワンルームマンションの供給が高水準。大型物件の供給が活発な北摂は神戸市・阪神間を上回る供給。徒歩5分以内の供給戸数(ワンルームマンション以外)は全体の55%。両圏とも利便性の高い物件が供給の中心。

まとめ

供給立地は中心部が中心で、近郊・郊外エリアでも利便性の高い物件が供給されていることから分譲単価の上昇傾向が継続している。今後も高分譲単価、高価格物件の供給は継続するものの、分譲単価の上昇に対応した商品企画を行った物件供給が本格化する見通し。都心エリアを中心にコンパクト住戸の供給増や近郊・郊外エリアではグロス価格を意識した住戸面積縮小の動きが強まってくると思われる。



訪日外国人旅行者と消費動向

9月の訪日外国人旅行者数は  
5年8か月ぶりに前年同月を下回る

2018年9月の訪日外国人旅行者数は215万9,600人で、5年8か月ぶりに前年同月を下回った。台風や地震の影響による関西空港や新千歳空港閉鎖などによる両地域への訪日需要の停滞が一因と思われる。中国・韓国・台湾・香港の訪日者数が前年同月比減も、東南アジア、英国を除く欧米豪は増加傾向を維持。2018年1～9月では2,346万8,500人で、前年同期比10.7%増。主要国・地域では香港だけが前年同期を下回ったのみとなっている。

変わる街探検隊

第150回

都市機能の集積が進むさいたま新都心

JR「さいたま新都心」駅周辺地域(埼玉県さいたま市)

首都機能を補完する業務核都市として開発が始まったJR「さいたま新都心」駅周辺地域。駅西側は「さいたまスーパーアリーナ」や合同庁舎・オフィスビル・ホテルなどの集積が進み、県有数のビジネス拠点に。2016年末からは医療拠点の役割も。2017年6月には駅直結の複合ビルがグランドオープン。一方、大規模商業施設「コクーンシティ」がある駅東口で再開発事業が始まり、総計画戸数約1,400戸の大規模分譲マンションが着工。街の魅力がさらに向上する。



JR「さいたま新都心」駅西口 2000年9月1日にグランドオープンとなった「さいたまスーパーアリーナ」



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

伊藤忠商事の子会社は「ユニー」の株式を「ドンキホーテホールディングス」に売却した。2018年2・3月には「ユニー」と「ドンキホーテ」が協業して改装した店舗を6店舗オープン。「ドンキホーテ」流の店舗運営ノウハウで、3～7月までの実績で売上は1.9倍、客数は1.7倍、粗利益は1.6倍に。この成功をベースに、「ユニー」の店舗の約半数を「ドンキホーテ」の協業業態とするという。エンタテイメント型店舗が「ドンキホーテ」の強さ。中央集権的チェーンストア理論で運営される店舗とは真逆の運用がされ、売り場は現場に権限委譲、担当者は商品選定など仕事の楽しみを得て定着し、人手不足とは無縁だ。「ドンキホーテ」のノウハウを取り入れたコンビニをつくるにはビジネスモデルを根本から見直すことが必要だろう。

首都圏

2018年 マンション市場動向

近畿圏

|                |                 |         |          |
|----------------|-----------------|---------|----------|
| 新規供給戸数         | 2,895戸          | (前年同月比) | 2.8% ↗   |
| 初月販売率          | 67.5%           | (前年同月比) | 6.8% 外 ↗ |
| 平均価格           | 5,946万円         | (前月比)   | 15.7% ↗  |
| 分譲㎡単価 [3.3㎡単価] | 889千円 [2,940千円] | (前月比)   | 11.1% ↗  |

10月

|                |                 |         |          |
|----------------|-----------------|---------|----------|
| 新規供給戸数         | 1,775戸          | (前年同月比) | 21.2% ↗  |
| 初月販売率          | 77.7%           | (前年同月比) | 3.5% 外 ↗ |
| 平均価格           | 3,657万円         | (前月比)   | △9.5% ↘  |
| 分譲㎡単価 [3.3㎡単価] | 687千円 [2,271千円] | (前月比)   | 8.0% ↗   |