



# CR



発行: 2019年1月30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

## 〈人生の節分してますか〉

新年出会った人の共通点は転職。大学OG新年会の30~40代は「自分を生かせる職場へ行く」と前向きな動機を語った。新職場で多かったのは人材育成関係。青森大学発のセミナーの講師は元商社マンで現マイクロ波化学株の代表取締役社長CEO吉野巖氏。所属が決まると定年までその路線の商社を、安穩に我慢できない氏は退職。米国でMBAを取り帰国、ベンチャー企業を立ち上げた。当初は赤字続きと「福はうち」は容易でなかったが、内なる何かを「鬼はそと」と出した人生の節分は爽快地に違いない。

## 首都圏 近畿圏 Special Report

2018年市場の  
総括

# 分譲マンション 市場動向

2019年の  
見通し

### 2018年総括 首都圏市場

新規供給戸数は2,355件3万7,132戸と、2年連続で前年を上回った。小分け供給物件が全体の61.6%と前年超。供給戸数の小規模化傾向が続く。地域別では埼玉・千葉で前年を上回り、都内23区は微減、都下・神奈川も前年を下回った。初月販売率は3年連続で70%を下回る62.1%。首都圏全体の平均価格は5,871万円と前年比微減。面積縮小によるクロス価格抑制の動きがみられた。

### 2018年総括 近畿圏市場

新規供給戸数は1,291件2万958戸。2013年以来で2万戸を上回った。特に、ワンルームマンションが75物件6,150戸と前年を大きく上回る過去最多となったことも2万戸超の一因。首都圏と同様、小分け供給物件が供給の中心で2年連続全体の60%を上回った。地域別では大阪府は前年を下回ったが、神戸市・北摂・東大阪・南大阪は大幅増。初月販売率74.5%。分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続。

### 2019年の見通し 新規供給戸数

首都圏は2018年1~11月の分譲マンション着工戸数が大幅減となっているが、2017年までの着工戸数が高水準で、2019年も4万戸以上の供給材料は整っている。ただし、販売手法の変化や在庫販売への注力などもあり新規供給戸数は前年並の3万7,000戸と判断。近畿圏はワンルームマンションの高水準な供給が継続、特に、大阪市内で超高層物件の高水準供給が予定されており、2万戸と予測した。

### 2019年の見通し 販売状況

10月の消費税率引上げに対する駆け込み需要とその反動減を少なくし、需要変動を平準化するため住宅購入支援策の導入が予定され、分譲マンション市場においては駆け込み需要の発生とその反動減の影響は限定的と予測している。都心地域を中心に供給される希少性の高い物件の販売は引き続き好調。郊外・近郊地域や都心地域でクロス価格調整物件の供給が始まることから販売も前年並と予測。

## 寄稿 団地再生・地域再生への取り組み

### 昭和40年代団地を振り返る

●千葉大学国際教養学部国際教養学科准教授 鈴木 雅之

現在、再生の対象となっているのは戸数ボリュームの大きな昭和40年代の団地。その多くを供給している日本住宅公団(現UR都市機構)の賃貸団地を対象に歴史を振り返る。団地建設は戦後の住宅不足解消を牽引した。また、団地開発は日本人に革新的な住まいを提供、ダイニングキッチン(DK)を代表とする設備の近代化、各種技術開発を進めた。昭和30年代の大規模団地の開発から、集会所やプレイロットの配置、各種住棟のミックス、小規模なグルーピング、施設利用圏の段階的な構成など、生まれたものも多い。昭和40年代、団地の立地は郊外にも拡張していく。工事費の高騰が重なり、開発の遠隔地化は避けられず、しかも工事費の高騰が家賃にも跳ね返り、結果、「高・遠・狭」で大量の空住戸が発生。この時期かつてないスケールでのまちづくり、高層寺や多摩などニュータウンの開発が始まっていった。昭和50年代、団地は「量より質」の時代に転換。昭和56年に、日本住宅公団と宅地開発公団が統合し住宅・都市整備公団(住都公団)となり、多様で質の高い団地開発に変わっていく。

## 変わる街探検隊 第152回

### 「日本一子育てしやすい街」となった豊島区 東池袋周辺地域(豊島区)

日本創成会議が2014年に都内23区で唯一「消滅可能性都市」と指摘した豊島区。区はこれを警鐘と受け止め、「女性と子育てに優しい街」を目指して、人口維持・地域活性化に取り組み、「共働き子育てしやすい街2017(日経DUAL×日本経済新聞の自治体調査)」で総合1位を獲得。人口も2018年7月5日に、40年ぶりに29万人を突破した。変化している豊島区でも、超高層マンションの街となった東京メトロ有楽町線「東池袋」駅周辺の変貌ぶりは大きい。豊島公会堂・区民センター・分庁舎の跡地などの再開発エリアでは、2020年夏のグランドオープンを目指して異なる8つの劇場を備える多様な文化発信拠点「Hareza(ハレザ)池袋」の建設が進行中。



東京メトロ有楽町線「東池袋」駅周辺地域

12月

## 首都圏

## 2018年 マンション市場動向

## 近畿圏

新規供給戸数 **7,462戸** (前年同月比) **15.2%** ↗

初月販売率 **49.4%** (前年同月比) **△23.1%** ↘

平均価格 **5,896万円** (前月比) **△2.0%** ↘

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **862千円** [2,851千円] (前月比) **△3.9%** ↘

新規供給戸数 **2,760戸** (前年同月比) **22.2%** ↗

初月販売率 **72.1%** (前年同月比) **△2.8%** ↘

平均価格 **4,167万円** (前月比) **19.6%** ↗

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **655千円** [2,167千円] (前月比) **△7.4%** ↘