



発行: 2019年3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

〈人生に花を咲かそう〉

仕事をする上で何が大事かを経営者等に聞いたアンケートの結果によると、コミュニケーション力、主体性、チャレンジ精神がトップ3。コミュニケーションの最も重要な点は聴く力、相手の立場になって考え話せるかどうか。主体性の基本は前向きな考え方、生き方。部下の言い訳に上司の側から真っ向勝負でだめ出しありえない。相手への理解や譲歩が要求されているのは新入社員ではなく上司の方であるかもしれない。新人たちの良き社会人人生が始まる事を願う。

2018年 住宅着工戸数 の分析

Special Report



着工戸数(全国概況と都道府県別)

国土交通省公表の2018年の新設住宅着工戸数は前年比2.3%減の94万2,370戸となり、2年連続で前年を下回った。都道府県別の着工戸数をみると、中部圏、近畿圏で前年を上回った地域が多く、首都圏、3大都市圏以外の地方圏では前年を下回った地域が多くなっている。着工戸数最多は東京都で、以下、大阪府、神奈川県、愛知県、埼玉県の順。この5都府県は5万戸を上回っている。



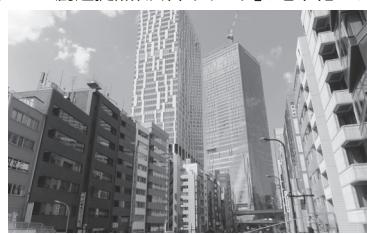
中古マンションは 築20年以下で需要の高さ 築年数から見た 首都圏の不動産流通市場

変わる街探検隊 第154回

大きく変貌する渋谷駅周辺地域

「渋谷」駅周辺地域(東京都渋谷区)

現在、「渋谷」駅周辺地域では100年に一度といわれる大規模・再開発事業が進んでいる。2017年4月に開業したクリエイターの創造拠点「渋谷キャスト」、地下化された東急東横線「渋谷」駅～「代官山」駅間の線路跡地に複合施設「渋谷ストリーム」と「渋谷ブリッジ」が昨年9月開業、渋谷川の再生に遊歩道なども整備された。他に、「渋谷スクランブルスクエア」、「渋谷ソラスタ」、「渋谷スクランブルスクエア」、「渋谷スクランブルスクエア」と「渋谷ストリーム」



「渋谷スクランブルスクエア」と「渋谷ストリーム」

利用関係別着工状況

持家の着工戸数は前年比0.4%減の28万3,235戸、北陸、中部圏、近畿圏で前年を上回った地域が多く、その他の地域では前年を下回った地域が多い。着工戸数最多は愛知県、貸家の着工戸数は、2018年は前年比5.5%減の39万6,404戸と、7年ぶりに前年を下回った。分譲住宅の着工戸数は前年比0.03%増の25万5,263戸、前年比減の持家、貸家に対し、堅調に推移したといえる。

分譲マンション着工状況と本年見通し

分譲マンション着工戸数は、首都圏で前年に比べ大幅減、近畿圏、中部圏で大幅増。3大都市圏を除く地方圏は同5.1%減に。地方圏で1,000戸以上の着工が行われた北海道、宮城県、広島県は前年を大きく下回ったが、福岡県、沖縄県は前年比増。分譲住宅のうち分譲マンションが占める割合は43.3%と1983年以降最少。本年10月の消費税率引上げ影響は持家、分譲一戸建と分譲マンションは少ないと予測。

分析結果の総括

住宅着工戸数の利用関係別では、持家は前年比0.4%減、分譲住宅は同0.03%増とほぼ横ばいも貸家は同5.5%減と7年ぶりに前年を下回り、着工戸数全体を押し下げた。貸家は賃貸住宅建設向けの金融機関ローン審査の厳格化や、地方都市を中心に相続税対策として高まっていた建設需要が一段落した影響と思われる。分譲マンション着工の中心地域、首都圏は都内23区で2010年以来3万戸を下回った。

2018年の首都圏中古マンション成約件数は年間3万7,217件で、3年連続新築マンションの総販売戸数を上回っている。平均築年数は成約物件で21.00年、新規登録物件で24.58年。2018年に成約物件の1m²当たりの単価は51.61万円、前年比3.2%アップとなり、6年連続の上昇に。成約物件全体の平均価格は3,333万円だが、築5年以下は5,000万円台、築6～15年では4,000万円台となっている。

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.52

日本の河川行政の進化 激変した市民団体との関係

- 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

1992年ブラジル・リオデジャネイロで開かれた地球環境サミットは、世界中の首脳、政府、企業、研究者、NGOそして市民団体が地球環境保護を議論する初の大規模国連会議であった。当時、建設省河川局勤務の私は長良川河口堰事業の説明とともに、市民団体のブロックが重要な任務。この時代、大規模開発に反対する世界の市民団体はかなり過激で、国際会議の舞台を占拠するなどしていた。このような状況下、驚かされたのがフランスの代表団。政府機関と市民団体が一緒に代表団を形成していた。それは信じられない光景であったが、その後、日本の河川行政も徐々に変身。行政だけでは環境保全は不可能で流域住民の協力が絶対に必要と、流域住民との協力連携が開始され、1997年の河川法改正で河川行政と市民団体の対立は消えつつあった。2014年に成立した議員立法の水循環基本法がさらに動きを加速、日本の水行政と流域の水関係者の相互理解と連携は、世界の最先端を走るところまで進化した。

2019年 マンション市場動向

首 都 圈	近 畿 圈
新規供給戸数 2,323戸 (前年同月比) △6.7% ↘	新規供給戸数 1,281戸 (前年同月比) △29.5% ↘
初月販売率 65.6% (前年同月比) 0.6ポイント ↗	初月販売率 75.8% (前年同月比) △8.1ポイント ↘
平均価格 6,284万円 (前月比) 11.2% ↗	平均価格 3,884万円 (前月比) 3.4% ↗
分譲m ² 単価[3.3m ² 単価] 911千円[3,012千円] (前月比) 12.1% ↗	分譲m ² 単価[3.3m ² 単価] 654千円[2,162千円] (前月比) 2.5% ↗

2月