



発行: 2019年4月24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

### 〈働き方改革と働きたい方改革〉

朝のタクシー争奪戦に疲れている。朝の7時～9時ごろまではまず空車はなく、予約に至っては絶望だ。夜、疲れてタクシーに乗った際にぼやくと、「働き方改革で夜明け早くに上がらないといけない」という。社会のインフラとしてのタクシーと労働者としての働きたい実状。コンビニも深夜営業を見直しつつある。政治家の方々には、定年退職、働きたくても連休、という現状を我が事として想像してもらわるのは無理ということなのか。令和元年、「全ての不足はAIに働くかせる」時代の始まりか。

首都圏

近畿圏

Special Report

## 投資用[ワンルーム] マンション市場動向

### 首都圏 投資用マンション市場動向

2018年の首都圏における投資用マンションは158物件7,740戸、前年比27.4%増となり、2年ぶりに7,000戸を上回る高水準。また、供給物件数も158物件と、2008年以来で150物件を上回った。供給の中心は都内23区で供給戸数は129物件6,290戸と前年を大きく上回り、2007年以来の高水準に。分譲単価・平均価格共に上昇傾向で、2018年平均価格は初めて3,000万円を上回った。

### 近畿圏 ワンルームマンション市場動向

2018年の近畿圏における分譲ワンルームマンションの供給戸数は75物件6,150戸、前年を大きく上回り、過去最多戸数となり、近畿圏全体における分譲マンションの新規供給戸数に占める割合が29.1%にまで高まっている。供給エリアは大阪市を中心に10～15市区で推移していたが2018年は21市区と拡大。分譲単価は791千円/m<sup>2</sup>、平均価格は1,933万円で、共に前年を上回った。

### 総括

2019年も近畿圏で高水準の供給が行われると思われる。首都圏では分譲単価の上昇傾向継続の可能性が高い。近畿圏では分譲単価・平均価格が上昇したというものの平均価格は2,000万円を下回る状況で、投資利回りなどからみれば有利な状況が継続。2025年大阪万博の開催が決まるなど湾岸エリアの開発に対する期待も高まり、将来的には供給立地が拡大していく可能性もある。

### DATAFILE データファイル

## 全国・平均の住宅地は2年連続で上昇 2019年地価公示の概要

国土交通省が公表した「2019年地価公示」によると、2019年1月1日時点の地価公示は全国の全用途平均が前年比1.2%上昇し、4年連続での上昇に。住宅地は前年比0.6%上昇して2年連続の上昇、商業地は同2.8%上昇、全用途平均も同1.2%上昇と4年連続で上昇した。住宅地の状況を圏域別にみると、東京圏は前年比1.3%上昇と6年連続で上昇、大阪圏は同0.3%上昇、名古屋圏で同1.2%上昇と、上昇幅が拡大。地方圏は同0.2%上昇と27年ぶりに上昇。特に地方4市は同4.4%上昇と6年連続で上昇。都道府県別の変動率をみると、住宅地では18都道府県、商業地では22都道府県で前年を上回った。

### 寄稿 団地再生・地域再生への取り組み

## イギリスの団地の歴史と 団地再生への流れ

・千葉大学国際教養学部  
国際教養学科准教授  
鈴木 雅之

19世紀末、都市内住環境改善のため集合形式の模索が進み、1896年、現存する最初の公営団地パウンダリー通りが建設された。1900～1930年の間にはヨーロッパ各都市で中庭をもつ街区型の集合住宅が生まれ都市居住のモデルに。1930年のイギリス住宅法は、より高密な住宅開発と階段室型(walk-up)の中層住棟を推奨。合理的住棟配置の原則は大量供給の要請と結びつき、団地、ニュータウン開発などが普及していく。第二次大戦後は工業化低廉団地の大量供給と高層化に拍車がかかるが、1968年、工業化構法による高層団地ローナン・ポイントのガス爆発を機に、1970年代になると高層団地の否定から低層化と都市居住のための原点回帰が始まる。サッチャー政権下は国策として、1988年からは民間ベースでの団地再生が進む。

### 変わる街探検隊 第155回

## 19年3月16日、「おおさか東線」が全線開業 JR「おおさか東線」沿線地域



2019年3月16日に全線開業した  
「おおさか東線」

大阪府東部地域を南北に結ぶJR「おおさか東線」が3月16日全線開業。今回開業したJR「新大阪」駅～JR「放出」駅の北区間には「南吹田」駅、「JR淡路」駅、「城北公園通」駅、「JR野江」駅の4駅が新たに設置された。加えて、JR「久宝寺」駅からはJR関西線で「奈良」駅を結ぶ直通快速列車の運行も開始、「関西の玄関口」の一つであるJR「新大阪」駅と奈良が新ルートでつながり、「新大阪」駅から奈良方面へのアクセスも強化された。

### 首都圏

### 2019年 マンション市場動向

### 近畿圏

新規供給戸数

3,337戸

(前年同月比) △7.7% ↘

初月販売率

72.2%

(前年同月比) △2.5% ↗

平均価格

6,552万円

(前月比) 4.1% ↗

分譲m<sup>2</sup>単価[3.3m<sup>2</sup>単価]

947千円[3,132千円]

(前月比) 4.0% ↗

新規供給戸数

1,449戸

(前年同月比) △17.0% ↘

初月販売率

80.6%

(前年同月比) 13.3% ↗

平均価格

4,404万円

(前月比) 13.4% ↗

分譲m<sup>2</sup>単価[3.3m<sup>2</sup>単価]

670千円[2,216千円]

(前月比) 2.4% ↗

3月