



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

〈増える、消えるは世の常とはいえ〉

総務省は携帯番号を2020年には100億個追加と発表。IoTの時代、全ての情報はセンサーからインターネットにつながって分析され判断され「令」が下される。一人一台携帯時代、消えたモノはなんだろう。虎ノ門の美味しいおせんべいの店では働き方改革で残業できず、生産が追いつかないので40袋入りの製造が中止に。近所の魚屋も八百屋も消えるかもしれない。実感ある面白いものもやがて消えていくのか。グーグルのアクセス数は年2兆回超、通信衛星も宇宙ゴミと共に増える一方だ。

特集レポート

1 地方都市

地方都市における
分譲マンションの供給動向



特集レポート

2 年度動向

2018年度(18/4月~19/3月) 首都圏・近畿圏
マンション市場動向

分譲マンションの着工動向

2018年の全国分譲マンション着工戸数は前年比3.8%減の11万510戸。圏域別では、首都圏で前年比14.8%減の5万5,195戸、近畿圏で同21.3%増の2万5,671戸、中京圏で同27.5%増の8,597戸、地方圏で同5.1%減の2万1,047戸に。中京圏、地方圏の1道36県の着工戸数をみると、最多は愛知で6,807戸、次いで福岡の5,814戸。以下沖縄、広島、北海道、宮城、静岡の順で、この7道県では1,000戸を上回る着工が行われている。

分譲マンションの供給動向

2018年に全国主要都市で発売された民間分譲マンションは前年比3.7%増の8万256戸。2年連続で前年を上回ると共に、2014年以来で8万戸を上回った。中京圏で前年比7.6%増の5,115戸、地方圏は前年比0.6%減の1万7,051戸。中京圏・地方圏では16県で増加、都市別では福岡市がトップで3年連続3,000戸超。以下、名古屋市、広島市、札幌市、仙台市の順で、この5市では1,000戸を上回っている。

首都圏のマンション市場動向

新規供給戸数は前年度比0.5%減の3万6,641戸、3年連続で3万6,000戸程度の供給に。地域別の供給戸数は、埼玉県・千葉県で前年度比20%以上の増加となったものの、都内23区・都下・神奈川県で前年度を下回った。販売状況は、2018年12月に駆け込みの供給が行われて同月の初月販売率が49.4%に低下し、2018年度の初月販売率は62.0%に低下。平均価格は前年度比0.1%アップの5,927万円。

近畿圏のマンション市場動向

新規供給戸数は前年度比1.2%増の2万78戸で、5年ぶりに2万戸を上回った。地域別の供給戸数は、大阪市・京都市が前年度比5%以上の減少となったものの、阪神間・神戸市・東大阪で同20%以上増加している。2018年度の初月販売率は74.4%と70%台を維持、2019年3月末の分譲中戸数も2,379戸と前年度末比24戸増にとどまり、販売は好調に推移。平均価格は3,903万円と同1.5%アップ。

DATA FILE データファイル

2040年の世帯数は2015年比4.8%減
日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)

2018年1月発表の「全国推計」によれば、全国の一般世帯総数は2023年をピークに減少に向かい、2040年の一般世帯総数は5,075万7,000世帯と2015年に比べ4.8%減少。今後、世帯数が減少する都道府県数は次第に増え、2035年までには沖縄県を除く46都道府県で世帯数が減少する。2025年以降は全都道府県で単独世帯が最大の割合を占め、2040年には45道府県で65歳以上の世帯主の割合が40%超に。

変わる街探検隊

JR「中央線」沿線地域

2019年4月に開業130周年を迎えたJR中央線

第156回

JR中央線は2019年4月に開業130周年を迎えた。東京駅から新宿を通り、中野、杉並、吉祥寺、三鷹、そして多摩地区を経て、山梨、長野、名古屋へと至るのがJR中央線である。同線の沿線では、2012年12月に三鷹～立川駅間(約13.1km)の連続立体交差工事が完了し、全線高架化が完成した。それに伴い、駅前や駅周辺の回遊性を高め、エリア全体の利便性が大きく向上、また、高架下空間の有効活用や再開発事業が活発になり、超高層マンションの供給も相次ぐなど、三鷹駅以西の駅と街が大きく変貌し注目を集めている。



JR中央線130周年を記念したラッピング列車

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

6月の「G20サミット」でも大きなテーマになるのが「GAFGA」に代表される「デジタルプラットフォーム」への規制問題だ。「デジタルプラットフォーム」とは電子上に販売や広告、情報の発信、WEB上でやりとりされる情報を集約する「基盤」(プラットフォーム)を運営し第三者に提供するサービス事業者のことをいう。最近、「GAFGA」への規制が話題になっているのは「課税の問題」「プライバシー保護問題」「情報の寡占化の問題」の3つのポイントがある。普段、実際に「GAFGA」を活用していても、その影響力が意識されることはないため、ピンと来ない人も多いだろう。現実には、検索サイトを利用することで知らないうちに我々のデータが蓄積されていく。Facebookで多くの人が知り合いと繋がる機能を評価して無防備にプライバシーを公開している。新時代の流通革命、顧客情報を握ったものがバリューチェーンの主導権を握っていることに注目したい。

首都圏		2019年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	1,421戸 (前年同月比) △39.3%	新規供給戸数	852戸 (前年同月比) △51.1%		
初月販売率	64.3% (前年同月比) 1.3ポイント	初月販売率	75.9% (前年同月比) 4.9ポイント		
平均価格	5,895万円 (前月比) △10.0%	平均価格	3,358万円 (前月比) △23.8%		
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	931千円 [3,079千円] (前月比) △1.7%	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	658千円 [2,174千円] (前月比) △1.8%		

4月