



発行: 2020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

2019年市場の 総括



〈如月の宵に〉

2020年2月、陰暦、如月「きさらぎ」も音の響きが良い。如月の心象風景に西行法師の「ねかはくは花の下にて春しなんそのきさらぎのもちつきのころ」がある。歌のとおり法師は桜の花の下で生涯を終えたと伝えられる。小倉百人一首の選者の藤原定家はこのことに感動したという。この時代の老後も来し方は悩みの種であったのではないだろうか。2月ものんびりしているとあっという間に29日で、早、弥生3月になるそうな。

首都圏 近畿圏 Special Report

分譲マンション 市場動向



2020年の 見通し

首都圏の総括

新規供給戸数は前年比15.9%減の2,018戸1,238戸。2019年年初予測では10月の消費税率引き上げを意識した動きが強まり、高水準の供給を予測したが、1992年以来の低水準の供給にとどまった。大規模物件、超高層物件の供給が前年を下回ったことも大幅減の一因。地域別ではさいたま市と千葉市が前年を上回ったのみ。初月販売率は62.6%。分譲単価、平均価格共に上昇し、前年を上回った。

近畿圏の総括

新規供給戸数は前年比13.9%減の1,161戸1万8,042戸。2019年年初予測では2万戸としたが、前年を下回った。10戸未満の小分け供給物件の占める割合が65.5%と前年を上回った影響も。地域別では南大阪が前年を上回ったのみ、特に、神戸市・京都市・東大阪は前年比30%以上の大幅減。初月販売率は74.1%。分譲単価は上昇するものの面積抑制によるグロス価格抑制の動きがみられた。

寄稿 団地再生・地域再生への取り組み(第5回)

地域との連携で団地を再生する 海外のエリアマネジメントによる地域再生戦略

●千葉大学国際教養学部 国際教養学科准教授 鈴木 雅之

団地の課題は団地単体で解決しようとしても難しい。社会的・地域的な課題は地図上の境界を超えて存在し、課題解決に取り組むべき範囲はより大きいが、団地の管理主体や住民組織は自らの範囲内だけで解決を図ろうとする。欧州の団地は移民、低所得者、高齢者など住民のタイプが偏る傾向があり、課題も多く魅力の乏しい居住地となっている。イギリス・オランダ・ドイツでは団地を含む広域的な地域との連携により、住宅タイプの再編によって是正する取り組みが行われている。様々な住宅を地域全体で混合させることにより、団地だけではできない住民の多様化を住宅供給の全体的なマネジメントによって、新しい住宅地へと変換させる。日本でも団地を含む地域をマネジメントしていくかたちは参考になる。



地区ビューロー ライブティヒ東地区

新規供給戸数

分譲マンションの着工戸数は首都圏・近畿圏共に高水準であり、2020年も首都圏で4万戸、近畿圏でも2万戸程度の供給材料が存在。近年、供給材料が高水準でも慎重に供給が行われ、供給戸数の大幅増とはならない傾向が継続。2020年も慎重に供給が行われる傾向が継続すると判断。2020年の新規供給戸数は首都圏で3万2,000戸、近畿圏で1万8,000戸と、2019年並みの供給にとどまる予測した。

販売状況

首都圏・近畿圏共に2019年並みの販売状況と予測。首都圏では高額物件の供給が中心となり、初月販売率にとらわれず、じっくり販売を行う傾向が継続することから初月販売率の大幅な改善はない判断。近畿圏でも2025年大阪・関西万博などを意識して分譲単価・価格に先高観が生じる可能性もあるため、首都圏同様、じっくり販売を行う傾向が強まる可能性がある。

変わる街探検隊

第162回

東急田園都市線「南町田グランベリーパーク」駅周辺地域(東京都町田市) まちびらきを迎えた南町田グランベリーパーク

東急田園都市線「南町田」駅は、直結する「南町田グランベリーパーク」のまちびらき前の2019年10月1日に「南町田グランベリーパーク」駅に改称された。ダイヤも改正され、これまで土休日のみだった急行列車の停車が平日にも拡大、日中毎時2本の大井町線急行列車が中央林間まで直通運転となり各方面からのアクセスが大幅に向上了。「南町田グランベリーパーク」の中心的施設「グランベリーパーク」は全234店舗中、4割がアウトレット業態、3割が飲食・食物販。他にアウトドアやエンターテイメントなど個性豊かな店舗が入居している。



「南町田グランベリーパーク」駅

首 都 圈

2019年 マンション市場動向

近 畿 圈

新規供給戸数	6,392戸	(前年同月比)	△14.3%
初月販売率	61.3%	(前年同月比)	11.9ポイント
平均価格	5,876万円	(前月比)	7.4% □
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	839千円[2,773千円]	(前月比)	3.8% □

12月

新規供給戸数	3,230戸	(前年同月比)	17.0% □
初月販売率	71.0%	(前年同月比)	△1.1ポイント
平均価格	4,253万円	(前月比)	20.4% □
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	708千円[2,341千円]	(前月比)	12.7% □