



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

〈旅立ちの時〉

春は新しいことが始まる季節。子どもにとっての3月は1年間の成果を示し次へと旅立つときだ。大人はとなると、正規社員、従業員にとっては年度末。一年度分の評価を得、昇進、出向、停滞と立場はそれぞれでも皆定年に向け1年進級したことになる。4月からは「同一労働同一賃金」が施行され、好きな時間に好きなところで働ける職業は正規にこだわる必要がなくなる。期間限定オープンのお店では閉店時、従業員は別の仕事に就くという。転職が花盛りの時代、本当に良き旅立ちが来ているのだろうか。

首都圏 近畿圏

Special Report

分譲マンション市場動向

供給立地と価格帯別供給動向



供給立地の変化

分譲単価・平均価格の上昇傾向継続要因の一つである供給立地の変化をみると、首都圏は都内23区内でも都心部を含む山手エリアが20%を上回る状況が継続。一方、神奈川県川崎・横浜以外の地域、埼玉県・千葉県シェアは10%程度で推移。近畿圏では大阪市が供給の中心(ワンルームマンションを除く)、両圏共に最寄駅から徒歩5分以内の物件が供給の中心。購入者も利便性重視の傾向に。

価格動向

首都圏・近畿圏共に4,000万円未満の供給戸数は減少傾向。一方、6,000万円以上の供給戸数は増加傾向。特に、首都圏では1億円以上の供給戸数が2017年以降、1,800戸を上回っている。平均価格が1億円以上となったのは渋谷区、港区の2区、6,000万円以上1億円未満が文京区、目黒区、世田谷区など20市区となっている。平均値・中央値は両圏共に上昇し、その差は拡大している。

まとめ

首都圏・近畿圏におけるマンション価格上昇の背景には、供給立地の変化もある。さらに、最寄駅から徒歩5分以内の供給戸数が増加するなど、利便性の高い物件の供給が増加していること、加えて、郊外地域での供給戸数が減少している影響もある。今後も都心地域や利便性の高い物件の供給が続くことから、グロス価格抑制のために住戸面積縮小の動きが強まる可能性がある。

2019年の総括

新規供給戸数は首都圏で前年比15.9%減の3万1,238戸、近畿圏で同13.9%減の1万8,042戸と、共に前年を下回った。首都圏全体の分譲単価は前年比1.2%アップの879千円/m<sup>2</sup>(2,907千円/坪)、平均価格は同1.9%アップし5,980万円と高水準。近畿圏ではワンルームマンションを除いた分譲単価は前年比3.8%アップの664千円/m<sup>2</sup>(2,195千円/坪)、平均価格は4,648万円と同0.2%アップ。

DATA FILE データファイル

住民基本台帳人口移動報告 2019年結果  
東京圏の転入超過が拡大、人口集中傾向が続く

総務省によると、2019年は転入超過数が3大都市圏(東京圏・名古屋圏・大阪圏)全体で12万9,669人(前年比6,615人拡大)。圏域別では東京圏が14万8,783人転入超過(同8,783人拡大)、名古屋圏1万5,017人、大阪圏4,097人の転入超過に。都道府県別の転入超過数、最多は東京の8万2,982人、次いで神奈川、埼玉、千葉、大阪、福岡、滋賀、沖縄の8都府県が転入超過。全国市町村のうち転入超過は全体の25%超の450市町村。

変わる街探検隊

第163回

JR「大阪」駅周辺地域(大阪市北区)

大規模再開発事業が進むJR大阪駅周辺地域

JR大阪駅北側に「ヨドバシ梅田タワー」が開業。地下1階~地上8階は「ヨドバシカメラマルチメディア梅田」と各階で接続する大型商業施設「LINKS UMEDA」で2019年11月16日に開業した。地上9階~35階の「ホテル阪急レスパイヤ大阪」も同27日に開業。「ヨドバシ梅田タワー」はJR大阪駅、グランフロント大阪、阪急大阪梅田駅と連結、街の回遊性も向上させた。駅北側では「うめきた」第2期工事、西側でも大きなプロジェクトが進行。駅西側では旧大阪中央郵便局跡地の開発計画、駅西口に新改札口と駅ビル整備計画が発表された。



JR「大阪」駅周辺地域

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

海浜公園一帯をリゾート地として再整備を狙う神戸市の須磨海浜水族園建替え計画が、設定価格の大幅値上げで議論を呼んでいる。東京都も開業後30年を迎える中で葛西臨海水族園の建替えに向けた検討を進め、2019年1月に基本構想を発表。これに、日本建築学会は歴史的価値から既存施設の活用要望、都民からは利用料金の値上げへの不安の声も。日本人にとって動物園や水族館は娯楽や教育施設の観念が強いが、世界では展示だけでなく種の保存、研究機能の強化が進む。一方で、収益確保も重要。集客装置と展示、研究機能とのバランス、地域資産の視点も忘れてはならない。



首都圏

2020年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数 1,245戸 (前年同月比)△34.5%

初月販売率 63.0% (前年同月比)△4.5%ポイント

平均価格 8,360万円 (前月比) 42.3%

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 1,262千円[4,173千円] (前月比) 50.4%

1月

新規供給戸数 621戸 (前年同月比)△40.5%

初月販売率 66.8% (前年同月比)△3.4%ポイント

平均価格 4,296万円 (前月比) 1.0%

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 629千円[2,080千円] (前月比)△11.2%