



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

「コロナ・明日への希望」

新型コロナウイルス感染症対策は、米疾病対策センター他の研究チームの実験結果からも、手洗い慣行と消毒が大事とわかる。家庭用漂白剤でテーブルなどの表面を消毒すれば1分以内にウイルスは不活性化すると報告も。清潔にするしかない。靴のまま家に入る欧米人と履物を脱いで上がる日本人の住様式の違いに、文化の違いが現れていると思う。日本の「浄不浄」の文化は感染を低く抑さえ込む底力になるのではないかと。約80%は治療を受けず回復する。このデータにも希望を託そう。

Special Report

首都圏における
大規模物件の供給状況
大規模物件の供給構造の変化



地域別の供給状況

供給物件数をみると、全戸数200~399戸の供給物件数は2016年の82物件をピークに2019年には65物件に減少。都内23区と都内23区以外の地域の供給状況を見ると、全戸数200~399戸は都内23区が2013年(3,699戸)をピークに2019年は1,534戸に減少。全戸数400戸以上は都内23区が供給の中心で、供給戸数構成比が50%を上回る年が多く、2019年は4,499戸、58.5%を占める。都内23区における全戸数200~399戸の供給戸数が減少している。

供給商品内容

平均価格を全戸数200~399戸の都内23区と都内23区以外、全戸数400戸以上の都内23区と都内23区以外にわけてみると、全戸数400戸以上は都内23区、都内23区以外共に上昇傾向。2019年の都内23区は8,063万円、都内23区以外は5,528万円に上昇。超高層物件や再開発物件、商業施設併設物件などの供給増が要因。全戸数200~399戸は都内23区、都内23区以外共に2017年以降低下傾向で、2019年の都内23区は6,713万円、都内23区以外は4,606万円に低下。

大規模物件の供給動向

2019年の首都圏マンション市場においては注目の大規模物件の供給が行われ、話題となった。新規供給戸数全体に占める全戸数200戸以上の大規模物件のシェアが高まっているが、大規模物件の供給戸数も減少傾向にあり、2013年の2万1,215戸から2019年には1万3,230戸にまで減少。全戸数200~399戸、全戸数400戸以上に比べると、2017年以降、全戸数400戸以上の供給戸数構成比が高まり、全戸数200~399戸を上回る状況となっている。

寄稿 Trend Express トレンド エクスプレス

マンション関連法の改正について

●国土交通省
住宅局マンション政策室長
磯貝 敬智

社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会の「とりまとめ」を踏まえ、本年2月28日に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が閣議決定された。マンション管理適正化法の改正では、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画制度・管理計画認定制度の創設等、マンション建替円滑化法の改正では、除却の必要性に係る認定対象の拡充(耐震不足マンション以外も要除却認定の対象に追加)、団地における敷地分割制度が創設される。

DATA FILE データファイル

全国・平均の住宅地は3年連続で上昇
2020年地価公示の概要

国土交通省が公表した「2020年地価公示」によると、2020年1月1日時点の公示地価は全国の全用途平均が前年比1.4%上昇し5年連続、住宅地は同0.8%上昇し3年連続、商業地は同3.1%上昇し5年連続での上昇となった。住宅地の状況を圏域別にみると、東京圏は前年比1.4%上昇と7年連続上昇。大阪圏も同0.4%上昇し、小幅ではあるが前年より上昇幅が拡大。名古屋圏は同1.1%上昇するも上昇幅は縮小。商業地は、地方4市を除く地方圏で28年ぶりに上昇に転じた。都道府県別の変動率をみると、住宅地で20都道府県(前年18)、商業地で24都道府県(同22)で上昇した。

変わる街探検隊

第165回

JR山手線・京浜東北線「高輪ゲートウェイ」駅周辺地域(東京都港区)

2020年3月14日、「高輪ゲートウェイ」駅が開業

JR山手線で49年ぶりに新駅「高輪ゲートウェイ」駅が3月14日に開業。同線30番目の駅はJR「田町」~「品川」駅間に開業し、羽田空港への鉄道アクセスも便利な立地で、世界と日本をつなぐ国際交流拠点の玄関口として発展していくことになる。駅の建築デザインは日本の折り紙をモチーフにした大屋根を設け、「和」の文化を感じさせる空間を目指し、世界的建築家である隈研吾氏が手掛けた。同駅は「グローバルゲートウェイ品川」をコンセプトに、2024年頃のまちびらきを予定する新たな街の核施設として機能する。



「高輪ゲートウェイ」駅

寄稿 団地再生・地域再生への取り組み(第6回)

団地再生マネージャーという職能

●千葉大学国際教養学部
国際教養学科准教授
鈴木 雅之

団地再生を動かす政策や制度が進んでいる海外には団地再生を実行する人材があり、その職能はフィービジネストとして確立。団地再生マネージャーの業務は、コミュニティ組織やリーダーと連携してコミュニティの自立促進、団体や機関の積極的な係わりを仲介・促進、コミュニティの自立サポートプロジェクトにおける人的・財政的資源の確保ほか多彩かつ高度で、求められる能力や経験も高度。能力・スキルの開発(人材育成)はOJTやラーニング・バイ・ドゥーイングによる。日本でも育成は急務である。



ボブラハルカ(英)団地再生マネージャーチーム

首都圏

2020年マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	2,142戸	(前年同月比)△35.8%
初月販売率	70.0%	(前年同月比)△2.2割外
平均価格	6,156万円	(前月比)△5.8%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	973千円[3,217千円]	(前月比)△0.1%

3月

新規供給戸数	1,528戸	(前年同月比) 5.5%
初月販売率	69.2%	(前年同月比)△11.4割外
平均価格	4,905万円	(前月比) 45.5%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	762千円[2,517千円]	(前月比) 13.6%