



発行: 2020年7月29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

首都圏 近畿圏 Special Report

分譲マンション 市場動向

2020年上半年の総括と
下半期の見通し



上半期 近畿圏市場の総括

新規供給戸数は428件5,299戸、前年同期比29.5%減となり、1992年同期以来の低調な供給。高水準の供給が継続していたワンルームマンションも13物件1,093戸と前年同期を下回った。主要地域では全地域で大幅減となったが、外周地域は前年同期を上回った。初月販売率は70.5%で70%を上回り、6月末の分譲中戸数は2,821戸と前年末並にとどまる。分譲単価は680千円/m²と前年比0.1%アップとなるものの面積拡大によって、平均価格は4,027万円で同4.2%アップとなった。

新規供給戸数の見通し

下半期の新規供給戸数は首都圏で1万3,500戸程度、近畿圏で8,200戸程度にとどまり、年間では首都圏で2万1,000戸、近畿圏で1万3,500戸と予測。年初予測(首都圏3万2,000戸・近畿圏1万8,000戸)を大きく下回る。首都圏・近畿圏共に供給材料は高水準であるものの、オンライン商談・モデルルームでの完全予約制での対応などが下半期も継続。その結果、これまで以上に小分け供給物件が供給の中心になると思われ、下半期の供給戸数は前年同期を大きく下回る見通し。

販売状況の見通し

下半期の販売状況は6月以降回復に転じるもの、大幅な改善には至らず、上半年実績並で推移。12月末の分譲中戸数は首都圏で7,200戸、近畿圏で2,700戸と予測。新規供給戸数の大幅減もあって、年初予測を下回る。また、準郊外・郊外地域で在宅勤務を経験した若年層を中心に持家取得意欲が高まる可能性。一方で、景気の先行き不安、特に所得・雇用環境の先行き不安が高まった場合には、高額所得者・投資目的の需要層を中心に模様眺めの傾向が強まる可能性には留意が必要。

上半期 首都圏市場の総括

新規供給戸数は526件7,497戸、前年同期比44.2%減。緊急事態宣言の発令などを受け、大幅減となり、上半年としては初めて1万戸を下回った。初月販売率は68.3%で、上半年としては5年連続で60%台にとどまる。ただし、新規供給戸数が大幅減となったことから、6月末の分譲中戸数は7,389戸に減少。供給商品内容は高額物件の供給戸数シェアが高まったことから、首都圏全体の分譲単価は前年比17.3%アップの1,031千円/m²、平均価格も同11.5%アップの6,668万円に上昇。

DATA FILE データファイル

人口自然減少数は50万人超、出生数は4年連続で低下 2019(令和元)年人口動態統計月報年計(概数)の概況

2019年の出生数は86万5,234人、前年比5万3,166人減少し、過去最少。「1人の女性が一生の間に生む子供の数」に相当する合計特殊出生率は1.36、最も高いのは沖縄県(1.82)、最も低いのは東京都(1.15)。合計特殊出生率が前年を上回ったのは山口県・鳥取県・富山県・宮崎県の4県、横ばいは秋田県・長野県・佐賀県、40都道府県では前年を下回った。2019年の死亡数は138万1,098人、前年比1万8,628人増で、戦後最多に。2003年に100万人を上回り、2016年以降130万人を上回っている。出生数と死亡数の差である「自然増減数」は51万5,864人の減少。自然減は2005年に初めて生じ、2007年以降減少幅が拡大、「自然増減数」がプラスになったのは沖縄県のみ、その他都道府県は全てマイナスとなった。



寄稿 団地再生・地域再生への取り組み(最終回)

多世代が活躍できるまち

シェアスタイルタウン構想

●千葉大学国際教養学部
国際教養学科准教授

鈴木 雅之

「生産」の地である農山村地域は助け合いが根底にあるが、「消費」の地であるニュータウンや団地には助け合いの土壤がない。また、「住まいと商業仕事のミックス化が困難」など複数の構造的課題が「多世代が活躍しやすいまちをつくる」ことの大きな障害になっている。構造的課題を超えてニュータウンや団地を新しいまちに変えるには、住む暮らし・過ごす・働く・学ぶ・楽しむ、などの場面で、それぞれの価値を高める仕組みを生み出す必要がある。それには地域資源を活用する「シェア」のコンセプトが有効。資源が再編集され、これまでにない関係性と社会システムが生まれ、新タイプのまちにつくり変わる。千葉の海浜ニュータウンで現在この「シェアスタイルタウン構想」が進行中。これはウズコロナの社会にもマッチするだろう。



首都圏

2020年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数

1,543戸

(前年同月比) △31.7% ↘

初月販売率

73.2%

(前年同月比) 7.3ポイント ↗

平均価格

6,389万円

(前月比) △1.5% ↘

分譲m²単価[3.3m²単価]

969千円[3,202千円]

(前月比) △10.6% ↗

新規供給戸数

1,407戸

(前年同月比) △6.2% ↗

初月販売率

70.4%

(前年同月比) △2.9ポイント ↘

平均価格

3,608万円

(前月比) △15.8% ↗

分譲m²単価[3.3m²単価]

640千円[2,115千円]

(前月比) 3.9% ↗

6月

分譲m²単価[3.3m²単価] 640千円[2,115千円] (前月比) 3.9% ↗