



発行: 2020年9月28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

〈小春日和〉

いよいよ今年も残り2カ月。マスクの人の群れにはまだ違和感はあるものの異常観が薄ってきた。コロナは居座り、経済は落ち込むばかり。が、若者はコロナも生活の一部として生きて行く。秋の運動会は万全なコロナ対策で行うとか。幼小中高は日常が戻りつつある。大学ではアルバイトができず休学や退学せざるを得ない学生が出ている。知人女性は自身が苦境の中、コロナ禍で困窮する若者を支援する会を立ち上げるという。小春日和のような、女の子たちの笑い声が耳に響いた。大人もめげない。

首都圏

近畿圏

Special Report

投資用[ワンルーム] マンション市場動向



ワンルームマンションの着工動向

投資用・分譲ワンルームマンションの市場規模を把握するために、30m²未満の「分譲住宅・共同建」の着工戸数を集計すると、2015年以降では2017年以外は1万户を上回り、2020年1~6月も前年同期比0.2%減の5,783戸と高水準の着工が行われている。圏域別では首都圏が近畿圏を上回る傾向が続いているが、2018年には近畿圏(5,762戸)が首都圏(4,669戸)を上回った。2019年・2020年1~6月には再び首都圏が近畿圏を上回っているが、過去の状況と比較すれば近畿圏での着工戸数が増加傾向となっている。

首都圏 投資用マンション市場動向

2019年の首都圏における投資用マンションの供給戸数は132物件5,977戸で前年(161物件7,816戸)を下回り、2020年1~6月は75物件3,484戸と前年同期(71物件3,196戸)を上回っている。供給の中心地域は都内23区で、2012~2019年は2017年(17区)を除いて20区を上回る区で供給が行われ、2020年1~6月も15区で供給が行われている。供給商品内容は分譲単価の上昇傾向が継続し、2020年1~6月では前年比2.4%アップの1,211千円/m²となった。また、平均価格も2018年に3,088万円と初めて3,000万円を上回り、2019年は3,131万円、2020年1~6月も3,172万円に上昇している。

近畿圏 ワンルームマンション市場動向

近年、近畿圏での分譲ワンルームマンションは高水準の供給が継続しているが、2019年も60物件5,134戸と5,000戸を上回る供給が行われた。2020年1~6月では13物件1,093戸と前年同期(26物件1,761戸)を下回っている。供給の中心地域は大阪市・神戸市・京都市で、大阪市では2018~2019年には14区、2020年1~6月では8区で供給が行われている。供給商品内容は首都圏同様、分譲単価の上昇傾向が継続し、2020年1~6月では前年比0.5%アップの800千円/m²となった。一方、平均価格は2018年に1,933万円に上昇したものの、平均面積が縮小傾向に転じたことから、2019年は1,898万円、2020年1~6月は1,812万円に低下している。

DATA FILE

データファイル

近年の不動産業の動向変化

経済産業省「第3次産業活動指標」を用いた分析結果

変わる街探検隊

第168回

「所沢」駅周辺地域(埼玉県所沢市)

「所沢」駅直結の大型商業施設がオープン

人口約34万人の所沢市は埼玉県南西部に位置する。市の中心となるのが西武新宿線と池袋線が交差する「所沢」駅。9月2日、同駅に直結する大型商業施設「グランエミオ所沢」が全面オープンとなった。第1期は2018年3月に駅東口側の駅ビル部分が開業していたが、第2期は線路をまたぐ駅上空部分を中心としたエリアで開発が行われた。同時に「所沢」駅のリニューアルも行われ、駅南側に新改札口を設置。既存改札と新改札をつなぐ南北通路や東西自由通路、2階改札階と3階商業施設階をつなぐ吹き抜け空間「セントラルプラザ」も誕生した。駅西口では大規模な再開発事業が進捗し、超高層分譲マンションが建設中。



2020年9月2日に全面オープンした「グランエミオ所沢」

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.58

海の反逆

文明の撤退と再構築

- 特定非営利活動法人
日本水フォーラム 代表理事
- 東京都立大学客員教授 竹村 公太郎

新橋、横浜間の鉄道(明治5年開通)のため海の上に土堤を築造し線路が敷設された。日本の近代化とは海岸を消すプロセスであったともいえる。未来、日本列島の防災最前線は海岸となる。昨年9月の台風15号は海岸に接近した日本の都市の脆弱性をむき出しにした。温暖化の原因特定は難しいが、地球規模の温暖化は進んでいる。地球温暖化による海面上昇に関する予測には幅があるが、私の試算では海洋が平均4°C上昇するとして一千年後で海面は約10m近く上昇する。日本列島は5mの海面上昇で国土の10%の沖積平野が水没。列島は生き残っても沖積平野を失う、つまり現在の文明を失う。「文明の撤退と文明の再構築」これが未来の日本の姿となる。



首都圏

2020年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数

1,669戸

(前年同月比) △8.2% ↘

初月販売率

68.5%

(前年同月比) △6.9ポイント ↘

平均価格

6,011万円

(前月比) △1.8% ↘

分譲m²単価[3.3m²単価]

933千円[3,084千円]

(前月比) 2.2% ↗

新規供給戸数

1,617戸

(前年同月比) 20.6% ↗

初月販売率

78.2%

(前年同月比) △6.7ポイント ↘

平均価格

3,492万円

(前月比) △29.0% ↘

分譲m²単価[3.3m²単価]

694千円[2,293千円]

(前月比) △9.9% ↗

8月