



発行: 2021年1月31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

### 〈心と記憶と笑いと〉

新型コロナウイルス感染者数が30万人超。緊張の日々が続く中、人や仕事のrealな出会いと喜びや悲しみ、その記憶が薄れしていくようで心許ない。大人がへこんでいてどうすると反省。認知行動学によれば「期待をしなくなるとやる気を失う。現実に合わせて期待を修正していくと良い」とある。自分を取り戻すために日々の生活を丁寧に送ることにした。お正月を言祝ぎ、7日は七草がゆ、成人の日に鏡開きもした。そしてもう1つは脳トレ。嬉しい記憶が脳を作り替えている。



首都圏 近畿圏

# 分譲マンション市場動向

2020年の総括 2021年の見通し

Special Report



### 首都圏の総括

新規供給戸数は前年比12.8%減の1,522件2万7,228戸。月別状況は7月以降回復に転じている。地域別は都下・その他千葉で前年超も、都内23区・神奈川県・埼玉県では前年を下回った。初月販売率は66.0%。5年連続で70%を下回ったものの前年超。分譲単価は8年連続で前年を上回り、分譲単価の上昇傾向が継続していることから面積縮小によりグロス価格を抑制する動きがみられた。

### 近畿圏の総括

新規供給戸数は前年比15.8%減の1,084件1万5,195戸、回復ペースは首都圏に比べ遅れている。ワンルームマンションの供給戸数は前年を大きく下回る37物件2,827戸。大規模物件、超高層物件の供給低調もファミリー層向け物件供給低調要因の一つ。地域別は、京都市・外周地域で前年超。初月販売率は71.1%と前年を下回った。分譲単価・平均価格はいずれも上昇傾向が継続。

### 新規供給戸数

2021年の供給予定物件をみると、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあって、2020年に供給が先送りされた物件が存在しているため、供給材料としては高水準。一方で、販売手法の変化もあり、小分け供給物件が供給の中心になる傾向が継続すると思われる。結果、2021年の新規供給戸数は首都圏で3万5,000戸程度、近畿圏で1万8,000戸程度、両圏とも2020年を上回ると予測。

### 販売状況

コロナ禍、在宅時間が増え、家に対する関心は高まっている。昨年6月以降一戸建・マンションとも新築・中古を問わず需要が回復。住宅購入環境も、住宅ローン減税は控除期間の特例措置の入居期限を2022年末に延長される見通し、「グリーン住宅ポイント制度」創設ほか好環境が続き、販売状況は順調に推移すると判断。ただし、特長のある住宅に人気が集まる二極化傾向が継続する見通し。

### DATA FILE データファイル

### 令和元年空き家所有者実態調査

空き家の半数以上に腐朽・破損がある

全国の空き家数は2018年10月1日時点で848万9千戸、総住宅数に占める割合は13.6%と過去最高。国土交通省の「令和元年空き家所有者実態調査」によると、空き家の利用現況は「二次的住宅・別荘用」25.8%、「貸家用」4.4%、「売却用」12.8%、「その他(位置・長期不在、取り壊し予定の空き家等)」52.8%。人が住まなくなつてからの期間は「20年以上」が最多。空き家の現況は、市区町村の属性では「大都市圏以外・市部」が54.2%、構造では「木造」が85.9%、建築時期別では「1971~1980年」が27.0%で最多。空き家の状態は腐朽・破損ありが54.8%。最寄り駅から「2,000m以上」が39.9%で最多を占め、管理面での心配事は「住宅の腐朽・破損の進行」が最多。所有世帯の世帯主年齢は65歳以上が6割を占めている。



### 変わる街探検隊

第172回

### 小田急小田原線「本厚木」駅周辺地域(神奈川県厚木市)

準近郊・郊外エリアの代表的な街

ニューノーマル時代に対応して住みたい街も変化。昨年9月公表の民間住宅情報サイトによる「コロナ禍での借りて住みたい街ランキング(首都圏版)」で、「本厚木」が第1位となり、4年連続1位だった「池袋」が5位に。リモートワークが増えたことで都心から離れてでも生活利便性のいいエリアには人気が集まっている。小田急小田原線「本厚木」駅は東京都心まで特急ロマンスカーで約45分、快速急行で約50分。同駅では東京メトロ千代田線やJR常磐線などの路線への直通運転も行われている。車移動も各地へのアクセスに恵まれ交通利便性は高い。一方、自然は豊か。市内に二つの温泉郷があり観光資源にも恵まれた街である。



「本厚木」駅北口駅前

### 首 都 圈

### 2020年 マンション市場動向

### 近 畿 圏

12月

新規供給戸数	7,362戸	(前年同月比)	15.2% ↗
初月販売率	62.6%	(前年同月比)	1.3ポイント ↗
平均価格	5,623万円	(前月比)	△5.0% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	837千円[2,767千円]	(前月比)	△7.3% ↘

新規供給戸数	3,105戸	(前年同月比)	△3.9% ↘
初月販売率	80.0%	(前年同月比)	9.0ポイント ↗
平均価格	3,913万円	(前月比)	△12.0% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	665千円[2,197千円]	(前月比)	△4.5% ↘