



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈ある日、様変わり〉

様変わりという状況は歴史をみれば多々ある。秋の味覚サンマ、焼くなら七輪の時代もあったが都市ガスの便利さに姿を消す。消費量が増す一方の魚は、大量のプラスチックごみで命が危うくなっている。昆虫も温暖化により北海道で採れなくなることが心配だ。街はコロナで様変わりが始まっている。あるイタリアンレストランはいつの間にか幼児用ジム・体操教室になっていた。アジア系のレストラン閉店後は二度新しい経営者が代わった。めぐる季節の中、人は行き人が来て、街の様変わりは日常になっていく。

Special Report

首都圏 近畿圏

投資用
[ワンルーム]
マンション市場動向

30㎡以下の着工戸数

貸家は2008年までは首都圏・近畿圏以外での着工戸数も高水準だが、リーマン・ショック後、首都圏・近畿圏以外地域での着工戸数が大幅減。分譲住宅は首都圏と近畿圏で90%以上を占める傾向が継続。都府県別は首都圏で東京都と神奈川県、近畿圏では大阪府が着工の中心。30㎡以下の「分譲住宅・共同建」は2020年1月～2021年6月には首都圏65市区、近畿圏31市区で着工が行われている。

首都圏 投資用マンション市場動向

2016年は8年ぶりに供給戸数が7,000戸超、2018年も7,000戸超、その他の年は6,000戸前後で推移。2021年1～6月の供給エリアは29市区で前年同期を上回る。最多は江東区、以下、品川区・川崎市中原区・同川崎区・大田区。供給の中心は都内23区に変化はないが、近年は横浜市・川崎市での供給が増加。分譲㎡単価は2018年以降3年連続、平均価格は2013年以降8年連続で前年超に。

近畿圏 ワンルームマンション市場動向

2020年は37物件2,827戸で前年に比べ物件数、供給戸数とも減少。新規供給戸数は2015年以降、増加傾向が続き、2018年には75物件6,150戸と過去最高となったが、2020年は感染症拡大の影響もあって大幅減となり、2021年1～6月も本格回復の状況には至っていない。2021年1～6月の供給エリアは前年同期を上回る11市区。2021年1～6月、分譲㎡単価・平均価格ともに上昇した。

着工戸数の概況

全国における「貸家・共同建」の着工戸数は2018年から3年連続で前年を下回ったが、2021年1～6月は前年同期超。そのうち30㎡以下の着工戸数も同様。「分譲住宅・共同建」の着工戸数は2011～2019年には11万戸超だが、2020年は10万9,032戸に。「分譲住宅・共同建」の着工戸数のうち30㎡以下の着工戸数、2020年は1万1,935戸まで増加。ただし、2021年1～6月は前年同期比減に。

変わる街探検隊

第179回

JR常磐線「金町」駅周辺地域(東京都葛飾区)

「金町」駅の南北で進む再開発事業

JR常磐線「金町」駅周辺地域は、京成金町線「京成金町」駅も利用可能で、都心へのアクセスも良好。そんな金町エリアではJR「金町」駅を挟んで南北で再開発が進んでいる。南口エリアでは41階建の複合施設「ヴィナス金町」が2009年6月末に完成、さらに「プラウドタワー金町」が建設され、2021年8月以降、商業施設がオープンしている。北口エリアでは2013年4月に「東京理科大学葛飾キャンパス」や「葛飾にいじゅくみらい公園」がオープン。分譲マンションや高齢者施設も建設、整備された。また、新宿六丁目地区東側に位置する地域でも超高層マンション、商業施設他の一体開発を予定。「金町」駅周辺地域は大きく様変わりしていく。



再開発が行われた「金町」駅南口

DATA FILE データファイル

2021年都道府県地価調査

全用途平均は2年連続で下落するも下落幅は縮小

2021年7月1日時点の都道府県地価調査(基準地価)によると、全国の住宅地・商業地を含む全用途平均は前年比0.4%下落、2年連続で下落となるも下落幅は縮小した。用途別にみると商業地の全国平均は前年比0.5%下落と、2年連続で下落し、下落幅も拡大。住宅地の全国平均は前年比0.5%下落で下落幅は縮小したものの、1992年以降下落が継続。三大都市圏では東京圏前年比0.1%上昇、大阪圏同0.3%下落、名古屋圏同0.3%上昇。全国・全用途では半数以上の地点で下落し、引き続き、コロナ禍の影響が表れている。都道府県別では、商業地・住宅地共に上昇率が最も高かったのは沖縄県。



首都圏

マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数は836件1万2,809戸、前年度同期比44.7%増となった。地域別では都内23区、都下、神奈川、埼玉で大幅に増加。初月販売率は70.6%で、前年度同期を上回り、在庫販売も好調に推移し、分譲中戸数・完成在庫共に3月末を下回る。分譲単価・平均価格とも上昇へ転じ、過去最高値だった1990年度を上回った。

2021年度
4～9月

新規供給戸数は644件8,355戸、前年度同期比42.1%増に。主要地域では南大阪を除く地域は大幅増。特に、阪神間・北摂・京都市は前年度同期比100%以上増。初月販売率は69.6%と前年度同期を2.1ポイント下回った。分譲単価は前年度同期比7.7%アップ、ワンルームマンションの供給が低調で平均面積が拡大したこともあり平均価格は4,538万円に上昇。

新規供給戸数 2,311戸 (前年同月比) △6.7% ▼

初月販売率 67.7% (前年同月比) △5.7% 外 ▼

平均価格 6,584万円 (前月比) △11.6% ▼

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 989千円[3,268千円] (前月比) △16.0% ▼

2021年
9月

新規供給戸数 1,210戸 (前年同月比) △1.5% ▼

初月販売率 59.4% (前年同月比) △9.8% 外 ▼

平均価格 4,757万円 (前月比) 7.8% 外 ▼

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 763千円[2,523千円] (前月比) △3.0% ▼