



発行: 2021年11月26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

・青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

### 〈今年の総括〉

今年は様々なことが中止で時間に余裕ができたが、逆に集えず語り合はず、ここから余白が消えた感じ。リモート会議に疲れた。コロナ解禁後もテレワークが続いている所も多い。テレワーク、リモート会議が定着すれば郊外や地方へ移住を考える人が増えるだろう。認定NPO法人が開いた「ふるさと回帰フェア」は前夜祭も移住相談を行う当日も大盛況。来年は一番運勢が強く良いとされる「五黄の寅」が36年に一度巡ってくる。怠慢払拭、精進万来。



## Special Report

### 首都圏 近畿圏

# 分譲マンション市場動向

### 分譲マンション価格の推移と現状分析

### 供給商品内容の推移

2021年1~9月、首都圏の分譲単価は前年比6.8%アップの988千円/m<sup>2</sup>、平均価格は同7.6%アップの6,546万円、近畿圏のワンルームマンションを除く分譲単価は同6.6%アップの728千円/m<sup>2</sup>、平均価格は同7.7%アップの5,052万円。両圏共に分譲単価・平均価格の上昇傾向は継続し、過去最高水準に。大量供給時代には供給の中心であった4,000万円未満の新規供給戸数は両圏共に大幅減となり、新規供給戸数に占める割合も低下。

### 寄稿 Trend Express トレンド エキスプレス

#### 流域治水関連法(特定都市河川浸水被害対策法等の改正)について

あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の推進に向けて

・国土交通省水管管理・国土保全局水政課長  
山本 泰司

「流域治水」の実効性を高める4項目の実現へ、「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」(通称「流域治水関連法」)が令和3年5月10日に公布、11月1日に全面施行された。項目1「流域治水の計画・体制の強化」では、特定都市河川の対象河川を全国に拡大。項目2「氾濫ができるだけ防ぐための対策」では、河川・下水道における対策の強化に加え、認定制度・補助・税制特例により官民による雨水貯留浸透施設の整備を支援。項目3「被害対象を減少させるための対策」では、浸水被害が頻発する危険なエリアを対象として「浸水被害防止区域」を創設し、一定の開発・建築行為を許可制とした。項目4「被害の軽減、早期復旧・復興のための対策」では、ハザードマップの作成を中小河川等にまで拡大した。



### 供給立地の変遷

過去の価格上昇期にはマンションの供給立地の拡大、遠隔化する傾向がみられたが、現時点では供給立地の拡大、遠隔化傾向が顕在化しているとはいえない。首都圏、近畿圏における地域別供給状況をみると、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市が供給の中心であることに変化はない。また、最寄駅からの時間別の供給戸数構成比をみても、徒歩5分以内の構成比がいずれも供給の中心。両圏共に、都心エリア、利便性の高い物件が供給の中心となっている。

### エリア別の分譲単価・最高価格帯

バブル期の1990年と2021年1~9月を比較すると、1990年の首都圏の分譲単価の最高値は港区の18,224千円/坪。2021年1~9月は千代田区の8,143千円/坪。近畿圏の1990年の最高値は京都市中京区で7,283千円/坪。2021年1~9月では京都市北区の4,356千円/坪。最高価格帯をみると1億円超となっているのは1990年は首都圏20市区、近畿圏16市区、2021年1~9月は首都圏5区、近畿圏1区のみ。

### 購入環境について

首都圏・近畿圏共に分譲マンション価格の上昇傾向が継続しているにもかかわらず、販売状況は順調に推移。都心エリアや利便性の高い高額物件の方が販売好調という傾向もみられる。背景には、取得・雇用環境の変化、住宅ローン減税など住宅取得促進税制、住宅ローン金利の歴史的低水準など、様々な要因があるが、ここ約10年間の民間住宅ローン金利(変動型の基準金利)は横ばい状態で、現在も最低水準で推移するなど、住宅ローンが低水準であることの影響が大きい。

### 寄稿 虫の目から時代の変化を読む

#### コロナ禍で変わる生活

身近な健康づくりからワーケーションへと余暇の範囲が拡大する

・株式会社  
ANALOG  
佐野 嘉彦

コロナ禍で余暇活動はどう変わったか。「レジャー白書」(公益財団法人日本生産性本部)によると、参加人口が大幅に減少したのは「国内観光旅行」、「動物園、水族館、博物館」、「音楽会、コンサート」など。参加人口が増えているのは、「動画鑑賞」、「体操」、「ジョギング、マラソン」など。背景には、外出自粛の中で健康管理面に不安を抱える人が多いことがある。テレワークの継続には、管理者サイドのワーカーのメンタルヘルスの維持のための緊密なコミュニケーションと共に、定期的な運動習慣への誘導が鍵になる。インバウンドの回復に時間を使う中、観光業界支援は当面、国内旅行者向けに需要を喚起する政策が中心。「ワーケーション」も注目されているが、今はまだ、企業側もワーカーも仕事と余暇の時間の使い分け、メリハリをつけるスキルを洗練させる途上にある。



首 都 圈	2021年 マンション市場動向	近 畿 圈
新規供給戸数	2,055戸	(前年同月比) △38.8% ↘
初月販売率	71.4%	(前年同月比) 1.0ポイント ↗
平均価格	6,750万円	(前月比) 2.5% ↗
分譲m <sup>2</sup> 単価[3.3m <sup>2</sup> 単価]	1,057千円[3,495千円]	(前月比) 6.9% ↗
新規供給戸数	1,457戸	(前年同月比) 3.0% ↗
初月販売率	57.3%	(前年同月比) △0.7ポイント ↘
平均価格	4,222万円	(前月比) △11.2% ↘
分譲m <sup>2</sup> 単価[3.3m <sup>2</sup> 単価]	720千円[2,379千円]	(前月比) △5.6% ↗

10月