

暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

## 〈愛犬葬送曲〉

15年と3ヵ月。人間の年齢に換算するなら100歳近い愛犬の老い、介護、そして死。愛犬の死に直面して知った、人間並みのメニューが用意されたペットの葬送のセレモニー。愛犬が生まれた時のこと、飼うようになったきっかけなど思い出をふりかえると共に、ペット、生き物を飼うことの大変さ、送ることの大変さをあためて考えてみた。

## SPECIAL REPORT

特集レポート

# 早分かりQ&A

2009 首都圏 近畿圏

# 分譲マンション市場動向

2009年上半期の総括と下半期の見通し



### Q 上半期の市場動向 首都圏の特徴は?

**A** 2009年上半期の新規供給戸数は1万5,898戸と、2年連続で前年同期比20%以上の減少となった。1回当たりの供給戸数の小規模化と新規プロジェクト数の大幅な減少に加え、竣工後販売物件が大幅に増加。地域別では都内23区山手エリアを除き、各地域とも大幅に減少し、都下、神奈川、埼玉、千葉では前年同期比30%以上の減少となった。在庫物件の販売が好調に推移し、6月末の分譲中戸数は7,928戸と前年末から約4,500戸減少した。

### Q 上半期の市場動向 近畿圏の特徴は?

**A** 2009年上半期の新規供給戸数は1万157戸、前年同期比14.3%の減少。首都圏同様、1回当たり供給戸数の小規模化、新規プロジェクト数の減少、竣工後販売物件が大幅に増加。地域別では大阪市、北摂を除く地域で大幅に減少し、特に、京都市では前年同期比51.8%減となった。在庫物件の販売が順調に推移し、6月末の分譲中戸数は5,836戸と前年末から約500戸減少した。

### Q 下半期の供給戸数は?

**A** 下半期の供給戸数は首都圏で1万9,000戸、近畿圏は1万1,000戸と予測。年間では首都圏は3万5,000戸、近畿圏で2万1,000戸と年初予測を首都圏で1万3,000戸、近畿圏で3,000戸下方修正した。また、2009年にはいって、新規供給戸数の先行指標となる分譲マンションの着工戸数が大幅減。首都圏で前年同期比51%、近畿圏で同比42%減。2010年以降の供給能力の減少が懸念される。

### Q 下半期の販売状況は?

**A** 上半期は在庫物件を中心に価格調整が進んだことから、在庫削減が進んだ。下半期は在庫物件でも高層住戸の占める割合が相対的に高まることから削減スピードは鈍化。新規物件の販売は上半期並みで推移し、2009年末在庫は首都圏で7,500戸、近畿圏で5,200戸と予測。懸念材料は新規供給の大幅減によって、一次取得者向け住戸も大幅減となり、品薄感が強まる可能性がでてきた。

## 変わる街探検隊 第45回

### 東京の中心が東にずれてきてない? 墨田区曳舟駅周辺地区

東武伊勢崎線の「曳舟」駅と京成押上線「京成曳舟」駅を結ぶ曳舟駅周辺地区では、現在複数の再開発プロジェクトが推進中。周辺地域は関東大震災や第二次世界大戦の被害が少なかったこともあって、東京の下町風情が残っている。その一方で、狭い路地などもあって、防災上の対策が必要な地域。東京スカイツリーの建設地からも1km圏内と、今後大きく変貌する可能性がある。UR都市機構が推進する複合再開発事業の「イーストコア曳舟」を中心に、曳舟駅周辺地区を紹介した。



建設の進む「東京スカイツリー」



曳舟らしい風情をイメージした「戸割店舗」



「イーストコア曳舟」完成予想CG (提供:UR都市機構)

## DATA FILE

データファイル

2009年6月

### 首都圏・近畿圏の マンション 市場動向

首都圏

新規供給戸数	3,080戸	(前年同月比) △23.0%
初月販売率	70.2%	(前年同月比) 5.5%ポイント
平均価格	4,543万円	(前月比) △0.1%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	632千円 [2,091千円]	(前月比) △0.9%

近畿圏

新規供給戸数	1,524戸	(前年同月比) △40.4%
初月販売率	60.4%	(前年同月比) △4.1%ポイント
平均価格	3,524万円	(前月比) △2.9%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	469千円 [1,551千円]	(前月比) △2.7%