



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

### 【酢と水素】

新米の季節、青森空港の和食処で長年かかって誕生した新銘柄「青天の霹靂」を食べた。旬の食材を食べるのは健康にいいといわれる。旬のものが多い秋、美味しいものを食べねば損。病気予防には活性酸素の除去が必要と、水素水も人気だ。最近水より効率よく水素が摂れる“吸う水素”も登場。吸引して1ヵ月になるが、肩こりが改善されたよう。大好きな酢も毎日摂っていたら柔軟性も増した。健康のため人間が水素まで吸うようになるとは、創造主にとっては青天の霹靂かもしれない。

## Special Report

# 超高層マンションの供給動向

### 新規供給動向とストックの状況



## 近畿圏の市場概況と供給動向

近畿圏で2015年以降に完成予定の超高層マンションは38棟1万3,661戸。新規供給物件動向は、2009年には10物件まで減少したが、2012年に20物件に増加。その後、減少に転じ、2013年は10物件、2014年は8物件、2015年1~8月は5物件に。地域別では大阪市が供給の中心。京都市を除く主要地域でも、戸数は少ないが供給が行われている。大阪市での超高層マンションの平均価格は2014年以降、上昇に転じ、2015年1~8月は4,638万円に上昇している。

## 首都圏の市場概況と供給動向

2015年以降完成予定の超高層マンション(20階建以上、分譲・賃貸)は全国で262棟10万1,450戸。首都圏で178棟7万7,824戸。首都圏の新規供給物件は、2003年の40物件をピークに減少傾向で2009年に19物件まで減少。2012年までは21~24物件で推移、2013年は35物件、2014年は16物件、2015年1~8月は12物件と低調。供給の中心は都内23区。都心部を中心とした23区山手エリアの超高層マンション平均価格は7,500万円程度で安定的に推移している。

## ストックとしてみた超高層マンション

ストックとして超高層マンションをみると、2003年から竣工戸数が大幅増加。2003~2006年に首都圏で竣工した221棟5万9,372戸、近畿圏で竣工した83棟1万6,705戸の市区別分布状況を見ると、首都圏では都内23区を中心に54市区、近畿圏では36市区に存在している。大規模修繕工事は竣工から12~15年を目安に行われることを考えると、2015年以降、超高層マンションの大規模修繕工数の増加は確実に技術開発等のスピードを速める努力も必要である。

## 変わる街探検隊 第118回

### 大規模再開発事業の続く武蔵浦和駅 JR埼京線・武蔵野線「武蔵浦和」駅周辺地域

JR埼京線は9月30日で開業30周年。JR武蔵野線への乗換駅である「武蔵浦和」は交通便利性が高い駅だが、開業当時は駅前広場もなく、駅周辺に商業施設もほとんどない状態で、生活利便性はJR京浜東北線浦和駅や南浦和駅に比べ大きく劣った。しかし、総面積約30万㎡、14街区の開発計画が進行。1987年に駅ビル「ビーンズ武蔵浦和」が開業して以降、駅を中心に順次開発が進められ、近年、「住みやすい街の駅」として注目されている。



2013年に完成した「プラムシティ」。公共施設のある「サウスピア」と分譲マンション「プラウドタワー武蔵浦和マークス」



商業棟の「ミュージシティショッピングスクエア」

## DATA FILE データファイル

### 2015年都道府県地価調査

#### 三大都市圏の商業地は3年連続、住宅地は2年連続で上昇

国土交通省公表の2015年7月1日時点「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0.9%下落したが、6年連続で下落幅は縮小。用途別では商業地は前年比0.5%、住宅地は同比1.0%下落。共に下落幅は縮小傾向が続く。都道府県別では、商業地は11都府県で上昇。住宅地は東京、愛知、宮城、福島、神奈川、沖縄の6都府県で上昇し、下落幅が縮小する地域も増加。

## 2015年都道府県地価調査

### 結果の解説とその影響

●みずほ証券(株) 企画グループ  
経営調査部 上級研究員 石澤 卓志

2015年基準地価で比較的大きな上昇がみられたのは「再開発進行地域」「交通アクセス整備地域」「観光・リゾート需要回復地域」「東日本大震災被災地」。地価上昇が目立つのは2014年12月リニア中央新幹線が着工した名古屋駅前エリア、インバウンド効果の大阪ミナミ、北陸新幹線開業効果の金沢。逆に「過疎化・高齢化進行地域」「台風などの被害地域」「地震・津波リスク懸念地域」では地価が下落。今後、東京都心部の一部地域では局地的バブル的な様相が生じる可能性もある。東京圏において不動産投資が行われる地域とそうでない地域との格差が顕在化し、二極化は今後ますます拡大すると予測。

## 首都圏 マンション市場動向 近畿圏

新規供給戸数は1万9,109戸で前年度同期比4.2%減。2年連続で2万戸を下回る低調な供給にとどまった。地域別では、横浜市・川崎市で前年同期を上回る。都内23区山手エリアでは港区、文京区などで大幅減。初月販売率は76.0%と前年度同期を0.8ポイント下回った。都内23区での平均価格は6,711万円と、前年度比11.3%アップと上昇。

2015年度  
4~9月

新規供給戸数は8,889戸で前年度同期比7.0%減。5・6月は前年同月を上回ったが、7・8月は同比20%以上の大幅減となった。地域別では、大阪市・阪神間で大幅に増加。逆に、神戸市、京都市は大幅減に。初月販売率は73.9%で、前年度同期を3.3ポイント下回った。近畿全体の平均価格は前年度比1.8%アップの3,709万円。3,700万円を上回るのは1997年度以来。

新規供給戸数 **2,430戸** (前年同月比) △27.2% ▼

初月販売率 **66.0%** (前年同月比) △5.6ポイント ▼

平均価格 **5,393万円** (前月比) △8.2% ▼

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **761千円 [2,516千円]** (前月比) △7.6% ▼

2015年  
9月

新規供給戸数 **1,798戸** (前年同月比) △1.7% ▼

初月販売率 **67.9%** (前年同月比) △9.0ポイント ▼

平均価格 **3,708万円** (前月比) 1.8% ↗

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **557千円 [1,841千円]** (前月比) △7.9% ▼