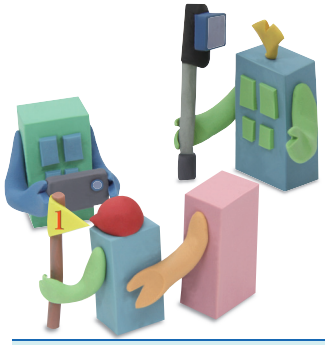

Comprehensive Real-estate Information

CRI 10

発行：2019年9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

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈梅干しの未来〉

たくさん実ったとご近所から紙袋一杯手渡された青梅で、人生で初めて梅干しを漬けた。一時期、果実酒作りにはまっていた私だが、辛口好きで梅酒は作っても飲まずたまる一方。結果、周囲のブーイングで果実酒作りはストップ、梅酒の処分も指示されていた。そこでネット動画をみながらの梅干し漬け。待つこと約一ヵ月、梅酢が上がってきたのでざるに取り土用の三日干し。完成した梅干しは婿も美味しいと食べる。妻である娘も良し。来年から定番の挑戦になるかもしれない。

大都市圏における人口・世帯の動向

首都圏・近畿圏・東海圏における2015年10月1日現在の人口・世帯数をみると、首都圏は人口・世帯数共に2010年を上回った。近畿圏・東海圏では人口は減少したものの、世帯数は上回っている。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、首都圏の人口は2025年、世帯数は2035年に減少し、近畿圏の世帯数は2025年、東海圏の世帯数は2030年には減少する。

大都市圏における世帯の変化

首都圏・近畿圏・東海圏における家族類型別世帯数の推移をみると、いずれも「単独世帯」、「夫婦のみの世帯」が増加し、ファミリー世帯である「夫婦と子から成る」世帯数は横ばいから減少している。特に、「単独世帯」数は大幅増となり、首都圏・近畿圏では2040年には40%を上回るのに対し、「夫婦と子から成る」世帯は1980年の45%程度から2040年には20%台前半にまで低下すると推計されている。

人口・世帯の実績と予測

2015年の国勢調査によると、日本の総人口は1億2,709万人、国勢調査で人口が減少するのは1920年の調査開始以来初。年齢階層別にみると、15～64歳人口は1996年以降減少に転じ、1997年には65歳以上人口が0～14歳人口を上回るなど、1996・1997年頃に人口構成が変化している。人口が減少しても世帯数は増加傾向が継続し、国立社会保障・人口問題研究所による推計では2023年をピークに減少する。

単身者の増加

人口が減少しても世帯数の増加傾向が継続するのは単独世帯数の増加が大きな要因。今後の推計値をみると、40歳台以下の単独世帯は減少するのに対し、50歳台以上の単独世帯数は増加し、50歳台の単独世帯の増加数も目立っている。人口減少社会に転じ、若年層が減少していることに加え、家族の形態も多様化が進んでおり、供給商品も多様化させていくことが重要になる。

DATA FILE データファイル

首都圏投資用マンション市場動向
2019年上半期の供給戸数は大幅増

首都圏における投資用マンションの2018年（確報値）の供給戸数は161物件7,816戸、前年に比べ物件数で39物件、戸数で1,742戸増加。2019年上半期は71物件3,196戸で、前年同期に比べ物件数は22物件、戸数は1,427戸減少。供給市区数も24市区で前年同期を6市区下回り、都内23区の供給戸数も2,334戸と前年同期を下回った。平均価格は前年比1.3%ダウンの3,047万円となったが、2年連続で3,000万円を上回る状況が継続。

変わる街探検隊 第159回

JR高崎線「鴻巣」駅周辺地域（埼玉県鴻巣市）
鴻巣市は「ひな人形と花のまち」

埼玉県のほぼ中央に位置する鴻巣市。埼玉県民には運転免許センターのイメージが強いが、江戸時代から続く「ひな人形のまち」、近年は「花のまち」としても有名である。同市の玄関口であるJR「鴻巣」駅東口周辺地域は、以前は道幅が狭く、中心市街地としては不便だったが、再開発事業が行われ、商業施設・分譲マンションなどの整備が行われた。2019年7月には駅通り地区に分譲マンション「ポレスター鴻巣駅前ガーデンズ」が完成、公園・プロムナード整備も行われるなど、同駅東口周辺地域の都市機能は大幅に向上している。

再開発事業か行われたJR「鴻巣」駅東口

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.54

地球環境のセンサー：日本列島
貴重な日本

●特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長
●首都大学東京客員教授
竹村 公太郎

世界各地で地球温暖化現象の事例が報告されているが、時間軸上の継続データではないとの指摘があるが、日本には継続データがある。雪国、富山県での平均積雪深をみると、1960年代から70年代、80年代、90年代と明らかに積雪深は減少。さらに1990年に開始された「河川水辺の国勢調査」によると、暖かい土地の生息する蝶の生息地が北に拡大。温暖化が生物に影響を与えている具体的なデータである。南北に長く、温帯に位置する日本列島は地球全体の観測センターとなる条件が揃っている。しかも、長い歴史を持つ統一国家として国土の観測がなされている。海面が上昇したおかげで誕生した日本列島。気温上昇に伴う海面上昇で平野部は失っても国土の70%は山岳地帯、大部分は残る。一千年オーダーの未来、再び日本人は何百年、何千年かけて縄文時代に生きた丘陵地帯へ帰っていくことになりそうだ。「文明の撤退と再構築」が未来の日本の姿。地球のセンサー列島で日本人は観測を続けていく。

2019年 マンション市場動向

8月

首都圏				近畿圏			
新規供給戸数	1,819戸	（前年同月比）	21.1% ↗	新規供給戸数	1,341戸	（前年同月比）	△2.7% ↘
初月販売率	75.4%	（前年同月比）	10.9ポイント ↗	初月販売率	84.9%	（前年同月比）	4.3ポイント ↗
平均価格	6,405万円	（前月比）	12.8% ↗	平均価格	3,054万円	（前月比）	△35.2% ↘
分譲㎡単価［3.3㎡単価］	895千円［2,960千円］	（前月比）	4.1% ↗	分譲㎡単価［3.3㎡単価］	655千円［2,166千円］	（前月比）	△13.8% ↘