



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

〈メルコジの絆、ミツバチの絆〉

絆とは二本の糸を縫い合わせてできるものだが、みそは二本の糸が異質であること。欧州債務危機解決へ連携する独のメルケル首相と仏のサルコジ大統領のコンビを「メルコジ」と呼ぶが、EUの絆を結び直したのは「メルコジ」の絆によるところが大きい。一方、銀座のビルの屋上で飼うミツバチが都市型養蜂として注目を集める。銀座老舗の若旦那やビルのテナント、個人や団体に新しい絆をつなぎ、カクテルや和菓子などの商品開発にも広がっている。今年はどうだけの絆を結べるだろうか。

特集レポート
Special Report

首都圏 近畿圏

分譲マンション
市場動向

2011年の
総括

2012年の
予測

首都圏マンション市場は？

2011年の新規供給戸数は1,915件4万4,499戸。東日本大震災の影響もあり、発売を先送りした物件の増加もあって、2010年を下回った。分譲単価は650千円/㎡、平均価格は4,578万円と、都心部での高額物件、超高層物件、高単価のコンパクト住戸の供給減もあって、2010年を下回った。初月販売率は77.8%、12月の駆け込み供給もあって分譲中戸数は6,166戸に増加したものの、依然、低水準。

近畿圏マンション市場は？

2011年の新規供給戸数は918件2万219戸。年初予測は2万4,000戸も、東日本大震災の影響で首都圏同様、2010年を下回った。12月に高額物件、ワンルームマンションの供給が増加、分譲単価は499千円/㎡、平均価格3,490万円と、共に2010年を上回った。初月販売率は71.7%と順調に推移、12月末の分譲中戸数は3,307戸で、販売好調時の同水準にまで低下。

新規供給戸数の見通しは？

2012年の新規供給戸数は、首都圏で5万4,000戸、近畿圏で2万2,000戸と予測。首都圏は一次取得者向け物件の増加や2011年に発売を先送りした物件も順次、供給が行われると判断し、5年ぶりに5万戸を上回ると予測。近畿圏でも分譲マンションの着工戸数が増加によって、供給能力が高まっていること、発売を先送りした物件の供給が行われることから、2011年を上回る2万2,000戸と予測した。

販売状況の見通しは？

販売状況は首都圏、近畿圏共に順調に推移し、2011年を若干上回ると予測した。経済状況、所得環境は厳しい状況の継続が見込まれるものの、政策面でのバックアップは継続し、一次取得者向け物件や注目の大型物件の供給も始まることから、2011年に落ち込んだ購入マインドも改善すると予測した。また、消費税導入議論の本格化によって、エンドユーザーの購入時期の見直し等が行われる可能性もある。

変わる街探検隊

第74回

大規模再開発事業によって、湘南地域がさらに進化
JR辻堂駅周辺地域(神奈川県藤沢市)

都心から約50km圏の藤沢市の西端にあるJR「辻堂」駅北口、関東特殊製鋼工場跡地で4ゾーンに分かれ大規模再開発が進む「湘南C-X」に注目と期待が集まる。昨年11月には複合都市機能ゾーンに湘南地域最大規模の商業施設「テラスモール湘南」がオープン。産業関連機能ゾーンには住友精密工業他、医療・健康増進機能ゾーンには徳洲会病院他が進出。広域連携機能ゾーンには約1haの神台公園が整備されている。2011年11月1日にオープンした「テラスモール湘南」 整備が進むJR東海道線「辻堂」駅南口



寄稿 都市の魅力論

エコノミストがみた街

Vol.7

東日本大震災
被害額と震災復興予算の検証

●東京財団上席研究員 原田 泰

政府は東日本大震災の復興には16~23兆円が必要として復興債発行による11.6兆円の増税を決めた。東日本大震災の被害額と復興については、昨年8月号と11月号の本欄で公的資産2兆円、民間資産4兆円の合わせて6兆円しか破壊されていないこと、増税なき復興は可能であることを述べた。この主張に対して、政府の被害推定と大きな差があることを疑問とし、納得いただけないこともあった。そこで、被害額について公表されている2つの資料をもとに検証し、震災復興予算の内容について検討し、震災復興予算に対する私の考え方を再度明らかにした。

2011年12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	8,017戸	(前年同月比) 8.5% ↗
初月販売率	78.9%	(前年同月比) 0.3%↑ ↗
平均価格	4,582万円	(前月比) 1.4% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	642千円 [2,124千円]	(前月比) △1.2% ↘

近畿圏

新規供給戸数	2,427戸	(前年同月比) 44.3% ↗
初月販売率	69.3%	(前年同月比) △1.4%↑ ↘
平均価格	3,874万円	(前月比) 15.0% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	565千円 [1,869千円]	(前月比) 11.9% ↗