



# CR

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

## 〈おみくじの木〉

決断力。以前していた社長インタビューの仕事の続ける中で各社長に共通していた言葉である。判断を聞くのではなく決断を下すのが社長の仕事であると世界的にも一致していた。ウォーキング途中の大きなクスノキ。雄大な幹と枝葉が、最近決断力の鈍ってきた私にやる気を取り戻してくれる。おみくじは吉が出たら木に結んで満願成就を願うというが、私にとってこの大きな木が吉を結ぶ木かもしれない。来る年に何を成就したいのか。あなたにも決断力を高めるおみくじの木がみつかりますように。

# 住宅ストック市場の現状分析(その2)

新成長戦略で注目を集める住宅リフォーム市場の現状



2012年度4~9月

# 首都圏・近畿圏 マンション市場動向

## 住宅ストックとリフォームの現状

2006年、住宅ストック重視への方向転換が具体的に動き始めた。2010年6月には「新成長戦略」が閣議決定され、2020年までに中古住宅市場を8兆円、リフォーム市場を12兆円に拡大することが目標に。2010年の住宅リフォーム市場規模は6兆3,700億円と推計される。既存(中古)住宅流通戸数は17万戸前後で推移。2004~2008年9月に増改築・改修工事などを行った持家は全体の約26%の799万戸。

## マンション市場動向 首都圏

新規供給戸数は前年度同期比9.5%増の1,044件2万1,650戸となり、2年ぶりに2万戸台に回復。地域別の供給戸数は千葉県で前年度同期比73.4%増の2,037戸、都下で同比32.6%増の2,712戸、埼玉県で同比11.9%増の2,610戸。初月販売率は76.6%と、前年度同期比を0.2ポイント下回ったものの、順調な推移といえる。首都圏全体の平均価格は前年度比0.9%ダウンの4,516万円。

## 住宅リフォームの動向

国土交通省の「住宅市場動向調査(2011年度)」をもとにした住宅リフォームの動向では、2010年4月~2011年3月に実施した内容は「模様替えなど」が80.4%、次いで「改築」が13.8%。具体的内容では「住宅内の設備の改善・変更」が53.6%、以下、「内装の模様替えなど」「住宅外の改善・変更」の順。マンションリフォームの市場規模は2020年に約1兆7,000万円弱(2010年の1.19倍)と推計されている。

## マンション市場動向 近畿圏

新規供給戸数は前年度同期比19.7%増の493件1万1,473戸となり、2年ぶりに1万戸を上回った。地域別の供給戸数は、南大阪、滋賀県以外の地域で前年度同期を大きく上回っている。北摂では前年度同期比62.0%増、神戸市で同比47.4%増、大阪市で同比3.0%増。初月販売率は77.7%と、前年度同期を5.5ポイント上回った。近畿圏全体の平均価格は前年度比0.3%ダウンの3,489万円。

## 特別企画 変わる街探検隊 第84回 首都圏 近畿圏 住みたい街(駅) ランキング2012

【首都圏】第1位は、8回連続で「吉祥寺」。その人気は根強く、幅広い年代層に支持されている。第2位は「自由が丘」、第3位は「横浜」、第4位は「鎌倉」と大きな変動はなかった。また、2005年以降、「たまプラーザ」「下北沢」「中野」などが10位以内にランクイン。再開発や商業施設の開発完了後、利便性向上などによる住宅地としてのイメージアップを実感することで高評価が定着したといえる。

【近畿圏】「大阪・梅田」が初の第1位となった。2011年5月に「大阪ステーションシティ」がオープン、「うめきた」エリアの再開発が進み、近隣エリアでの分譲マンション供給が始まったこともあり、商業イメージに加え、住宅地としてのイメージも定着し始めた。2010年から2年連続第1位だった「西宮北口」は第2位、昨年5月に「あべのキューズタウン」がオープンした「天王寺」が第4位にランクアップ。



幅広い年代層に愛される人気No.1の街で、交通利便性、生活利便性の良さに加え、「井の頭公園」など、バランスの良さに高い評価



交通利便性、買い物施設の充実に対する評価が特に高い。生活を楽しめる娯楽施設の充実も評価が高い

## 寄稿 小さなトレンド 東京からみえないもうひとつのニッポン

### 関西から地方の活力を考える(11)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

漫画中心の「同人誌」の市場規模が伸びる一方、商業出版は低迷。「ものづくり」の領域もその傾向は顕著で、大量生産大量消費から「パーソナル・ファブリケーション(自分の欲しいものは自分で作る)」の概念に添った動きが発生。

所有が使用いずれの価値を重視するから商品の生き残る道も変わる。所有価値の高い商品は付加価値が高く、関西でも新興国と競争できる分野。ものづくりの流れの変化は関西にはチャンスでもある。

## 2012年10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	2,887戸	(前年同月比) △14.4%
初月販売率	72.7%	(前年同月比) 2.1ポイント
平均価格	4,218万円	(前月比) 2.4%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	609千円 [2,015千円]	(前月比) 4.5%

### 近畿圏

新規供給戸数	2,109戸	(前年同月比) △7.6%
初月販売率	80.4%	(前年同月比) 6.3ポイント
平均価格	3,002万円	(前月比) △13.9%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	501千円 [1,657千円]	(前月比) 1.0%