



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

### 〈女の時代と男の立場〉

キャロライン・ケネディ駐日大使、ジャンネット・イエレンFRB議長と女性の就任が続いている。日本でも権力の中核への女性進出は続き、仕事を持つ女性も25～54歳で約7割。力仕事は大型機械、理系の頭もコンピュータが代役を担う時代に男性はどこで何に力を発揮すればよいのか。答えは発行部数100万部超の人気小説にある。男性主人公がとにかく優しい。男の時代のレイモンド・チャンドラーの言葉「強くなければ生きていけない。優しくなければ生きていく資格がない」は、女の時代の女が望む男の立場かもしれない。

### Special Report

## 超高層マンションの供給動向

首都圏で注目物件の供給が相次ぐ



### 超高層マンション供給動向

バブル期に首都圏、近畿圏、地方中核都市でも供給された超高層マンションは、バブル経済崩壊後に供給が抑制され、阪神・淡路大震災、リーマン・ショック、東日本大震災で長期間、供給戸数は減少に転じる。しかし、2013年になり首都圏、近畿圏の分譲マンション市場で超高層マンションの供給戸数が増加。2013年1～9月は首都圏8,287戸、近畿圏4,862戸と供給戸数は前年同期を大きく上回った。

### 地域別の供給状況 首都圏

2000年以降の地域別の供給状況、首都圏では都内23区が供給の中心で構成比で50%を上回る年が多くなっている。都内23区の構成比は2011年が54.4%、2012年は61.8%、2013年1～9月は74.4%に高まっている。2005年1月～2013年9月の累計供給戸数は、都内23区では江東区、港区、中央区の順に多い。区別の供給戸数全体に占める超高層マンションの割合は江東区56.3%、港区68.6%。

### 地域別の供給状況 近畿圏

2000年以降の地域別の供給状況、近畿圏は大阪市が供給の中心、構成比で50%を上回る年が多くなっている。大阪市の構成比は2011年が56.5%、2012年は52.0%、2013年1～9月では62.9%に高まっている。2005年1月～2013年9月の累計供給戸数、大阪市では北区、中央区、西区、福島区の順に多い。供給戸数全体に占める超高層マンションの割合は西区59.4%、福島区58.9%、北区57.3%。

### 販売状況

超高層マンションの初月販売率は首都圏、近畿圏共に2005～2007年は80%超だったが、価格上昇やリーマン・ショックなどの影響もあり、首都圏で2008年に65.2%、近畿圏では2009年に64.5%に低下。その後、回復基調に転じ、2013年1～9月は首都圏84.8%、近畿圏でも82.7%と80%を上回り、好調な売れ行き。好立地物件の供給増に加え、防災対策強化、丁寧な説明も回復の一因。



### 大規模集合住宅居住者のコミュニティ意識

東京ガス(株)都市生活研究所のアンケート調査結果より

大規模集合住宅(戸数200戸以上)の居住者は、中小規模集合住宅(戸数200戸未満)居住者に比べコミュニティ活動に対する関心や必要度が高く、コミュニティ活動・組織がある割合や活動・組織への参加意向も高い。共用施設を必要と思う人も大規模集合住宅居住者のほうが上回っており、「会議室・集会所」約8割、「中庭・広場」6割強の設置状況となっている。

### 変わる街探検隊

第96回

### 首都東京の新しい顔として整備が進む東京駅周辺地域 JR東京駅周辺地域

駅構内、丸の内口、八重洲口、日本橋口などJR東京駅周辺地域は「東京駅が街になる」をコンセプトに「東京ステーションシティ」と命名され、開発が進む。八重洲側の新ランドマーク「グランルーフ」は長さ約230mの大屋根とベデストリアンデッキを備え、デッキは東京駅をはさんで南北に建つビルを直結、利便性・回遊性を高めている。またデッキ一部を緑化、ドライミストの設置、雨水の灌水利用など施設は環境にも配慮。



2013年9月20日にオープンした「グランルーフ」



2012年8月に2期工事が完了した「グラントウキョウ ノースタワー」

### 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(15)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

最近特定業界や地域限定でも影響力の大きい共通課題を「20XX年問題」と表現。2014年のウィンドウズXPのサポート終了もその一つ。「造船業界の2014年問題」は中韓との競争激化やリーマン・ショック後の海上輸送の需要減に伴い、2014年には造船業界の受注がゼロになるといわれているもの。「北陸新幹線の2014年問題」は新幹線開業で在来線の特急が削減、圏域の活力低下への危機感だ。2015年には「耐震改修促進法改正」の影響で、旅館や商業ビルが対策を迫られる。他にも「ゴルフ業界の2015年問題」、「都心オフィスの2016年問題」、入学人数が激減する「大学の2018年問題」など多数。話題になる背景に共通するのは、需要縮小への危機感である。

### 2013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	3,506戸	(前年同月比) 21.4% ↑
初月販売率	79.6%	(前年同月比) 6.9% ↑
平均価格	4,909万円	(前月比) △2.7% ↓
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	711千円 [2,349千円]	(前月比) △0.1% ↓

#### 近畿圏

新規供給戸数	1,404戸	(前年同月比) △33.4% ↓
初月販売率	79.6%	(前年同月比) △0.8% ↓
平均価格	3,382万円	(前月比) △3.8% ↓
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	507千円 [1,677千円]	(前月比) △0.2% ↓