



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

〈朝の贈り物〉

朝一番に歩くことにして早10年。先日途中で、伐採されるツツジ、椿、姫りんご、ハランをいただいて帰り、我が家の庭に植えた。伐採作業の方にぼち袋、庭の主である奥様にお花を届け、植える作業で痛くなった腰のため鍼灸へ通い、根付くか否か庭師にチェックを依頼と手間も費用もかかったが、大切にされていた木々の一部が我が家の庭に収まると疲れは一瞬に消えた。植栽や庭に目をかける暇も心もない人が多くなり久しいが、たまには身近な緑に感謝の気持ちをつぶやいてはいかだろうか。

地方都市

特集
レポート
1

地方都市における
分譲マンションの供給動向

年度動向

特集
レポート
2

2013年度(13/4月~)首都圏・近畿圏
マンション市場動向

分譲マンションの着工動向

「住宅着工統計」(国土交通省)によると、全国分譲マンション着工戸数は2009年に前年比58.0%減の7万6,678戸に減少したが、2013年は同比3.6%増の12万7,599戸と、4年連続で前年超。圏域別では首都圏は前年比3.5%減の6万8,047戸、近畿圏は同比10.0%増の2万7,952戸、中京圏は同比8.5%増の7,808戸。地方圏では前年比18.6%増の2万3,792戸と、3年連続で前年を上回った。

首都圏のマンション市場動向

2013年度の新規供給戸数は前年度比18.2%増の2,244件5万5,245戸。2007年度以来6年ぶりに5万戸を上回った。地域別では都内23区は前年度比39.3%増の2万7,480戸で全体の50%近くを占める。初月販売率は79.8%。地域別では都内23区、都下、横浜市、川崎市では80%を上回った。首都圏全体の平均価格は5,008万円に上昇、1991年度以来で5,000万円を上回った。

分譲マンションの供給動向

「全国分譲マンション市場動向」(株)不動産経済研究所によると、2013年全国主要都市の分譲マンション供給戸数は10万5,282戸と前年比12.2%増。6年ぶりに10万戸を上回った。首都圏は前年比23.8%増の5万6,478戸、近畿圏は同比6.1%増の2万4,691戸、中京圏は同比0.9%減の5,959戸、地方圏も同比4.4%減の1万8,154戸と首都圏・近畿圏での増加の影響が大きい。

近畿圏のマンション市場動向

2013年度の新規供給戸数は前年度比3.2%減の1,121件2万3,353戸。下期が低水準の供給にとどまった影響で前年度を下回った。地域別では京都市が前年度比41.7%増、南大阪も同比53.1%増と前年度を大きく上回ったが大阪市、北摂、東大阪は下回った。初月販売率は78.9%、大阪市や北摂、京都市などは80%超。近畿圏全体の平均価格は3,487万円、分譲単価は上昇するも面積縮小で横ばい。



2013年度 マンション総合調査

マンションの耐震診断・耐震改修の現状

国土交通省によると、2012年末時点での全国のマンションストックは約590万戸、うち旧耐震基準マンションは約106万戸。「2013年度マンション総合調査」によると、調査対象の旧耐震基準マンションの管理組合で耐震診断を実施したのは約33%。診断しない理由は予算不足が最多。マンションの老朽化問題について何らかし議論を行っている管理組合は約36%、うち約65%が具体的な検討を行っている。

変わる街探検隊

第102回

高さ日本一の超高層ビル「あべのハルカス」が全面開業 あべのハルカス(大阪市天王寺区)

天王寺・阿倍野エリアは1日の乗降客数は約70万人、梅田、難波に次ぐ一大ターミナルと位置づけられる。ビジネス中心の梅田エリア、歓楽街の色合いが濃い難波・心斎橋エリアに対して、天王寺・阿倍野エリアは住宅地のイメージが漂う。地上60階建、高さ300mの国内最高層ビル「あべのハルカス」には、展望台「ハルカス300」、ホテル、オフィス、美術館、レストラン、百貨店などが入居。エリア全体を活性化させる起爆剤となることが期待される。



3月7日に全面開業となった「あべのハルカス」



「ハルカス300」から南側の阿倍野再開発区域を望む

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(17)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

3月7日に全面開業した「あべのハルカス」の来館者は3月末までで356万人、1日平均14万人と目標の13万人を超えた。「あべのハルカス近鉄本店」の来店客数は1日平均13万人、展望台利用者は1ヵ月で17万人、ホテルの稼働率も3月は目標の80%をクリア、天王寺駅距離圏の乗車券販売も13.5%増加しており、今後の来街層の伸びが期待される。また、今年度完成予定の「阿倍野再開発」とハルカス効果で新しい住民層も増加。「あべのハルカス」と「大阪城」「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」「海遊館」など点在する集客施設との回遊効果で、これまで「あべの・天王寺」地域を訪れることがなかった観光客に大阪を知ってもらおう広報効果にも期待が高まる。

2014年4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	2,473戸	(前年同月比) △39.6%
初月販売率	74.7%	(前年同月比) △3.5%ポイント
平均価格	4,846万円	(前月比) △7.1%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	703千円 [2,324千円]	(前月比) △3.7%

近畿圏

新規供給戸数	1,222戸	(前年同月比) △9.3%
初月販売率	74.3%	(前年同月比) △5.5%ポイント
平均価格	3,430万円	(前月比) △5.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	491千円 [1,622千円]	(前月比) △3.2%