



発行: 2016年7月29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

〈記号と日本人〉

東京オリンピックに向け、案内用図記号を変更するという。外国人へ配慮しての措置だというが、異文化コミュニケーションは記号を国際化することではなく、自分の世界と違う文化に驚く人に我々側の道理を説いて試してもらうことではないだろうか。外国人に合わせるという日本人の受け入れ資質は今に始まることではない。江戸時代の遊郭同様、現代も京都迎賓館は外国人を靴のまま上がらせる。なぜ相手に合わせるのか。欧米人からみればさようならの仕草の招き猫、この手も逆向きにしますか?

Special Report

2016 首都圏 近畿圏
分譲マンション 市場動向

上半期の総括と下半期の見通し

上半期の総括 首都圏市場

新規供給戸数は前年同期比19.8%減の875件1万4,454戸、大量供給が始まった1994年以降で最少供給戸数に。1回当たりの供給戸数も16.5戸/件と過去最少。供給能力が高い都内23区でも大幅減少。初月販売率は68.4%に低下した。一方、平均価格は好立地物件の供給増で5,686万円に上昇、1991年以来の高水準になった。



東京からみえない もうひとつのニッポン



地域活性化のカギは食文化にあり

・有限会社クリエイターズ・ファクトリー 曽我 和弘

（略歴）あまから手帖社、（株）TBSブリタニカなど出版畠を歩む。JR西日本フードサービスネットの駅プロデュースに参画し、関西の駅ナカブームの火付け役ともいわれている。

第二次安倍政権は地方創生を謳っている。関西で地方創生に一役買っているのが地野菜ブーム。政府の動き以前から黒豆、丹波栗や山の芋、松茸など農分野でブランドを持つ兵庫県篠山市では、「おらが町の野菜」を売り出す動きが顕著だった。右へ倣えとばかりに関西の都市近郊型農業をブランド化する行政の動きが目立つ。今春、泉佐野市は「泉佐野産（もん）商品化プロジェクト」に着手、有名シェフに泉佐野産野菜のレシピづくりを依頼、「売れる商品」とブランド構築を目指す。神戸市は「にさんがろくPROJECT」で大学生の新しい発想に力を借りる。兵庫県も町と一体化して神戸産野菜の売り出しに注力。農業大国から足場の野菜へ、関西では名より鮮度で勝負する企画事例が目白押しだ。



泉佐野産 松波キャベツなど

上半期の総括 近畿圏市場

新規供給戸数は前年同期比11.5%減の489戸8,941戸。供給の中心は、1回当たりの供給戸数が10戸未満の小分け供給物件。初月販売率は71.8%と70%台を維持したが、阪神間、神戸市、北摂、京都市は70%台を下回り、ワンルームを除けば大阪市も69.4%と全般的に低調な販売状況に。分譲単価・平均価格は上昇傾向を継続。

首都圏・近畿圏とも年初予測を下方修正

首都圏、近畿圏共に新規供給戸数は低調に推移するも、供給能力そのものの減少状況はなく、首都圏4万5,000戸、近畿圏2万戸以上の供給能力に変化はない。問題はデベロッパーの供給状況だが景況感や購入者マインドの回復の遅れなどから下半期の供給は慎重となり、首都圏は3万7,000戸、近畿圏1万9,000戸程度の見通し。

販売状況は上半期実績並で推移

下半期も希少性の高い物件、超高層物件については、高額であっても販売好調という傾向は継続すると思われる。一方、一次取得者層については住宅取得の好環境は継続しているものの、価格上昇が顕在化している。購入マインドの本格回復にはしばらく時間が必要で、下半期の販売状況は上半期の実績並で推移すると予想される。

変わる街探検隊 第127回

大型複合商業施設がオープンした京阪「枚方市」駅 京阪電鉄「枚方市」駅周辺地域 (大阪府枚方市)

大阪府枚方市は人口約40万人、府下4番目の人口規模の市である。市内には京阪電鉄とJR学研都市線が通り交通利便性は良く、6つの大学がある学園都市である。江戸時代には東海道57次の56番目の宿場町として栄え、現在も旧街道の風情を残す建物や自然が残る。しかし、2005年に三越枚方店、2012年には近鉄百貨店枚方店が閉店。市は街の活気を取り戻すため「枚方市駅周辺再整備ビジョン」を策定し、整備を進めてきた。今年5月には旧近鉄百貨店跡地に、「TSUTAYA」と「蔦屋書店」を核とするカルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)運営による『枚方-SITE』がグランドオープン。駅前再開発事業のプロトタイプとして注目を集めている。

5月16日にオープンした「枚方T-SITE」



旧街道の面影が偲ばれる「枚方宿」

首 都 圈

2016年 マンション市場動向

近 畿 圈

新規供給戸数

3,050戸

(前年同月比) △12.9% ↘

初月販売率

69.6%

(前年同月比) △9.1ポイント ↘

平均価格

5,672万円

(前月比) △0.4% ↘

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

823千円[2,720千円]

(前月比)

0.0% ⇔

6月

新規供給戸数	1,517戸	(前年同月比) △13.6% ↗
初月販売率	73.3%	(前年同月比) △1.5ポイント ↗
平均価格	4,034万円	(前月比) 21.3% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	610千円[2,015千円]	(前月比) △3.0% ↘