



発行:2016年9月26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

## 〈旅とは〉

話題の映画「君の名は。」の聖地巡礼ツアーが過熱。主人公と同じ場所に佇む。それは旅の真骨頂かもしれない。秋、私も日本武尊(ヤマトタケル)が最後の征伐に出かけた伊吹山と、その出発点で天下分け目の戦いがあった関ヶ原町へ旅してきた。歴史好きの私としては一度そこに佇んでみたかった。関ヶ原町歴史民俗資料館、市庁舎、そして伊吹山へ。東西を平定した日本武尊は伊吹山から下りてきた大猪との鬭いに敗れ三重県龜山で没す。深呼吸ひとつ、時空を超えるひとときが旅にはある。

## 2016年 上半期 Special Report 住宅着工戸数の分析

マンションの着工状況と供給状況

## 分譲マンションの着工状況

分譲マンションの着工戸数は首都圏で前年同期比1.3%減の3万7,426戸、近畿圏で同比6.0%増の1万3,480戸。分譲マンションの新規供給戸数は首都圏で前年同期比19.8%減の1万4,454戸、近畿圏で同比11.5%減の8,941戸と大きく下回った。着工戸数が順調に推移しているのに対し新規供給戸数が低調に推移しているのは、小分け供給物件の増加や第1期発売開始物件の供給減少が背景。

## 総 括

7月の建設着工統計調査によると、新設住宅着工戸数は前年同月比8.9%増。相続税対策の一環で貸家建設は活況で前年同月比11.1%増と9ヶ月連続増加、持家は前年同月比6.0%増、分譲住宅は9.1%増。雇用・取得環境の改善傾向もあり持家や分譲住宅は順調な推移の見通し。貸家も好調な着工がしばらく続くと予測も、郊外地域を中心に賃貸住宅の空室率が高まる中、今後に注目。

## 全国概況と圏域別着工状況

新設住宅着工戸数は前年同期比5.2%増の46万3,469戸で、2年連続前年を上回った。利用関係別では、貸家は前年同期比8.7%増、持家は同比1.9%増、分譲住宅は同比4.0%増。圏域別、首都圏では前年同期比3.6%増の16万5,078戸、近畿圏でも前年同期比9.2%増の6万9,921戸。前年同期比をみると、73.1%増の徳島県はじめ地方圏で大幅増となっている。

## 寄稿 Trend Express トレンド エキスプレス

### 住宅政策、住宅産業・市場の今後

#### 人に寄りそう住生活産業へ

・国土交通省大臣官房審議官(住宅局担当) 伊藤 明子

人口減少に続き、世帯数も2020年をピークに、都道府県別では2015年をピークに減少へ転じる地域が多く、比較的堅調な賃貸住宅も中長期的には厳しい。2030年以降は50歳以上の人口が未満より多くなるのが定常状態となり、それに伴う住宅の質の変容やまちづくりの検討が必要に。当面課題は耐震性の向上、省エネ・環境性能の向上。福祉分野と連携した高齢者向け住宅政策、木の活用推進も住宅建築行政に期待されている。価値観が変わっていく中で、価値の落ちない住まいづくりが必要。マンションメリットを活かしたビジネス展開、居住者と永く付き合うビジネスモデルにも期待。住まい手を支え続ける、本当の意味での住生活産業であってほしい。

## 変わる街探検隊 第129回

### 神奈川県央地域で注目を集める海老名駅

### 「海老名」駅周辺地域(神奈川県海老名市)



2015年10月29日に開業した  
「三井ショッピングパークららぽーと海老名」

海老名市は小田急小田原線、JR相模線、相模鉄道本線の3線が乗り入れ、東名高速道路とさがみ縦貫道路(圏央道)も走る交通利便性の高い地。3線が交わる「海老名」駅は東口側に比べ西口側の開発が遅れていたが、2015年10月、大型商業施設「三井ショッピングパークららぽーと海老名」が西口側にオープン。周辺で複合施設やマンション、戸建住宅など大型開発も進捗、市の魅力が高まっており、2016年3月30日時点での海老名市の人口は13万人超に増加した。

## DATAFILE データファイル

### 雇用環境は改善、所得・収入に対する意識も改善傾向に

総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」、内閣府「国民生活に関する世論調査」結果

総務省が発表した「労働力調査」によると、2016年7月の完全失業率は2ヵ月連続で改善し、1995年5月以来、21年2ヵ月ぶりの低水準となる3.0%だった。厚生労働省が発表した「一般職業紹介状況」によると、同年7月の有効求人倍率は1.37倍で、上昇か横ばいは46ヵ月連続、1991年8月以来、24年10ヵ月ぶりの高水準となった。内閣府が8月に公表した「国民生活に関する世論調査」によると、現在の所得・収入に「満足」「まあ満足」と答えた人は前年比2.4ポイント増の48.1%に上り、2年連続で改善している。

## 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.42

### 第一級の国際人・土木技術者

- 特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長
- 首都大学東京客員教授 竹村 公太郎

5月、利根川で水防演習が行われた。日本水フォーラムは在京大使館職員の案内役を務める。招待は今年10回目、延べ26ヵ国200名超の外交官が見学。日本の堤防の99.9%は江戸時代の造営だ。徳川家康は戦国大名に各地の河川流域で堤防を築かせ、彼らを流域の中に封じた。流域開発で日本の耕地は一気に増加、人口も増えたが、脆い堤防は洪水のたび破堤、人々は「水防」を繰り返すことに。水防演習は次世代へ水防工法を伝えるため行われる。終了後、技術副所長の案内で稻戸井調整池を視察。「我々は自然と共生するしかない。自然から恩恵も受けているのだから」、謙虚な心構えに外交官は感動。現場技術者は彼らを魅了する言葉と心を持っていった。

## 首 都 圈

### 2016年 マンション市場動向

## 近 畿 圈

新規供給戸数	1,966戸	(前年同月比) △24.7%
初月販売率	66.6%	(前年同月比) △7.7% ↘
平均価格	5,662万円	(前月比) 0.1% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	798千円[2,639千円]	(前月比) △1.0% ↘

8月

新規供給戸数	1,238戸	(前年同月比) 27.8% ↗
初月販売率	73.8%	(前年同月比) △5.6% ↘
平均価格	3,913万円	(前月比) 1.9% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	562千円[1,858千円]	(前月比) △11.4% ↗