



発行:2016年12月22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

〈結心(ゆな)と栄那(かんな)〉

酉年を迎える。一年前、申酉亥戌は強気の4年間と書いたが果たして2017年はどうなるか。周辺で誕生した女の子二人は、協力の大切さと平和を願い「結心」、みんなの道しるべとなり心の美しさと安らぎを願い「栄那」と命名された。2015年に生まれた子供は100万5,677人。彼らが親世代になる2048年、日本の人口は1億人を割ると予測されている。超高齢・超少子社会を支えていく彼ら。赤ちゃんに無縁な人たちも何か一つ、子供たちの希望につながることを心がける年にしてはいかがだらうか。



三菱UFJモルガン・
スタンレー証券株 参与

景気循環研究所 所長 嶋中 雄二

日本経済

Special Report

新春特別企画

どうなる2017年

日本経済と不動産市場の見通し



(株)ニッセイ基礎研究所
金融研究部

不動産市場調査室長 竹内 一雅

不動産市場

長期・超長期の景気循環サイクルが
上向く第3の勃興期

ピークアウトの可能性があるものの、
大幅下落に至らず

2016年 不動産市況の総括

英国EU離脱問題、米国大統領選挙でトランプ氏当選、韓国の国内政治混乱など、2016年は政治分野において不確実性が高まった。政治的イベントが多く予定される2017年も経済は世界の政治状況の影響を受ける可能性は大。ただ、不動産投資において日本への期待は今後も高く、不動産に資金が流入する傾向にも変化はない。爆買いは終了するもインバウンドは増加。海外から日本への投資は続く。

オフィス、ホテル、不動産市場の今後

オフィス成約賃料は2015年第3四半期がピーク。2018年以降、オフィス大量供給時期に突入、成約賃料は少しづつ下がり空室率は底打ちする。閉店が相次いだデパートは観光客を含めた賑わいが再び高まる環境を取り込めば見通しは悪くない。ホテル市場は日本人宿泊者の増加策も重要。2017年、民泊解禁見込み。今後、不動産価格の下落局面が予想されるが大幅な下落には至らないと考える。

小さなトレンド

寄稿 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

トレンド候補は足下に眠っている! ④有限会社クリエイターズ・曾我 和弘
ファクトリー

灘五郷周辺を中心に“酒粕プロジェクト”が進行しつつある。日本酒などのもろみを圧搾した後に残る固形物の酒粕は栄養豊富、糖尿病や高血圧、骨粗しょう症、脳梗塞、心筋梗塞の予防や癌の抑制など、いいことずくめの研究報告も。調理面においても食欲増進、食材の旨みを引き出し、まろやかにする働きを有す秀逸さ。関西では粕汁が冬の到来を告げるとまでいわれているが全国レベルではない。酒蔵に酒粕の加工を任される“酒粕屋さん”が関西の酒粕文化の根底を担うが、近年、仕込み技術力のアップにより酒粕が少なくなった。つまり“酒粕プロジェクト”は酒粕文化衰退の危機から始まり、酒粕ディップ、スイーツ素材への可能性など酒粕の汎用性を広げる成果を生んできた。トレンド候補を探していたら意外にも足下に隠れていたのが酒粕かもしれない。

Infra C I T Y

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.43

鎌倉の謎(その1)

閉じこもりの都

・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

2016年7月、「子ども大学かまくら」で小学生に鎌倉について講演。これが、狭く辺境の地、鎌倉に源頼朝が幕府を構えた謎に取り組む機会になった。歴史解説では「平家の勢力が各地に残存していたので鎌倉で守りを固めた。朝廷の手練手管に陥らないよう京都から離れた」とされているが、平家は壇ノ浦で壊滅。朝廷との癒着を嫌うなら尾張名古屋、三河、駿府、沼津や伊豆半島もいい。背後を常緑樹の山々に囲まれ、前面は由比ヶ浜、鉄壁の防御都市だから鎌倉を本拠地とした。鎌倉に閉じこもった頼朝は何を恐れたのか。14歳から34歳までの20年間、伊豆半島で過ごした頼朝は典型的な健健康的湘南ボーイ。彼は桓武天皇の遷都から400年、スラム化し疫病が毎年のように蔓延した不衛生な京の都に背を向け、流人が溢れ街がスラム化するのを恐れたのだ。

首 都 圈

2016年 マンション市場動向

近 畿 圈

新規供給戸数

2,701戸

(前年同月比) △22.7% ↘

初月販売率

62.5%

(前年同月比) △19.6% ↘

平均価格

5,161万円

(前月比) △4.5% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

749千円[2,477千円]

(前月比) △5.5% ↗

新規供給戸数

1,975戸

(前年同月比)

16.5% ↗

初月販売率

75.4%

(前年同月比)

5.2% ↗

平均価格

3,803万円

(前月比)

△4.7% ↘

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

626千円[2,070千円]

(前月比)

5.0% ↗

11月

11月