



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

〈V.S.ネズミ〉

我が家は鉄筋コンクリート造。ここ数年ネズミの出没が激しい。設計者は入るはずがないといていたが築30年、改築2回で事情が変わったのかもしれない。外部事情の変化もある。我が家を囲む3軒の家も空き家化していた。人とネズミの攻防は人類の歴史始まって以来の長期戦だ。5,000年前の三内丸山遺跡でも高床式倉庫にネズミ返しを付けている。ヨーロッパでも1,200年代既にプロのネズミ駆除業者がいた。私もV.S.ネズミの闘いをプロに頼む。見積もりが届く。まずは予算の闘いから。



Special Report



特集
レポート
1

地方都市

特集
レポート
2

年度動向

地方都市における分譲マンションの供給動向

2016年度(16/4月~17/3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

2016年(1~12月)の全国における分譲マンション着工戸数は前年比0.9%減の11万4,570戸、わずかに前年を下回り、3年連続11万戸台にとどまった。圏域別では、首都圏で前年比2.7%増6万4,769戸、近畿圏同比0.6%減2万4,278戸、中京圏で同比19.2%減6,070戸、地方圏で同比5.8%減1万9,453戸。中京圏・地方圏を道県別にみると前年を下回ったのは2015年の16県から2016年は21道県に増。都市別着工戸数ランキング上位は名古屋、福岡、札幌市の順となった。

分譲マンションの供給動向

2016年(1~12月)における全国主要都市での分譲マンションの供給戸数は前年比1.4%減の7万6,993戸で、3年連続で前年を下回り、2年連続で7万戸台の供給にとどまった。圏域別では、首都圏は前年比11.6%減の3万5,772戸、近畿圏で同比1.3%減の1万8,676戸、中京圏で同比2.6%減の4,872戸、地方圏で同比28.9%増の1万7,673戸。都市別新規供給戸数をみると、最多は福岡市で3,602戸、以下、名古屋2,600戸、広島市で1,735戸、仙台市1,361戸、札幌市1,088戸の順。

首都圏のマンション市場動向

2016年度(16/4月~17/3月)新規供給戸数は2,172件3万6,450戸。消費税引上げ延期などから高水準供給が見込まれたが、2年連続で3万戸台の低調な供給。地域別では、都内23区は山手エリア前年度比7.7%減の7,396戸、下町エリアも同比20.0%減の7,535戸と23区全体では同比14.4%減の1万4,931戸、埼玉県も前年度比10%以上減。神奈川・千葉両県は前年度超。初月販売率は68.5%、分譲中戸数は6,749戸に増加。首都圏全体の平均価格は5,541万円と前年度を下回る。

近畿圏のマンション市場動向

2016年度(16/4月~17/3月)新規供給戸数は1,148件1万8,359戸、前年度(1,118件1万8,374戸)比0.1%減となった。近畿圏も新規供給は低調で3年連続2万戸を下回り、2年連続で1万8,000戸台の供給に。ワンルームマンションの供給戸数が増加し2016年度は42物件(44件)3,631戸と過去最大の供給。地域別では、主要地域の大阪市・京都市・東大阪で前年度を下回った。初月販売率は71.9%、分譲中戸数は2,493戸に増加。近畿圏全体の平均価格は3,877万円と前年度を下回る。

寄稿 団地再生の取り組みを考える

建て替えない団地再生 その3

日本の団地再生を
イギリスから学ぶ

●千葉大学 鈴木 雅之

イギリスでの団地再生事業は国策として犯罪対策、失業対策、移民への教育・就労対策に取り組むようになるが、団地再生の目的は「サステナブルな次世代の街づくり」を進めようとするものであった。団地再生におけるコミュニティの再生には主に5つの考え方が採用された。①ハードのみの再生からコミュニティ再生へのシフト②社会・経済的問題を解決する包括的再生の中でのコミュニティ再生 ③非営利組織による団地再生を成立させるための団地の価値向上 ④パートナーシップにより多様な社会問題に対応 ⑤住宅ストックと収入階層のリプレースによる多様性のあるコミュニティ形成。コミュニティ再生の主な取り組みには、「地域経済対策」「個人や集団としての自信の確立(住民のエンパワーメント)」「新しい関係やネットワークの構築」「犯罪防止と地域安全」「地域福祉・病気予防の推進」「子育て支援」「社会教育」がある。

寄稿 まちの中に探る未来の兆し

虫の目から時代の変化を読む

EC市場の伸びは「みせ」と「まち」を
どう変えていくのか

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

米国で今年中に「Kマート」108店、「シアーズ」42店が閉鎖。婦人服専門店「ザリミテッド」250店、「GAP」350店舗、百貨店「メイシーズ」100店舗も閉鎖する。米国小売店の営業不振の背景にあるといわれているのはEC(eコマース)の伸びである。2016年の全米小売業の売上のうち11.6%をECであるネット販売が占めた。2017年にはさらに1割前後伸びると推計されている(日本国内では経済産業省の推計で2015年の物販市場の4.75%をEC市場が占めているといわれる)。店頭でみてネットで購入するいわゆる「ショールーミング」への対抗策として、「顧客」として店のファンを創造していく仕組みが重要だ。商業施設は「モノ」を売る場所から「コト」を売る場所へ変容が求められている。その際、人を集めて滞在させる装置として「本」が重要な役割を果たす。「顧客づくり」「ファンづくり」はECとは違った実店舗からのアプローチが可能である。

首都圏		2017年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	2,741戸 (前年同月比) 38.6% ↗	新規供給戸数	1,391戸 (前年同月比) 5.4% ↗		
初月販売率	66.3% (前年同月比) △0.1% ↘	初月販売率	78.2% (前年同月比) 8.2% ↗		
平均価格	5,918万円 (前月比) 5.9% ↗	平均価格	3,833万円 (前月比) △3.9% ↘		
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	856千円[2,831千円] (前月比) 8.4% ↗	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	622千円[2,055千円] (前月比) 0.0% ⇔		

4月