



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

【敬老の日、ろうとるは考える】

2016年日本人の平均寿命は女性87.14歳、男性80.98歳。地球上で人間社会は高齢化が進み、従属人口の増加によって経済の停滞期、オース期(負担期)へと向かっている。先月105歳で亡くなられた日野原重明先生と新幹線で偶然、隣り合わせたことがある。先生は鞆から10年手帳を出され講演準備にとりかかれた。お年寄り、ご老人、高齢者、どの言葉もしっくり来ない。枯れ木にならない常緑樹のような方だと思った。敬老の日は、明日踏ん張るための「労をとる日」にしませんか。

分譲マンションの供給立地分析 その2 Special Report

最寄駅からの利便性の変遷

徒歩5分以内供給物件の各種内訳

徒歩5分以内の供給戸数の地域別内訳をみると供給の中心は都内23区。同供給物件内容をみると分譲㎡単価、平均価格も各地域共に上昇傾向。特に都内23区は2017年1~6月も平均価格が7,000万円以上で推移するなど顕著。都下、神奈川県も分譲㎡単価、平均価格は上昇。埼玉県、千葉県は上昇するも安定的推移。駅別ではJR横須賀線「武蔵小杉」駅、JR山手線「目黒」駅の順に供給が多い。

最寄駅からの利便性に関するまとめ

利便性の高い最寄駅から徒歩5分以内物件の供給は増加傾向にあるが、供給の中心地域は都内23区。2014年以降、都内23区での価格上昇顕在化の背景の一つは、都心立地でさらに徒歩5分以内という非常に利便性の高い物件の供給増がある。利便性の高い物件は高価格となる可能性が高いが、エンドユーザーの評価の高さを考慮すると郊外エリアにおいても利便性の高い物件供給が望まれているようだ。

地域別にみた利便性

都内23区では、2005年以降は徒歩5分以内の供給戸数が最も多くなり、新規供給戸数全体に占める割合が40%を上回る。都下では、徒歩5分以内の供給戸数の占める割合は16~36%程度、徒歩6~10分が23~47%程度。神奈川県は、2017年1~6月における徒歩5分以内の物件供給戸数割合が40.1%、埼玉県も徒歩5分以内の構成比が高まっている。千葉県は徒歩6~10分の構成比が40%程度で供給の中心。

寄稿 Trend Express トレンド エクスプレス

新たな住宅セーフティネット制度の実施に向けて

●国土交通省住宅局住宅総合整備課長 高橋 謙司

我が国においては、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する方々が今後も増加する見込みであるが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅の大幅な増加は見込めない状況にある。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が創設され、10月から本格的にスタートすることとなった。同制度は、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの柱から成り立っている。新制度を的確に運用していくためには、地方公共団体、不動産関係、福祉関係など多くの関係者の皆様のご協力が不可欠。制度が円滑にスタートし、住宅確保要配慮者の方々が安心して暮らせる環境が実現することを期待する。

変わる街探検隊 第135回

計画発案から43年、「府中」駅南口での再開発事業が完了 京王線「府中」駅周辺地域(東京都府中市)

甲州街道の宿場町としても栄えた府中市は、古くから多摩地域の政治・経済・文化の中心地だった。京王線「府中」駅南口地区は商店と住宅が混在。老朽化した木造家屋も多く、道路などの公共施設も未整備、防災上からも問題となっていた。最初に再開発事業が行われたのが第二地区、次いで第三地区、そして計画発案から43年、最後の第一地区で複合施設が7月グランドオープン。再開発事業が完了し、駅周辺地域は新時代を迎えた。



7月14日にグランドオープンした「LE SIGNE(ル・シーニュ)」

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

「場」の魅力は時間の重なりが つくる

リノベーションホテルが注目される理由

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

ロマネスク様式の煉瓦建築「奈良監獄」が生まれ変わる。旧監獄中央の監視所から放射状に伸びた5棟の1棟は史料館、4棟が宿泊施設となり3つのスタイルのホテルに。一つは旧監獄の雰囲気・歴史的な重厚さを残した体験型宿泊空間「文化財リノベーションホテル」。客室数約150室。一つは煉瓦建築ビューを楽しめるだけでなくホテル自体に高いデザイン性を持たせる「新設ホテル」。客室数約80室。3つ目が「簡易宿泊型ドミトリー」、(株)良品計画の「MUJI HOSTEL」で約60床。2019年史料館開業、2020年グランドオープンを予定。奈良市内ではラグジュアリーホテル開発も進行。大阪でも歴史的建築物、高島屋東別館のリノベーション案件が進む。そこにしかない「場」の価値をいかに提供できるのか、商業施設の競争は新局面に突入した。

DATA FILE データファイル

今後の住まいについての意識調査 「2016年度 土地問題に関する国民の意識調査」の概要

2017年6月に国土交通省より公表された「土地問題に関する国民の意識調査」の概要によると、「土地・建物を両方とも所有したい」と答えた割合は約80%で、持家志向は依然として根強い。今後の望ましい住宅の形態については、「一戸建て」と答えた割合は70.2%で、2年連続で70%台に。「一戸建て」を望む割合は大都市圏(東京圏・名古屋圏・大阪圏)62.8%、地方圏(大都市圏以外)75.0%。「マンション」を希望する割合は50歳台、60歳台は11%台となっているのに対し、30歳台では3.1%にとどまっている。建物の所有を希望した回答者に新築住宅、中古住宅のどちらを所有したいかを尋ねたところ、「新築住宅」と答えた割合は前年度から6.2ポイント減少し56.7%、「新築・中古どちらでもよい」の回答割合は6.8ポイント増加し37.8%。

首都圏			2017年 マンション市場動向			近畿圏		
新規供給戸数	3,426戸	(前年同月比) 3.3% ↗	新規供給戸数	1,832戸	(前年同月比) 29.6% ↗			
初月販売率	71.9%	(前年同月比) 8.6% ↗	初月販売率	73.6%	(前年同月比) △1.0% ↘			
平均価格	6,562万円	(前月比) 16.3% ↗	平均価格	4,264万円	(前月比) 12.9% ↗			
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	952千円[3,147千円]	(前月比) 13.3% ↗	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	678千円[2,242千円]	(前月比) 3.8% ↗			

7月