



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

【改元】

2018年は平成という元号が1年間使われる最後の年となる。時の小淵内閣官房長官が「平成」と発表した時は駿馬の如く走り去って振り向けばもうそこにはない、30年はあっという間のこと。男性80.98歳、女性87.14歳という日本人の平均寿命を考えると、大体の人が三元号の時代を生きてのではないだろうか。私も昭和、平成と生きて、平均寿命並みであれば再来年からの新元号を生きてることとなる。ネットでは既に頭文字「K」で始まる元号が予想されているようだ。昭和は本当に遠くなりにつけり。

(株)ニッセイ基礎研究所 経済研究部
経済調査室長 齋藤 太郎

日本経済

2018 Special Report
どうなる2018年
日本経済と不動産市場の見通し

みずほ証券(株) 市場情報戦略部
上級研究員 石澤 卓志

不動産市場

■日本経済の現状

2017年7-9月期の実質GDP(2次速報値)は前期比0.6%と7四半期連続でのプラス成長。景気回復は戦後2番目の長さとなった。企業業績は好調で設備投資も底堅く推移、労働需給がタイトになったことも2017年の特徴である。一方で景気回復の実感がないといわれるのは、賃金や可処分所得が伸びず、経済成長率も高くないため。ただ、賃上げを巡る環境は大きく改善してきており、目指すべき賃上げ率は4%と考えられる。

■オフィスビル市況

2018年はビル供給が多いが、テナントの募集状況は概ね好調で主要ビルではメインテナントがおおよそ決定。足元での景気の腰折れがなければオフィスビルマーケットは概ね堅調と考える。オリンピックは一過性のイベントではなく設備投資の機会。不動産業という観点でみればビジネスチャンスは2020年以降に増えてくる可能性も。テレワーク浸透の可能性を秘めた企業の働き方改革は不動産業界にも変化を及ぼす。

■2017~2019年度の経済見通し

2018年度は企業部門の改善が家計に波及しても、物価上昇率の高まりで実質所得の伸びは限定的。消費が景気の牽引役になるのは期待薄。コスト増による企業収益の伸び鈍化に伴う設備投資停滞や公共投資の減少などから、成長率は前年度から低下。2019年10月の消費税率引上げの影響は、駆込需要とその反動減が2019年度内ではほぼ相殺されると予想。家計部門は厳しいが、企業部門主導の経済成長は継続。

■住宅市場

2017年は住宅・マンションの供給戸数が大幅に減った地域がみられたが、東京都は増加している。都心部の物件、高額物件、比較的利便性の高い物件の売れ行きは良い。住宅は全体的に市況は悪いが、物件ごとの好不調がより明確化してきた。次年以降も物件の絞り込みがさらに強まっていく可能性が高い。三大都市圏とも若い人を中心に、かつての人気住宅地より交通利便性の良い地域の人気が高まっている。

変わる街探検隊

第139回

街びらき25周年を迎えた「神戸ハーバーランド」
神戸ハーバーランド周辺地域(神戸市中央区)

2017年10月に「神戸ハーバーランド」が街びらき25周年を迎えた。複合的な都市機能が注目を集めたが、郊外地域でのショッピングセンター増加などもあり来街者数は減少に転じ、2012年3月に神戸阪急が閉店。2013年の大規模リニューアルで再び活気を取り戻すことに。2017年は神戸開港150周年でもあった。これに合わせ対岸のメリケンパークも大リニューアル工事が実施された。神戸のウォーターフロントの今後が注目される。



「神戸ハーバーランド umie(ウミエ)」

異国情緒あふれる「神戸煉瓦倉庫」。分譲マンションも建設されている

DATA FILE データファイル

2017年7-9月期 訪日外国人旅行者の宿泊施設利用動向
訪日外国人旅行者の「有償での住宅宿泊」利用率は12.4%

観光庁の調査によると、観光・レジャー目的の訪日外国人旅行者は14.9%が民泊(有償での住宅宿泊)を利用。その率は旅館より低いもののユースホステル・ゲストハウスを上回る。民泊は全ての国籍・地域において「観光・レジャー」目的客の利用率が高い。年齢は20代以下の若年層が中心で、個別手配の旅行が88%超で圧倒的多数。民泊利用者一人当たりの旅行支出は14.6万円而非利用者を約1万円下回る。民泊利用者は大阪府・京都府への訪問率が高く、よりアクティブに観光を楽しんでいる傾向がある。

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.47

富士山のトリック

●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

富士登山の目的は頂上、そのあとに目的はない。明治以降、頂上を目指し続けた日本は21世紀初頭、人口が頂点に達しGDPは成長を止める。「日本社会は頂点に達し、あとは縮小していく」。日本人は人生だけではなく社会にも富士登山のイメージをだぶらせ、目標を失ってしまった。だが個人の人生は終わるが文明は終わらない。文明の歩みとは連なる山々を進むこと。一つの山に登頂すれば次の山に登るため下山する。日本は立ちふさがる厳しい課題を一つずつ克服し、次の山に登っていかねばならない。

首都圏

2017年 マンション市場動向

近畿圏

11月

新規供給戸数	3,366戸	(前年同月比)	24.6% ↗
初月販売率	67.9%	(前年同月比)	5.4% 外 ↗
平均価格	5,551万円	(前月比)	△0.6% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	835千円 [2,760千円]	(前月比)	3.0% ↗

新規供給戸数	1,582戸	(前年同月比)	△19.9% ↘
初月販売率	77.7%	(前年同月比)	2.3% 外 ↗
平均価格	3,609万円	(前月比)	△6.6% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	596千円 [1,970千円]	(前月比)	△3.4% ↘