



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

【賞味期限と消費期限】

同居も視野に入れ、娘婿が片づけを手伝いに来ている。出るわ出るわ仕舞い込んだお茶の数々。「賞味期限みてますか?」。「製造年月日」から「賞味期限」「消費期限」に切り替わったのは平成7年4月。私は自分の鼻と舌と目で見極めるが、子世代は期限が過ぎたら処分。時代は変わり、ネットでいつでも何でも買える世代の良きところは買いためしないことかもしれない。が、それでも食べられるかもしれないのに捨てるのは勿体ないと申し訳なさが残る。

2017年の総括	Special Report 首都圏 近畿圏	2018年の見通し
分譲マンション市場動向		

2017年総括 首都圏市場

新規供給戸数は2,260件3万5,898戸、前年比0.4%増と、わずかであるが4年ぶりに前年を上回った。地域別の供給状況を見ると、都内23区は前年比8.5%増の1万6,017戸。山手エリアは前年比6.1%増の7,568戸、下町エリアも同10.7%増の8,449戸となった。年間初月販売率は68.1%と、2年連続で70%を下回った。首都圏全体の分譲単価・平均価格共に上昇幅が拡大した。

2018年の見通し 新規供給戸数

供給材料などから首都圏4万戸以上、近畿圏2万戸程度の供給が行われる可能性はあるが、2018年の新規供給戸数は首都圏3万8,000戸、近畿圏1万9,000戸と予測した。首都圏は2018年も超高層・大規模物件の供給が順調に推移し前年超の供給が行われると判断。近畿圏は2017年1~11月の分譲マンション着工戸数が前年同期を下回っていることなどから、前年を若干下回ると判断した。

2017年総括 近畿圏市場

新規供給戸数は1,207件1万9,560戸、前年比4.7%増と前年を上回った。1万9,000戸を上回ったのは4年ぶり。地域別の供給状況を見ると、前年比10%を上回る供給が行われたのは大阪府、東大阪、滋賀県、和歌山県となっている。年間初月販売率は76.1%で、前年を4.2ポイント上回り、2014年以来で75%を上回った。近畿圏全体の分譲単価・平均価格共に上昇傾向が継続している。

2018年の見通し 販売状況

日本経済は順調に回復を続ける一方、賃金や可処分所得が伸びないことや過去の景気回復期と比較して経済成長率(GDP)が低いことなどもあり、これまで本格回復には至らなかったが、2018年は家計部門への景気回復の波及が進み、個人消費も増加ペースが緩やかに高まると予想。住宅取得好環境が継続していることなどから購入マインドも改善し始め、販売状況も緩やかに回復に転じると予測した。

寄稿 Trend Express トレンド エクスプレス

分譲マンションにおける住宅宿泊事業(いわゆる民泊)の届出について

●国土交通省住宅局市街地建築課
マンション政策室 野本 英伸

2017年6月に住宅宿泊事業法が公布され、本年6月15日から全面施行されます。住宅宿泊事業を営む者は都道府県知事等に届出を行うこととなり、受付手続きは本年3月15日から開始。分譲マンションも要件を満たす区分所有者等が届出をすれば事業が開始されることとなりますが、届出の際、「マンションの意思」の確認が必要。国土交通省は2017年8月29日にマンション管理規約のひな型である「標準管理規約」を改正、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定を示しました。民泊をめぐるトラブルを未然に防止するためには、届出手続きが開始される3月15日までに管理規約の改正等を行う必要があり、可及的速やかに住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化すべく議論をしていただくことが極めて重要です。

変わる街探検隊

第140回

JR「東京」駅丸の内駅前広場が全面供用開始
国内外の来訪者を迎える「首都・東京の玄関口」の新しい観光名所

「東京」駅周辺地域(東京都千代田区)

2014年12月が開業100周年であったJR「東京」駅は、「東京の顔にふさわしい多彩な魅力と先進の機能を持った駅」として都市空間整備が進められてきた。約10年かけ一連の整備が完了し、2017年12月丸の内駅前広場がオープン。2012年開業当時の姿に復原された赤レンガ駅舎と合わせ、皇居へ続く行幸通りまで一体化した優雅な空間に。内外から観光客を迎える「首都・東京の玄関口」は新たな観光名所になりそうだ。今後は八重洲口や日本橋口の再開発が本格化する。



JR「東京」駅丸の内駅前広場



JR「東京」駅からみた行幸通り

首都圏	2017年 マンション市場動向	近畿圏	
新規供給戸数	6,480戸 (前年同月比) △7.5% ▼	新規供給戸数	2,259戸 (前年同月比) 14.4% ↗
初月販売率	72.5% (前年同月比) △4.1% 休 ▼	初月販売率	74.9% (前年同月比) 5.7% 休 ↗
平均価格	6,019万円 (前月比) 8.4% ↗	平均価格	3,913万円 (前月比) 8.4% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	864千円 [2,857千円] (前月比) 3.5% ↗	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	662千円 [2,189千円] (前月比) 11.1% ↗

12月