



発行: 2018年2月26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

### Special Report 1

### 不動産投資市場の2018年の見通し

宮城大学  
事業構想学部教授 田邊 信之

### 椿、花を待つ

近隣区立小学校の女性校長が今期定年となる。彼女は毎朝4時起きで仕事と子育てを両立。児童と教員の挨拶、学年間の信頼関係構築、校庭を共有する園児らとの交流など7年にわたり改革を断行、同校を入学の空きを待つ補欠が出る人気校へ変えた。女性の労働力率のM字カーブ解消は課題だが、長くつぼみで待つ花は長く咲く。仕事も出産、子育ても、このつぼみが花となるのを楽しみにみづめ育てるのに似ている。大志を抱く女性の人生は様々な可能性のつぼみをつけていくと覚えていてほしい。



### Special Report 2

### 不動産投資市場の現状と課題

(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

### ■不動産投資市場の現状

ここ3~4年間で大都市圏を中心に分譲マンション価格が急騰したものの、戸建住宅や一般住宅地の値上がりは限定的なものに止まっている。不動産投資市場においても、価格が急騰したのは賃貸向けマンション・アパートや大都市中心部の店舗用地で、オフィスや工場用地の値上がりは一定範囲に収まっている。不動産投資市場はやや過熱感を帯びてはいるが、現段階では通常の不動産のマーケットサイクルの上昇過程にある。

### ■2018年の展望

2018年の不動産投資市場は不動産の投資利回りが低水準にある中、取引規模の大幅拡大は見込みにくいが、金融市場の動きに大きな変化がない限り、堅調な推移が予想される。不動産のマーケットサイクル上の転換点がいつ訪れてもおかしくない時期であり、指標の変化に十分な留意を。同時に、不動産投資関連の法制度改正などによるビジネスチャンスにも注意を払い、次サイクルも睨んだ中での成長を目指すべきである。

### ■人口減少と不動産市場

人口・世帯数の減少は空き家やオフィスの空室、商業施設の空き店舗を増やし、資産価値を落とす。所有不動産の資産価値低下は企業業績に影響、経済全体へのマイナス影響も大きい。人口減少の加速化は住宅需要の減少など、国内の不動産市場にも大きく影響。日本人人口の減少幅拡大は避けられない状況だが、予想を上回る外国人人口の増加が不動産市場、住宅市場の悪化を緩和している可能性も高いと考えられる。

### ■今後の不動産市場の見通し

住宅市場に関しては消費税率引上げ(2019年10月予定)前の駆け込み需要、2019年のラグビーWカップ開催、オリンピックスタジアム建設による波及効果で商取引は活発化、賃金上昇と共に個人消費拡大、投資の活発化から経済の好調という好循環が2021年頃まで継続と予測。大阪市は都心部への流入人口増、サテライトキャンパス進出で若い人が増加するなど地方都市でもインバウンド効果に期待。

### 変わる街探検隊

### 2017年の転入超過人数が全国11位の明石市 「明石」駅周辺地域(兵庫県明石市)

世界最長の吊り橋「明石海峡大橋」が一望できる「海峡のまち」、日本標準時子午線上にある「時のまち」、新鮮な魚介類など「食のまち」としても有名な明石市は、子供を核にした街づくりを進め、人口増を実現。今年4月には姫路、西宮、尼崎に次ぐ県4番目の中核市へ移行。人口30万人達成の実現性も高まる。またJR・山陽「明石」駅前南地区における再開発事業が完成。玄関口が生まれ変わったことで中心市街地の活性化にも期待がかかる。

### 第141回



子午線の  
真上にある  
「明石市立  
天文科学館」

2016年12月にオープンした「バビオスあかし」

### DATAFILE データファイル

### 転入超過は7都府県、40道府県では転出超過 総務省「住民基本台帳人口移動報告 2017年結果」

3大都市圏をみると、東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)は22年連続での転入超過、大阪圏(大阪府・兵庫県・京都府・奈良県)、名古屋圏(愛知県・岐阜県・三重県)は5年連続で転出超過となった。都道府県別では前年と同一の東京・神奈川・埼玉・千葉・愛知・大阪・福岡の7都府県で転入超過、40道府県で転出超過に。2017年12月31日現在、全国の市町村のうち76%以上で転出超過となった。転出超過数が最も多かったのは福岡県北九州市、次いで大阪府堺市。京都市は7年ぶりに転出超過に転換。

### 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

・株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

肥後橋駅に近い「日本一短い商店街」の「肥後橋商店街」は一昨年にアーケードを撤去、明るい雰囲気に生まれ変わりお客様さんが増えた。一方、「日本一長い商店街」の「天神橋筋商店街」は丁目によって組合が分かれ、アーケードも個性的。何より天神祭と商店街の絆を保つアーケードは他者を排除する境界線引きではなく、地域をつなぐ血管のような存在だ。商店街の賑わい再生にはスマートオフィスやゲストハウス、保育所、デイサービスなど地域にニーズがある機能を商店街に導入することが有効だろう。

### 首 都 圈

### 2018年 マンション市場動向

### 近 畿 圈

新規供給戸数	1,934戸	(前年同月比)	39.7% ↗
初月販売率	65.2%	(前年同月比)	3.6ポイント ↗
平均価格	5,293万円	(前月比)	△12.1% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	787千円[2,600千円]	(前月比)	△8.9% ↘

1月

新規供給戸数	1,091戸	(前年同月比)	△21.8% ↘
初月販売率	78.1%	(前年同月比)	3.0ポイント ↗
平均価格	4,017万円	(前月比)	2.7% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	680千円[2,248千円]	(前月比)	2.7% ↗