



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

〈人として会話する〉

小学2年生くらいの少年から「ティッシュ持ってませんか」と声をかけられた。数枚渡すとお礼をいってすぐ鼻を押さえてお辞儀をし少年は右へ私は左へ。羨の賜か。何かあった時にパソコンには聞けても吐きに生身の人間に声をかける知恵も勇気も言葉も持ち合わせない子が多い。言葉の文化は人類始まって以来の根源的で最高の発見であり宝だと思う。少年がコンピュータ社会で成長していく中、人として会話する文化が残っていることを祈る。

2017年 Special Report  
住宅着工戸数の分析

全国概況と圏域別着工状況

2017年の新設住宅着工戸数は96万4,641戸で前年比0.3%減となり、3年ぶりに前年を下回った。都道府県別の着工戸数をみると東日本では前年を下回った地域が多く、西日本、特に、中国・九州で前年を上回った地域が多くなっている。着工戸数が最も多かったのは東京都、次いで神奈川県、大阪府、愛知県で、この4都府県では6万戸を上回っている。2016年に前年を下回ったのは5府県のみであったが、2017年は神奈川県・大阪府を含む28府県に増加している。

分譲マンションの着工状況

首都圏は前年比0.02%減6万4,755戸、近畿圏は同12.8%減2万1,163戸、中部圏は同11.1%増6,745戸、地方圏も同14.0%増2万2,167戸、近畿圏での大幅減となった。2000年以降の分譲住宅の着工戸数全体に占める分譲マンションの着工戸数をみると、2006年までは20万戸、2007・2008年は15万戸超、分譲住宅に占める割合も50%超、リーマン・ショック後の2009・2010年は10万戸を下回り、2011年以降は11~12万戸台、構成比も40%台後半で推移している。

総括

貸家着工戸数は高水準で推移していたものの、空室率の上昇、金融機関の不動産関連貸出に対する慎重なスタンスもあり、2017年下半年には減少傾向に転じた。一方、2019年10月に消費税率が引上げられることから、持家や分譲住宅を中心に2018年下半年には徐々に駆け込み需要が発生するものの、前回増税時の需要の先食い、今回の増税幅は2%にとどまることから、押し上げ効果とその反動減は前回より小さいと予測。

寄稿 Trend Express トレンド エクスプレス

改正宅地建物取引業法の施行について

●国土交通省  
土地・建設産業局 不動産課長 中田 裕人

本年4月1日より、建物状況調査に関する規定が施行される。宅建業者は「①売買又は交換に係る媒介契約を締結したとき媒介契約書面に建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載。②売買、交換、貸借の契約が成立するまでに建物の取得者又は借主となる者に対し、建物状況調査結果の概要、建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況等を重要事項として説明。③売買又は交換の契約が成立したとき各当事者に交付する書面に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項を記載」が求められる。

変わる街探検隊 第142回

日本の航空発祥の地といわれる所沢市  
「所沢」駅周辺地域(埼玉県所沢市)

日本の航空発祥の地、所沢市は整備された街と自然が両立。市の玄関口、西武「所沢」駅は埼玉県西のターミナルとして栄える。同駅周辺地域では「通過する街」からの脱却を目指し再開発事業が進められ、「所沢駅東口駅ビル計画」の商業施設「グランエミオ所沢」が2018年3月2日オープン。2020年夏には既存駅舎や西口の既存商業施設敷地を含むエリアもオープン予定。さらなる発展が期待できるだろう。



2018年3月2日にオープンした「グランエミオ所沢」

DATA FILE データファイル

日本の世帯総数は  
2023年をピークに減少

「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

一般世帯総数は2015年の5,333万世帯から2023年の5,419万世帯まで増加、その後減少に転じ、2040年に5,076万世帯にまで減少する。家族類型別では「単独世帯」は2015年の1,842万世帯から増え続け、一般世帯総数が減少に転じる2023年以降も増加、2032年以後ようやく減少に転じ、2040年は1,994万世帯でシェアは約4割に。世帯主年齢が65歳以上の一般世帯数は2040年2,242万世帯に増加し、総世帯数に占める割合が約45%に上昇。未婚率の大幅上昇と共に独居率の上昇も著しく、65歳以上の男性は2040年20.8%、女性は24.5%にまで上昇が見込まれる。

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.48

天下制覇の上町台地の物語

●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

織田信長は一貫して湿地に囲まれた城を拠点にするほどの湿地好き。集大成が上町台地だ。信長は戦争の素人である大坂・上町台地の本願寺一党に11年間でこすった末、和睦が成り、上町台地を自分のものにした。が直後、本能寺で急逝。その後豊臣秀吉が天下統一の城、大坂城を上町台地に築城した。上町台地の豊富な地下水で飲み水を確保し、自然の地形を利用して排泄物をスムーズに流下させていく下水道網を建設した。家康は、信長と秀吉が創り上げた大坂城を陥落させ、自分のモノとした。上町台地は、この3人が天下覇権をかけて戦った戦国100年を象徴する地形であった。

首都圏 2018年 マンション市場動向 近畿圏

新規供給戸数	2,490戸	(前年同月比)	7.8% ↗
初月販売率	65.0%	(前年同月比)	△3.4% ↘
平均価格	6,128万円	(前月比)	15.8% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	889千円 [2,938千円]	(前月比)	13.0% ↗

2月

新規供給戸数	1,818戸	(前年同月比)	30.4% ↗
初月販売率	83.9%	(前年同月比)	9.4% ↗
平均価格	3,655万円	(前月比)	△9.0% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	605千円 [1,999千円]	(前月比)	△11.0% ↘