



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

〈亥年 猪突のすすめ〉

謹賀新年、謹賀の「賀」はよろこぶ、祝う、ねぎらう、ほめるという意味もあって、少々華やき、ことほぐ気持ちになるものだが、2018年を表す漢字が「災」で、平成最後の新年を祝う気分がそがれた感がある。「災」からの出発、亥年の今年は少々自分本位の生き方も必要かも。亥年93歳になる叔母は老健施設入所から1年、後見人の私の多忙を物ともせず意志を伝え続け、ついに自宅に帰還、新年を迎える。亥年にはぶれない生き方を心がけたい。

株式会社ニッセイ基礎研究所  
経済研究部  
経済調査室長 齋藤 太郎

新春特別企画 Special Report

どうなる2019年

日本経済と不動産市場の見通し

一般財団法人日本不動産研究所  
不動産エコノミスト  
大妻女子大学 非常勤講師 吉野 薫

日本経済

不動産市場

日本経済の現状

基調としては順調に推移しているものの、2018年の日本経済は2017年に比べて勢いが鈍っている。2019年10月の消費税率引上げの影響については、年度途中の引上げであるため、駆け込み需要とその反動減は2019年度内で相殺されると考える。ただし、賃上げ率が高まらなければ実質賃金上昇率がマイナスとなり、個人消費の低迷が長期化するリスクが高まる。

2018年の振り返り

2018年不動産市場は全般順調に推移。一番の要因は需要がしっかりしていること。日本経済が順調で、特に、企業活動が活発だったことの影響が大きい。いわゆる世界同時多発的景気回復の恩恵を日本も享受した。製造業を中心に設備投資も活発になり、企業業績も上向き、オフィスの床面積を増やす、人材の採用も積極化といった経済の好循環が不動産市場にも及んだ。全国平均の地価がプラスになったことも大きな話題に。

2019年以降の日本経済

消費税率が引き上げられる2019年10-12月期のマイナス成長は避けられないものの軽減税率の導入、各種の負担軽減策から2019年度下期の景気の落ち込みは限定的。2020年度前半は東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた需要の拡大から高めの成長、2020年度後半はその反動から景気の停滞色が強まる。世界経済の減速もあって、景気の牽引役であった輸出環境も厳しさを増していくと思われる。

2019年以降の見通し

2019年の不動産市場は適温の相場が継続するも、下振れリスクが大きくなっている。しかし、構造的に大きく変化することはない。むしろ、日本経済の状況によって不動産実需、投資家、レンダーがどう変化するかによって、不動産市場も変化する。ただし、不動産は資産。市況サイクルが生じ、近い将来にはピークアウトするが、株価同様、不動産価格も上下変動するのが当たり前時代に近づくと考える。



データファイル

生活者にきいた  
“2019年 生活気分”  
2019年に始めたいこと、  
男は【金かせぎ】、女は【体みがき】

博報堂生活総合研究所が公表した生活者にきいた“2019年 生活気分”によると、「世の中の景気」が「悪くなる」との予想は、2016~2018年は減少傾向であったが、2019年は増加。理由は「消費税率アップ」「好景気の実感のなさ」。2019年に「思い切って始めたいこと」がある人は30.8%で、「思い切ってやめたいこと」がある人の20.6%を上回った。2019年始めたいこと、男は「金かせぎ」、女は「体みがき」。

変わる街探検隊

第151回

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.51

健康・医療の街「北大阪健康医療都市(健都)」  
北大阪健康医療都市(大阪府吹田市・摂津市)

世界でも例をみない健康都市づくりが行われている「北大阪健康医療都市(愛称「健都」)」は摂津市、吹田市をまたぐように存在していた旧国鉄吹田操車場跡地約30haが開発エリアである。そのほぼ中央にJR「岸辺」駅があり、2018年11月に中核施設となる駅前複合商業施設「VIERRA岸辺健都」がオープンした。2018年12月には吹田市立吹田市民病院が開院、2019年7月に国立循環器病研究センターが開院すれば、健康都市「健都」はいよいよ本格的に動き出すことになる。



駅前複合商業施設「VIERRA岸辺健都」と「吹田市立吹田市民病院」



2019年7月に移転開院予定の「国立循環器病研究センター」

未来の日本のエネルギー

- 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

人類の文明史はエネルギー史である。各国の文明は豊かな森林で誕生・発展し、森林を失うと衰退した。エネルギーの主役は石炭、石油と移り変わり、戦後、日本は中東の石油で最先端の経済国家になった。未来の文明を支える太陽エネルギー(過去に貯まったものでなく今地球を巡っている)は、単位面積当たりが薄いエネルギーだ。その欠点を克服する水力エネルギーが日本列島は各地にくまなく配置されている。中でも使い勝手がいいのが小水力発電。近代化において、都市は山村地域のダムで支えられた。将来社会では、都市が小水力発電のための「知識」「技術」「資金」に関して山村地域を支援していく番だ。

首都圏

2018年 マンション市場動向

近畿圏

11月

新規供給戸数	3,461戸	(前年同月比)	2.8% ↗
初月販売率	53.9%	(前年同月比)	△14.0% 割合 ↘
平均価格	6,017万円	(前月比)	1.4% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	897千円 [2,965千円]	(前月比)	1.0% ↗

新規供給戸数	2,585戸	(前年同月比)	63.4% ↗
初月販売率	74.4%	(前年同月比)	△3.3% 割合 ↘
平均価格	3,485万円	(前月比)	△4.7% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	707千円 [2,339千円]	(前月比)	2.9% ↗