



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

〈諦めることと意思続けること〉

2021年。丑年。相場の格言によれば「丑はつまづき」だ。米国の社会学者エズラ・ヴォーゲルは、戦後日本が経済成長を遂げた基盤は「高い学習意欲と読書習慣」と分析。しかし、日本は現況、15歳児対象の国際的大規模調査で読解力15位、数学的リテラシー6位、科学的リテラシー5位。ある読書量調査では29位の結果も。かつての繁栄の中に何を諦め、何を意思続けるのかは人それぞれ。まずは一歩踏み出さねば。「牛の登り坂」は速く越えることのとえ、コロナ禍を越える年となりますように。

Special Report 新春特別企画

株式会社ニッセイ基礎研究所
経済研究部
経済調査部長

齋藤 太郎

日本経済

どうなる2021年

日本経済と不動産市場の見通し

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング室
主席研究員

竹内 一雅

不動産市場

2020年の日本経済

2018年10月をピークに景気後退局面、翌年10月の消費税率引き上げで国内需要が大きく落ち込み、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化した2019年度末から2020年度初めにかけ外需・内需共に急速に悪化。緊急事態宣言解除で個人消費は5月を底に持ち直したが、コロナ前の水準には遠い。今後外出自粛の動きが再び強まる可能性も高い。インバウンド需要はほぼ消失、雇用情勢も厳しい状況が継続。

2021年の日本経済の見通し

コロナ対応で加速したデジタル化が今後社会の利便性向上やイノベーション創出を加速させる可能性がある。その一方で、雇用情勢や賃金については厳しい状況が継続。また、新しい生活様式が対面型サービス消費を抑制する上、倒産、失業、企業収益悪化が先行き需要の下押し圧力となり、実質GDP水準がコロナ前を上回るのは2022年7-9月期と予想。緊急事態宣言再発令による景気失速の可能性も。

2020年の不動産市場

2020年都道府県地価調査は全国・全用途平均地価が3年ぶり下落。「新型コロナウィルス感染症拡大の影響」、「名古屋市区及び名古屋圏での下落率」、「災害被災地での下落率」がそれぞれ大きいのが特徴。コロナ禍、オフィス市況の減速は継続。商業施設はテナント業態により好不調に差。甚大なダメージを受けたホテルは回復に転じたものの、感染動向を注視する必要がある。物流施設需要はコロナ禍も増加が継続。

2021年の不動産市場の見通し

コロナ収束時期は見通しにくい状況にあるが、総じて不動産投資市場は好調が続くと思われる。最大の理由は世界的規模での豊富な資金供給。カネ余り状況下で、投資資金は株式市場や不動産市場に流入。一定の利回りが確保できる不動産投資は活況となる可能性が高い。不動産鑑定問合せ件数は回復、企業の業績悪化に伴う所有物件売却の可能性もある。投資家による不動産取得意欲は強まる可能性が高いと思われる。

DATA FILE データファイル

生活者にきいた“2021年生活気分” 2021年の景気予想は「良くなる」が過去最高

今年(2020年)の景気が「悪かった」、来年(2021年)の景気は「良くなる」が共に過去最高。コロナ禍で絶不調だった今年の景気の反動で良くなる／良くなってほしいと期待を込める生活者が多いようだ。来年の「自分の家計状態」予想は「悪くなる」が前回より減少したものの「良くなる」を大きく上回る。2020年の「世の中の変化」は「多かった」が約8割に激増、来年も「多くなる」が約半数に。来年やめたいことは「無理しての付き合い」がトップ。

変わる街探検隊

第171回

JR中央線「武蔵小金井」駅周辺地域(東京都小金井市)

南口での再開発事業が完了した「武蔵小金井」駅

JR中央線沿線の中で比較的地味なイメージがあった「武蔵小金井」駅は、JR中央線の高架化に伴い再開発事業が行われ、生活利便性が向上して注目が集まっている。2011年度末に完了した第1地区では複数のショッピング施設、文化施設などがオープン。同地区南側の第2地区では「住んで 過ごして 楽しむまち(小金井ライブの演出)」をコンセプトに再開発事業が進められ、2020年6月末に「武蔵小金井シティクロス」として街びらきが行われた。街はツインタワーの分譲マンションとにぎわいの核となる地域密着型ショッピングセンター「SOCOLA武蔵小金井クロス」で構成される。



「武蔵小金井」駅南口周辺地域

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.59

進化する社会

浸水想定区域図の誕生

●特定非営利活動法人
日本水フォーラム 代表理事
●東京都立大学客員教授 竹村 公太郎

想定した洪水規模はいつか実際の洪水に乗り越えられる。治水計画はハードの施設対策だけでは無理。平成12年の東海豪雨でこの認識が広がり、治水の抜本的なソフト対策、水防法を改正して「浸水想定区域」を公表する絶好の機会となった。課題であった浸水想定区域図の作成と公表を無事乗り切れた理由の一つが情報公開である。「情報が人々を助ける」という共通認識により国会は全党一致でこの水防法改正を支持。ハザードマップはどこが危険でどこが安全か?どこを開発しどこを保存すべきか?どこへ避難するのか?これらの問いに答えられる都市づくりの基礎資料となっていった。



東海豪雨名古屋市内

首都圏

2020年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	2,790戸	(前年同月比) △15.3%
初月販売率	58.1%	(前年同月比) 2.9% <small>割合</small>
平均価格	5,922万円	(前月比) △3.4%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	903千円[2,984千円]	(前月比) △5.2%

11月

新規供給戸数	1,610戸	(前年同月比) 7.9%
初月販売率	69.3%	(前年同月比) 9.2% <small>割合</small>
平均価格	4,449万円	(前月比) △9.2%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	696千円[2,302千円]	(前月比) △4.8%