



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

〈女の文化、男の文化 髪編〉

「馬子にも衣装髪形(かみかたち)」。おしゃれをしても髪型が決まらないと台無しになるのは男女共通。女性用部分かつらは今やおしゃれの常識で眉毛は刺青、まつ毛はエクステ、指も付け爪と、美を足し算で考える。一方、男性の髪文化は閉ざされたまま。墨染めの衣に剃髪という僧侶の姿は精悍な美しさがある。力士、さらし禪の和太鼓や祭りの男たちも同様だ。究極、男性の美は引き算では? 若い世代は男女とも鏡をよくみる。男性用化粧室が建物の価値を決める時代がくるかもしれない。

特集レポート

Special Report

早分かり

Q & A



首都圏 近畿圏 分譲マンション市場動向

2009年の市場総括

2010年の見通し

Q 首都圏市場は?

A 新規供給戸数は、1992年以來の4万戸割れとなる3万6,376戸で、  
①新規プロジェクトの大幅な減少 ②1回当たりの供給戸数の小規模化  
③竣工後発売物件の増加といった現象が顕著。地域別では、都内23区山手エリア以外は大幅な供給減。一方で在庫削減が急ピッチで行われ、2009年12月末の分譲中戸数は前年より5,038戸減少したが、完成在庫の削減スピードは分譲中戸数の削減に比べペース。首都圏全体の平均価格・分譲単価はようやく前年を下回ったが、一次取得者向け住戸の供給減の傾向に改善はみられていない。

Q 新規供給戸数は?

A 2009年は2008年着工物件の供給が進んでおらず、2010年にはこれらの物件の供給が始まり、首都圏で4万5,000戸以上、近畿圏で3万戸程度の供給能力が存在する。ただし価格調整が必要となる物件も多く、2010年の供給能力はそれほど高くない。新規供給戸数は首都圏が4万4,000戸、近畿圏では2万3,000戸と判断する。2008年9月のリーマン・ショック以降、経済の大幅な悪化により、デベロッパーを取り巻く経営環境も厳しい状況が続いており、大手デベロッパーを中心にした供給構造になることが予想される。

Q 近畿圏市場は?

A 新規供給戸数は932件1万9,784戸と、1992年以來の2万戸を下回る供給にとどまった。新規供給の特徴は、首都圏と同様(①~③)であり、10戸未満の供給となった物件が全体の40.3%を占め、1回当たりの供給戸数の平均値は21.2戸。地域別では大阪市、北摂が前年を上回ったが、その他の地域は大幅減となった。京都市は2007年9月に新景観条例が導入されたこともあり、約50%減の824戸。首都圏ほどではないが、近畿圏全体の平均価格・分譲単価は前年を下回り、ようやく価格調整が本格化した。

Q 販売状況は?

A 住宅に対する潜在需要は、首都圏、近畿圏共に旺盛。当研究所予測では、団塊ジュニア・団塊ジュニアネクスト世代も含め、首都圏で6万戸/年、近畿圏で3万戸/年程度は存在する。2010年は前年に導入された住宅ローン減税が継続。さらに2010年度の税制改正大綱で、住宅取得資金についての贈与税の特例非課税枠が1,500万円(現行500万円)に拡大されることが決定。住宅版エコポイントの導入も決まるなど、住宅取得意欲を喚起する環境は整う。春以降に、一次取得者向け住戸の供給も始まると思われ販売状況も回復し始める。

変わる街探検隊

第51回

大規模改装工事の進むJR大阪駅  
JR大阪駅周辺

JR「大阪」駅では、「駅の改良」、「広場・通路の整備」、「新北ビルの開発」、「アクティ大阪の増築」を柱に大規模改装工事が進行中。2011年にはホーム上に大きなドームが完成する。約24haのJR大阪駅北地区の再開発では、サッカースタジアム建設計画も浮上。また、2011年には「新北ビル」に「JR大阪三越伊勢丹」が outlets、「大丸梅田店」も増床。「阪急百貨店うめだ本店」も建替え増床を図るなど、「大阪2011年問題」として百貨店の新設・増床計画に注目が集まっている。



JR「大阪」駅中央口(南側)と増築工事中の「アクティ大阪」



「JR大阪駅北地区」周辺地域

改装工事中のJR「大阪」駅。ドーム屋根の建設が始まっている

2009年12月

首都圏・近畿圏の  
マンション  
市場動向

首都圏

新規供給戸数	5,247戸	(前年同月比) △21.6%
初月販売率	68.6%	(前年同月比) 6.7%ポイント
平均価格	4,597万円	(前月比) △1.1%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	639千円 [2,112千円]	(前月比) △7.9%

近畿圏

新規供給戸数	1,765戸	(前年同月比) △12.3%
初月販売率	73.7%	(前年同月比) 14.3%ポイント
平均価格	2,987万円	(前月比) △10.3%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	495千円 [1,637千円]	(前月比) 4.9%