



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

〈この夏の発見〉

サッカーワールドカップでラジオの面白さを再発見した。アナウンサーが逐一実況する試合中継に、聞き手の耳と脳はフル回転して脳裏に映像を作る。慣れてくるとボールの跳ね返る様子も走り寄る選手の動きもわかり大変面白い。耳から入った情報がかこの目で映像を描かせるというラジオの知的醍醐味を体感した。もう一つの発見は選挙。国民は経済疲弊を知っているが、消費税に言及した民主党が辛酸をなめた。人はことお金の痛みに関しては知的に対応できないと発見した。

特集レポート

Special Report

早分かり

Q&A

2010

首都圏 近畿圏

分譲マンション市場動向

**2010年
上半期の総括と
下半期の見通し**

2010年 上半期の首都圏市場とは?

新規供給戸数は前年同期比27.0%増の2万171戸と、2年ぶりに2万戸を上回った。地域別の供給状況は都内23区・横浜市・埼玉県で増加。初月販売率はエンドユーザーの「買い時感」の高まりを受け78.9%に回復。供給商品は都心部での供給増もあって平均価格、分譲単価共に前年を上回った。新規供給戸数・販売状況は回復基調に転じたと思われる。

2010年 上半期の近畿圏市場とは?

新規供給戸数は1万231戸と前年同期比0.7%増。5、6月は前年同月を上回る供給が行なわれ回復の兆しがみえ始めた。地域別の供給状況は阪神間・神戸市・北摂・京都市で前年同期を大幅に上回った。初月販売率は69.1%に改善。完成在庫もようやく減少傾向に転じた。分譲単価・平均価格は供給立地の変化もあってわずかに上昇。

2010年 下半期の見通しとは?

首都圏での新規供給戸数は2万4,000戸程度、近畿圏は1万3,000戸程度が見込まれる。経済環境の改善、税制面でのメリットに加え住宅政策の効果などから「買い時感」が高まり、結果販売状況が改善した上半期に続き、下半期の供給・販売も順調に推移。特に、販売は首都圏は上半期並み、近畿圏も回復基調がさらに強まると思われる。

トレンドエクスプレス

**団地再生への取り組み
向ヶ丘第一団地における
住棟単位での改修技術の開発**

UR都市機構が大阪府堺市の向ヶ丘第一団地の3棟でストック再生の実証実験を行った。各棟別に研究テーマを設定し、再生手法の実証試験を実施。先に実施された「ひばりが丘団地」での実証実験と比較すると、緑が大きく育った豊かな屋外空間や既存の空間を継承・活用する再生手法の開発との印象が強かった。



変わる街探検隊 第57回

**関西で住みたい街ランキングで、初の第1位
阪急西宮北口駅周辺地域
(兵庫県西宮市)**

阪急「西宮北口」駅周辺地域は阪神・淡路大震災で大きな被害が出たが、復興を目標に再開発が進んだ。2001年、駅北東側に「ACTA西宮」がオープン。2005年、南西側に「兵庫県立芸術文化センター」、南東側は2008年「阪急西宮ガーデンズ」、2009年甲南大学新キャンパスもオープン。利便性と上質感を兼ね備えた街として、注目・人気を集めている。



駅南口周辺地域。「プレラにのみや」と「阪急西宮ガーデンズ」 駅北東側にある「ACTA(アクタ)西宮」

寄稿 都市の魅力論

**エコノミストが
みた街**

Vol.1

**都市の発展を妨げる
国家の関与**

●橋大和総研 専務理事チーフエコノミスト
原田 泰

東京駅は西(丸の内)と東(八重洲)で様子が異なる。西側の地価は東側より高い。原因は東側の方が区画が整理されていないからだ。本来、都市が発展し、人口が増加していけば地価が上昇し、固定資産税が増加し、発展基盤にさらに投資でき、都市は発展を続ける。このメカニズムを破壊しているものは、国家が都市に関与していることと、固定資産税が安すぎるからだ。都市の発展を妨げているのは、土地が細分化されていることと地方自治体がただ一人の地主として振る舞うことを妨げる国家の関与があるからだ。

2010年6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	5,130戸	(前年同月比) 66.6% ↗
初月販売率	83.9%	(前年同月比) 13.7ポイント ↗
平均価格	4,694万円	(前月比) 0.7% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	641千円 [2,119千円]	(前月比) △3.3% ↘

近畿圏

新規供給戸数	2,449戸	(前年同月比) 60.7% ↗
初月販売率	76.9%	(前年同月比) 16.5ポイント ↗
平均価格	3,398万円	(前月比) △4.3% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	486千円 [1,608千円]	(前月比) 3.4% ↗