



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

〈新しい年へ、はやぶさの如く〉

12月4日に東北新幹線が全線開業。当日、NHK特番出演のため早速乗車した。モノレールを乗り継ぎ飛行機で青森大学へ通勤しているのに比べ、東京駅から直接青森へ着けるのは随分手間が短縮される感じた。小惑星探査機「はやぶさ」のプロジェクトマネージャーは青森出身。「はやぶさ」の地球帰還日発表の日に新型車両は命名された。環境に配慮した青森新幹線の難所「八甲田トンネル」の土木建築技術は世界発信に値する。卯年へ、新しい年を「はやぶさ」が運ぶ。

新春特別企画

2011 Special Report

Special Report  
1

日本経済

三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)参与  
景気循環研究所長

嶋中 雄二

日本経済の見通し

景気は2011年4~6月期の  
踊り場を経て、再加速

自動車生産計画は堅調に推移する見通し。一方でエコポイント終了の反動も見込まれ、2011年4~6月期までは景気調整の局面が続く模様。日本の自動車販売に直結する中国の粗鋼生産推移も、堅調が維持されると判断。日本経済の中期展望は、設備投資の中期的な上昇局面に入った可能性がある。また、住宅エコポイントの延長など、住宅投資も急回復の可能性がある。景気見通しは、2011年度は4~6月の踊り場を経て、後半には成長ペースが再び加速する。

Special Report  
2

不動産投資市場

(株)ニッセイ基礎研究所  
金融研究部門不動産投資分析チーム 首席主任研究員

松村 徹

不動産投資市場の見通し

不動産ファンダメンタルズは  
穏やかに回復

2011年不動産マーケットは楽観的見通しは立てにくい、住宅ローン減税など政策効果で不動産市場のファンダメンタルズは概ね改善傾向。地価動向は、東京銀座と大阪本町周辺の商業地価が大幅下落。今、地価は実需を反映した動きになっている。投資セクターとして注目されるのは最新式の配送機能を備える大型物流施設。オフィス市場は、地方の空室率上昇に頭打ちの兆し、一方、東京は回復が遅れ気味。今後の不動産投資戦略のキーワードはグローバル化。

Special Report  
3

住宅需要者動向

独立行政法人住宅金融支援機構  
住宅総合調査室 主席研究員

横谷 好

住宅ローンユーザーの動向

住宅ローン利用者は変動型、  
全期間固定型の割合が増加

「平成22年度 民間住宅ローン利用者の実態調査」によると、金利タイプ別住宅ローンでは変動型と、政府の政策を背景に全期間固定型(=フラット35)の利用者の割合が全ての年齢層で増加。変動型では30~40歳代の構成比が増加、比較的所得の高い層の利用割合が高くなっている。なお、フラット35の利用者は若年層および低所得層が多い。住宅取得者が住宅ローンの金利タイプ別のリスクなどを理解し、選択するため情報提供や説明の充実が必要。

変わる街探検隊

第62回

八王子駅南口再開発ビルが竣工  
JR中央線八王子駅周辺(東京都八王子市)

「多摩ニュータウン」の誕生で、八王子市の人口は大きく増加。工学院大学を皮切りに大学移転も増え、文教都市としても発展した。JR「八王子」駅は1983年に駅ビル化され、北口界隈は1990年代以降、再開発が行われた。一方、従来住宅街が中心だった南口側も、再開発が本格化。2010年11月には、子育てニーズに対応し、保育園や学童保育が入居する駅ビルも完成。



住宅地の雰囲気が漂うJR「八王子」駅南口界隈 再開発ビル「サザンスカイタワー八王子」



寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.19

植民地にならなかった日本  
地形と気象からの視点

●財リバーフロント整備センター理事長  
首都大学東京客員教授 竹村 公太郎

歴史をインフラ、つまり、日本の地形と気象からの視点で考える。幕末、なぜ日本は植民地化から免れたのか。まず、日本列島には欧米人の欲望をかき立てる象牙もダイヤモンドも金も、プランテーションに適する広大な土地もなかった。加えて、安政の三大地震と9年にわたる3,000回の余震が欧米人を恐怖させた。安政5年にはコレラが大流行。翌年に大水害も発生。しかも、日本列島の70%は起伏の多い山々。まさに気象と地形が日本を欧米列国から守った。

2010年11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	3,679戸	(前年同月比) 0.8% ↗
初月販売率	80.4%	(前年同月比) 11.6ポイント ↗
平均価格	4,867万円	(前月比) 7.9% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	684千円 [2,260千円]	(前月比) 3.2% ↗

近畿圏

新規供給戸数	2,055戸	(前年同月比) △1.6% ↘
初月販売率	70.8%	(前年同月比) 9.9ポイント ↗
平均価格	3,347万円	(前月比) 2.0% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	496千円 [1,641千円]	(前月比) △4.4% ↘