



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

〈「楽しくいい気分」に商機あり〉

今年の成人数は124万人と、成人人口ピーク時のほぼ半数。25年後の日本は、おおよそ生産人口5割、高齢者4割、子供1割の社会になるという。そんな未来にどんな希望を見出せるか。若者が就職難の時代、リタイア組は遠慮すべきかといえそうではない。現役が増えれば消費社会も活気づく。「少しでも楽しくいい気分」をキーワードにすれば、多くの発見と新製品が生まれると思う。今からでも間に合う。前向きに高齢社会を楽しくいい気分分で活性化させよう。

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

2010年の総括

2011年の予測

首都圏マンション市場は

2010年の新規供給戸数は2,000件4万4,535戸で、2年ぶりに4万戸台に回復。新規供給物件の45%が10戸未満の供給だったが、100戸以上の供給物件も57件と前年を20件近く上回った。分譲単価は664千円/㎡、平均価格は4,716万円と前年を上回った。平均初月販売率は78.4%と4年ぶりに70%を上回り、12月末の分譲中戸数は5,600戸、完成在庫は3,345戸に減少した。

近畿圏マンション市場は

2010年の新規供給戸数は秋以降供給ペースが鈍化したため951件2万1,716戸にとどまった。新規供給物件の41.3%が10戸未満の供給だったが、200戸以上の供給を行った物件が6件(前年0件)に増加。分譲単価は488千円/㎡、平均価格は3,452万円と前年を上回った。平均初月販売率も70.2%と4年ぶりの70%台。12月末の分譲中戸数は3,971戸、完成在庫も2,191戸に減少した。

新規供給戸数の見通しは

2011年の新規供給戸数は首都圏で5万1,000戸、近畿圏で2万4,000戸と予測。首都圏では前年比6,500戸増、近畿圏では2,300戸増となる。新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数が2010年下半年より回復基調にあることもあって、前年を上回る供給が行われると予測。都心部、好立地物件の供給が中心となるが、一次取得者向け商品の供給も前年を上回ると予測。

販売状況の見通しは

2011年も住宅ローン控除、住宅取得資金について1,000万円の贈与税の特例非課税枠、フラット35Sの金利優遇、住宅エコポイントの期間延長と発行対象の拡充など、政策面でのバックアップが継続。景気減速などの経済環境の悪化が購入マインドを減退させる懸念があるものの、こうした政策面でのバックアップもあって、販売状況は2010年を若干上回ると予測。2011年末の分譲中戸数は首都圏で5,100戸、近畿圏では3,800戸に減少すると予測した。

変わる街探検隊 第63回

高さが500mを超えた「東京スカイツリー®」  
「東京スカイツリー®」(東京都墨田区)

東武鉄道貨物駅跡地に建つ「東京スカイツリー」は、2010年12月に500mを上回り、周辺はすでに観光名所化。2011年のお正月も、多数の見物客、観光客が訪れた。「東京スカイツリー」を中心とする施設全体が「東京スカイツリータウン」、商業施設が「東京ソラマチ」など周辺名称も正式決定し、2011年はさらなる盛り上がりが見込まれる。



【押上】駅近くの京成橋からも多数の見物客が「東京スカイツリー」を見上げる



【東京スカイツリー】

寄稿 都市の魅力論

エコノミストがみた街 Vol.3

日本の街並みはなぜシュールなのか

●榎大和総研 専務理事チーフエコノミスト 原田 泰

米テレビドラマ「フラッシュフォワード」で、仕舞屋の背後に高層ビルがそびえる日本の風景が描かれている。「一軒家は郊外、高層ビルは都心部」が当然のアメリカ人にはシュールにみえる。なぜ、日本にはこのような風景があるのか。土地の細分化、規制、所有権、税制、地方自治体のやる気のなさが必要である。しかし、最も重要なのは日本全体のやる気のなさかもしれない。少なくともここ20年間、日本のエリートが作ったものとしたことは機能していない。ならば、6つの要因を解決し、日本の都市についても普通の人々に任せてみようではないか。

2010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	7,388戸	(前年同月比) 40.8% ↗
初月販売率	78.6%	(前年同月比) 10.0%ポイント ↗
平均価格	4,706万円	(前月比) △3.3% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	653千円 [2,159千円]	(前月比) △4.5% ↘

近畿圏

新規供給戸数	1,682戸	(前年同月比) △4.7% ↘
初月販売率	70.7%	(前年同月比) △3.0%ポイント ↘
平均価格	3,838万円	(前月比) 14.7% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	529千円 [1,750千円]	(前月比) 6.7% ↗