



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

〈空間を取り戻そう〉

日本の家はとにかく物が多い。ヨーロッパの都市住宅は日本の床面積とさして変わりはないが、物が少なく空間は広い。クラタ(ガラクタ)コンサルタントのやましたひでこさんは入って来る不要な物は「断つ」、ずっとある不要な物を「捨てる」、物への執着から「離れる」という「断捨離」を提唱する。叔母の引っ越し前の整理の合言葉は「新しいマンションでフレッシュに生活しよう」。80代の人生でも過去を運びこむのではなく、新しい住まいには新しい生活が似合うと考え、整理することも大切。

首都圏 近畿圏

分譲マンション市場動向

2011年上半期の総括と下半期の見通し

特集レポート
Special Report

トップアナリストに聞く

東日本大震災と不動産市場

第2回

(株)ニッセイ基礎研究所 金融研究部門
不動産研究部長・主席研究員

松村 徹氏

日本経済の先行きが不動産マーケットを左右

首都圏・近畿圏共に新規供給戸数は低調

東日本大震災の影響で2011年上半期の新規供給戸数、首都圏市場は2年ぶりに2万戸を、近畿圏市場も18年ぶりに1万戸を下回った。地域別では首都圏は横浜・川崎両市以外は前年同期を大きく下回った。近畿圏は大阪市と阪神間が増加するも、神戸市・東大阪・南大阪は大幅減。初月販売率は首都圏が79.5%、近畿圏は73.0%といずれも順調に推移。在庫も順調に削減。首都圏は分譲単価、平均価格共に低下したが、近畿圏では分譲単価は低下したものの、平均面積が拡大し価格は上昇した。

下半期、新規供給は回復。販売も順調に

2011年上半期は、需要者、デベロッパー共に模様眺め、特にデベロッパーにその傾向がより強かった。しかし、下半期にはそれも収束し、新規供給は回復基調に転じると予測。首都圏、近畿圏共に供給能力は高く、下半期の新規供給戸数は上半期を上回る見込み。ただし、本格回復は9月以降で首都圏が2万7,000戸、近畿圏が1万3,000戸程度、販売は順調に推移すると判断した。需要者の「安心・安全に住まう」意識の高まりを受け、ハード、ソフト両面で防災性能の充実が重要となる。

日本経済の先行き懸案が不動産にも影響

(株)ニッセイ基礎研究所が4月に不動産分野の実務家・専門家などに実施した「震災と不動産市場に関する緊急アンケート」では、厳しい見方をする不動産プレイヤーが多かったが、震災で日本経済が受けたダメージが中長期的に不動産市況にも影響が及んでくることを懸念したためである。不動産市況は、マクロ経済の動きに連行するため、原発事故、電力供給不足の長期化など、マクロ経済に対するネガティブな影響が及ぶことをより深刻に捉える不動産プレイヤーが多くなっていると思われる。

次世代に引き継ぐ新しい日本再生の機会

今回の震災を次世代に引き継ぐ新しい日本再生の機会として、捉えることができればビジネスチャンスにも繋がる。たとえば、エネルギー供給と消費のあり方をリセットできれば、エネルギー負荷の小さい生活スタイル・産業構造・都市構造への転換が一気に進む可能性がある。急速な高齢化で社会保障や財政面で制度疲労している古い日本をリセットする機会と考え、世界に先駆けて防災性、省エネ性、環境親和性の高いコンパクトなスマートシティ構想の実現を図る時期だと思われる。

変わる街探検隊

第69回

大阪と京都のちょうど中間にある高槻市
JR高槻駅周辺(大阪府高槻市)

大阪と京都のベッドタウンとして開発された高槻市。2005年には複合商業施設「アクアモール」が完成。現在JR「高槻」駅北東で進行する土地区画整理事業は、次代の“museum”のような街づくりが特色。ミュージアムの語源であるMUSE(学芸の女神)をキーワードに、タウンコンセプトは「ときめきタウン MUSE高槻」。2010年4月、「関西大学高槻ミュージアムキャンパス」が開設。街区全体は2014年完成予定。



2005年に完成した「アクアモール」



2010年に開設された「関西大学高槻ミュージアムキャンパス」

寄稿 都市の魅力論

エコノミストがみた街

Vol.5

震災復興は人口減少を視野に入れて

●株式会社大和総研 顧問・東京財団上席研究員 原田 泰

東日本大震災を巡る議論を過去の地震からの復興をモデルにするのは間違いだ。帝都復興院が機能した関東大震災と同じく、東日本復興院をつくればうまくいくわけではない。阪神・淡路復興対策本部と神戸市は補助金で新しい建物をつくったが、街は十分な賑わいを取り戻していない。北海道南西沖地震で被災した奥尻町は復興費を費やした結果、財政は危機に瀕する。震災からの回復は復旧ではなく復興との議論があるが、被災された方々が元の生活に戻るのを助けることを最優先すべきで、個々の被災者に直接的な支援をすることがより重要である。



2011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	3,441戸	(前年同月比) △32.9%
初月販売率	79.2%	(前年同月比) △4.7%ポイント
平均価格	4,507万円	(前月比) △4.5%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	628千円 [2,075千円]	(前月比) △6.5%

近畿圏

新規供給戸数	1,888戸	(前年同月比) △22.9%
初月販売率	74.9%	(前年同月比) △2.0%ポイント
平均価格	3,419万円	(前月比) △2.2%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	489千円 [1,615千円]	(前月比) 2.5%