



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

### 〈龍の如く足し算で生きよう〉

想像上の動物「龍」は9種類の動物の体の部分を足し算したものだという。目はウサギ、頭はラクダ、角は鹿、耳は牛、獲物をしっかりつかめる爪は鷹、手のひらはトラ、体は蛇で、脱皮することから不死の信仰にもつながっている。腹は蟹をくり出す蟹、鱗は鯉だ。時間と命の関係を逆に発想した映画「TIME/タイム」を観て、私たちは何年生きたか人生の来し方を足し算でとらえていることを再認識した。人生には未来から時間は届く。2012年、龍にちなんで足し算でいろんな生き方、時間を持ちたい。

## 特集レポート 1

Special Report

株式会社第一生命経済研究所 経済調査部  
首席エコノミスト 永濱 利廣

# 日本経済の見通し

東日本大震災からの復興需要が下支え

## 2011年は震災から復旧した日本経済

東日本大震災直後の厳しい状況から日本経済は予想以上に早く回復に転じたが、2011年秋以降、欧州での金融危機の顕在化などもあって、日本経済は厳しい状況に直面している。欧州での金融危機の行く末は、2012年4月頃まで予断を許さない状況であり、2012年の世界経済、日本経済は欧州で金融危機がどうなるかにかかっているといえる。

## 大震災の復興需要が日本経済を下支え

欧州での金融危機は約6割の確率で乗り切れると思われるが、2012年の日本経済の最大の牽引要素は復興事業である。復興事業の中心は建設、不動産、住宅関連であることに加え、2011年11月に決まった第3次補正予算には「住宅版エコポイント」の復活、「フラット35S」による省エネ住宅の推進などが盛り込まれたこともあって、2013年頃まで住宅は堅調に推移する可能性が高いと思われる。

新春特別企画

特集レポート  
Special Report

## 特集レポート 2

Special Report

みずほ証券(株)金融市場グループ 金融市場調査部  
チーフ不動産アナリスト 石澤 卓志

# 不動産市場の見通し

「安全性」「省エネ性」「環境保全」が優良物件のキーワード

## 震災後のオフィス市況は大きく変化

東日本大震災後のオフィス市況は大きく変化した。賃料よりも安全性や防災性を重視するテナントが増加している。そのため、耐震性能などが高いとみられる新築ビルでは、テナント募集で健闘するビルもみられる。その一方で、欧州での金融危機が懸念材料ではあるものの、今以上に状況が悪くなることはなければ、2012年春以降、オフィス市場は改善していくと思われる。

## 冷静で正確な情報提供が重要

震災後の不動産市場では「安全性」「省エネ性」「環境保全」が優良物件を象徴するキーワード。地震直後には漠然としたイメージが広がったが、正しいデータ、情報を提供するという冷静な対応、情報提供を行い、過度の不安を解消することが大切。震災後、防災意識が高まっている地域も増えている。自分たちでより良い街、より住みやすい街をつくるという意識が高まり、動きも強まると思われる。

## DATA FILE データファイル

### 2010年 国勢調査報告確定値が公表

首都圏・近畿圏における人口・世帯の動向

2010年10月1日現在の首都圏総人口は3,561万8,564人、一般世帯数は1,556万2,143世帯と、前回調査(2005年)より増加。減少すると予測されていたファミリー世帯(夫婦と子世帯)も442万8,826世帯に増加。近畿圏では総人口が2,090万3,173人とほぼ横ばい。大阪府、滋賀県は増加したものの、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県は減少。一般世帯数は862万8,732世帯と前回調査(2005年)より5.9%増加した。

## 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」

Vol.23

### 横浜水道の誕生物語

家康が用意した近代

●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

日米修好通商条約に基づき横浜、長崎、函館、新潟、神戸が国際港に指定され、1859年に横浜が開港した。開港した横浜で最も緊急なインフラは水道であったが、横浜水道が完成したのは1887年。完成まで28年間は、約400年前に徳川家康が造り、多摩川から取水する「二ヶ領用水」から「もらい水」をしていた。近代水道の完成以降、横浜は日本の文明開化の先頭に立ったが、横浜に産湯を与えたのは徳川家康が造った「二ヶ領用水」だったのである。



二ヶ領用水 川崎市多摩区

## 2011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	4,820戸 (前年同月比) 31.0% ↗
初月販売率	79.6% (前年同月比) △0.8% ↘
平均価格	4,519万円 (前月比) 2.8% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	650千円 (前月比) 3.3% ↗ [2,148千円]

近畿圏	
新規供給戸数	1,405戸 (前年同月比) △31.6% ↘
初月販売率	70.2% (前年同月比) △0.6% ↘
平均価格	3,369万円 (前月比) △9.2% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	505千円 (前月比) △3.1% ↘ [1,668千円]