



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

〈学習の力〉

入学の季節、日本の子どもたちはランドセルと共に学習をスタートさせる。その学習の成果が真っ先にわかるのもこの季節だ。小学校の評議員として入学式に出席すると、二年生に進級した子どもたちの成長には目を見張るものがある。学習は偉大な力となる。小中学生およそ3,000名全員を大津波から無事避難させた奇跡も徹底した防災教育の成果である。入学・入社から一カ月、いよいよ本格学習の時期。学習は必ず、成果をもたらす。先生・先輩は根気よく学習に付き合っていただきたい。

特集レポート 早分かり
Special Report Q & A

一次取得者向け物件の供給動向

増加傾向に転じるものの依然低水準で推移

価格帯別供給戸数の推移は?

首都圏で一次取得者が購入しやすい4,000万円未満の新規供給戸数は、2005年まで5万戸を上回っていた。2008年以降は2万戸を下回る低水準の供給が継続し、2011年も1万9,618戸。近畿圏で購入しやすい3,000万円未満の新規供給戸数は、2005年までは1万5,000戸を上回っていたが、2008年以降は8,000戸前後で推移。2011年も8,235戸と低い供給水準にとどまった。

ファミリー層向け住戸の供給動向は?

首都圏は60~80㎡未満で4,000万円未満を、近畿圏では同じ専有面積で3,500万円未満をファミリー層向け住戸として検証。2006年まで首都圏は2万戸超供給も2009年には9,325戸まで減少。2011年は1万2,588戸と増加するが、依然低水準の供給。近畿圏は2005年まで1万5,000戸超。その後、2年は1万3,000戸。2008年以降は1万戸を下回り、2011年は7,837戸まで減少した。

ファミリー層向け住戸市区別供給動向

ファミリー層向け住戸の供給動向を市区別にみると、首都圏では2005年には川口市、船橋市、足立区は1,000戸を上回る供給を実施、500戸以上の供給は、全18市区(前述の3市区を含む)に及んだ。しかし、2011年は648戸の足立区が最多で500戸超の供給は3市区のみ。近畿圏でも2005年は18市区で300戸を上回る供給が行われていたが、2011年は尼崎市と吹田市の2市のみ。

高まるファミリー層向け住戸の潜在需要

首都圏、近畿圏共に一次取得者、特に、ファミリー層向けの住居の供給は低調状態が続く、供給そのものが行われていない市もある。中でも近畿圏では、新規供給戸数そのものが減少している南大阪や東大阪で供給が行われていない市が多くみられる。これらの地域では、一次取得者向け、とりわけ、ファミリー層向け住戸への潜在需要が高まっていると考えられる。

DATA FILE
データファイル

大都市圏への人口移動の状況

住民基本台帳人口移動報告
2011年結果

「住民基本台帳人口移動報告 2011年結果」(総務省)によると、転入超過数は東京圏6万2,809人、名古屋圏3,060人、大阪圏4,209人。名古屋圏は3年ぶり、大阪圏は38年ぶりの転入超過となったが、3大都市圏への転入超過数は2年連続で10万人を下回った。都道府県別では前年より3県増え、11都府県で転入超過。

変わる街探検隊

第77回

開業39周年を迎えたJR武蔵野線に新駅誕生
JR武蔵野線吉川美南駅周辺地域(埼玉県吉川市)

1973年4月、旅客線および貨物線として営業を始めたJR武蔵野線は、沿線開発に伴う人口増などで旅客列車が増加。1986年に廃止された武蔵野操車場跡地で「新三郷」駅を中心に「ららぽーと」や「IKEA」、「コストコ」など大型商業施設や一戸建の住宅街も誕生。買い物客が増え、近年沿線イメージは変貌した。今年3月には、「吉川」~「新三郷」駅間に26番目の駅「吉川美南」駅も開業。今後さらに開発が進む見通しだ。



2012年3月17日に開業した「吉川美南」駅 「新三郷」駅直結の「新三郷ららぽーと」にある「ららぽーと」新三郷

寄稿 都市の魅力論
エコノミストがみた街 Vol.8

日本の一極集中度合いは世界の平均

●早稲田大学政経学部教授
東京財団上席研究員 原田 泰

1960年代以降、是正に取り組むが東京一極集中は変わらない。「一極集中=悪」とされるが世界はどうか。国連統計をみると、日本は世界で標準的な集中度にすぎないとわかる。日本より集中度が低いのは人口的な首都を建設したオーストラリア&ニュージーランドと、中国とインドを含むアジア平均。中国とインドの集中度が低いのは人口が多く、集中のデメリットが生じやすいことによる。地方分権を進めても小さな自治体ばかりを作ってはむしろ権力は中央に集中する。一極集中の是正は、それがいかに困難な課題かを自覚することから始まる。

2012年3月
首都圏・近畿圏の
マンション
市場動向

| 首都圏 | 近畿圏 |
|---|--|
| 新規供給戸数 3,462戸 (前年同月比) △6.1% | 新規供給戸数 2,316戸 (前年同月比) 34.7% |
| 初月販売率 79.2% (前年同月比) △0.5% | 初月販売率 78.5% (前年同月比) 3.6% |
| 平均価格 4,668万円 (前月比) 4.3% | 平均価格 3,749万円 (前月比) 16.0% |
| 分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 664千円 [2,195千円] (前月比) 6.8% | 分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 516千円 [1,705千円] (前月比) 12.4% |