



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

「甘いものの行く先は」

味試しの意味もあり渋谷ヒカリエで惣菜をいろいろ買って帰ったが、全てが甘い。舌に残る人工的な甘さだった。気づかない甘さもある。鮭屋の鮭飯は2升のご飯に砂糖300グラムが使われる。赤酢を使い砂糖を使わない少々高級な鮭屋はわが家の近隣でも減ってきた。増えたのはスイーツ店とチョコレート専門店。昨年、冷蔵庫代わりに使われるコンビニもスイーツが伸びている。かつて健康食と称賛された日本食だが、日本の家のキッチンは無用の長物になるのだろうか。

早分かり
Q&A

特集
レポート
Special Report

今後の
マンション需要の
考え方 ① 潜在需要を考える

家族類型別世帯数の変化

家族類型別に世帯数をみると、単独世帯の占める割合は首都圏、近畿圏共に1980年の値に比べ約12ポイント増の37.2%、32.7%まで高まった。夫婦と子からなるファミリー世帯の占める割合は首都圏、近畿圏共に1980年の値から15ポイント以上減の28.5%、29.2%まで低下。単独世帯の増加によって、特に首都圏ではファミリー世帯の構成比は低下しているものの、絶対数はほぼ現状を維持している。

持家率は若年層で若干低下

「国勢調査」をもとに持家率を算出すると、首都圏は57.0%、近畿圏は61.9%となった。世帯主の年齢別では、首都圏、近畿圏共に若年層で持家率が低下している。これは、単身世帯等の増加で母数となる世帯数が増加したこともあるが、マンション価格の上昇などによる一次取得者層向けマンションの供給減によって、持家を取得できなかったことが背景にあると推察できる。

住宅・マンションの供給動向

2005～2010年の首都圏、近畿圏の持家ストックの増加数に占めるマンション割合は首都圏51.7%、近畿圏49.2%で、戸建住宅の取得が予想以上に増加している状況にはない。分譲戸建住宅や中古住宅の競合状況を分析しても、中古マンション・戸建住宅共に新築分譲マンションの減少分を補うほど増加していない。魅力ある大規模物件等の供給増などで潜在需要の顕在化を図ることが重要だ。

首都圏と近畿圏の人口・世帯動向

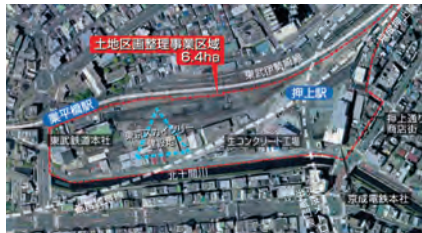
住宅に対する潜在需要は、長期的には人口と世帯の動向、特に、世帯数の増減に左右される。「国勢調査」(2010年実施)の確定値では、2010年10月現在の首都圏(1都3県)人口は約3,562万人、一般世帯数は約1,556万世帯、近畿圏(2府4県)人口は約2,090万人、世帯数は約862万世帯。なお、国立社会保障・人口問題研究所は、2015年まで一般世帯数は微増傾向と推計する。

特別企画 変わる街探検隊 第79回
東京スカイツリー®

「東京ソラマチ®」と「東京スカイツリーイーストタワー®」を含む「東京スカイツリータウン®」は新名所となった。業平橋・押上地域は江戸時代は庶民の行楽地、明治以降は市街化が進み交通の要所に。関東大震災で大きな被害を受け、戦後は日本初の生コンクリート工場が操業するなど産業拠点として高度成長を支えた。やがて、トラック輸送の急成長で貨物ヤードは機能を停止、低未利用地に。1995年頃、開発構想が浮上するも不動産市況の低迷で停滞、2005年12月ようやく事業がスタート。翌年3月に新タワー建設地に選定され、墨田区は観光都市への変貌を目指し「押上・業平橋地区まちづくりグランドデザイン」を策定。UR都市機構の協力を得て笑顔と活力あふれる街づくりを行い、「ものづくりのまち すみだ」の魅力を発信。



開業した東京スカイツリー。2006年3月の建設地決定から6年で開業
写真提供:UR都市機構



土地区画整理事業地区の施行前の航空写真(2005年)
写真提供:UR都市機構



整備された十間川。憩いの場となっている



着工直前の建設地(2006年)

寄稿 都市を考える Vol.25
「インフラ都市論」

捨てる人々・捨てない人々
もったいない

●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

会議で訪れたエジプトで異文化に驚いた。カイロ市の中心駅にはボロボロの列車が、空港の隅には大型飛行機が放棄という驚くべき光景に出会った。日本企業の駐在員によると、「エジプト人にリサイクルの概念はなく古くなった物は捨てる」という。実は米国も飛行機を放棄する。彼らに共通する行動様式といえば、移動することだ。移動する民族は不都合になった物は捨てる。移動しない日本民族に不要な物などない。「もったいない」が口ぐせの日本人はリサイクル社会を構築。低炭素で持続可能な21世紀の循環社会は、日本人が先頭になって歩いていく。

2012年5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	3,329戸	△14.9%
	初月販売率	75.6%	△3.6%ポイント
	平均価格	4,696万円	6.4%
	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	692千円 [2,286千円]	11.6%

近畿圏	新規供給戸数	2,060戸	15.7%
	初月販売率	75.3%	△2.3%ポイント
	平均価格	3,441万円	5.8%
	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	485千円 [1,603千円]	5.9%