



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

〈高齢社会という現実〉

日本民間放送連盟賞の審査員をしていると各地が抱える問題点がみえてくる。20代のホームレスがテーマの番組には、地方経済の低迷が続けば日本の底にひびが入るのではと考えさせられた。離島に来た若い医師を追った番組には、離島や離村も医師が住めば画期的に住みやすい高齢社会と化す可能性をみた。直後、92歳の母が体調を崩し、制度と大病院があってもマンパワーがなければ都会もどうにもならない現実に直面。都会にも離島や離村を超える厳しい現実が存在していると感じた。

2012

首都圏 近畿圏

分譲マンション市場動向

早分かり Q&A

特集 レポート Special Report

2012年 上半期の総括と 下半期の見通し

上半期市場の総括 **近畿圏**

近畿圏上半期の新規供給戸数は440件1万334戸、前年同期比11.1%増と、2年ぶりに1万戸を上回った。440件中168件が10戸未満と小分け供給物件が供給の中心。一方、「パークタワー梅田」など注目の大規模物件の供給が始まり大規模物件、超高層物件の供給は共に前年同期を上回った。地域別では阪神間、京都市以外は前年同期を上回る。初月販売率は75.9%。分譲単価、平均価格は低下。一次取得社向け住戸の供給は増加。

下半期市場の供給見通し

2012年1~5月の分譲マンション着工戸数は、首都圏は前年同期比0.9%減の微減、近畿圏は前年同期比80.5%増と順調に推移。供給材料については両圏共に問題ない。その結果下半期の新規供給戸数は、消費税率引き上げを意識した動きがみられることも考慮し、首都圏3万3,000戸程度、近畿圏1万2,000戸程度と予測。2012年年間では首都圏5万4,000戸、近畿圏2万2,000戸と共に年初予測通りの供給となる見通し。

下半期販売状況の見通し

上半期の販売状況は首都圏、近畿圏共に新規物件の販売は順調で、在庫は低水準で推移している。注目の大規模物件を中心に販売が好調であったものの、継続分譲物件では集客、販売が厳しい物件もみられ、販売結果の二極化傾向が続いている。一方で、下半期には消費税引き上げ前に購入を検討する動きもみられ、下半期も販売は順調に推移すると判断。2012年末の在庫は年初予測を下回ると判断。

上半期市場の総括 **首都圏**

首都圏上半期の新規供給戸数は1,059件2万746戸、前年同期比14.0%増と、2年ぶりに2万戸を上回った。「Brillia多摩ニュータウン」ほか注目の大規模物件の供給がスタート。大規模物件、超高層物件による供給戸数が共に前年同期を上回った。地域別では都下、横浜市が大幅増、さいたま市やその他千葉も回復。初月販売比率は77.6%、在庫も低水準で推移。分譲単価、平均価格は前年比ダウン。一次取得者向け住戸は増加。

TREND Express **トレンドエクスプレス**
2012年度版 土地白書にみる不動産市場
不動産の価値向上の必要性

国土交通省が公表した「2012年度版土地白書」によると、法人所有の建物は3割以上が1981年以前の建設。利用していない建物も半数以上が同様で、「建物の古さ」と「利用されていない」の間に相関がうかがえる。不動産の築年数に対する意識は、投資家が耐震性の観点から築30年以上の物件を敬遠。テナント側も築浅物件を好む。東日本大震災を契機に耐震性能の重視度合いが高まり、不動産の価値向上には耐震化、また時代の求めて省エネ化も不可欠と分析されている。

変わる街探検隊

第80回

寄稿 都市と経済学 **Vol.1**
エコノミストが問う日本社会の仕組み

大型商業施設のオープンによって、魅力度アップ
大阪・梅田駅周辺地域(大阪市北区)

「OSAKA STATION CITY」は開業約1年で来館者総数1億3,100万人を突破。阪急うめだ本店のグランドオープンが今年11月、梅田・北ヤードの先行開発区域「グランフロント大阪」が2013年春の街開きを控え、大阪・梅田は路線価が上昇。(株)長谷工アーベスト関西支社が実施した、分譲マンションを購入して「住みたい街(駅)アンケート」でも、「大阪・梅田」駅は初の1位を獲得した。



工事の進む「グランフロント大阪」 建替え工事の進む「阪急うめだ本店」

生活の安心は会社ではなく
国家が守るしかない

●早稲田大学政経学部教授
東京財団上席研究員 原田 泰

雇用が不安定になるまで日本の安心は会社が支えていた。しかし2011年1月までに、所得が低くだけでなく保障がない非正規雇用が684万人と全雇用の35.7%を占めるまでに増加。日本経済に良い雇用を創出する力が衰え、生活の安心は破壊された。そうなる今、国家は会社を介さない安心の仕組みを直接作るべきである。日本の1人当たり公的扶助給付額は主要先進国の中で際立って高いが、実際に与えられている人は少ない。日本も英・仏・独・米のように給付水準を引き下げ、生活保護を受ける人の比率を高くすべきだと私は考える。

2012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	4,007戸	(前年同月比) 16.4% ↗
初月販売率	78.7%	(前年同月比) △0.5% ↘
平均価格	4,458万円	(前月比) △5.1% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	628千円 [2,075千円]	(前月比) △9.2% ↘

近畿圏

新規供給戸数	2,096戸	(前年同月比) 11.0% ↗
初月販売率	81.6%	(前年同月比) 6.7% ↗
平均価格	3,598万円	(前月比) 4.6% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	498千円 [1,647千円]	(前月比) 2.7% ↗