



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

〈日本酒を愛でる〉

新米=新酒の季節と思う人もいる。今年一番の蔵出し新酒が世に出る。障子や襖の張替、畳替、新茶、新米、新さんま。日本文化は生活の軸に「新」を置く。欧米系の酒は年代物に価値を置くのに対し日本酒は製造年度中に飲みきるのが基本。新酒が出たしるしに蔵元の軒に杉玉が吊るされ、日本酒党は杉玉の色の变化で、日本酒の熟成状況を思う。現在蔵元数1500。減少がいわれて久しい。東日本大震災でも多くの蔵元が被災した。今秋蔵元の軒先にひとつでも多く新しい杉玉が飾られることを願う。

特集

レポート  
Special Report

分譲マンションの  
着工動向 近畿圏で大幅増となった  
分譲マンション着工戸数

分譲マンションと一戸建住宅

分譲マンションと一戸建住宅(以下、分譲戸建)の月別着工戸数は、首都圏ではリーマン・ショック以降、それまで分譲戸建を上回っていた分譲マンションの着工戸数が減少し分譲戸建を下回るが、2010年9月以降、再び逆転。近畿圏でも同時期から分譲マンションが減少し、分譲戸建を下回る。2011年7月以降、首都圏・近畿圏共に分譲マンションの着工戸数は増えるが、2006年以前の水準にまでは回復せず。

都府県別の着工戸数

2012年上半年期分譲マンションの都府県別着工戸数を見ると、首都圏では神奈川県が前年同期を下回るも、東京都、埼玉県、千葉県は上回った。分譲戸建の着工戸数は東京都が前年同期を下回るが、神奈川県、埼玉県、千葉県は上回った。近畿圏では分譲マンションの着工戸数が全ての府県で前年同期を上回る。分譲戸建の着工戸数は京都府、滋賀県が前年同期を下回り、大阪府、兵庫県、奈良県が上回った。

自治体別の着工戸数

2011年と2012年上半年期の自治体別の分譲マンション累計着工戸数は、首都圏は4,000戸超の江東区、大田区、港区ははじめ世田谷区、新宿区ほか都心部を中心に高水準。郊外地域は2011年に増加率、2012年上半年期には着工戸数の水準も回復基調に転じた。近畿圏は大阪市中央区、西区、北区、吹田市、神戸市中央区が2,000戸超。低水準で推移していた郊外地域でも回復の兆しがみえる地域が増加。

住宅着工戸数の推移

2012年上半年期の全国の住宅着工戸数は前年同期比5.0%増の41万5,360戸。上半期としては2年連続で前年同期を上回ったものの、1965年以降では下から6番目の低水準にとどまった。地域別では首都圏が前年同期比0.4%増の14万9,787戸、近畿圏が同比12.3%増の6万5,335戸と、いずれも回復基調が継続。住宅の種類別では、両圏とも分譲住宅の着工戸数が堅調に推移。

TREND Express

トレンドエクスプレス

不動産価格の動向を国際共通指針のもとで迅速かつ的確に把握するため、主要先進国は指数の整備、運用を始める予定。日本は、国土交通省が今年8月29日から住宅を対象とした不動産価格指数の試験運用を開始。これは年間約30万件の住宅・マンションなどの取引事例の成約価格情報をもとに国際指針に基づいて作成、更地・建物付土地・マンション価格の月次の変動を、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化し、公表。2年程度の運用を経て本格運用に移行予定。

国土交通省「不動産価格指数(住宅)の試験運用」開始  
国際指針に基づく不動産価格の新しい指標

変わる街探検隊

第82回

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.26

埼玉県の外地域における住宅都市  
JR上尾駅周辺地域(埼玉県上尾市)

さいたま市の北側に位置する上尾市は人口約22万人、工業・住宅都市として発展した市である。JR「上尾」駅は上尾市の中心地域で、湘南新宿ラインで「大宮」駅に約8分、「池袋」駅に約30分、「新宿」駅まで約37分。2010年3月に駅舎改修工事が、2011年2月には周辺整備事業も完了した。現在、駅東口では住宅・商業施設・オフィスが複合的に整備される再開発事業が進行中。分譲マンション「シティタワー上尾駅前」は、第1期115戸が即日完売した。



駅舎改修工事が終わったJR「上尾」駅



東口の再開発事業「A-GEO・タウン」分譲マンション「シティタワー上尾駅前」

家康の関東制圧を支えたインフラ  
小名木川と佃島の謎

●公益財団法人リバーフロント研究所 代表理事  
首都大学東京客員教授 竹村 公太郎

東京スカイツリーを川からみるツアーが誕生した。日本橋川から隅田川に出て北上、小名木川の入口でUターンし佃島へ戻るコースは、徳川家康が造った小名木川建設の歴史見学コースでもある。家康はなぜ人工運河・小名木川を江戸に入って最初に造ったのか。目的の説は「江戸川河口の行徳の塩のため」だが家康は塩に困っていない。もっと緊急な動機があった。小名木川は関東を水運で制覇するためのインフラである。そして、舟の操縦を命の恩人である大坂佃村の漁民を呼び寄せて任せ、いつしか彼らが住む洲が佃島と呼ばれるようになった。

2012年8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	2,704戸	(前年同月比) 17.3% ↗
初月販売率	80.5%	(前年同月比) 10.6% ↗
平均価格	4,774万円	(前月比) 2.3% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	691千円 [2,286千円]	(前月比) 6.6% ↗

近畿圏

新規供給戸数	1,276戸	(前年同月比) △0.5% ↘
初月販売率	77.8%	(前年同月比) 11.6% ↗
平均価格	3,486万円	(前月比) △2.5% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	457千円 [1,509千円]	(前月比) △7.3% ↘