



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

〈新年随想〉

巳年。私が子どもの頃は、大掃除であおられたヘビがひょっこり顔を出すことがあったが、縁の下がなく敷も整備されればやぶへびも無理で、12年に一度干支の飾りで姿を現すのが精いっぱい。十二支も危うい地球環境。人間の活動がいかに「生物の多様性」を損ねるか。その過剰消費が続く限り地球の資源は枯渇してしまうだろう。日本は、二大政党を目指した政党が多様化し、生き方は貧富二様。冴えない気分に乗った飛行機からみた悠々と美しい富士。この富士を持つ国の民として、凛と生きようと思心に決める。

新春特別企画

特集レポート 1

㈱第一生命経済研究所 経済調査部
主席エコノミスト 永濱 利廣

日本経済

どうなる2013年

日本経済と不動産市場の現状と課題

特集レポート 2

みずほ証券株式会社 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

デフレ経済からの脱却が最優先課題

2013年 日本経済の見通し

2013年は年明け以降に景気が改善すると予測。理由としては、「製造工業の生産予測指数の翌月予測が2012年12月以降増産に転じている」「足元は低調な機械受注なども2012年10-12月期は盛り上がりが見込める」「中国経済が最悪期を脱し中国向けの輸出が回復に転じる」「米経済が2013年4-6月期以降改善の見通し」「消費税率引き上げ前の駆け込み需要が住宅分野で盛り上がる」などが挙げられる。

2013年 世界経済の行方

日中関係悪化による悪影響の最悪期は脱するが、中国向けの輸出はそれほど期待できない。しかし、1人当たりのGDPが3,000ドルを超え、人口も6億人となった東南アジア諸国がそれを補う。2013年も最大のリスク要因はヨーロッパ。ギリシャのユーロ離脱、依然厳しい状況のスペインも注視すべき。欧州危機を踏まえ、日本もデフレ脱却を図り、財政再建に取り組むことが重要。

高まる都心人気、一極集中傾向が継続

不動産市場の現状

2012年9月公表の基準地価で底打ち傾向が明確に。東京都心部を中心としたオフィスビル市場も底打ち、マンション市場も高い契約率が続くなど、回復傾向を示すデータが増加。一方、地価は人口動態と密接に関係する傾向が強く、上昇する場所は今後も限定的。オフィスビル、住宅、マンションでも立地、交通利便性の高いところに需要は集中。東京圏の中でもエリア間の競争の激化、二極化が進行。

住宅市場の今後の課題

住宅に関連する出費は可処分所得の20~25%程度が一般的だが、住宅市場の活発化には減税など、住宅に使えるお金・比率を増やすことが重要である。住まい方の多様化に伴い、よりユーザーニーズに合う賃貸住宅の増加、分譲住宅も多様なプランが求められる。分譲マンションの居住者の高齢化が進むことから、高齢者向けのオペレーションの対応を可能にする方法も今後検討されるべき。

変わる街探検隊 第85回

歴史と自然が残る映画とゲゲゲの鬼太郎の街
京王線調布駅周辺地域(東京都調布市)

京王線「調布」駅は「新宿」駅から特急で約15分。かつて“東洋のハリウッド”と呼ばれた調布市は、今も日活や角川ほか40以上の映画関連企業がある映画の街である。加えて、2010年に放映されたNHKの朝の連続ドラマ「ゲゲゲの女房」で注目を集めた。2012年夏には京王線約3.7km区間の地下化工事が完了。18か所の踏切が解消され、交通渋滞・地域分断の解消が実現。今後、鉄道跡地の開発にも期待がかかる。



京王線「調布」駅北口

DATAFILE

データファイル

一段と厳しさを増す
教育費負担

教育費負担の実態調査結果
(国の教育ローン利用勤務者世帯)

(株)日本政策金融公庫の調査によると、高校入学から大学卒業までに必要な費用は、子供1人当たり1,031万7,000円。2007年度以降、1,000万円を上回る状況が継続、高止まり状態となっている。世帯年収に占める在学費用の割合は38.6%。教育費の捻出方法は「節約」が60.6%と最多で、内訳は「旅行・レジャー費」、「衣類の購入費」の順。

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.27

重力エネルギーの都市
持続できない近代水システム

●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

近代以前、重力に順応し自然流下であった水システムは、蒸気ポンプの誕生で劇的に改善し都市も膨張していった。戦後の膨張する日本でも水インフラが整備されたが、そのエネルギー消費は膨大で、水の汲み上げに年間約24億円の電力料金がかかっている水道事業者もある。21世紀に入り人口減少に向かう日本は社会保障の増大に喘ぎ、3・11以降エネルギー制約という重荷も背負う。この厳しい状況の中、近代の膨張社会で形成された水システムは持続できないだろう。日本の未来には、自然流下による持続可能な水システムの再構築が必要である。

2012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	4,093戸	(前年同月比) △15.1%
初月販売率	71.9%	(前年同月比) △7.7%ポイント
平均価格	5,003万円	(前月比) 18.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	721千円 [2,383千円]	(前月比) 18.4%

近畿圏

新規供給戸数	1,696戸	(前年同月比) 20.7%
初月販売率	70.5%	(前年同月比) 0.3%ポイント
平均価格	3,731万円	(前月比) 24.3%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	513千円 [1,697千円]	(前月比) 2.4%