



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

〈なぜとまさかの狭間で〉

東京駅が復原された。先日その東京駅にタクシーで向かったが、駅前にはガードレールが幾重にも設置。その中へぐるぐるとして行き、結局向かい側の歩道で降ろされた。なぜ入る車と出る車の整理ができなかったのか。驚いたことに降車場の設置を忘れたようだ。まさか…。100年前の着工時の写真では駅前に緑の植栽が写る。庭園風に緑で車を誘導できないだろうか。赤レンガの東京駅にガードレールはそぐわない。駅はその街の顔である。このなぜとまさかもなるほどへと修復していただきたい。

首都圏 近畿圏 分譲マンション市場動向



2012年 総括

2013年 予測

首都圏マンション市場は？

首都圏の新規供給戸数は2,221件4万5,602戸で前年比2.5%増。小分け分譲物件が中心で、1回当たりの供給戸数も20.5戸/件と、2009年に次ぐ低水準だった。地域別では都内23区での供給が伸び悩み一方、横浜市、さいたま市、その他千葉などで前年を上回った。分譲単価、平均価格は微減。一次取得者向け住戸は2007年以来で2万戸を上回るも、潜在需要を考えると依然として品薄状態といえる。

新規供給戸数の見通しは？

2013年の新規供給戸数、首都圏は5万4,000戸と6年ぶりに5万戸を上回ると予測。前年に供給が先送りされた物件を含め供給能力も高く、景気回復も見込まれ、慎重だったデベロッパーの供給姿勢も改善すると判断。近畿圏も新規プロジェクトの供給が順調に行われ、新規供給戸数は2012年を上回る2万5,000戸と予測。大阪市は前年並の高水準、阪神間や神戸市も前年より大幅増の供給が見込まれる。

近畿圏マンション市場は？

近畿圏の新規供給戸数は969件2万3,266戸で前年比15.1%増。新規プロジェクトが供給の中心で、大規模物件、超高層物件による供給戸数も増加している。地域別では阪神間や南大阪を除いて大幅増。大阪市は8,602戸と2006年以来で8000戸を上回った。分譲単価、平均価格は共に低下。初月販売率は76.9%と2005年以来の高さ。新規供給物件、販売状況をみると回復が顕著となっている。

販売状況の見通しは？

短期間での給与アップは困難、2013年も税負担、社会保障関連費用の負担増が見込まれることから、可処分所得が減少する可能性がある。一方で、安倍政権下の経済政策変更で状況が好転し、購入者マインドの変化・改善の予感も。住宅ローン減税の4年間延長が決まるなど、税制面でのバックアップや景気回復期待による金利先高感から、2012年を若干上回ると予測。

変わる街探検隊

第86回

学生の街、古書の街など様々な顔を持つ街
御茶ノ水駅周辺地域(東京都千代田区)

交通利便性の高い「御茶ノ水」駅周辺地域は「学生街」のイメージが強く「本の街」でもある。「楽器の街」駿河台、「スポーツ用品店の街」小川町、「電気街」秋葉原に近接、湯島聖堂や神田明神などもあり、様々な顔を持つ。駅周辺地域では大規模な再開発が進行。2013年3月に複合ビル「御茶ノ水ソラシティ」、同年春に商業施設や住宅、事業所などの2棟からなる「WATERRAS」が竣工。都心の新しいビジネスシティへ変貌する。



JR「御茶ノ水」駅前の再開発事業「御茶ノ水ソラシティ」と「WATERRAS(ワテラス)」



東京医科歯科大学、順天堂大学の附属病院などの医療機関も整う

寄稿 都市と経済学 Vol.3

エコノミストが問う日本社会の仕組み

新春企画 新政権に望むこと

●早稲田大学政治経済学部教授
東京財団上席研究員 原田 泰

安倍政権は日本に必要な構造改革を進めるため、まずは、大胆な金融緩和と政策から手をつけ景気を回復し、政権の求心力を高めるべきだ。金融緩和によりハイパーインフレになるという議論もあるが、2%というインフレターゲット政策を採用し、無謀な投機を防いでいる。経済が好転した後にすべきことは、まず、TPPへの参加。農業部門が大打撃を受けるのは事実だが、TPPにより得る消費者利益で農家の損を個別所得補償給付する方法もある。そして、規制緩和、財政再建、社会保障改革も進めていってほしい。

2012年12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	7,773戸	(前年同月比) △3.0%
初月販売率	79.5%	(前年同月比) 0.6%増
平均価格	4,515万円	(前月比) △9.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	631千円 [2,085千円]	(前月比) △12.5%

近畿圏

新規供給戸数	3,271戸	(前年同月比) 34.8%
初月販売率	81.1%	(前年同月比) 11.8%増
平均価格	3,306万円	(前月比) △11.4%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	502千円 [1,658千円]	(前月比) △2.1%