



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

〈玄関の魅力 歌舞伎座の唐破風〉

新装歌舞伎座へ出かけた。唐破風(からはふ)の正面玄関、そして上に並ぶ屋根の垂木の白と提灯の赤のコントラストが歌舞伎の華やかさを盛りあげる。背後には地上29階建の高層ビル。歌舞伎座がビルの軒先を借りた印象になっていないのは、唐破風の玄関があるからであろう。設計の隈研吾氏は「客としてこの玄関から入ってもらう設計にした」と語る。この桃山様式の唐破風が魅力的なのは、訪れる人を日常からハレの祝祭空間へ客人として招き入れる意図で設計された大玄関だからではないだろうか。

一次取得者向け住戸の
供給動向

首都圏、近畿圏における
供給商品内容の分析

特集
レポート
Special Report



供給商品内容の推移

2012年における一次取得者が購入しやすい住戸(首都圏:4,000万円未満、近畿圏:3,500万円未満)の供給状況は、首都圏で2万1,188戸と2007年以来で2万戸を超え、近畿圏でも1万4,040戸と前年(1万2,347戸)を上回った。面積帯別では70㎡台の住戸が供給の中心で、首都圏で供給戸数全体の40%以上、近畿圏で35%以上を占めている。特に首都圏では、70~75㎡未満住戸の占める割合が2005~2010年の20%台前半から2012年には30.3%と高まる一方、80~90㎡台の大型住戸の構成比は年々低下しており、住戸面積の抑制によるグロス価格抑制の動きがみられる。

ファミリー層向け住戸の供給状況

2012年におけるファミリー層向け住戸(首都圏:60~80㎡未満で4,000万円未満、近畿圏:60~80㎡未満で3,500万円未満)の新規供給戸数をみると、首都圏で前年比16.2%増の1万4,633戸となった。2009年には9,325戸まで減少していたが、2010年以降増加傾向に転じ、2012年は1万4,633戸に回復した。一方、近畿圏では8,684戸、前年比10.8%増となったが、2008年(9,416戸)を下回る状況で、本格的な回復とはいえない状況である。

2012年供給商品内容

2012年における供給商品内容を見ると、首都圏全体の分譲単価は前年比0.8%ダウンの645千円/㎡、平均面積はほぼ横ばいの70.43㎡、平均価格は同比0.8%ダウンの4,540万円となった。近畿圏では分譲単価は前年比1.6%ダウンの491千円/㎡、平均面積は70.06㎡と同比0.3%拡大したものの、平均価格は同比1.5%ダウンの3,438万円となった。

総括

首都圏では大型住戸の供給が減少し、60㎡台後半~70㎡台前半の住戸の供給が増加しているが、これは一次取得者が購入しやすい価格帯での供給を行うため、若干住戸面積の縮小があったものと思われる。今後、近畿圏でも同様の動きがみられるか注目される。また、マンション事業用地の取得価格、建築費などの上昇傾向は続くと思われ、購入できる価格での供給のためにも、住戸面積とグロス価格の関係についての注視が必要である。



2040年までの
地域別将来推計人口

2020年から全都道府県で人口が減少

国立社会保障・人口問題研究所の「2040年までの地域別将来推計人口」によると、2020年からは全都道府県で総人口が減少に転じ、2040年には全都道府県で2010年の総人口を下回るといふ。65歳以上人口は2020年までに全都道府県で増加。65歳以上が総人口に占める割合は各都道府県とも今後一貫して増え、2040年には全都道府県で30%を超える。

変わる街探検隊

第89回

ジャンクションを核にした再開発事業が完成
目黒区大橋1丁目地区周辺地域

3月30日、東京都目黒区の首都高速道路 大橋ジャンクション(JCT)の屋上に、目黒区立公園「目黒天空庭園」がオープンした。2路線4方向を結ぶ大橋JCTは、周辺環境への影響を最大限に抑える覆蓋構造。地上・地下各2層計4層、ローマのコロッセオをほうふつさせる形状である。面積約7,000㎡、全国初となるジャンクション屋上の公園を核に据えた新しい街づくりは、今後、地域にどう溶け込んでいくのが注目される。



2013年1月に竣工した「クロスエアタワー」。「O-Path(オーパス)目黒大橋」全景住宅だけでなく、図書館などの公共施設もある



「O-Path(オーパス)目黒大橋」全景(提供:毎日新聞社)

寄稿 都市と経済学 Vol.4

エコノミストが問う日本社会の仕組み
TPPへの参加を歓迎する

●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

安倍総理が日本のTPP交渉への参加を表明した。安倍総理がリーダーシップを発揮できたのは、リスクを冒して大胆な金融緩和を実現し、求心力を生んだからに他ならない。加えて、事前の日米首脳会談で「TPPは聖域なき関税撤廃をするものではない」という確約を取り、TPPの経済効果についての政府統一試算を発表するなど手練手管も使っている。TPP参加は、全ての世界と自由な貿易を通じて繁栄を分かち合っていくという決意を示すもの。日本はTPPIに参加し、貿易で成長を求め、国内の規制改革と共に一層の発展を目指すべきだ。

2013年3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	5,139戸	(前年同月比) 48.4% ↗
初月販売率	82.1%	(前年同月比) 2.9% ↗
平均価格	4,807万円	(前月比) 12.1% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	672千円 [2,220千円]	(前月比) 7.3% ↗

近畿圏

新規供給戸数	2,536戸	(前年同月比) 9.5% ↗
初月販売率	83.6%	(前年同月比) 5.7% ↗
平均価格	3,540万円	(前月比) 0.7% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	491千円 [1,624千円]	(前月比) 2.9% ↗