



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

### 〈需要と現実のミスマッチ〉

超大型テレビの販売は低調になった。マーケットリサーチは何をデータとしたのか。未婚率の高い現実をどう評価したのか。独立しても1LDKでは大型テレビは需要対象外。期待された団塊世代も年金生活を前に購入したかどうか。親世帯と子世帯など、多世帯家族においても需要と現実のギャップが大きくなっている。10年後、団塊の世代が後期高齢者になるといふ、マンションはどのような需要があるのだろうか。現実とのミスマッチ修正が望まれる。



## 1 地方都市

地方都市における  
分譲マンションの供給動向



## 2 年度動向

2012年度(12/4月~13/3月)首都圏・近畿圏  
マンション市場動向

### 分譲マンションの着工動向

2012年の全国における分譲住宅の着工戸数は前年比5.2%増の24万6,810戸、内訳は分譲マンションが同比5.5%増の12万3,203戸、一戸建住宅が同比5.0%増の12万2,590戸で、いずれも3年連続で前年を上回った。分譲マンションの圏域別での着工戸数は、首都圏、近畿圏は3年連続、地方圏は2年連続で前年を上回ったが、中京圏は2年連続で前年を下回った。

### 首都圏のマンション市場動向

2012年度、首都圏の新規マンション供給戸数は2,201件4万6,754戸で、前年度比3.5%増。都内23区は前年度を下回ったものの、埼玉県同比10.7%増の6,414戸、千葉県同比21.2%増の4,578戸と大幅に増加。初月販売率は76.7%、供給戸数が増えた埼玉県や千葉県では前年度を下回った。分譲単価、平均価格はほぼ横ばいで推移。都内23区で平均価格が前年度を下回った。

### 分譲マンションの供給動向

2012年全国主要都市で発売された民間分譲マンションは9万3,861戸で3年連続前年を上回り、4年ぶりに9万台を回復。地域別は首都圏、近畿圏、地方圏は前年を上回るも中京圏は下回った。中京圏と地方圏の37道県において新規供給戸数が多かったのは福岡県、愛知県、広島県、北海道、静岡県。前年を上回ったのは25県。最も供給戸数が増えたのは静岡県。

### 近畿圏のマンション市場動向

2012年度、近畿圏の新規マンション供給戸数は989件2万4,114戸で、前年度比18.1%増。主要地域では南大阪が前年度比30%弱減の655戸に減ったものの、神戸市、北摂、東大阪では同比30%以上の大幅増加。初月販売率は78.4%、主要地域は全て70%を上回った。供給商品内容を見ると、平均面積は拡大するものの、分譲単価の低下により平均価格も前年度比1.4%ダウン。



### 2040年までの 地域別将来推計人口(その2)

首都圏・近畿圏における2040年の市区別人口

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口(2013年3月推計)」によると、2040年においても首都圏は27市区町村、近畿圏は13市区町村で2010年の総人口を上回る。また、2040年に65歳以上人口の占める割合が最も高いのは首都圏は千葉県南房総市、近畿圏は奈良県御所市と推計。

### 変わる街探検隊

第90回

### 都心近接立地で住宅が大幅増 東京都中央区勝どき周辺地域

東京都中央区の定住人口が46年ぶりに13万人を突破した。1997年4月に戦後最低の7万1,806人にまで減少したことをうけ、中央区は住環境の整備を中心とした総合的な施策に取り組み、2006年4月に定住人口10万人を達成。その後順調に増加し、人口構成の中心は30歳台~40歳台、高齢化率は都内23区で最低となった。中でも利便性の高い「勝どき」地域は定住人口が最も多いエリアで、都心居住の中心地域になると思われる。



2001年4月に開業した「晴海アイランドトロンスクエア」



「勝どきビュータワー」では児童公園なども整備された

### 寄稿 小さなトレンド

### 東京からみえないもうひとつのニッポン

### 関西から地方の活力を考える(13)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

地方発B級グルメイベントとして定着した「B-1グランプリ」のグランプリ称号は、「まちおこし団体」に贈られるものであり料理に与えられるものではない。が、注目度が高まり参加地域が増えるにつれ「B級ご当地グルメ」を開発してから参加するケースも目立つ。特産品を商品化したい参加者と、まちおこしを意図する主催者の想いのギャップが大きくなっている。西宮市をはじめ周辺都市ではスイーツによるまちづくりが盛ん。「地域資源」「人的資源」と並び「情的資本」が加わると街に求心力、推進力が生まれる。大阪の船場地区、阪神電鉄新在家駅付近でも、地域への愛着という無形の資本を形にしていく取り組みが進行中だ。

### 2013年4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) △2.8%
初月販売率	78.2%	(前年同月比) △3.6%ポイント
平均価格	4,728万円	(前月比) △1.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	661千円 [2,185千円]	(前月比) △1.6%

近畿圏

新規供給戸数	1,347戸	(前年同月比) △7.8%
初月販売率	79.8%	(前年同月比) 1.6%ポイント
平均価格	3,433万円	(前月比) △3.0%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	505千円 [1,669千円]	(前月比) 2.9%