



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

〈不確実性の時代の中の確実性〉

ジョン・ケネス・ガルブレイス著「不確実性の時代」が日本でベストセラーになった1978年以降、不確実な時代は続き、金融が世界を動かすことの不確実さに人々が気づいた頃にはリーマン・ショック。さらに不確実性は進み、今や日常が不確実そのもの。農業にとっては今後のTPP交渉の行方も不確実である。国内生産を確実に維持するためには、消費者がどうしても欲しいという物を提供することだ。不確実な時代の底にも目を凝らせば確実な物が眠っているはずである。

首都圏 近畿圏

# 2013 Special Report

## 分譲マンション市場動向

### 上半期の総括と下半期の見通し

上半期市場の総括 **近畿圏**

近畿圏上半期の新規供給戸数は486件1万1,318戸、前年同期比9.5%増で2年連続1万戸を超えた。大規模物件による供給戸数が全体の4割超、超高層物件による供給戸数も全体の3割超。地域別では大阪市で7年ぶりに供給戸数が4,000戸を超えたが、北摂、南大阪は前年同期を下回る。分譲単価、平均価格は前年を上回る。一時取得者向け住戸は3,852戸と、前年同期並みの供給を維持。

下半期市場の供給見通し

下半期の新規供給戸数、首都圏は「SKYZ TOWER&GARDEN」をはじめ注目の大規模物件の供給が始まることもあって、上半期を上回る3万戸程度の供給が行われると予測。近畿圏も消費税率の引き上げを意識し、来年3月までに竣工する物件の供給促進が見込まれることから1万4,000戸程度と予測。年間では首都圏5万4,000戸、近畿圏2万5,000戸と年初予測通りの供給が行われると判断。

下半期販売状況の見通し

下半期の販売状況は、安倍政権の経済政策の変更による経済状況の改善もあって購入者マインドが改善。加えて、住宅ローン金利やマンション価格の先高観、消費税増税を意識した動きが継続。魅力ある新規プロジェクトの供給も増加することから、販売は上半期同様、好調に推移すると予測。その結果、2013年末の分譲中戸数は首都圏5,000戸、近畿圏2,000戸に下方修正した。

上半期市場の総括 **首都圏**

首都圏上半期の新規供給戸数は2008年以降最多の1,067件2万4,299戸、前年同期比17.1%増。特徴としては、「小分け供給物件が供給の中心傾向」「供給時期を先送りした物件や在庫物件が積極供給された」「大規模物件の供給は一段落も超高層物件の供給は前年同期を上回る」。地域別では都内23区・埼玉県・千葉県で前年同期を上回る。分譲単価、平均価格は上昇、一時取得者向け住戸は1万戸超。

DATA FILE

データファイル

2012年人口動態統計  
月報年計(概数)の概況

2012年の出生率は1.41。16年ぶりに1.4を上回る

2012年の合計特殊出生率は前年の1.39を上回る1.41。16年ぶりに1.4を上回った。同年の死亡数は125万6,254人で、前年の125万3,066人に続き2年連続で120万人を上回った。自然増減数は前年より1万6,893人減少の△21万9,153人と人口減が続いている。2012年の婚姻件数は66万8,788組で、戦後2番目に少なかった。

変わる街探検隊

第92回

寄稿 都市と経済学 Vol.5

エコノミストが問う日本社会の仕組み  
ベーシック・インカムの提言

●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

「赤レンガ高架橋」に新たな名所が誕生  
旧万世橋駅周辺地域(東京都千代田区)

1912年に開業した官設鉄道中央線の「万世橋」駅界隈は、明治・大正時代は銀座と並ぶ繁華街だった。1936年、東京駅にあった鉄道博物館が「万世橋」駅前へ移転。1943年に駅の営業が終了すると、建物は博物館専用。2006年の閉館後も赤レンガの高架橋などは「貴重な歴史的資産」として整備・活用され、今年1月には博物館跡地に「JR神田万世橋ビル」が竣工。新たな名所が誕生し、街の魅力向上を図っている。



「旧万世橋」駅周辺地域



「万世橋」と2013年竣工の「JR神田万世橋ビル」

日本の貧困率(相対的貧困率)は先進国でアメリカに次ぐ高さと、OECDレポート(Economic Survey of Japan 2006)で指摘。加えて、働いているが貧しい、いわゆるワーキングプアの多さが日本の特徴である。私は貧困解消策として「基本所得、ベーシック・インカムを全ての人々に渡す」ことを提案したい。金額は月7万円、年84万円程度。高齢者と子供を除く日本国民全員に月7万円を給付する費用は62兆円である。一方、雇用者報酬は245兆円。これに3割課税で74兆円の税収となり、ベーシック・インカムの給付が可能となる。

2013年6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	4,888戸	(前年同月比) 22.0% ↗
	初月販売率	81.6%	(前年同月比) 2.9% ↗
	平均価格	4,833万円	(前月比) △1.3% ↘
	分譲㎡単価	686千円	(前月比) △1.0% ↘
	[3.3㎡単価]	[2,268千円]	

近畿圏	新規供給戸数	2,417戸	(前年同月比) 15.3% ↗
	初月販売率	80.7%	(前年同月比) △0.9% ↘
	平均価格	3,551万円	(前月比) 0.5% ↗
	分譲㎡単価	542千円	(前月比) 4.0% ↗
	[3.3㎡単価]	[1,793千円]	