



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

〈和食・和様・和風〉

「和食」が無形文化遺産に登録されたが、今や日本の食事は伝統的な食に「和」をつける必要が出るほど多様になった。日本の文化は海外から流入した物や事を切磋琢磨の技術で日本の生活や心根に合う「和」にしてきた過程そのもの。西洋が取り入れられ日本古来の住宅は姿を消すが、履物を脱ぐ「和様」の住まい方にし、畳もフローリングもありの「和風」で、洋風に醤油や味噌などを取り入れお箸でいただく「和食」を味わっている。なんとおおらかに取り入れてきた日本。「和」は足すことであり、和らぐことである。

Special Report 新春特別企画

どうなる2014年

日本経済と不動産市場の現状と課題

みずほ証券(株)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

三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株) 参与
景気循環研究所長 嶋中 雄二

日本経済

不動産市場

2014年に4つの景気循環が全て上向く

オリンピック開催の波及効果は大きい

回復局面は継続

景気の拡張局面は当分続く。FRBが量的緩和を縮小も日銀は緩和路線を継続が拡充、円安、ドル高の流れはさらに進む。アベノミクス、日銀の金融緩和は2014年春以降本格的効果が出てくる。ただ、消費税率引き上げの影響は必至。実質GDPは前期比年率5.0%程度のマイナスが予測されるが、経済対策などで景気は半年以上は落ち込まず、所定内給与はプラス、2020年東京オリンピックの波及効果も大きいと予想。

地価の動向

2013年の「都道府県地価調査」で、三大都市圏の地価が5年ぶりに上昇。中でも商業地の回復が目立つ。基準地価における上昇地点数をみると、東京圏で商業地が前年の42から443地点と大幅に増加。大阪圏は2012年以降、商業地価格の回復のテンポが加速。2020年東京オリンピック開催決定で湾岸エリアの不動産価格の相対の上昇が予想される。同工エリアにある倉庫・物流施設に注目が集まる可能性も。

ゴールデン・サイクルに突入

日本経済は今後の9年半にも戦後7回目のジグラー・サイクル(中期循環、設備投資循環)の到来が予想される。また、名目設備投資のGDP比率をバンドパス・フィルターという統計的手法を用いて調べると、1967年以来、46年ぶりに短期・中期・長期・超長期の4つの景気循環のベクトルが全て上向きになる6回目のゴールデン・サイクルに突入。2020年に向けて、日露戦争・神武景気以来の歴史的勃興期がやってくる。

オフィスビル市場

東京23区の大規模オフィスビル供給状況は、2012年が過去30年間で3番目の高水準。反動で2013年は前年の3分の1程度と大幅減少、2014年も2012年の半分程度、2015年は若干増えるが低水準。今後2年間は供給が少ないためビル市場は安定すると予想。大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡などのビル空室率は依然高水準も、全般に改善傾向。今後の懸念材料は、投機的な土地売買による地価高騰。

変わる街探検隊

第97回

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.31

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催決定
東京湾岸エリア

「世界一コンパクトな大会」を目指す2020年東京オリンピック・パラリンピックは、中央区晴海に建設予定の選手村から半径8km圏内に約85%の競技会場を配置。選手村を中心に東側の湾岸エリアを「東京ベイゾーン」、西側を「ヘリテッジ(遺産)ゾーン」として整備が進められることから、今後建設ラッシュが予想される。湾岸エリアは1990年代に交通インフラ整備、2000年代に超高層マンションの供給が進み、人口が増加した。



「晴海アイランドトリニクスエリア」複合商業施設と住宅
都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅周辺では超高層マンションが建設された

線路を生んだ京都
田邊朔郎がみた歴史

●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

大津は日本の物流の焦点であった。広重はそれを東海道五十三次の大津・走井茶屋の絵に賑わう牛車の列で表現したが、京都～大津間には狭い逢坂峠がある。人波の中で牛が静かに歩行できる道とするため、江戸時代、この地に日本初の線路「車石(くるまいし)」が誕生した。土木技術者の田邊朔郎は、明治に計画された琵琶湖からの疏水事業を水車利用から水力発電へ変更、困難の末にそれを実現。日本文明に水力発電を初めて登場させた。電気への挑戦、この困難を乗り越えた彼の強い信念には、牛たちが息を切らし荷物をついて「車石」線路との出会いがあった。

2013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	5,006戸	22.3% (前年同月比) ↗
初月販売率	79.6%	7.7% (前年同月比) ↗
平均価格	4,967万円	1.1% (前月比) ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	694千円 [2,295千円]	△2.4% (前月比) ↘

近畿圏

新規供給戸数	1,781戸	5.0% (前年同月比) ↘
初月販売率	76.0%	5.5% (前年同月比) ↘
平均価格	3,598万円	6.4% (前月比) ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	495千円 [1,635千円]	△2.4% (前月比) ↘