



発行:2014年1月30日
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

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

〈今年、頑張れると思った日〉

94歳の母は病気を機に食べられなくなり、点滴での栄養摂取になって半年。高齢者が点滴のみの生活を3日もすると飲み込み方を忘れ、食欲も忘れてしまう。母の暮らすホームは約50人が入居していて、ある日、元医者の方の99歳の女性の話聞いた。「週に1回、英会話の個人レッスンを受けてます。学ばなければね。いくつになっても」。平均寿命はやがて100歳がゴールになるだろう。長生きしたくないという甘い考えは吹き飛び、生かされていることに感謝。今年は思い立ったら駿馬のごとく颯爽と実行の年としよう。

Special Report

首都圏 近畿圏

2013年の
総括

分譲マンション
市場動向

2014年の
予測

首都圏マンション市場は？

新規供給戸数は前年比23.8%増の2,308件5万6,476戸、その約20%を20階建以上の超高層マンションによる供給戸数が占める。6年ぶりに5万戸を上回る供給が行われた要因の一つは超高層マンションの供給増である。地域別では都内23区と千葉県で大幅に供給が増加。年間の初月販売率は79.5%、在庫も低水準で推移。平均価格は都内23区の供給増で前年比8.6%増の4,929万円に上昇。

近畿圏マンション市場は？

新規供給戸数は1,113件2万4,684戸、前年比6.1%増で2年連続前年を上回った。20階建以上の超高層マンションの供給戸数が5,423戸と、過去最多。地域別では大阪市は2年連続8,000戸超、京都市は前年比39.2%増の2,153戸。年間の初月販売率は79.6%に上昇し、在庫も低水準で推移。平均価格は前年比1.7%アップの3,496万円。前年同様、4,000万円台の供給戸数が増加している。

新規供給戸数の見通しは？

新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数をみると、2013年1～11月では首都圏で前年同期比2.1%減の6万3,163戸、近畿圏は同比7.1%増の2万5,299戸。デベロッパー数は首都圏・近畿圏共に増加。2014年も供給能力は高水準であることから、2014年の新規供給戸数については、首都圏では前年を若干上回る5万7,000戸、近畿圏は前年並の2万5,000戸と予測する。

販売状況の見通しは？

需要面における懸念材料の一つは、4月からの消費税率引き上げの影響。用地取得費や建築費などの上昇によるマンション価格上昇が懸念されるが、住宅ローン減税の拡充とすまい給付金制度など政策面でのバックアップもあり、住宅取得に大きな影響はないと思われる。2014年は所得環境も改善の兆し。消費税率引き上げ直後に購入マインドが若干減退する可能性はあるものの、早期に回復に転じると判断できる。

変わる街探検隊

第98回

幕張新都心に大型商業施設がオープン
幕張新都心周辺地域(千葉県千葉市)

都心から約30kmに位置する幕張新都心は、1989年10月にオープンした幕張メッセなど、「職・住・学・遊」が融合した未来型の国際都市をコンセプトに開発が進められてきたが、バブル崩壊後は進出企業の撤退など明るい話題が少なかった。そんな状況下、2013年12月20日に「イオンモール幕張新都心」がグランドオープン。360店舗が出店する大型商業施設の誕生は、同エリアが活況を取り戻すきっかけになるのではと期待を集めている。



幕張テクノガーデンとワールドビジネスガーデン



住宅地区の「幕張ベイタウン」

寄稿 都市と経済学 Vol.7

エコノミストが問う日本社会の仕組み
アベノミクス、1年後の評価

●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

アベノミクスは1年を過ぎ多くのエコノミストが成功を認めたが、一方批判も残っている。第1は賃金の未上昇。確かに賃金は上がっていない。しかし雇用は増加、賃金の支払い総額は増加している。第2は輸出の未増加。原因は様々考えられるが、金融緩和が輸出を伸ばさず景気を拡大するのであれば、それは歓迎すべきこと。東日本復興、福島原発事故処理、東京オリンピックと巨額の建設工事を必要とする日本は、財政再建のための公共事業を再検討し、金融緩和に注力すべき。そして、今後必要な政策は規制緩和の推進と財政再建である。

2013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	8,246戸	(前年同月比) 6.1% ↗
初月販売率	76.1%	(前年同月比) △3.4% ↘
平均価格	5,338万円	(前月比) 7.5% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	743千円 [2,457千円]	(前月比) 7.1% ↗

近畿圏

新規供給戸数	2,405戸	(前年同月比) △26.5% ↘
初月販売率	69.9%	(前年同月比) △11.2% ↘
平均価格	3,328万円	(前月比) △7.5% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	506千円 [1,672千円]	(前月比) 2.2% ↗