



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

〈お約束にどう挑戦するか、それが人生だ〉

男子フィギュア羽生選手が金メダルに輝いた。関係者一同の願い、選手にとっては五輪に選ばれたら「目指すは金メダル」というお約束あつての悲願達成。先日、爪が割れた指先を診てもらおうと女の先生は開口一番「年ですね」。健康に気をつけアンチエイジングに励んでも年は年。ドラマで次々人が死んでも主役は生き残る、お約束でしょ?と同じ響きで彼女は言った。ダスティン・ホフマンは主役抜擢で成功のお約束がみえた途端、離婚もみえたという。お約束。でも人生はそれを覆すように挑戦して生きていくこと。

2013年

Special Report  
首都圏  
供給マンションの  
商品企画

注目物件を通じて



商品企画の特徴 プロジェクト特性

2013年は都心好立地の高額物件が多く供給された年であった。販売価格が1億円を超える“億ション住戸”は1,504戸が供給され、バブル期の1991年以來の水準供給に。さらに総戸数200戸を超える大規模物件の供給も目立ち、2008年以降で最多の55物件が第1期販売開始となった。23区は再開発物件の割合が増加。最寄駅徒歩1分の駅前立地物件も、大規模物件が増加している。

商品企画の特徴 マンションが持つ機能

防災対策として、免震もしくは制震構造を採用した物件が2011年の21物件、2012年の18物件から2013年は50物件へと増加。環境負荷軽減策としては、電力使用量の抑制が期待されるMEMS搭載物件が増加。プラン可変性については、近年その自由度が増し、水回り位置、LD位置が移動可能なシステムや、住まい手の望む住戸プランが作りやすいシステムの開発も進んでいる。

首都圏マンション市況の概観

2013年は景気回復の期待感の高まりや東京オリンピック誘致決定など明るい雰囲気包まれた年であった。こうした状況の下で、マンション市況も回復へ転じ、首都圏では新規供給戸数が5万6,478戸と6年ぶりに5万戸超となり、初月販売率も79.5%と高水準であった。供給の中心は都内23区の超高層・大規模物件。また、東日本大震災以降に注目を集めている環境負荷軽減の機能を持つ物件も多く供給された。

今後の商品企画

2014年も湾岸エリアを中心に都心部が供給の中心となる傾向が続く。商品企画では、マンション向けの家庭用燃料電池(エネファーム)搭載物件の発売が予定されるなど、新たな技術・商品開発が行われる見込み。消費税率の引き上げに加え、用地費・建築費の高騰に伴い販売価格の上昇圧力が高まる中、エンドユーザーにはみえにくい施工の工法の改善や新技術などのアピールも必要と思われる。



大都市圏への  
人口移動の現状分析

住民基本台帳人口移動報告 2013年結果

総務省の「住民基本台帳人口移動報告 2013年結果」によると、転入超過となったのは前年より2県減の9都府県。東京都の転入超過数が7万172人と最も多く、2年連続で大幅増。3大都市圏全体では8万9,786人の転入超過。名古屋、大阪両圏が3年ぶりに転出超過に転じた。転出超過数は最多が北海道、次いで静岡県、青森県。滋賀県は46年ぶりに転出超過となった。

変わる街探検隊

第99回

「吉祥寺」駅周辺地域は、住みたい街として人気上位の街  
吉祥寺駅周辺地域(東京都武蔵野市・三鷹市)

利便性や環境の良さなどから、各種の「住みたい街ランキング」で必ず上位に入る吉祥寺は男女、年齢を問わず人気の高い街である。JR中央線と京王井の頭線が乗り入れる「吉祥寺」駅は今春までの完成を目指した改修・改良工事が進行中。また東京都、三鷹市、武蔵野市は、2017年の井の頭恩賜公園開園100周年に向け公園内の井の頭池をかつての姿に戻すため、いったん水を抜いて池を再生する事業「かいぼり」を実施している。



45年ぶりの大雪に覆われた井の頭池



2014年4月23日に開業する「キラリ京王吉祥寺」

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(16)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

梅田商業施設競争を街や繁華街の変化とターミナルという視点から考える。阪神百貨店が入居する大阪新ビルは1963年に完成した。梅田ターミナル(阪急、阪神、国鉄※当時、地下鉄)の乗車人員は1955年から10年で倍増し、阪神百貨店の商圏人口も1960年から6年間で3割近く増加。都市部では「中心市街地」でも、旧来の「繁華街」と鉄道駅周辺の百貨店を中心とした「ターミナル型繁華街」に相克があった。国鉄がJRとなり積極的な駅開発が進む現在は、「繁華街」の競合に新たな局面が生まれている。JR大阪三越伊勢丹の失敗理由は「顧客動線の読み違い」と「沿線意識の希薄さ」。今後は「繁華街」として必要な施設・都市機能を整備するべきだろう。

2014年1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	1,826戸	(前年同月比) 6.1% ↗
初月販売率	78.6%	(前年同月比) 9.4% ↗
平均価格	4,637万円	(前月比) △13.1% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	660千円 [2,182千円]	(前月比) △11.2% ↘

近畿圏

新規供給戸数	711戸	(前年同月比) △22.1% ↘
初月販売率	65.1%	(前年同月比) △9.8% ↘
平均価格	3,475万円	(前月比) 4.3% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	526千円 [1,737千円]	(前月比) 4.0% ↗