



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

〈記録、記憶、としての建築〉

森羅万象を英訳でuniverse、宇宙というが、存在する全てのものは刻々と変化し、時に消え形を変え、留まることはない。しかし、そこに存在したものは記憶または記録として残る。長年、跡地利用で住民との交渉が進まず崩壊寸前だった近所の大邸宅がこのほど低層階マンションとなり、一角に「旧中村是公邸跡(1867~1927)」のプレートが建った。文化は過去の記憶、現在の記録、未来の予感だ。刻々と記録されている「今」の向こうに「未来予測」があり、振り返れば今までのことは「記憶」になっている。

2014 首都圏 近畿圏 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

新規供給戸数は484件8,727戸、前年同期比22.9%減。2011年同期以来で1万戸を下回る低調な供給となった。神戸市と京都市を除く主要地域で前年同期を下回り、大阪市、阪神間、北摂は前年同期比30%以上の大幅減となった。初月販売率は77.3%。前年同期の80.4%を下回ったものの順調に推移。在庫は低水準で推移した。近畿圏全体の分譲単価・平均価格は共に上昇傾向が継続している。

下半期市場の供給見通し

新規供給戸数は首都圏3万戸程度、近畿圏1万2,000戸程度と上半期を上回るものの、年間では首都圏5万戸、近畿圏2万1,000戸と年初予測(首都圏5万7,000戸、近畿圏2万5,000戸)を下回る見通し。但し、両圏共供給材料は整っており、年初予測程度の供給が可能な状況に変化はない。下半期は価格の先高観、2015年10月の消費税率アップを意識し、先送りされていた物件の供給が促進される。

上半期市場の総括 首都圏

新規供給戸数は886件1万9,394戸、前年同期比20.2%減。2011年同期以来で2万戸を下回る低調な供給となった。都心地域、郊外地域共に前年同期を下回っており、慎重に供給が行われている。初月販売率は78.4%と前年同期並みで推移。在庫も低水準での推移となっている。分譲単価・平均価格は首都圏全体はもちろん、都内23区以外の郊外地域だけでも上昇傾向に転じている。

下半期販売状況の見通し

上半期は消費税率アップの影響を見極めるため購入マインドの減退、販売状況の悪化が懸念されたが、政策的バックアップや低金利水準の継続、新規供給物件の絞り込みなどもあり首都圏、近畿圏共に大幅な悪化は生じなかった。下半期は価格の先高観の更なる強まり、2015年10月の消費税率アップを意識した動きが本格化、魅力ある新規プロジェクトの供給が増えることから、販売は好調に推移と判断。

DATA FILE  
データファイル

土地の所有意識、  
今後の地価動向  
土地問題に関する国民の意識調査

国土交通省公表の「2013年度 土地問題に関する国民の意識調査」では、不動産の所有リスクは「維持管理・修繕・建て替え」が約4割と最多。土地評価が収益性や利便性で決まることは約58%が好ましいと回答。中長期的にみて地価は現在の水準維持が望ましいが43%、上昇することが望ましいは約3割を占めた。今後の地価の見通しは上昇するが約28%。地方圏では下落するの回答割合が高い。

変わる街探検隊

第104回

新宿・渋谷への中継地点から住みたい街へ  
池袋駅周辺地域(東京都豊島区)

今年に入り、住みたい街として人気が高まっている池袋。背景には東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転開始で人の流れが変わったことがある。豊島区が「文化の風薫るまち としま」の実現に向け様々な施策を展開することで街のイメージも変化し始めた。副都心線沿線では再開発も進み、2011年完成の52階建分譲マンションに続き、2015年2月下旬には豊島区新庁舎や商業施設、住宅が一体開発される49階建分譲マンションも竣工予定。



東池袋エリアからみた「サンシャイン60」



池袋繁華街の「サンシャイン60通り」

寄稿 都市と経済学 Vol.9

エコノミストが問う日本社会の仕組み

日本経済の好転を認めない人々

●早稲田大学政治経済学術院教授  
東京財団 首席研究員 原田 泰

安倍総理と黒田日銀総裁の登場と金融緩和と政策で日本経済は改善したが、これを認めない人もいる。高度成長時代にも繁栄から切り離された知識人らが成長の事実を認めなかった。今回は実際に権力を持つ、あるいは近い立場にいる人、日銀やその影響を受けた経済学者らが経済好転を認めない。彼らの主張は「経済好転は金融緩和と無関係」「仮に好転しても災厄が訪れる(金融緩和の大きな副作用)」「金融緩和は誤摩化し、本当に必要なのは成長戦略」の3つ。困ったものだが普通の人々は素直に景気回復の事実を認めてくれるだろう。

2014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	3,503戸	(前年同月比) △28.3%
初月販売率	76.6%	(前年同月比) △5.0%ポイント
平均価格	4,830万円	(前月比) △6.3%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	683千円 [2,258千円]	(前月比) △5.4%

近畿圏

新規供給戸数	1,690戸	(前年同月比) △30.1%
初月販売率	76.4%	(前年同月比) △4.3%ポイント
平均価格	3,766万円	(前月比) 7.1%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	553千円 [1,827千円]	(前月比) 9.3%