



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

〈男と祭りと女〉

市政アドバイザーとして大阪・枚方市に年に数回出かける。今回のテーマは「少子高齢化・人口減少を見据えたまちづくり」。大阪のベッドタウンとして増加してきた枚方市の人口も、今後は減少に転じる。若い世代の獲得は全市町村共通の願いで、実現はそう簡単でない。多子化政策は女性の人権問題などで提唱しにくい。動物はメスに選ばれようとオスが派手だが、実は人間も同じ。祭りで威勢を放つ男に女が惹かれるように、男に元気があれば女は集まる。人口対策は、男性が踊る祭りの再生からかもしれない。

シングル層の住宅事情

単身世帯の住宅需要動向

Special Report



単身世帯の住宅事情

65歳以上の高齢単身世帯が大幅増加。首都圏で2010年137万世帯から2035年235万世帯に、近畿圏で同95万世帯から同140万世帯に増加する。未婚率上昇、晩婚化などから若年の単身世帯数も高水準で推移、25～44歳の単身世帯数は首都圏で2010年228万世帯、2020年193万世帯、近畿圏で2010年81万世帯、2020年70万世帯と推計。東京都と大阪府の単身世帯は20歳台は9割以上が借家共同住宅、45～49歳までに持ち家共同住宅の居住割合が高まる。

単身者向けマンション市場動向

分譲マンション市場において単身者、中でも単身女性のマンション購入が増加している。今後も30～40歳台の単身世帯数は高水準で推移し、注目すべき需要層といえる。単身女性向け物件の商品企画・販売企画上の留意点は、「地縁性よりも通勤利用沿線を重視」「地縁性がないため立地特性など詳細な情報提供が必要」「具体的生活イメージの提案が大切」「不安解消のきめ細かなコミュニケーションが重要」。用地価格・建築費上昇などもあり単身者の住宅取得環境は厳しくなっている。

増加する単身世帯

国立社会保障・人口問題研究所によると全国の人口は2010年の1億2,806万人をピークに減少に転じ、世帯数は2019年の5,307万世帯をピークに減少へ転じると推計。首都圏人口は2015年まで増加後、減少に転じ、近畿圏人口は2010年をピークに減少に転じると推計されている。全国、首都圏、近畿圏共に人口が減少に転じてからも世帯数の増加傾向が続く要因は、単身世帯の増加。単身世帯は2035年に1,846万世帯(構成比37.2%)に増加すると推計されている。

DATA FILE データファイル

家計調査年報 貯蓄・負債編(2013年)

二人以上の世帯の貯蓄現在高は1,739万円

総務省の調査によると、二人以上の世帯の1世帯当たり貯蓄現在高(平均値)は前年比8.1万円増の1,739万円。このうち勤労者世帯(二人以上世帯の半数強)の平均値は前年比1.1万円増の1,244万円。勤労者世帯の貯蓄種類別で多いのは定期性預貯金、生命保険などの順も、株高もあり有価証券が増加。年齢が高いほど貯蓄現在高も高く、世帯主60歳以上世帯は約3分の1が2,500万円以上。

変わる街探検隊

第107回

大規模再開発事業の進捗によって、大きく変化 金町駅周辺地域(東京都葛飾区)

金町駅周辺地域は、銀座などへも30分圏内という利便性と下町の暮らしやすさを合わせ持ち、近年、JR金町駅周辺で再開発事業が進む。南口側には2009年にスーパーマーケットや飲食店、クリニックモールや区立図書館も入る地上41階建の複合ビルが完成。北口側でも大規模再開発が進捗、昨年4月に「東京理科大学 葛飾キャンパス」が開校。分譲マンションは約1,500戸程度の供給が予定されており、5,000人規模が居住する新たな街が誕生する。



「新宿六丁目地区」。広々とした公園がある



「東京理科大学 葛飾キャンパス」

寄稿 都市と経済学 Vol.10

エコノミストが問う日本社会の仕組み 消費税増税とリフレ政策の関係

●早稲田大学政治経済学術院教授 東京財団上席研究員 原田 泰

消費税増税が経済に与えるマイナスの影響が大きいという認識は1997年の消費税増税で景気が悪化した記憶から生まれているが、1997～1998年の大不況は消費税増税以外に4つの要因があった。日本経済が消費税増税を乗り越えて回復を続けていけるかどうかは重要な論点であるが、大胆な金融緩和で予想物価上昇率を引き上げ、実質金利を引き下げて経済を回復させようというリフレ政策による経済の上向き効果を、消費税増税によってさらに上向きにしたり下向きにしたりする効果が本当にならないのかどうかについて検討した。

首都圏

2014年度 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数は896件1万9,944戸で前年度同期比32.1%減、8・9月は連続で前年同月比40%以上の大幅減となった。地域別では、前年度同期並みの供給が行われたその他千葉以外は大幅減となった。初月販売率は76.8%。平均価格は5,130万円。新規供給戸数が低調だったこともあり前年度比2.4%アップにとどまった。都内23区の平均価格は6,042万円。

4~9月

新規供給戸数は525件9,562戸で前年度同期比29.3%減、新規供給は低調で、2013年12月以降、10ヵ月連続で前年同月を下回っている。主要地域では神戸市が1,775戸と前年度同期比31.9%増、京都市が前年からほぼ横ばいとなった以外は、大幅減。初月販売率は77.2%。平均価格は前年度比5.4%アップの3,677万円、1997年度に次ぐ高水準に。

9月

新規供給戸数	3,336戸	△44.1%
初月販売率	71.6%	△12.0% <small>前月</small>
平均価格	4,764万円	△16.2%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	665万円 [2,197千円]	△14.2%

新規供給戸数	1,829戸	△50.2%
初月販売率	76.9%	△3.6% <small>前月</small>
平均価格	3,877万円	1.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	532万円 [1,757千円]	△0.6%