



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

〈未年の賀状から日本を考える〉

2015年用の年賀葉書の発行枚数は約32億枚。団塊世代の年齢と発行枚数を重ねると50代半ばの2003年がピークで約44億枚。定年退職期、2006年は38億枚、一時増えるも2009年用で再び38億枚。以後、虚礼廃止や個人情報保護、SNS他の影響で減少の一途に。年賀状の賀詞は、目上の人には「謹賀新年」など四文字にするのが礼儀。中国では漢字を略式表記、韓国もハングル文字になった。今や漢字国で昔からの漢字で新年の賀詞を交換するのは日本だけかもしれない。



Special Report
新春特別企画



どうなる2015年
日本経済と不動産市場の
現状と課題

(株)第一生命経済研究所
経済調査部

主席エコノミスト 永濱 利廣

日本経済

2015年は景気回復を実感。消費も回復に転じる

みずほ証券(株) 企画グループ
経営調査部

上級研究員 石澤 卓志

不動産市場

2015年は不動産市場に投資資金流入の可能性

● 個人消費の落ち込みも回復

2014年度は消費税率引上げでマイナス成長に転じる可能性が高くなったが、2015年度の景気はアベノミクス効果の浸透などで明るさを増す。金融・財政政策による円安・株高、原油価格の下落もあり、名目成長率はプラス2%が確実視できる。2015年4月以降、物価上昇率は前年比でみると伸び率が低下、賃上げ要請などから1%近い賃金上昇も見込め、個人消費の落ち込みも回復に転じると予測。

● 原油価格下落が地方にプラス効果

アベノミクスの今後の課題は社会保障の効率化。中でも医療費の抑制にかかる。2015年は不動産市場にも資金流入の可能性。また、エネルギーコストの上昇に苦しんだ地方も原油価格の下落がプラスに効き、政府の施策も加われば景気回復を実感できるだろう。消費税率引上げ延期も景気全体にプラス効果に。外国人観光客誘致も重要な成長戦略となる。

● マンション購入能力は改善

2014年のマンション市場は新規供給戸数が大幅に減少。情報力や資金力のある大手・中堅以上のデベロッパーに限られ、供給の寡占化が進む可能性も。2015年は前年比1割強～2割程度、供給戸数増加の見通し。オリンピック誘致効果で湾岸エリアの評価が高まり用地不足もある程度解消へ。アベノミクスのプラス効果が出始め、取得能力も改善する。売れ筋は主要駅から20km圏内、交通利便性の高い物件。

● 大阪・名古屋のオフィス市況改善

大阪のビル市況は改善傾向が強まっている。名古屋は2015年10月以降、大型ビルが大量供給に。大阪・名古屋のオフィス市況は改善が続く見通し。東京の不動産市場には投資資金が流入し価格が上昇、それに伴い買い急ぎ促進の可能性も高まる。潜在需要の多い東京はオリンピック後の需要の落ち込みも心配ない。不動産市場は今後数年間いい状態が継続。

変わる街探検隊

第109回

開業100周年を迎えた東京駅 東京駅周辺地域

1914年12月に開業した東京駅。JR線のホーム数合計が14面28線と、ホーム数では日本一となっている。2015年3月には上野駅が終点となっている3線と東海道線の相互直通運転も行われる(上野東京ライン)。駅周辺地域は「東京駅が、街になる。」をコンセプトに「TOKYO STATION CITY」として開発が進み、2014年

秋に八重洲口駅前広場の全体工事が終了。丸の内駅舎復原工事も2012年10月に完了。今後は丸の内南口前、北口前の再整備が行われる。



2014年12月20日に開業100周年を迎えた東京駅



2013年9月に完成した「グランルーフ」

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.35

地形と気象が生んだ
中部のモノづくり

●特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長
●首都大学東京客員教授

竹村 公太郎

約5年の名古屋勤務で中部各地を歩き回り、モノづくり中部の気性は地形と気象が形成したと結論した。中部は情報拠点の関西と消費の関東の中間、日本列島の流通の真ただ中に位置。しかも岐阜～長野の山岳一帯は豪雪地域。冬の間に閉じ込められた人々は、中山道を通じて入ってきた西欧の時計機械の技術を人形に組み込んだ「からくり人形」など、中部地方共通の財産を生み出していった。からくり人形の技術は豊田織機に引き継がれ、その延長に自動車のトヨタが生まれ、ホンダ、三菱、スズキが中部で誕生。諏訪湖周辺は精密機械産業が発展。21世紀の今も中部はモノづくりの拠点となっている。

首都圏

2014年 マンション市場動向

近畿圏

11月

新規供給戸数 3,337戸 (前年同月比) △6.4% ▼

初月販売率 78.4% (前年同月比) △1.2ポイント ▼

平均価格 5,224万円 (前月比) 14.6% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 737万円[2,437千円] (前月比) 15.5% ↗

新規供給戸数 1,975戸 (前年同月比) 10.9% ↗

初月販売率 80.9% (前年同月比) 4.9ポイント ↗

平均価格 3,649万円 (前月比) 1.7% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 538万円[1,778千円] (前月比) 2.7% ↗