



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

〈羊の群れに輝きを〉

年初、テレビの連続ドラマの主演に躍り出た「残念な夫」。番組展開からはイケメン+育メン+妻の文句に聞く耳を持つが今後の平均的夫像となりそうだ。市場を支えているのは今や女性。男の世界は市場からみえない。男性が堂々と生きている姿をみせられるのは歌舞伎、政治、相撲の世界だけ？ 男性はボスの座を巡り闘争心に燃える動物と思っただが、群れてもボスが見当たらない羊になってしまったのだろうか。女性が輝くためにも男性たちには元気で輝いて欲しい。



Special Report

首都圏 近畿圏

2014年の
総括

分譲マンション
市場動向

2015年の
予測

首都圏マンション市場は？

2014年の新規供給戸数は前年比20.5%減の1,931件4万4,913戸。月別供給状況は2~11月が前年同月を下回り、8・9月は前年同月比40%以上の大幅減。地域別では都内23区、横浜市、その他埼玉で前年比25%以上の減少。初月販売率は75.1%と前年を4.4ポイント下回った。首都圏全体の平均価格は5,060万円と1992年以来の5,000万円台。都内23区以外の方譲単価、平均価格の上昇が顕在化。

新規供給戸数の見通しは？

首都圏、近畿圏とも2014年1~11月の着工戸数は前年同期を下回ったが、2014年に供給されなかった分を含め、2015年初時点で首都圏は5万戸程度、近畿圏でも2万戸前半の供給能力は存在。但し、前年同様、販売状況を見極めながらの供給が継続し、新規供給戸数は大幅増にはならず、首都圏は前年並の4万5,000戸、近畿圏では前年比2,200戸増の2万1,000戸と予測する。

近畿圏マンション市場は？

2014年の新規供給戸数は前年比23.8%減の1,062件1万8,814戸。月別供給状況は10・11月以外は前年同月を下回り、6・8・9・12月は前年同月比30%以上の減少となった。地域別では神戸市、その他兵庫、その他京都を除き大幅減。高水準の供給を予測していた大阪市、阪神間、北摂で前年を大きく下回った。初月販売率は前年を3ポイント下回る76.6%。平均価格は前年比4.3%アップの3,647万円。

販売状況の見通しは？

税制・政策・住宅ローン金利など住宅取得の好環境は継続するも、購入マインドの改善は可処分所得の回復がポイント。2015年は春闘でのベースアップなども見込まれ、可処分所得も春には改善に転じると思われる。それに伴い、2014年3月以降に悪化した「暮らし向きD.I.」と「景況感D.I.」(日本銀行調査)が改善。結果、販売状況は都心地域では好調、近郊・郊外地域では2014年並で推移と判断する。

DATAFILE

データファイル

共同住宅の
空き家についての分析

2013年住宅・土地統計調査
(速報集計結果)からの推計

総務省が2014年12月に公表した「共同住宅の空き家について分析」では、2013年の住宅・土地統計調査による全国の空き家総数は過去最高の820万戸。この20年間で1.8倍にまで増加し、空き家率も13.5%まで上昇。賃貸用の住宅を建て方別にみると共同住宅の割合が90%近くを占める。共同住宅の賃貸用等空き家446万戸の81%が民営。床面積別では民営空き家の約半数が50㎡未満。民営の占める割合は近畿では滋賀県以外全国平均81%を下回る。兵庫県は72%。

寄稿 都市と経済学

Vol.11

エコノミストが問う日本社会の仕組み

総選挙後のアベノミクス

●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

アベノミクスへの評価を問う総選挙で自民党は大勝した。大胆な金融政策で雇用は伸び、2014年4月以降は賃金も上がったが消費税増税で実質賃金は低下。2015年10月に消費税増税を行えばGDPが再びマイナス成長になる可能性があり、増税を先送りするために選挙をしたのは当然といえる。まずは金融緩和政策を貫くことが大切。景気が好転すれば税収が上がり、支出を抑えれば財政状況は良くなる。効果の小さい公共事業を削減し、無駄なものは止めるべき。成長戦略は、確実に効果がある女性の労働参加を促す政策を重点に進めるべきだ。



首都圏		2014年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	9,389戸 (前年同月比) 13.9% ↘	新規供給戸数	1,638戸 (前年同月比) △32.1% ↘		
初月販売率	69.9% (前年同月比) △6.2ポイント ↘	初月販売率	73.0% (前年同月比) 3.2ポイント ↗		
平均価格	5,022万円 (前月比) △3.9% ↘	平均価格	3,872万円 (前月比) 6.1% ↗		
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	710千円[2,346千円] (前月比) △3.7% ↘	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	568千円[1,878千円] (前月比) 5.6% ↗		

12月