



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

〈年度末に考える〉

定年退職者は今後の人生を生きる社会的立場を作るか探さねばならない。近隣、地域、趣味などで自分の座を確保してきた妻たちと夫の隔たりは大きい。Uターン、Jターン、Uターンの移住を支援するNPO法人の理事長を務めるが、法人への電話問い合わせは1,000件/月前後、HPのアクセスは8万件超/月。熟年夫婦では夫だけの移住も増えてきた。終の棲家を考える人も少なくない。年度末、自立した老後のためにも、しまい込んだ保証書や権利関係書類など整理してみるのも良い。

Special Report

2014年 首都圏 近畿圏
分譲マンション市場の
総括 2 都心部の市場分析



都内23区、大阪市の都心地域が供給中心

都内23区と大阪市を中心部と周縁部に分けて供給状況を見ると、いずれも中心部での供給が増加している。都内23区山手エリアは中央・港・世田谷区で高水準の供給が行われ、下町エリアは江東区が供給の中心。大阪市での新規供給戸数をみると、中心6区、特に中央・北・西区で高水準の供給が行われている。20階建以上の超高層物件の供給割合は北・西・福島・中央の4区では30%を上回っている。

都内23区、大阪市とも概ね販売好調

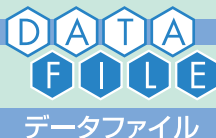
2014年の都内23区全体の初月販売率は76.9%と首都圏全体の75.1%を1.8ポイント上回ったが、前年より5.3ポイント低下。区別にみると全般は好調であるものの50~60%台の区もあり、物件ごとに好不調が生じている。2014年の大阪市全体の初月販売率は78.7%と近畿圏全体の76.6%を2.1ポイントも上回ったが、前年から4.3ポイント低下。中心6区以外では30~60%台の区もあり、好不調が明確。

都内23区、大阪市で高水準の供給継続

首都圏と近畿圏の新規供給戸数全体に占める都内23区と大阪市の割合は、都内23区は2009年以降40%超、大阪市は2011年以降30%を上回るなど、共に高水準の供給が継続し、両圏の供給の中心地域となっている。高水準の供給継続要因としては都内23区、大阪市共に20階建以上の超高層物件の増加があげられる。都内23区は2014年で供給戸数全体の27.3%、大阪市は22.8%を占める。

都内23区、大阪市の今後の状況

2014年、都内23区の平均価格は前年比2.4%増の5,994万円と、2007年以来的の高水準。大阪市の平均面積30㎡未満の物件を除いた平均価格は前年比4.1%増の3,775万円。北・都島・西淀川・平野区を除いて前年を上回り、分譲単価の上昇傾向が強まっている。2015年の新規供給戸数は都内23区は2万2,000戸、大阪市で6,900戸と予測。高水準の供給は変わらず継続すると思われる。



新設住宅着工戸数の推移
2014年1~12月の
住宅着工戸数がまとまる

国土交通省が公表した「2014年1~12月の新設住宅着工戸数」によると、全国の新設住宅着工戸数は、同年4月の消費税率引上げ前の駆け込み需要の反動もあり、前年比9.0%減の89万2,261戸。地域別では首都圏同比6.6%減、近畿圏同比8.7%減、中京圏同比13.2%減と、前年を下回った。全国の分譲マンション着工戸数は前年比13.4%減の11万4,755戸、三大都市圏でも同比12.5%減の9万7,822戸と、いずれも5年ぶりに前年を下回った。

変わる街探検隊

第110回

東北からの表玄関として400年の歴史
千住大橋駅周辺地域(東京都足立・荒川区)

千住大橋は江戸時代、隅田川に最初に架けられた橋。当地は東北への起点として栄えた。現在は関東大震災の復興で架けられた橋と交通量増加のため1973年に架けられた新橋の上下2本。京成本線「千住大橋」駅周辺は再開発により変貌しつつある。駅前の大規模工場跡地が「ボンテグランデ TOKYO」と名付けられ商業、住居、事業、医療などの施設からなる複合開発が進展中。千住大橋さくら公園も開園、ショッピングモールも開業した。今後も各施設が竣工予定。



2014年4月にオープンした「ボンテボルタ千住」



現在の千住大橋

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(20)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

大阪随一のターミナル梅田・大阪駅は「梅田一人勝ち」「阪急一人勝ち」といわれている。過去1年間の百貨店の利用率の25年間の推移では、梅田に比べミナミの百貨店が劇的に地盤低下。好きな街イメージも、「梅田阪急周辺」の微減に比べ「御堂筋心斎橋周辺」は好意率が大きく減少。梅田では4月2日、「JR大阪三越伊勢丹」が、集客力・話題性の高い専門店と百貨店の売場づくりの強みを再編集した「isetan」を融合させ、「LUCUA 1100(ルクアイーレ)」として再スタートを切る。他方、ミナミの来街者は外国人観光客の比率が高まり、百貨店の客層が逃れている。ミナミの街づくりは「大丸心斎橋店」がどう変わるかがポイント。

首都圏

2015年 マンション市場動向

近畿圏

1月

新規供給戸数 1,679戸 (前年同月比) △8.1% ▼

初月販売率 74.9% (前年同月比) △3.7% ▼

平均価格 4,455万円 (前月比) △11.3% ▼

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 639千円[2,111千円] (前月比) △10.0% ▼

新規供給戸数 1,314戸 (前年同月比) 84.8% ◯

初月販売率 70.9% (前年同月比) 5.8% ◯

平均価格 3,155万円 (前月比) △18.5% ▼

分譲㎡単価[3.3㎡単価] 569千円[1,882千円] (前月比) 0.2% ◯