



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈おもてなしと居心地の関係〉

東北新幹線はやぶさグランクラスのソファは規格が大きすぎて女性の体に合わず、私には座り心地が良くない。しかも心静かな空間のすがおしぼり、フリードリンク、食事とアテンダントは通路を歩き続け、寝付けもしない。タクシーでもおもてなしの間違いを経験した。視線を感じて見上げるとまさかのダブルバックミラー。「振り返らなくても逐一わかるのです」とドライバーは満足顔だ。履き違えたおもてなし、マニュアル通りは居心地が悪い。東京オリンピックまでに見直しが必要だ。

Special Report

持家長期継続居住者の住宅に対する意識調査

50歳以上の20年以上
継続居住者の今後の住まい方

その1 住み続け派と住み替え派の特徴

住み続け派の特徴とは？

複数回答にて住み続けたい理由を質問。「住み慣れた地域に愛着がある」が各年齢共最多、次いで「現在の住まいに愛着がある」。生活・交通利便性を理由とする割合も高く、特に、70歳台でその割合が高い。一方で、消極的な住み続け派、いわば住み続けざるを得ない状況と推察される「現住宅を売却しても売却益が見込めない」、「住宅ローンの残債がある」の回答も約15%を占めている。

住み替え派の特徴とは？

複数回答にて住み替えたい理由を質問。「現在の住宅に不満がある」が最も多く、50歳台・60歳台では30%を上回っている。次いで「老朽化が進行し、長期にわたって住み続けることが困難」、「別の形式の住宅に住み替えたい」の順。住み替えを希望する住宅はマンションと戸建に二分されるが、マンション、戸建共に50%程度は住宅形式の変更を伴う柔軟な住み替えの意向を持っている。

調査の目的、枠組み、回答者の属性

日本は総人口に続き、今後総世帯数も減少に転じることから住宅市場において高齢者や高経年化住宅居住者の住まい方志向の把握は重要だ。そこで首都圏で20年以上同一持家(マンションおよび戸建)に住み続ける50歳以上の居住者を対象にアンケート調査(住み替え意向の有無を調べる予備調査を経て本調査へ)を実施。回答者は平均年齢61.9歳、平均世帯人員2.5人、平均居住年数29.9年。

アンケート調査のまとめ

50歳台で居住年数40年以上の層が増加し、50歳台の方が都内23区に居住する割合が高くなるなど、相続の影響がうかがわれた。従来の住宅双六であがりと思われていた戸建の居住者で「住み替えの意向あり」と回答した人の約36%がマンションへの住み替えを希望しており、最近の分譲マンション購入者に戸建からの買い替え、買い増し事例が多くなっていることを裏付ける結果となった。

2014年度 '14/4月~'15/3月
首都圏・近畿圏
マンション市場動向

2014年度の新規供給戸数は首都圏で前年度比19.4%減の4万4,529戸、近畿圏で同比15.0%減の1万9,840戸。両圏共に消費税率引上げ後の新規供給は低調。地域別をみると首都圏は都下・千葉県で前年度を上回るものの、都内23区・神奈川県・埼玉県は大幅減、近畿圏は神戸市、その他兵庫、その他京都は前年度を上回るが、その他の地域は大きく減少した。初月販売率は首都圏74.6%、近畿圏75.2%と共に前年度を下回った。平均価格は首都圏は5,088万円と小幅な上昇、近畿圏は3,642万円と大きく上昇。

変わる街探検隊

第113回

閑静な街並みと文化的気風の漂う「香里園」
香里園駅周辺地域(大阪府寝屋川市・枚方市)

1910年4月に京阪本線の開業と共に「香里」駅が設置され、1938年4月「香里園」駅へ改称された。駅周辺は大正時代の終わり頃から宅地開発が進行。アクセスの良さから大阪、京都、両都市のベッドタウンとして発展した。マンション、大型商業施設や駅前広場も整う駅西側に対し基盤整備の遅れていた駅東口で寝屋川市と枚方市の2市にまたがって進められていた再開発事業「香里園かほりまち」が完成、関西医科大学 香里病院を軸に健康生活拠点ができ上がる。



2014年2月に事業全体が完成した「香里園かほりまち」



整備された駅前広場と駅前ロータリー

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(21)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

大阪市内の南北軸と対比して語られるのが東西軸。「ヒガン」の核は1986年に街びらきした「大阪ビジネスパーク(OBP)」、「ニシ」の拠点は「中之島西部地区」があげられる。同地区は京阪中之島線が延伸、ダイビルなどの建替えも完了。2020年までの開館を予定する新美術館設計計画が進み、水辺のイベントも活性化。一方、OBPはグランフロント大阪へパナソニックのショールームが移転するなど就業者が減り、ゴーストタウンと一部報道されたが、現在も「国際的なイメージのある街」、「一流企業の多いビジネスゾーン」としての評価は高い。今後は街の魅力づくりのため「京橋」でもない「大阪城公園」でもない、独自のリ・ブランディングが求められる。

首都圏

2015年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	2,286戸	(前年同月比)	△7.6%
初月販売率	75.5%	(前年同月比)	0.8%ポイント
平均価格	5,305万円	(前月比)	2.3%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	758千円[2,507千円]	(前月比)	3.0%

4月

新規供給戸数	1,189戸	(前年同月比)	△2.7%
初月販売率	74.2%	(前年同月比)	△0.1%ポイント
平均価格	3,562万円	(前月比)	△7.3%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	546千円[1,805千円]	(前月比)	△2.2%