

2026

春号

DAIGO REPORT



 株式会社 大五

〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4番23号 西本町大五ビル

はじめに

今年は、先月のミラノ及び周辺都市で開催された冬季オリンピックに始まり、

✓3月には、ワールドベースボールクラシック(WBC)が開催されます。

- WBCの期間は、3月5日(木)～17日(火)。
- 日本代表は、韓国・台湾・オーストラリア・チェコと同じプールCで、3月6日の台湾戦から始まります。
(一次ラウンドの試合は全て東京ドームで実施)
- プールCの5カ国による一次ラウンドのリーグ戦の対戦成績上位2チームが、マイアミで行われる13～14日の準々決勝に進むことになります。
- 前回2023年のWBCに続き、日本代表の連覇が期待されています。

✓6月にはサッカーのFIFAワールドカップが開催されます。

試合の主開催国はアメリカですが、カナダとメキシコが補助開催国となり、初めて3カ国共催という大会となりますし、出場国数も48カ国(これまでは32カ国)に拡大された大会になります。

- 期間は、6月11日(木)～7月19日(日)。
- 昨年12月の組み合わせ抽選会により、日本代表の初戦の対戦相手はオランダ代表と決まり、日本時間で6月15日午前5時(アメリカ東部時間14日午後4時)に試合開始となります。

✓9月には日本で3回目の開催となる大会として、名古屋で第20回アジア競技大会が始まります。

- 期間は、9月19日(土)～10月4日(日)。
- 開催地は名古屋市を中心とした、愛知県内各地の競技場。
(サッカーなどは、他府県：静岡・岐阜・大阪でも試合が行われます)

✓健常者のアジア大会後、第5回アジパラ競技大会も開催されます。

- アジア大会同様、名古屋市を中心として愛知県内各地の競技場で行われますが、自転車競技は静岡県の伊豆で実施される予定です。
- 開催期間は10月18日(日)～24日(土)。

などと、大きなスポーツイベントの開催の年となっています。

このようなスポーツの多くで、用具を使用します。

それぞれの種目により使われる用具は様々ですが、やはり一流選手が使用している用具は、硬さ・握り易さ・重さ等々、アマチュアが使用している用具とは一味も二味も違いがありますし、選手個人の好みも強く反映されています。このような用具の価格はいくらぐらいなのかという疑問を持った人が様々な種目の用具について調べた結果を本にしています。

本のタイトルは「大谷のバットはいくら？」(熊崎敬著 柏書房)という本ですが、大谷選手のバットの価格だけでなく様々な種目の様々な用具の価格や、種目ごとに求められる用具の特性や性能、用具に求められている要件などが簡潔にまとめられています。

本のタイトルにもなっている大谷選手のバットについての解説から始まります。

✓大谷選手が使っているバットは、チャンドラー社というアメリカのメーカーのバットだそうです。チャンドラー社(バットに大きな“C”のロゴマークがついています)は、アメリカでも後発のメーカーでバットのシェアは5位とされ、決して有名なメーカーではないそうですが、2022年にヤンキースのアーロン・ジャッジ選手がチャンドラー社製のバットを使い、年間62本のアメリカンリーグ新記録のホームランを打ち一躍脚光を浴びたそうです。

- ・チャンドラー社のバットの特徴はとにかく「硬い」材質のバットということだそうです。
実際に大谷選手も2023年のスプリングキャンプで使い始めたそうですが、打つたびに『硬!』とか『エグ!』という声が出るほど『硬い』バットだそうです。

- ・日本ではバットは、しなりがあってボールがバットに吸い付くような感覚が得られるアオダモという木のバットが好まれていたそうですが、ピッチャーの投げる球の球速が早く、しかも重い感覚（ボールの回転数が速い）の投球へと進化するとともに、バットの材質も、より硬い木が求められるようになったそうで、現在は日本選手もアメリカの選手もメイプル（楓）のバットを使う選手が主流になっているということです。

このメイプルのバットの中でも、チャンドラー社のバットは特に硬い材質だそうです、創業者のチャンドラー氏はもともと家具職人で、メイプルという木の特性を知り尽くしていた人だそうです。

- ・このような経緯もあり大谷選手はチャンドラー社のバットを使いこなすようになり、ホームランを量産していますが、そのバットの価格は、個々の選手の好みを反映していない一般品で、269ドル（1ドル155円としますと約41,700円）ということです。

日本のプロ野球選手が使っているバットは、大体1万5千円～3万円くらいだそうですので、4万円を超えるバットはやはり高額な部類になるようです。

✓本にはこのようなバットの話題以外に、様々な種目の様々な用具について掲載されています。

例えば、女子やり投げで金メダルを取った北口選手が脚光を浴びています。（肘のけがから回復しアジア大会での活躍が期待されています）やり投げという競技では、選手が投げる“やり”は、大会の主催者が用意しているそうですが、自分の“やり”を使っても、出場している他の選手の“やり”を借りてもいいとされているそうです。

これは、“やり”の長さや重さ、重心の位置などが細かく規定されており、メーカーもスウェーデンのノルディック社とハンガリーのネメト社という二大メーカーの寡占だそうです、アスリートはほとんどの人がどちらかの商品を使用しているということです。

- ・両社の商品を比べますと違いは、握るグリップ部分がハンガリーのネメト社の方が若干太いそうで、北口選手はネメト社の“やり”を愛用しているそうです。

- ・この“やり”の価格は、およそ26万円ということで、意外に高額なことに驚きました。

このように各競技で使われる用具の価格を紹介し、また用具を通じて各競技の裏側の情報を知ることによってその競技の別の面の面白さがあることが分かりました。

住宅部材の内、柱や梁といった構造材の価格は、設備機器と違い施主が知らない最たる商品といえます。価格を知った施主が“えっ!”と驚く価格になっていることもあるかと想定できますが、その価格以上に『なるほど』と感じてもらえる付加価値が見えるようにすることがポイントです。

なぜこの部分にこの部材を使用しているのか、部位による梁の寸法の違いはどのような理由なのか、施主は疑問に感じて、「専門的で聞いてもわからないと思い」聞けないことが多くあるようです。

施主から聞かれた場合『このような理由でここにはこの部材を使っている』とわかりやすく説明できることも重要といえます。

春号では、「生活の質と住宅価格の関係」について考えてみます。

1. 生活の質を左右する要因

「生活の質」につきましては、世界保健機関（WHO）は『その人の価値観や目標に照らし合わせた主観的な生活状況の認識』と定義しています。

しかし『主観的な生活状況の認識』では分かりにくいので、『主観的な生活状況』とされる要因を見ますと下記のような要因が挙げられています。

- ①家計と資産
- ②雇用環境と賃金
- ③仕事と生活（ワークライフバランス）
- ④教育水準・教育環境
- ⑤身の周りの安全
- ⑥健康状態
- ⑦交友関係やコミュニティなど社会とのつながり
- ⑧生活を取り巻く空気や水などの自然環境
- ⑨住宅
- ⑩子育てのしやすさ
- ⑪介護のしやすさ・されやすさ

といった事項が要因とされます。

これにリクルートが実施していました「2024年関西圏新築マンション契約者動向調査」から、「住まい探しで求めた暮らし方のイメージ」を確認しますと、

1位：日々の生活がしやすい	41%
2位：仕事や通勤に便利	34%
3位：買い物に便利である	30%
4位：子育て・教育がしやすい	29%
⋮	
⋮	
10位：安全な暮らしができる	17%

と住まい探しでは、当然ですが「日々の暮らしやすさ」「通勤に便利」といった多くの人が重視する要因が上位を占めますが、「教育」と「安全（治安）」も重要な位置を占めているといえます。

前出の「生活の質」の11の決定要因のうち、④「教育水準と教育環境」（教育）、⑤「身の回りの安全」（治安）といった2つの要素が、住まいを選択する際に大きな影響を及ぼしているということがいえます。

さらに不動産ネットワークのアットホームが仲介不動産業者に実施した調査では、ファミリー層から小学校や中学校の学区情報について質問を受けたことがあるか聞いたところ「受けたことがある」とする不動産業者が84.4%と高く、不動産会社にとって仲介事業の接客情報として、小学校・中学校の学区情報は不可欠な情報になっているということです。

住まい探しをした経験を持つ消費者が、転居の際に「学区を重視した理由」としましては、

- ・共働きで帰りが遅く、安心できる学区が良いと思ったため。
- ・通学時間と通学路を重視していたため。
- ・家から近い方が安心だと思ったため。

などとされています。

また、アットホームの別な調査「住まい探しと防犯意識の実態調査」によりますと、引越しの際に居住地の周辺の治安状況を確認している人は57%もいるという結果であり、半数を超えているということです。

どのような方法で確認しているかを見ますと、

- 実際に物件のエリアを訪れて調べた 43.0%
- マップを見て周辺の施設を調べた 37.9%
- 不動産会社に聞いた 33.5%
- サイトでそのエリアの情報を調べた 22.8%
- そのエリアに関する過去のニュースを調べた 20.6%
- そのエリアに詳しい家族や友人に聞いた 17.3%

などとなっており、多くの人が物件周辺の環境（状況）、施設、過去のトラブル状況などを積極的に確認していることが分かります。

また近年は新築マンションの購入者におけるシニア世帯の割合は、2010年の4%から2024年には10%へと倍増しています。

内閣府の「高齢者の住宅と生活環境に関する調査（令和5年度）」によりますと、「住まいや地域の環境について重視すること」としましては、医療や介護サービスなどが受けやすいことが61.4%。次いで駅や商店街が近く、移動や買い物が便利にできることが54.1%といった要因が50%以上の人から支持されており過半を占めています。

このような背景から、「生活の質」におきましては、「教育」「治安」「医療」に関連する情報が、不動産取引にどのような影響を及ぼすのかを把握することが重要だといえます。

例えば、新築マンションの購入検討者が「教育サービス」に関する情報を考慮している場合、高い「教育サービス」を受けられる地域の物件の価格は高くなるといえます。

同様に、「治安」が良い地域や、良い「医療サービス」を受けられる地域に所在する物件の価格も高くなるといえます。

このような関連性があることから生活の質の要因の内、「教育サービス」「治安」「医療サービス」について、数値化できる構成要素を取り出し、新築物件の価格との相関を図る試みがなされていますのでご紹介します。

2. 「生活の質」を表す要素のデータ化の指標

教育サービス・治安・医療サービスが生活の質を表すためには指標が必要になりますが、各要素について、どのようなデータを指標としたかを見ますと、

- 教育サービスに関するデータとしましては、文部科学省が実施している「全国学力・学習状況調査（全国学力テスト）」の結果から平均正答率を、教育サービスの水準を表すデータとして採用。

https://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/gakuryoku-chousa/sonota/1419141_00007.htm

- 治安に関するデータは、大阪府警察本部の「犯罪オープンサイト」の犯罪発生情報をデータとして採用。

<https://www.police.pref.osaka.lg.jp/seikatsu/9290.html>

犯罪オープンサイトは、大阪府内で発生した（ひったくり・車上狙い・部品狙い・自動販売機狙い・自動車盗・オートバイ盗・自転車盗の各発生件数が掲載されており、この件数を犯罪が起きた町丁毎に集計し、各町丁の面積当たりの発生件数を算出し、地域の治安水準を表すデータとして採用。

- 医療サービスに関するデータは、国土交通省「国土数値情報」に掲載されている医療機関データを使い、物件の半径1km圏内に所在する医療機関件数を、医療サービスの水準を表すデータとして採用。

<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-P04-2020.html>

これらの指標をもとに分析した結果、各指標が住宅価格に及ぼす影響度をまとめますと以下の通りです。

①教育サービスが及ぼす影響度

分譲住宅価格（主にマンション）は、通学の学区内の小学校における学力テストの平均正答率が1%高くなりますと、分譲価格が約0.5%高くなることが分かりました。

- アメリカのボストン郊外を調査対象とした研究でも、学校の成績が5%上昇した場合、住宅価格は2.5%上昇するという結果が報告されており、上記の分析結果と整合していることが分かります。
- 大阪市におきましても、公開されている学力テスト結果と人口流入の関係をみると、学力テストの結果が転入する場合の居住地を選択する要素として利用されており、大阪市の人口動態に影響を与えていると報告されています。
- 大阪市では、2019年度から全ての学区で「学校選択制」が導入されていますが、文部科学省が実施した学校選択制に関する調査の結果では、「学校選択制により、保護者の学校教育への関心が高まった」とする回答者が約3割を占めており、教育への関心の高まりが、新築物件の価格形成にも影響を与えるといえます。

②治安が及ぼす影響度

分譲住宅価格（主にマンション）は、地域の1ha当りの犯罪発生件数が1件増加しますと、約2.1%下落するという結果になりました。

大阪市の刑法犯認知件数は、2014年には約6.3万件でしたが、2021年には約3.1万件と半数以下に減少しました。しかしその後再び増加に転じ、2024年には約4.0万件となりました。

また、警備会社のALSOKの研究機関HOME ALSOK研究所の「全国治安ワーストランキング2024」によりますと、大阪府は強盗遭遇率および強盗検挙率がワースト1位、強盗認知件数がワースト2位と、刑法犯の検挙率が全国で最も悪くなっているため、居住地の選定におきまして治安に対する関心が高くなっているといえます。

【全国治安ワーストランキング2024】

順位	強盗遭遇率 (高い順)	強盗認知件数 (多い順)	強盗検挙率 (低い順)
1位	大阪 (42,031人に1件)	東京 (235件)	大阪 (79.4%)
2位	埼玉 (57,217人に1件)	大阪 (209件)	愛知 (82.2%)
3位	東京 (58,901人に1件)	埼玉 (129件)	茨城 (83.3%)
4位	千葉 (78,876人に1件)	神奈川 (110件)	神奈川 (83.6%)
5位	茨城 (79,995人に1件)	愛知 (90件)	千葉 (85.0%)

出典：警察庁の犯罪統計

このような状況から、居住地の選択におきましては、大阪で特に治安への関心が高くなっているといえます。

③医療サービスが及ぼす影響度

分譲住宅価格（主にマンション）は、物件から1km圏内にある医療機関の数が1件増加した場合、約0.1%上昇していることが判明しました。

- 横浜市の公示地価を対象とした別の分析では、1km圏内にある医療機関の数が1件増加した場合、地価が約0.2%上昇しているという結果が出ており、今回の大阪府のデータをもとにした分析の結果とも整合していました。
- 大阪府が実施しました「新型コロナウイルス感染症の影響に関する府民アンケート」によりますと、コロナ感染拡大前から府民の健康への関心を持つ人が43.4%と高くなっていましたが、コロナ禍後は、さらに健康意識が53.8%と過半数の人に関心が高まっています。
- また医療情報ポータルサイトのドクターズ・ファイルが実施した「患者のクリニック選びに関する調査」を見ますと、患者がクリニックを選ぶ場合、重視するポイントは、

- 1位 診療日・診療時間など時間的要因（74%）
- 2位 家や職場などからの近さなど立地的要因（70%）
- 3位 治療方針や得意な診療などドクターに関する要因（66%）

とされ、クリニックの選定には近くにあり、通いやすいクリニックが選ばれており、そのことにより物件価格にも影響しやすいということになります。

コロナ禍を経て健康への関心が高まり、受診可能な医療機関の選択肢を増やしたいという意識が高まったことで、分譲住宅価格にも影響を与えているといえます。

このように、「生活の質」を構成する要因の「教育サービス」「治安」「医療サービス」は分譲住宅価格に対して影響を及ぼしていることが確認できます。

【分譲価格への影響度】

- 小学校における学力テストの平均正答率が1%高くなりますと、分譲価格が約0.5%高くなる。
- 地域の1ha当りの犯罪発生件数が1件増加しますと、分譲価格が約2.1%下落する。
- 物件から1km圏内にある医療機関の数が1件増加すると、分譲価格が約0.1%上昇。

従前の住まい選びは、都心へのアクセスの良さや、交通の利便性を重視する傾向にありましたが、コロナ禍を境として、不動産取引における情報の多様化が進んだといえます。

コロナ禍という不測の事態を経験した現在は「教育サービス」「治安」「医療サービス」に関する情報が分譲価格を左右する重要要因となっていますが、「生活の質」に関する関心が高まる中、住まい選びの基準も多様化していますので、

- 3つの要因（教育サービス・治安・医療サービス）のうち何かが他の要因と入れ替わり、重視される要因が変化したり、
 - 4つ目の要因が新たに追加される可能性も出てくる
- といえます。

森記念財団都市戦略研究所が、経済や住みやすさなど都市を評価した「日本の都市特性評価」を見ますと、大阪市は5年連続で全国首位となっています。

大阪市は「経済・ビジネス」や「交通・アクセス」の項目の評価は高くなっていますが、「環境」の項目

は、偏差値50を下回り134位と下位にとどまっています。

さらに「生活・居住」においても全国47位と低い評価であり、今後、大阪は「教育サービス」、「治安」、「医療サービス」の向上に積極的に取り組むことが期待されています。（大阪は、教育や医療といった施設の需要がまだまだ健在化しているということにもなります）

このような結果から大阪は、2025年に「大阪市未来都市創生総合戦略」を策定し、教育サービス・治安・医療サービスの向上に積極的に取り組むという政策を発表しています。

そのため、さらなる生活の質の向上が期待されており、住宅市場への影響（政策の質の向上に伴い分譲価格のさらなる向上）についても徐々に出てくると期待されます。

近畿地区の『都市特性評価 分野別の順位と偏差値』を参考として掲載します。

偏差値が低い分野は、新たな施設需要が顕在化しているといえます。

【日本の都市特性評価（近畿地区の主要都市を抽出 値は偏差値）】

都市名	合計スコア	経済 ビジネス	研究開発	文化交流	生活居住	環境	交通 アクセス
大阪市	1,355.8	285.8	63.2	306.1	305.2	261以下	207.0
京都市	1,261.9	159.2	91.0	324.2	297.4	261以下	144.8
神戸市	1,115.2	187.5	44.1	179.9	306.7	268.7	115以下
奈良市	1,001.4	145以下	10.1	142.6	319.1	288.5	115以下
大津市	983.8	145以下	16.4	87.5	314.9	296.7	115以下
西宮市	964.9	170.5	13.4	61.4	305.6	287.2	126.8
高槻市	950.2	157.2	11.1	53.3以下	318.7	283.5	133.3
豊中市	939.1	167.9	14.7	53.3以下	327.8	261以下	134.8
姫路市	923.4	151.5	116.4	53.3以下	283以下	265.4	118.7
茨木市	919.9	175.0	12.0	53.3以下	312.7	261以下	127.3
宝塚市	919.1	158.8	60.5	53.3以下	308.3	286.7	115以下
宇治市	896.1	145以下	19.2	69.7	283以下	283.0	115以下
枚方市	886.4	145.1	14.6	53.3以下	303.3	272.3	115以下
和歌山市	885.1	145以下	9.6	88.8	283以下	263.3	121.4
吹田市	881以下	180.6	27.1	53.3以下	324.6	263.3	132.5
尼崎市	881以下	145以下	6.3	53.3以下	283以下	261以下	154.3
堺市	881以下	145以下	6.1以下	70.1	284.6	261以下	131.7
明石市	881以下	145以下	6.1以下	53.8	314.2	261以下	115以下
和泉市	881以下	145以下	6.1以下	53.3以下	283以下	270.4	119.3
加古川市	881以下	145以下	6.1以下	53.3以下	283以下	262.8	115以下
伊丹市	881以下	145以下	6.1以下	53.3以下	283以下	261以下	148.9
東大阪市	881以下	145以下	6.1以下	53.3以下	283以下	261以下	140.5
八尾市	881以下	145以下	6.1以下	53.3以下	283以下	261以下	133.7
岸和田市	881以下	145以下	6.1以下	53.3以下	283以下	261以下	131.1
寝屋川市	881以下	145以下	6.1以下	53.3以下	283以下	261以下	121.0

出典：森記念財団都市戦略研究所「日本の都市特性評価2025」

m e m o

A series of horizontal dashed lines for writing.

