



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈寅年のトライ〉

新型コロナ、オミクロン株に侵入されながら迎える2022年は、「五黄の寅」という36年に一度の強運の寅年。今、野生の虎は世界13カ国に計3,200頭しか生息していない上、絶滅したと考えられる国もある。大事なものを虎の子というが、虎保護の関係者にとっての虎の子的な存在はロシアのプーチン大統領。虎好きな大統領は2022年寅年にタイガーサミットを開こうとしているとのこと。猛威を振るうものを放置しておくことを「虎を千里の野に放つ」という。オミクロン株の早期対策をまずは願う。

Special Report 新春特別企画

どうなる2022年

日本経済と不動産市場の見通し

一般財団法人
日本不動産研究所
不動産エコノミスト
吉野 薫

不動産市場

(株)第一生命経済研究所
経済調査部
首席エコノミスト

永濱 利廣

日本経済

2021年の日本経済の総括

2021年は2020年が大幅なマイナス成長だったため、プラス成長に転じるが、コロナ対応が後手に回ったことなどもあって海外の経済状況と比較すると日本経済の回復は遅れている。これまで日本の物価は上がらないといわれてきたが、ここに来て、輸入原材料価格の高騰を原因として、食料・エネルギー価格が上昇に転じている。生活必需品の値上がりはしばらく続き、2022年の景気回復の重しになる可能性がある。

2022年の日本経済の見通し

大きなマイナス要因はないことから、2022年は緩やかな回復基調が続くと思われる。行動制限の緩和が緩やかに進み、経済対策の効果もあってこれまで厳しい状況であったサービス関連産業は緩やかに回復、一方で、海外経済の回復の恩恵を受けていた輸出関連の製造業は中国経済の減速もありスローダウンする可能性。懸念材料は新型コロナウイルスの感染状況、効果的な治療薬の開発、普及、医療体制が整うことが重要である。

2021年の不動産市況の総括

一部には足踏み傾向もみられたが、感染症に関係なく、好調なマーケットもあった。経済状況の停滞、テレワークの影響などもあって東京のオフィス市場は当初の想定以上に厳しい1年となった。テレワークは非常時対応が終わった後の日常的な働き方としても一定程度はオフィス以外の場所で働くことは常態化する。しかし、大都市圏から地方圏への大きな人口流動を生むようなパワーになるまでは期待できない。

2022年の不動産市況の見通し

今、東京のマンション価格が上昇しているのは、オリンピックをきっかけに東京の利便性、生活空間が高度化したため。都市機能の向上によって不動産価格が上昇することがオリンピックのレガシー。大阪もIR・万博招致によって、都市機能が向上することで不動産市場も活性化していく。2022年は大きな崩れはなく持ち直していくが、コロナの再拡大や悪い円安問題などにより景気の腰折れが生じることが懸念材料。

DATA FILE データファイル

首都圏・近畿圏における賃貸マンション賃料相場調査 首都圏・近畿圏賃貸マンション賃料相場マップの概要

首都圏全体、近畿圏全体共に2020年はシングル・コンパクト・ファミリーいずれのタイプも賃料は上昇傾向であったが、2021年は横ばいエリアが増加。首都圏では、シングル・コンパクトが都内23区以外で賃料の上昇傾向が継続。ファミリーは埼玉県で上昇傾向が継続。近畿圏では、シングルは大阪市、神戸市、京都市の中心エリアで上昇しているエリアがみられる。ファミリーは大阪市、京都市の中心エリアで低下エリアがみられる(長谷工ライブネット調べ)。

変わる街探検隊

第180回

神戸市ウォーターフロント周辺地域(神戸市中央区)

再開発事業が進む神戸のウォーターフロントエリア

「新港第1突堤～第4突堤(神戸ポートターミナル)」エリアで再開発が進行。神戸市は、都心・ウォーターフロントの将来構想である「港都 神戸・グランドデザイン(2011年3月)」や「神戸港将来構想(2017年7月)」で「世界から人を惹きつける神戸ウォーターフロント」を目標に、民間活力を活かした再開発事業を進めている。第1突堤基部では、神戸開港150年プロジェクトと位置づけられた複合的再開発事業が進展。第2突堤でも多目的アリーナの整備計画が発表された。2022年1月17日で、阪神・淡路大震災の発生から27年、「三宮」駅周辺地域でも再整備が進み、神戸市が大きく変化しようとしている。



新港第1突堤

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.63

公共事業と反対運動

ダム反対闘争から生まれた法律

●特定非営利活動法人
日本水フォーラム 代表理事
●東京都立大学客員教授
竹村 公太郎

日本初の鉄道路線が海の中に造られたのは、藩邸橋を機関車が通るのを旧大名たちが反対したから。高輪地下道は日本近代国家初の公共事業が住民反対運動に遭った歴史的遺産だ。公共事業と住民反対運動の歴史で最も激しく辛い経験が、1953年、西日本大水害が発生したことで計画された松原・下笠ダム反対闘争である。水中乱闘事件も発生したが、訴訟は反対派が敗訴。昭和45年下笠ダム、同48年に松原ダムは完成した。建設事業総括の結果、同年、ダム建設で消える共同体の再建に各行政が総力戦で当たるといって「水源地域対策特別措置法」が新たに制定され、水源地域の再建が法整備された。



首都圏

2021年 マンション市場動向

近畿圏

11月

新規供給戸数 **5,452戸** (前年同月比) 95.4% ↗

初月販売率 **79.9%** (前年同月比) 21.8% 対外 ↗

平均価格 **6,123万円** (前月比) △9.3% ↘

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **871千円 [2,881千円]** (前月比) △17.6% ↘

新規供給戸数 **2,099戸** (前年同月比) 30.4% ↗

初月販売率 **65.6%** (前年同月比) △3.7% 対外 ↘

平均価格 **6,041万円** (前月比) 43.1% ↗

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **909千円 [3,004千円]** (前月比) 26.3% ↗