Comprehensive Real-estate Information
CRI 2
発行：2022年2月2日
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

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

〈ロダンと龍馬〉

2月は逃げて走る。「さっちょうれんごうってどんな意味?」幼稚園児の孫娘のふいの質問は、小走り状態の私の心を立ち止まらせてくれる。龍馬は行動の人でもあったが、元はといえば考える人だった。思い浮かぶのはロダンの「考える人」。足下に広がる地獄をみて苦悶する人の姿といわれている。ほぼ同時代を生きた龍馬とロダン。考える人になるなら、国を救おうと彼方をみつめる龍馬同様、上向きで未来へ目を向けようではないか。いくつになっても「人間は考える葦である」のだから。

首都圏 近畿圏 Special Report

分譲マンション 2021年の総括 市場動向 2022年の見通し

首都圏市場

新規供給戸数は前年比23.5%増の1,795件3万3,636戸。コロナ禍の影響のなかった2019年をも上回る供給が行われた。地域別の供給状況は都下・その他千葉は2020年を下回ったが、その他の地域は大きく上回った。初月販売率は73.3%、2015年以来で70%を上回った。また分譲中戸数は6,848戸と2020年12月末比2,057戸減。分譲単価は936千円/㎡に、平均価格は過去最高の6,260万円に上昇した。

近畿圏市場

新規供給戸数は前年比24.7%増の1,383件1万8,951戸。2年ぶりに1万8,000戸を上回った。地域別の供給状況は、主要地域では南大阪を除いて2020年を上回り、中でも、阪神間・神戸市・北摂では2,000戸を上回る高水準の供給となった。初月販売率は69.8%と70%を下回ったことから、分譲中戸数は4,400戸と2020年12月末比805戸増加。分譲単価は751千円/㎡に、平均価格は4,562万円に上昇した。

新規供給戸数の予測

新規供給戸数の先行指標である分譲マンション着工戸数が2021年年間では首都圏で5万戸程度、近畿圏では2万戸程度にとどまったこと、小分け供給物件が供給の中心になる傾向も継続することなどから、新規供給戸数の大幅増という状況にはならないと判断。2022年の新規供給戸数は、首都圏で2021年を上回る3万5,000戸、近畿圏で2021年並の1万9,000戸程度と予測した。

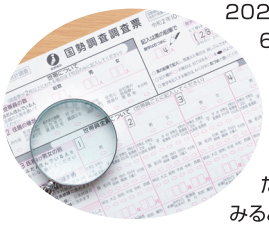
販売状況の予測

2022年度の住宅ローン減税の改正案で、ローン残高に乗じる控除率が1%から0.7%に引き下げられるほか、ローン残高の上限や所得要件の引き下げなどが行われるものの、購入環境を大幅に悪化させるほどの影響は出ないと予想する。また、住宅ローン金利は低水準で推移すると思われ、依然として住宅取得環境は好環境が継続することから、2022年も販売状況は順調に推移すると判断した。

DATA FILE データファイル

2020(令和2)年国勢調査 人口等基本集計結果

日本の総人口は減少傾向、2015年より94万人減少



2020年10月1日現在の日本の総人口は1億2,614万6,099人で、2015年の前回調査に続き減少。うち日本人人口は前回調査より178万人減の1億2,340万人弱、減少スピードが加速。15歳未満人口の総人口に占める割合は11.9%と世界最低水準、65歳以上人口は28.6%に上昇し世界最高水準となった。2015～2020年の人口増減数を都道府県別にみると、8都県で増加。市町村別では全国1,719市町村の8割以上で人口が減少。一般世帯(総世帯から施設等の世帯を除く)は約5,570万世帯で増加傾向が続く。単独世帯は約2,115万世帯、一般世帯の約38%を占め最多。「持ち家」の割合は前回調査を若干下回る61.4%、持ち家に占める「共同住宅」の割合は東京都が41.4%と最高。

変わる街探検隊 第181回

JR埼京線・JR武蔵野線「武蔵浦和」駅周辺地域(さいたま市南区)

「武蔵浦和」駅周辺地域はさいたま市の副都心

JR2路線が交差する「武蔵浦和」駅周辺地域はさいたま市の南の玄関口といえ、副都心と位置づけられ、再開発事業が積極的に進められている。先駆けは第2街区で、住宅・オフィス・商業施設からなる「LAMZA」が1998年度に完成、2000年度に第6街区で超高層マンションが完成し、駅前広場の整備なども行われた。第8-1街区では複合施設が2006年度に完成。第4街区は2棟の超高層マンションと商業施設が整備。第1街区は2016年度、第3街区は2017年度に完成。現在、第1-A地区で分譲マンションが建設中、第7街区と第8街区の一部、第9街区の再開発事業も推進。さらなる発展が期待される街である。

さいたま市南区役所などが入居する「サウスピア」

2021年 マンション市場動向 12月

首都圏				近畿圏			
新規供給戸数	6,649戸	(前年同月比)	△9.7% ↘	新規供給戸数	2,812戸	(前年同月比)	△9.4% ↘
初月販売率	73.5%	(前年同月比)	10.9ポイント ↗	初月販売率	73.5%	(前年同月比)	△6.5ポイント ↘
平均価格	5,384万円	(前月比)	△12.1% ↘	平均価格	4,274万円	(前月比)	△29.3% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	806千円[2,665千円]	(前月比)	△7.5% ↘	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	711千円[2,352千円]	(前月比)	△21.8% ↘