

発行: 2022年3月25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

2021年 Special Report

住宅着工戸数の分析



2021年の着工戸数について

国土交通省によると、全国における新設住宅着工戸数は前年比5.0%増の85万6,484戸。2020年が新型コロナウイルス感染症の影響で大きく落ち込んだ影響もあり、5年ぶりに前年を上回った。ただし感染症の影響がなかった2019年を下回り、過去10年間では2番目に少ない水準。着工戸数は37都道府県で前年を上回った。最も着工戸数が多かったのは東京、以下、大阪、神奈川、最少は鳥取、次いで高知、島根。

DATA FILE データファイル

2021年首都圏中古マンション市場動向
東日本レインズデータによる市場動向分析

変わる街探検隊

第183回

都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅周辺地域(東京都中央区)
居住地としての人気も高まる勝どき周辺地域

2000年12月に開業した都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅周辺地域は、都心地域に近く、2001年にオフィスビルを中心とした大規模複合施設「晴海アイランドトリニティスクエア」が徒歩圏内にオープン、駅周辺地域の再開発が進み、「THE TOKYO TOWERS」や「勝どき ザ・タワー」など超高層・大規模物件マンションの建設・供給が相次いで行われた。また、2021年東京オリンピック・パラリンピックの選手村として利用された「HARUMI FLAG」も分譲が再開。現在、勝どき東地区第一種市街地再開発事業では、「パークタワー勝どきミッド・サウス」が建設中。居住地としての人気は一層高まっていくだろう。



「晴海アイランドトリニティスクエア」

利用関係別の着工状況

利用関係別では、持家は28万5,575戸で、2年ぶりに前年を上回り、28万台に回復した。貸家は32万1,376戸で、4年ぶりに前年を上回った。分譲住宅は24万3,944戸で、前年を上回ったが2年連続で24万台に。分譲住宅の内訳をみると、分譲マンションは10万1,292戸で、2年連続で前年比6%以上の減少、分譲一戸建は14万1,094戸と、2020年を上回り、2年ぶりに14万台台を回復した。

分譲マンションと分譲一戸建

分譲住宅全体に占める分譲マンションの割合は、2009年以降50%を下回る状況が続き、2021年は41.5%に低下。首都圏は2018年以降、分譲一戸建が分譲マンションを上回る傾向が継続、近畿圏では2018~2020年は分譲マンションが分譲一戸建を上回っていたが、2021年は逆転。分譲マンションの着工戸数が分譲一戸建を上回ったのは、東京・滋賀・大阪・島根・香川・福岡の6都府県のみ。

今後の見通し

オミクロン株の感染拡大による先行き不透明感の高まりや外出自粛の動きなどもあって、当面、新設住宅の着工は弱含みで推移すると思われる。また、新型コロナウイルス感染症の動向に加えて、世界的な資源価格の高騰を受け、建設資材価格の上昇基調が続いている。加えて、ウクライナ情勢によっては世界経済が混乱するなど、先行きの懸念材料も多く、今後の動向に注意が必要である。

首都圏における2021年の中古マンション成約件数は前年比11.1%増の3万9,812件で、過去最高を更新した。全ての都県で前年を上回り、神奈川・埼玉・千葉では前年比10%以上の増加。2016年以降、中古マンションの成約件数が新築マンションの総販売戸数を上回る状態が継続、中古マンションの市場規模は確実に拡大している。成約物件の1m²当たり単価は59.81万円、平均価格は3,869万円、いずれも9年連続上昇。成約物件の平均築年数は22.67年、築31年以上が30%近くを占める。

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.64

地理が決める言語
孤独な日本語

- 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

東京医科歯科大学の角田忠信教授(当時)によると、「言語や計算は左脳、虫の音や感情音は右脳が司る西欧人は論理を言語と計算で構築、言語も虫の音も感情音も左脳が司る日本人は自然情緒や感情も組み込んで論理を構築。これは遺伝子の働きでなく、生まれ育った環境による。日本人同様の民族は、ポリネシア諸島のトンガとサモアだけ」という。共通点は、他民族に侵略されず固有の文字と言語が存続したこと。日本列島とユーラシア大陸の間には対馬対流の壁、ポリネシア諸島はオーストラリア大陸から最も離れた孤島群。国の歴史と文化は、地理、地形、気象に依存している。自然音と思考が融合する俳句は日本人が生み出した。



首都圏	2022年 マンション市場動向	近畿圏
新規供給戸数	2,287戸	(前年同月比) 2.0% ↗
初月販売率	73.3%	(前年同月比) △2.7ポイント ↘
平均価格	7,418万円	(前月比) 20.5% ↗
分譲m ² 単価[3.3m ² 単価]	1,095千円[3,619千円]	(前月比) 15.6% ↗
新規供給戸数	1,378戸	(前年同月比) △19.8% ↘
初月販売率	79.2%	(前年同月比) 0.7ポイント ↗
平均価格	4,433万円	(前月比) 11.0% ↗
分譲m ² 単価[3.3m ² 単価]	791千円[2,614千円]	(前月比) 6.2% ↗

2月