Comprehensive Real-estate Information

CRI 12

発行：2022年11月29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

〈月とポインセチア〉

いよいよ12月。「祝福する」が花言葉のポインセチアが店頭に並ぶ。今年の漢字一文字、私は「縮」。まず、自分の身長。人口が「縮」、希少な人材の世界流出が危惧されている「縮」日本。二つ目の「縮」は世界で。ロシアのウクライナ侵攻に撤退の文字が出てきた。プーチン大統領の権限も「縮」モード？　第三は破られる軍縮の「縮」。第四の「縮」は月のみえ方。月は一年に3.78㎝ずつ地球から遠ざかっているそう。来るうさぎ年、幸せが膨らみ、「縮」ならぬ「祝」で新年を迎えられますように。

Special Report

住宅着工戸数の分析

2022年1～9月の着工動向について

2022年1～9月の着工動向

全国の住宅着工戸数は64万3,120戸。前年同期比1.0%増も、年間では3年連続で80万戸台にとどまると思われる。圏域別にみると、首都圏同3.1%増の22万6,260戸、近畿圏同0.9%減の10万1,476戸、中部圏同1.5%減の7万4,647戸、地方圏同0.7%増の24万737戸。前年同期を上回ったのは23県、下回ったのは24都道府県。首都圏は東京、近畿圏は京都・大阪、中部圏では愛知・静岡・岐阜が下回った。

利用関係別の着工動向

利用関係別の着工戸数をみると、持家は前年同期比9.8%減の19万110戸で、首都圏4万1,929戸、近畿圏2万4,184戸、中部圏2万8,168戸、地方圏9万5,829戸と各圏域とも前年同期を下回っている。貸家は同7.0%増の25万6,241戸、2年連続で前年同期を上回っており、好調に推移。分譲住宅は同5.7%増の19万2,795戸。4圏域共に前年同期を上回っている。

分譲住宅の内訳について

分譲住宅の着工戸数の内訳をみると、分譲マンションは8万2,691戸、分譲一戸建は10万9,174戸と、いずれも前年同期を上回った。都道府県別にみると、分譲マンションが分譲一戸建を上回っているのは、首都圏の東京、近畿圏の京都・大阪、戸数は少ないものの、秋田・岡山・長崎・沖縄となっている。分譲マンションの着工戸数最多は東京、以下、大阪、神奈川、愛知。分譲一戸建も最多は東京、以下、神奈川、埼玉。

自治体別の着工動向

首都圏と近畿圏における分譲住宅（共同建・一戸建）着工戸数の自治体（市区）別集計をみると、首都圏184市区のうち、共同建の分譲住宅の着工が行われたのは116市区、着工戸数最多は1,333戸の豊島区、以下、千葉県船橋市、大田区の順。近畿圏158市区のうち、共同建の分譲住宅の着工が行われたのは67市区、着工戸数最多は大阪市淀川区、次いで、浪速区、北区。この3区は900戸以上の着工が行われている。

DATA FILE　データファイル

中古マンション成約価格も上昇傾向が継続

2022年7～9月期中古マンション市場動向

（公財）東日本不動産流通機構公表「首都圏不動産流通市場の動向（2022年7～9月）」、（公社）近畿圏不動産流通機構公表「2022年7～9月期の近畿圏市場」によると、2022年7～9月期における中古マンションの成約件数、首都圏は8,440件で前年同期比4.0%減、近畿圏は3,931件で同5.7%増加。成約価格は、首都圏が同11.7%上昇の4,355万円で、40四半期連続で前年同期を上回った。近畿圏は2,656万円で、同6.6%上昇と9四半期連続で上昇している。

変わる街探検隊　第191回

阪急神戸線「塚口」駅周辺地域（兵庫県尼崎市）

阪急神戸線「塚口」駅南口で大規模・複合施設がオープン

1970年代の大規模再開発事業跡地での建替え事業

阪急「塚口」駅は神戸線と伊丹線の結節点。周辺地域では市初の第一種市街地再開発事業が行われ、1978年7月、公共施設整備と塚口さんさんタウン1番館・2番館・3番館が建設された。空室が増えた3番館は老朽化もあり2017年11月閉館。建替え後は商業施設と分譲マンションの複合ビルとなった。

11月2日開業した「SOCOLA（ソコラ）塚口クロス」

寄稿　虫の目から時代の変化を読む

「歩きたくなるまちづくり」から見えてくる「車優先社会」からの転換

都心部の車線縮小と駐車場過剰問題への対応

● 株式会社ANALOG
佐野 嘉彦

「居心地が良く歩きたくなるまちづくり」の動きは全国で進む。大阪市は、2037年御堂筋の完全歩道化を目指す。神戸市も、2030年頃に車道を3車線に縮小。これらの車線の縮小の背景には都心部の自動車交通量の減少がある。車と人の生活との関係は多きく変わりつつある。

御堂筋のイチョウ並木

2022年 マンション市場動向　10月

首都圏			近畿圏		
新規供給戸数	2,768戸	（前年同月比）34.7%↗	新規供給戸数	2,120戸	（前年同月比）45.5%↗
初月販売率	71.9%	（前年同月比）0.5ポイント↗	初月販売率	74.4%	（前年同月比）17.1ポイント↗
平均価格	6,787万円	（前月比）2.0%↗	平均価格	5,374万円	（前月比）14.4%↗
分譲㎡単価［3.3㎡単価］	995千円［3,289千円］	（前月比）△1.7%↘	分譲㎡単価［3.3㎡単価］	835千円［2,760千円］	（前月比）10.7%↗