

発行: 2023年2月27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

Special Report 1

国土交通省 塩見住宅局長に聞く



今後の住宅・マンション政策の方向性

国土交通省
住宅局長 塩見 英之株式会社長谷工コーポレーション
代表取締役社長 池上 一夫

大量建設時代のマンションを将来世代に引き継ぐにふさわしいストックに変えていくことが重要。先の補正予算で、国交省だけでなく、経産省、環境省と一緒に計2,800億円規模の予算を確保し、住宅の省エネリフォームへの支援を強化している。令和5年度税制改正では、マンション長寿命化促進税制を創設。大規模修繕工事を行ったマンションの固定資産税減額という優遇措置が管理組合内の合意形成を後押しする材料になることを期待している。マンションの建替え・再生や管理の問題については、法制審議会での多数決要件の検討と合わせて、国交省の検討会で、課題を絞りながら、今後のマンション政策のあり方を幅広く議論いただいている。省エネ性能の高い住宅ストックを増やすため、税・予算・融資の3つの仕組みで、新築も既存住宅も環境性能の高いものを支援していく。カーボンニュートラルへの貢献等の観点から木造化・木質化も促進。国民の住生活の向上に向けて、行政と民間企業が思いを同じくし、住宅・マンション政策を進めていきたい。

Special Report 2

住宅着工戸数の分析



2022年の着工動向について

2022年の着工動向

2022年1~12月の全国における住宅着工戸数は85万9,529戸、2年連続で前年を上回った。月別の着工動向をみると、10月から3ヵ月連続で前年同月比が減少。住宅種別にみると、貸家、分譲住宅は増加しているものの、前年同月比減少が13ヵ月連続している持家の減少によって、着工戸数全体もマイナスとなった。

利用関係別の着工動向

2022年1~12月の全国における持家は前年比11.3%減の25万3,287戸。全圏域で前年比減、都道府県別では、島根・岡山・沖縄の3県のみ前年を上回った。貸家の着工戸数は前年比7.4%増の34万5,080戸、全圏域で2年連続前年を上回った。分譲住宅の着工戸数は前年比4.7%増の25万5,487戸と2年連続で前年超。

分譲住宅の内訳について

都道府県別に着工戸数をみると、分譲マンションが分譲一戸建を上回ったのは、東京、大阪、長崎、大分のみ。2022年1~12月に分譲マンションの着工が行われたのは島根を除く46都道府県。東京都が最多、大阪、神奈川の順。分譲一戸建は全都道府県で着工。戸数は東京が最多、大阪は2018年以来で1万戸を下回った。

DATA FILE データファイル

住民基本台帳人口移動報告 2022年結果
東京都の転入超過数は3万人を上回る

東京圏への転入超過数は9万9,519人で、前年比1万7,820人拡大。東京都への転入超過数は3万8,023人、2014年の集計開始以降最少であった前年より3万2,590人拡大。名古屋圏と大阪圏は転出超過が継続。都道府県別では転入超過が11都府県。最も拡大したのは東京都、最も縮小したのは千葉県。市町村では昨年、2014年の集計開始以降初めての転出超過となつた東京都特別区部が再び転入超過に転じた。

変わる街探検隊

第194回

再開発事業で整備が進むJR「立川」駅周辺地域
2020年4月にも新たな大型複合施設がオープン

JR「立川」駅は、中央線・青梅線・南武線のJR3路線が乗り入れ、多摩モノレール線「立川南」駅と「立川北」駅も利用できる交通の要の駅。一方で、国営昭和記念公園や玉川上水・多摩川が流れるなど水と緑に恵まれ、住みやすい街として注目を集めます。近年、駅周辺地域で再開発事業で整備が進み、2020年4月には大型複合施設もオープン。街は大きく変化しています。

寄稿 虫の目から時代の変化を読む

人口減少社会で強まる
人材獲得競争●株式会社 ANALOG
佐野 嘉彦

高齢化は世界的な課題。年金支給年齢の引き上げは世界的潮流で、職業人生の長期化は不可避だ。高齢者の戦力化に「リスクリミング」の必要性が高くなってくる。「ワーカーがどんなスキルを身につけ、どのような新しい仕事ができるか」、ビジョンを示すことが経営者に求められている。今後は従業員個人の要望を聞き取りキャリアパスを明示できるかが重要。会社は従業員に選ばれないと続かない時代を迎えている。



首都圏

2023年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数

710戸

(前年同月比) △37.1% ↘

初月販売率

54.6%

(前年同月比) △3.8ポイント ↘

平均価格

6,510万円

(前月比) 17.2% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

1,001千円[3,309千円]

(前月比) 15.3% ↗

新規供給戸数

574戸

(前年同月比) △27.5% ↘

初月販売率

69.3%

(前年同月比) △8.2ポイント ↘

平均価格

4,747万円

(前月比) 18.5% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

800千円[2,645千円]

(前月比) 6.1% ↗

1月