



発行: 2023年3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

### 〈始まりの月〉

4月からウィズアウトマスクが始まる。マスクをつければお化粧なしで大丈夫、という生活がいかに人から人生の気を抜いてしまったか。3年間マスクはじわりじわりと口角筋をさぼらせた。サークルの拡大同窓会で、「20年間、趣味でダンスしています」という先輩の自己紹介に心が動いた。間もなくレッスンが始まる。太古の昔からヒトは歌い、音楽を奏でダンスをしてきた。脳スキャンの研究では、人に喜びを感じさせる脳の部位が音楽で活性化することがわかっている。春四月。始まりの月。私の遊び心よ、動き出せ。

### Special Report

## 分譲マンション市場に対する一考察

### 市場規模の考え方について



### 市場規模について

新規供給戸数でみた首都圏の市場規模は縮小傾向。コロナ禍の影響があった2020年以降、2010年に比べ5.5~6割程度。分譲総金額でみた市場規模は減少傾向にあるものの、新規供給戸数、分譲総面積など市場規模は縮小していない。近畿圏のワンルームマンションを除いた新規供給戸数、分譲総面積の市場規模は2010年に比べ2020年は6割前後。分譲総金額でみた市場規模は2021年・2022年共に2010年を上回っている。

### 地域別にみた市場規模

首都圏における地域別の特徴としては、埼玉県と千葉県における分譲総金額の市場規模をみると、埼玉県では2021年・2022年、千葉県では2020年・2021年・2022年は2010年を上回っており、市場規模は拡大している。近畿圏の地域別特徴としては、大阪市では新規供給戸数が比較的安定的に推移しているのに対し、2015年以降、分譲総金額でみた市場規模は拡大。京都市も分譲総金額でみた市場規模が大きく拡大している。

### まとめ

市場規模が縮小しているとの指摘がある首都圏と近畿圏における分譲マンション市場は、分譲総金額でみると縮小せずに拡大している地域もみられる。市況が好調(価格の上昇・高止まり)に推移すれば、供給材料が高水準でも新規供給戸数が増加しない傾向は継続すると思われる。こうしたことから市場規模を考える際には新規供給戸数だけでなく、分譲総金額なども検討材料とする必要がある。

### DATA FILE

### データファイル

### 特定生産緑地の指定状況

1992年に定められた生産緑地の約9割が特定生産緑地に指定

都市農地に宅地並み課税が適用された1992年に指定を受けた生産緑地(宅地への転用防止目的で指定される農地)は、30年間の営農義務が満了する2022年以降に多くの農地の指定が一斉に解除され、その土地が市場に供給され混乱が生じると懸念された。いわゆる「生産緑地の2022年問題」に対応するため、2018年4月「特定生産緑地制度」が創設。国土交通省によると、1992年に定められた生産緑地の9割近くが特定生産緑地に指定され、生産緑地の宅地化は限定的。問題は回避されたと思われる。

### 変わる街探検隊

第195回

### 姫路市は兵庫県西部地域の中核市

### 再整備事業が進み、大きく変化した姫路駅周辺地域

日本で初めて世界遺産に登録された国宝「姫路城」がある姫路市は、県下で神戸市に次いで2番目に人口の多い自治体である。中心はJR山陽本線「姫路」駅。山陽電鉄「山陽姫路」駅と隣接し、新幹線やJRの山陽本線・播但線・姫新線が利用できる。JR「姫路」駅を中心とする姫路駅周辺地域では、1989年から再整備事業が進行。2013年4月に駅前空間「キャッスルガーデン」がオープン。以降、複合商業施設、ホテル、福祉の総合施設などが完成。2022年5月に「県立はりま姫路総合医療センター」が開業し、主要施設の整備が完了。増加する新築マンションの今後の供給状況なども注目される。



JR「姫路」駅北口

### 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.68

### 天下分け目の関ヶ原 金網デスマッチ

- 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

関ヶ原の地形は面白い。西の山の向こうに近江平野、東の谷間に向こうには広大な濃尾平野が広がっている。近江平野は石田三成、濃尾平野は家康の勢力範囲。両軍とも前に前に敵に向かって、退路のない狭い盆地地形の関ヶ原に集結した。まさに関ヶ原の戦いは逃げ道のない「金網デスマッチ」であった。約20年前に車で関ヶ原に立ち寄った際、所々車外に出て周辺を見回したが、関ヶ原全体を見渡せる場所はなかった。なぜ、交戦していた東西各陣営は関ヶ原を見通せていたのか。戦国時代は木々が伐採され、周りは禿山だったから。全て見通せる地で逃げ場を断つて戦いに挑んだ侍たち。なんと勇ましく、痛ましかったのか。



### 首都圏

### 2023年 マンション市場動向

### 近畿圏

新規供給戸数

1,821戸

(前年同月比) △20.4% ↘

初月販売率

73.3%

(前年同月比) 0.0ポイント ⇠

平均価格

6,778万円

(前月比) 4.1% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

1,015千円[3,354千円]

(前月比) 1.4% ↗

新規供給戸数

833戸

(前年同月比) △39.6% ↘

初月販売率

51.6%

(前年同月比) △27.6ポイント ↘

平均価格

5,055万円

(前月比) 6.5% ↗

分譲㎡単価[3.3㎡単価]

797千円[2,634千円]

(前月比) △0.4% ↘

2月