



発行: 2023年6月26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

## 【文月の願い事】

「文月」は昔七夕に、笹に詩歌のフミ(文)を供えるところからという説がある。先日はソプラノ・独唱リサイタルで感動と元気をいただいた。昨年から再生エネルギー検討会で議論を交わしてきたバイオテクノロジーの専門家はご子息の婚約を機に音楽のレッスンを始めたという。同年配とおぼしき女性達で埋まった会場は、イブニングドレス姿の彼女の澄んだ歌声に拍手、拍手。終演後、ホールへ出てきた彼女を、私は思わずハグした。極めてこそ人の心は穏やかになれる。願い事を書いて精進、精進。

## Special Report

# 地方都市における分譲マンションの供給動向



## 分譲マンションの供給動向

(株)不動産経済研究所の「全国マンション市場動向」によると、2022年に供給された全国の民間分譲マンションの供給戸数は前年比5.9%減の7万2,967戸。圏域別では首都圏は2万9,569戸、近畿圏は1万7,858戸、中部圏は6,351戸、地方圏は1万9,189戸で、地方圏を除く都市圏は前年比マイナスとなった。圏域別構成比では供給戸数が増えた地方圏は26.3%と2006年以来の25%超となった。

## 都市の人口・人口密度と供給動向

人口集中地区の人口・人口密度と分譲マンションの供給動向の関連性を調べると、人口規模が大きくはない市町においても、大都市との通勤などによるつながりや平地が少ないなど地理的な制限といった要因により、人が集まることで需要が生じると思われるケースが多くみられた。また、より規模が小さく、集積度合いも低い都市であっても再開発などエリア自体の変化がマンション供給の契機となった市町もあった。

## 分譲マンション着工戸数

2022年の分譲マンションの着工戸数は前年比6.8%増の10万8,198戸で3年ぶりに前年を上回ったが、新型コロナウイルス感染症拡大以前の11万戸台には届かなかった。圏域別では首都圏は5万2,379戸、近畿圏は2万2,999戸、中部圏は9,145戸、地方圏は2万3,675戸と全域で前年を上回った。都道府県別にみると宮城県・茨城県・千葉県・兵庫県・岡山県・大分県の6県が前年を大きく上回った。

## まとめ

2022年の分譲マンション供給戸数は三大都市圏で前年より減少したが、地方圏では増加。同年の分譲マンション着工戸数は全圏域で前年を上回ったことから、今後も全国的に近年と同程度の供給能力を維持して推移していくと思われる。中でも名古屋・福岡・仙台・広島といった主要都市は高水準な分譲単価で推移しているが、他エリアの中核となる都市についても今後の価格・単価の動向を注視していきたい。

## DATA FILE 1

### 都道府県別にみる人口増減と人口集中地区の人口増減の状況

「国勢調査」総務省

人口集中地区に居住する人口は8,828万5,927人。人口集中地区面積は国土の3.5%であり日本の総人口の70%が人口集中地区に住んでいる。人口集中地区に人口の50%以上が住んでいるのは20都道府県あり、住宅供給も多い地域が上位となっている。全国の多くの地域で便利の良い市街地中心へと人が移動することで人口集中が起こっている。

## DATA FILE 2

### 二人以上の世帯の懐事情

「家計調査報告(貯蓄・負債編)2022年平均結果」総務省

二人以上の世帯の1世帯当たり貯蓄現在高の平均は1,901万円で、2018年以降4年連続の増加であり、2002年以降では最多となった。貯蓄の内訳をみると、年々流動性の高い通貨性預金の比率が増加しており2022年には全体の約3分の1を占め、14年連続の増加。政府が掲げる「資産所得倍増プラン」の具体的な動きがみられる中、貯蓄から投資への波もさらに進行する可能も考えられる。

## 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.69

### 家康の隠居の謎 陸の防御、海の攻撃都市

●特定非営利活動法人  
日本水フォーラム 代表理事  
●東京都市大学客員教授  
竹村 公太郎

関ヶ原の戦いに勝って征夷大將軍に任じられた家康は、その2年後將軍職を息子に譲り、1607年駿府へ隠居した。今川、武田、家康、秀吉そして家康と名だたる戦国大名が

なぜ駿府を拠点にしたのか。それは、駿府が東西日本を結ぶ街道の東海道の中央に位置したから。日本列島の東西の要の駿府はアルプスの山々とそこから伸びる尾根に抱かれた防御都市で、南側全面の遠浅の砂浜も鉄壁の守り。三保の港は最強の攻撃拠点であった。駿府の地形の防御性と攻撃性を熟知していた家康は、命のある限り、自分がつくった関東平野と江戸を守り通そうとしたのだ。



首都圏	2023年 マンション市場動向	近畿圏	
新規供給戸数	1,936戸 (前年同月比) △21.5%	新規供給戸数	1,024戸 (前年同月比) △25.7%
初月販売率	74.3% (前年同月比) 4.1% <small>割合</small>	初月販売率	61.0% (前年同月比) △11.0% <small>割合</small>
平均価格	8,068万円 (前月比) 4.1%	平均価格	5,005万円 (前月比) △3.6%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	1,206千円[3,988千円] (前月比) 4.1%	分譲㎡単価[3.3㎡単価]	799千円[2,641千円] (前月比) 0.4%

5月