



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

公共建築賞の審査員として、新調したレモンイエローのワンピースを携え沖縄を訪れた。一日目は首里城へ、二日目は伊良部島へ渡り南国リゾート気分を満喫していると、かつて新婚旅行で石垣島に滞在した事、テレビ取材で慶良間諸島でスキューバダイビングをした事等の記憶が次々に思い出される。初めてのダイビングの思い出は、ハブニングから始まったものの最後はショッキングピンクの人魚に変身する事ができた。海風に吹かれながら遠い記憶となったレモンイエローの夏が鮮やかに蘇る訪問となった。

<レモンイエローの夏>

Special Report

首都圏 近畿圏

分譲マンション市場動向

2023年上半期の総括と下半期の見通し

首都圏市場の総括

新規供給戸数は1万502戸、前年同期比17.4%減となった。供給件数及び一回当たりの供給戸数の小規模化が要因。但し初月販売率は72.7%と前年同期を上回り3年連続で70%を超え分譲在庫・完成在庫ともに減少し販売は好調。平均価格は都内23区の供給比率の高まりと都心部の大型高額物件の供給により前年比で41.1%上昇の8,873万円となったが、その他エリアの平均単価・平均価格の上昇幅は緩やかであった。

近畿圏市場の総括

新規供給戸数は6,075戸、前年同期比15.9%減となった。上半期の供給としては1991年来の低調な供給となった。第1期発売開始物件の供給減と1回当たりの供給戸数の減少が原因。供給戸数が減少する中でもワンルームを除くファミリー層向け物件の販売率の伸び悩みにより初月販売率は67.8%と70%を切った。分譲在庫は減少したが完成在庫は前年末と同水準。平均分譲単価が上昇継続し、平均面積がやや縮小したものの平均価格は5,292万円に(ワンルームを除く)。

分譲マンションの着工動向

先行指標となる着工戸数は首都圏・近畿圏ともに前年を上回りそれぞれ5万2,379戸、2万2,999戸となった。首都圏では東京都、神奈川県で回復。近畿圏では大阪府、京都府で増加。

供給戸数の見通し

引き続き時間をかけて販売を行う傾向が継続するものの、下期には新規供給戸数の大幅な回復を見込む。首都圏においては2022年の着工戸数から4万戸を超える供給能力が潜在している事や、近郊・郊外部でも大規模物件の第1期発売が多数予定されている事、販売済未供給分が3,000戸台存在している事から3万1,000戸程度の供給が予測される。近畿圏においては2022年の着工戸数から1万7,000戸の供給能力が潜在している事や東大阪・阪神間で大規模物件の供給が予定されている事、販売済未供給分が2,000戸は存在している事から1万8,000戸程度の供給が見込まれる。

販売状況の見通し

上期は物価上昇に加えマンション価格の上昇が継続する中、販売は堅調に推移。新規利用者の多くが利用する変動型金利の住宅ローンは低金利で推移している事、所得改善も購入マインドにポジティブに作用しており住宅取得環境は良好。都心超高層物件を中心に高額価格帯の動きも順調であり、下期においても販売は堅調に推移するものと予想。

Plus1 住まいに求める立地と永住志向

「国民の土地・住宅に関する意識調査」 国土交通省 不動産・建設経済局

住まいの立地に重視するものは「住み慣れた場所であること」が上位にあるもののコロナ感染拡大をきっかけに仕事や生活の仕方が変化。重視点や永住志向に影響を及ぼした。テレワークの浸透で受け皿となった郊外居住志向が今後も引き続き継続していくのか、志向の変化を確認する。

Close up 消費者に聞くお金の使い方と消費意識について

「2022年消費者意識基本調査の結果」 消費者庁

コロナ感染拡大を経て、健康や楽しみにお金をかけたいという志向性が高まっている。消費行動は年代問わず、保守的ではあるものの「費用対効果」「時間対効果」への拘りが若い世代を中心として強く、パフォーマンスの良さは今後様々な面において求められる要素となっていくであろう。

Trend Express 武藤 祥郎 国土交通省 住宅局 前 住宅経済・法制課長

マンションに関する税制、金融などの展開について

マンション長寿化に資する融資・税制について詳しく語る。マンションストックの現状と対応に関して国交省の維持管理の適正化等の強化策対応を紹介。それらに対する融資・税制による支援に関して詳細に述べ、「修繕積立金確保と共用部ローンにおける支援策」として「マンションすまい債の発行」にも言及する。

住まいのこれから

③コミュニティの概念とコミュニティ空間計画

(株)浦ハウジング&プランニング 代表取締役社長 川崎直宏

住まいの豊かさは住まい自体と住まいを取り巻くコミュニティやまちのありようによって作られていく。超高齢化社会に入り、家庭や職場と異なる第三の居場所をどう確保するのか。様々な人々に柔軟で穏やかに対応できるコミュニティ空間やコミュニティの仕掛けや支援について考えていく。

首都圏

2023年6月 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	1,906戸	(前年同月比) ▲0.4%
初月販売率	67.8%	(前年同月比) 0.2ポイント
平均価格	6,550万円	(前月比) ▲18.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	1,041千円 [3,441千円]	(前月比) ▲13.7%

新規供給戸数	1,384戸	(前年同月比) 9.8%
初月販売率	75.6%	(前年同月比) 5.3ポイント
平均価格	4,260万円	(前月比) ▲15.0%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	799千円 [2,641千円]	(前月比) 0.0%