



## ■ SPECIAL REPORT 1 新春特別企画

### 国土交通省 石坂住宅局長に聞く これからの住宅・マンション政策

1月号では新春特別企画Vol.1として、国土交通省住宅局長石坂聡氏を迎え、長谷工コーポレーション代表取締役社長池上一夫と取締役執行役員吉村直子が、これからの住宅・マンション政策について活発に意見を交わした。

国土交通省では、「誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保」や「住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現」をはじめとする住宅政策を推進しており、令和6年度予算・令和5年度補正予算や、検討会・ワーキング等で、現下の課題に対応した政策の方向性が示されている。一方、マンション政策については、マンション政策検討会(今後のマンション政策のあり方に関する検討会)で示された方向性に基づき、マンションの管理のあり方に関するワーキンググループで施策の具体化の検討が進むと共に、マンションの建替え等の円滑化に向けて、区分所有法の約20年ぶりの大改正が行われる見通しとなっている。また、安心して住宅を求められる、借りられる社会を作る上で避けられない議論として「住宅セーフティネット法」をはじめとする、賃貸住宅市場に関する諸施策についても言及。さらには、マンションの木造化や長寿命化などの新たな取り組みについても議論が進み、2024年初頭にふさわしい鼎談となっている。

## ■ 都市を考える インフラ都市論 Vol.71

特定非営利活動法人 日本水フォーラム 代表理事 竹村 公太郎

### 地形と気象が産んだ日本語

アジア開発銀行(ADB)の関係者から日本の「水管理と文化」に関する原稿を頼まれた著者竹村氏は、英文で専門的でやっかいな水争いと合意形成の歴史を英文化するには手に余るなどの理由で、1年前なら断ったが今回は二つ返事で受けした。1年前と違って今はAIがあるからだ。

日本語は世界の中で異常と言っていいほど特異な言語である。まず発声音が少ない。

しかし、日本語の発声音が少なくても、文字言語としての語彙が豊富で多様なことが、AIにとって都合が良い。コンピュータの得意技は、無数の語彙を収集し、前後の文脈から最適な語彙を選んで文章を作成していくことであるが、日本語の語彙集に海外の分野の語彙を足していけば、比類なき完全な文章AIに向かっていく。このことで日本語の世界発信力が高まる。

AI時代が迫ってくる今、日本語とはいったい何者なのか?日本語の源流とは何か?の疑問が迫ってくる。

## 2023年11月 マンション市場動向

首都圏	近畿圏
新規供給戸数 <b>2,743</b> 戸	新規供給戸数 <b>1,021</b> 戸
初月販売率 <b>74.2%</b>	初月販売率 <b>62.4%</b>
平均価格 <b>8,250</b> 万円	平均価格 <b>5,282</b> 万円
分譲㎡単価 <b>1,280</b> 千円 [3.3㎡単価] [4,232千円]	分譲㎡単価 <b>808</b> 千円 [3.3㎡単価] [2,670千円]

## ■ SPECIAL REPORT 2 新春特別企画

### 岐路に立つ2024年の不動産市場 コロナ禍の整理と今後の注目ポイント

株式会社ニッセイ基礎研究所  
金融研究部不動産投資チーム主任研究員  
佐久間 誠

日本がポストコロナへの移行を遂げた年となった2023年、不動産市場では、コロナ前の状態に戻る分野もあれば、変化が定着する分野も見受けられた。世界不動産市場は調整局面を迎え、コロナ禍においても堅調に推移してきた米国の商業用不動産価格は、急速な利上げや在宅勤務の拡大の影響もあり、米国のオフィス市場は苦境に立たされている。一方、日本の不動産市場の底堅さが際立った。東京への一極集中は再び勢いを増しており、インバウンドの回復やEC化のペース減速が顕著だが、東京圏での郊外化の流れは依然として続いている。一方で、在宅勤務の持続性と影響は依然不透明であり、これがオフィス市場への関心を高めている。春闘での30年ぶりの高水準の賃上げなど、バブル崩壊後の経済停滞からの脱却が期待されており、超低金利時代も終焉を迎えようとしている。

金利上昇による住宅市場等への下押し圧力が予想される中、賃金上昇の持続が価格安定に重要な役割を果たすだろう。前年より企業収益や物価などの賃上げを取り巻く環境は良好ではあるが、依然として経済の下振れリスクは高く、金利上昇の重しが住宅市場にのしかかる可能性がある。2024年は日本経済にとっても、不動産市場にとっても重要な岐路を迎えるだろう。金利と賃金、賃料の動向に注目が集まる年となる。

## ■ 今月の目でみるDATA

### 2024年の消費動向予想

2023年は新型コロナウイルス感染症がインフルエンザ同様の第5類に移行したことにより、地価動向・インバウンド需要の回復・所得環境の改善など、経済活動に好影響をもたらした。そんな中2024年生活者の意識はどこへ向かうのか。2024年の消費動向予測アンケートからその動向を紹介する。

2024年に対する満足度向上と物価上昇についての生活全般、収入・資産、食生活、住環境などのアンケートから、経済的な不安感を持ちつつも、日々の生活の中でも明るさを期待していることが見受けられた。

## ■ 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

### 龍の顎(あぎと)の珠(たま)を取る

2024年の干支、「龍」に因んだ著者の日常からのトピックスや想いを綴るエッセイ。タイトルの「龍の顎(あぎと)の珠(たま)を取る」とは、目的を成し遂げるために、たいへんな危険を冒すことのと見え。危険は冒さないまでも2024年は「昇龍」を胸に一步踏み出そうとする思いを著者の幅広い交流や活動から語る。