



■ SPECIAL REPORT

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
2023年の総括と2024年の見通し

●2023年の総括

新規供給戸数は首都圏では前年比9.1%減の2万6,886戸、近畿圏では同13.8%減の1万5,385戸と、供給の絞込みが進み戸数は前年を下回った。

商品内容については、首都圏では分譲単価・平均価格共に上昇傾向が続き、2年連続で過去最高値を更新。近畿圏でも分譲単価が過去最高値を更新し、平均価格と共に前年を上回った。

販売状況については、価格の上昇は継続したが新規供給戸数は減少。そのため、初月販売率は首都圏で70.3%と3年連続の70%台、近畿圏でも71.4%と2年連続で70%台となった。販売は堅調であるが、並行して時間をかけてじっくり販売する傾向も続いている。

●2024年の見通し

新規供給戸数は、首都圏で3万1,000戸、近畿圏で1万7,000戸と予測。年初時点では首都圏、近畿圏共に高水準の供給余力が存在しているものの、2024年も供給の絞込みが続くと考えられるためである。

販売状況については、気懸りな材料はいくつかあるものの順調に推移すると考える。変動型住宅ローン金利が大幅に上昇する可能性は低いと思われるほか、子育て世帯等への税制・政策的支援もあり、住宅取得における好環境が継続すると予想。今後、高水準の賃金上昇が実現すれば、購入マインドにポジティブに作用する可能性がある。

■ 変わるまち・未来に続くまち No.2

都市の暮らしやすさNo.1のまち

「佐賀県佐賀市」

～コンパクトシティとして街なか再生が進む都市～

佐賀市は博多まで特急で37分という利便性の高い立地で、しかも豊かな自然と風土、独自の文化を育んできたまちである。しかし、2000年代には大型商業施設が郊外に相次いで立地し、中心市街地は衰退が進んでいた。そんな佐賀市が、民間調査「成長可能性都市ランキング」(2017年)で「都市の暮らしやすさ」部門の第1位となった。近年は、コンパクトなまちづくりを目指し、「街なか再生」に向けた官民の取り組みが進み、中心市街地の人口が回復し、まちの賑わいが復活しつつある。今回は、暮らしやすさNo.1の県庁所在地都市「佐賀市」の魅力についてレポートしている。

2023年12月 マンション市場動向

首都圏	近畿圏
新規供給戸数 5,975戸	新規供給戸数 3,888戸
初月販売率 66.1%	初月販売率 73.4%
平均価格 6,970万円	平均価格 4,615万円
分譲㎡単価 1,072千円 [3.3㎡単価] [3,544千円]	分譲㎡単価 810千円 [3.3㎡単価] [2,676千円]

■住まいのこれから⑤

(株)市浦ハウジング&プランニング 代表取締役社長 川崎 直宏

「つかう」「なおす」「そだてる」
「かえる」「こわす」仕組み

住宅や住居に関わるビジネスは、「つくる」ことから「つかう」「なおす」「そだてる」「かえる」「こわす」にシフトしている。今回はこの仕組みについて考察する。

これまで継続してきた「つくる」仕組みを転換する難しさは平成期を通じて実感してきた。一般住宅市場におけるストック型社会の対応の中、リフォーム市場の環境整備は主要な課題となった。日本が人口減少・都市縮退時代に入ると「つくる」ことを重点とした政策から「つかう」ことを重点とした政策に転換し、リフォーム市場、既存住宅市場の育成が肝要とされた。一方で「建物の終活」の議論がある。著者はそれを「変えること」「直すこと」「改めること」「壊すこと」全てを抱合した建物の「活かし方」を希求した制度・システムの議論に敷衍しなければならないと言及。

現在では持続可能な社会にふさわしい社会資産としての住宅を通じて、「つくる」ことよりも「つかう」ことに重点を置いた仕組みが重要であり、これらを国民の間で共有していくことが求められるとしている。

■ 今月の目でみるDATA

「2050年の将来人口推計」

東京都への一極集中さらに継続。

12月22日に国立社会保障研究所が公表した「日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)」では、将来の人口を都道府県別に求める事を目的とし、令和5(2020)年の国勢調査を基に、令和32(2050)年までの5年ごとの30年間について、男女5歳階級別に推計。今回はその推計値について紹介している。

都道府県別の将来人口は2035年には-10~-14.9%となる道県が20地域あり約43%を占める。東京都は唯一増加。2050年も東京都は2050年においても増加を維持しており、東京都への一極集中は2050年まで継続する見込み。

■ 「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

如月の心

元旦に能登半島を襲った大地震。そのニュースを見た著者は深く心を痛み、同時に過去に起こった震災を思い出した。地震は人の暮らしを突如、非日常に置き替えてしまうことの無常さにも心を寄せる。被災地のひとつ七尾市の思い出も心に浮かぶ。当時すっかり衰退していた七尾市復活の一因となった「花嫁のれん」。地震に見舞われてどうなっているのであろうか。翌日、日航機と海上保安庁機の衝突があった。CAの迅速で的確な避難誘導で死者はなかった。昨今様々な場面で使われ始めているAIがCAの代わりにあのような避難誘導ができたのだろうか。人が人を助けようと努力する姿がいかに生きるための一番良い方法を選ばせたか。

如月は初春に続いて陽気が盛んになる月。今、困難にある方々がより良い状態になりますよう祈る日々だ。