



■ CRI REPORT

首都圏・近畿圏 分譲マンション市場動向 2024年上半期の総括と下半期の見通し

2024年上半期の新規供給戸数は、首都圏で前年同期比13.7%減の9,066戸、2020年以来の1万戸割れ。近畿圏で同比5.5%増の6,410戸、上半期では4期振りに前年同期を上回った。地域別供給状況をみると、年初時点では高水準の供給を予測していた都内23区、大阪市が前年同期を下回る一方、近郊や郊外では増加に転じた地域がみられ、販売面でも初月販売率は70%を上回るなど、前年同期とは供給傾向に違いがみられる。

また商品内容についても、首都圏では都内23区の構成比が前年同期比の30%台まで低下し、分譲単価は前年比5.6%ダウンの1,157千円/㎡、平均価格は同比5.2%ダウンの7,677万円となり、全体では2012年以来で前年を下回った。一方、近畿圏では分譲単価は前年比19.2%アップの942千円/㎡、平均価格は同比24.6%アップの5,813万円となり、共に上半期では過去最高値を更新する大幅な価格上昇となった。

CRI REPORTでは各種データから2024年上半期の総括と下半期の見通しをレポートする。

■ 変わるまち・未来に続くまち

千年の伝統を未来につむぐまち「京都」 ～1200年を超える歴史・文化を継承しつつ、 大都市の魅力と活力の向上を目指すまち～

平安建都以来、1200年以上にわたって都市の機能と文化を継承・発展させてきた京都。

コロナ禍で落ち込んだ観光需要も回復し、街なかには多くの観光客や外国人が行き交う光景がある。豊かな自然や歴史的景観などの大切な財産を守り育て、新たな価値を創造してきた京都は、国内外から高く評価される魅力的な都市である。

そんな京都市では、今後、人口減少や少子高齢化による担い手不足、まちの活力の低下が懸念されており、持続可能な都市の構築と、魅力と活力のあるまちの実現に向けた政策を進めている。

今回は、伝統を継承しつつ、市民の豊かな暮らしの実現と新たな価値の創造を目指す「京都市」の今についてレポートする。

■ 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
アートな出合いに乾杯

■ 住まいのこれから⑦

(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

現在のカーボンニュートラル施策について

カーボンニュートラル実現に向けて、世界各国で省エネ技術の開発や取り組みは喫緊の課題となっている。日本政府は2050年までに温室効果ガス排出量ゼロ、2030年には46%削減を目標に掲げ、住宅・建築物の抜本的な省エネ対策を推進している。住宅分野での主な取り組みは、「断熱・気密性の向上」「高効率設備の導入」「太陽光発電の活用」であり、これらはCO₂削減だけでなく、居住環境の改善にも寄与している。また、エンボディドカーボンの削減も重要課題で、木造化・木質化の推進や建物の長寿命化が求められている。一方、日本の気候風土に適した省エネ技術の開発も必要で、伝統的な知恵を活かした環境調整技術と最新の省エネ技術の融合、例えば、夏を快適に過ごすための開放的な空間計画や、外部環境との共生を考慮したパッシブデザインなどが挙げられる。

今後は、単体の建物だけでなく、群として取り組むまちづくりに視座を置いた取り組みが求められるだろう。日本の多様な気候帯での経験を活かし、国を超えて応用可能な環境技術の開発に取り組むことが期待される。

■ 今月の目でみるDATA

「家計調査報告(貯蓄・負債編)」 2023年平均結果 総務省

総務省から発表された「貯蓄・負債現在高の推移」と「世帯主の年齢階級別貯蓄・負債現在高」から、物価上昇率とそのスピード、不動産価格の上昇などが家計に及ぼす影響を読み解く。

2024年6月 マンション市場動向	
首都圏	近畿圏
新規発売物件数 116 件	新規発売物件数 89 件
新規供給戸数 1,662 戸	新規供給戸数 1,030 戸
初月販売率 66.4%	初月販売率 75.3%
分譲中戸数 5,418 戸	分譲中戸数 2,651 戸
完成在庫 2,836 戸	完成在庫 1,419 戸
平均価格 8,199 万円	平均価格 5,629 万円
分譲㎡単価 1,218 千円 [3.3㎡単価] [4,027千円]	分譲㎡単価 1,080 千円 [3.3㎡単価] [3,570千円]
平均面積 67.31%	平均面積 52.13%