



■ CRI REPORT

定期借地権マンションの動向

登場から32年、定期借地権の現在

1992年8月に定期借地権が創設され32年が経過しようとしている。登場から間もない時期は様々な活用法が模索され、全国で大小様々な規模の定期借地権付きマンションが供給された。その中で、かつては定期借地権の活用により郊外部において販売価格を抑え、面積を広く確保したマンションが耳目を集めたが、近時では、都心部の超高層マンションや駅前再開発など稀少性の高い立地でも供給されているなど新たな動きがみえはじめている。

本誌CRIでは分譲マンションの市場動向として、敷地の権利が所有権と普通借地権の民間分譲マンションを集計し年間や半期のまとめとして特集を作成している。

今回の特集では定期借地権付きマンションの近時における市場動向、供給エリアの変化、土地所有者の属性などをとりあげ、現在の位置づけをレポートする。

■ Close up

進む少子化

日本の総人口は13年連続で減少

東京都のみ人口増加、全ての都道府県で自然減少が継続し減少率は拡大傾向

総務省は4月12日に2023年10月1日現在の人口推計を公表した。それによると日本の総人口は1億2,435万2千人で、前年に比べ59万5千人(▲0.48%)減少した。これは13年連続の減少でピークは2008年の1億2,808万4千人だった。東京都を除く全道府県で人口は減少し、一極集中の傾向は変わらない状況であった。

今回の人口動態のポイントは

- ① 総人口の減少継続
- ② 自然減少の拡大
- ③ 社会増加と外国人人口増加
- ④ 年齢別人口構成の変化
- ⑤ 都道府県別人口の変化

であった。

今月のクローズアップでは日本の人口動態について都道府県別・年齢構成別の推移をみていく。

■ 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
消えゆくか、気づくか

■ 都市を考える インフラ都市論 Vol.73

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

日本人のアイデンティティー江戸・東京

先日東京で「100年後の安心のためのTOKYO強靱化世界会議」が開催された。大都市の安全と快適さをいかに構築していくかという会議であった。改めて日本人にとって東京とは何か考えさせられた機会となった。

現在の東京の原点は江戸にある。

関ヶ原の戦いで勝利した家康は、天下人になるためには朝廷を抱え込み、それを天下に示すことが必須であったにも関わらず、征夷大将軍の称号を得ると即座に江戸に帰ってしまった。その理由は、関ヶ原の戦いで一時中断していた利根川流域を穀倉地帯に変える工事をすぐさま再開させ、大穀倉地帯を背景に武蔵野台地からの豊富な木材で、江戸という大都市を造り上げることであった。

これらの施策で造り上げた江戸が世界的な大都市東京の始まりといえるだろう。

■ 今月の目でみるDATA

合計特殊出生率は、8年連続低下 1.20 で過去最低

令和5(2023)年人口動態統計「合計特殊出生率」の概況

合計特殊出生率は昭和22(1947)年以降過去最低の1.20。日本で人口を維持するために必要な出生率は2.07%程度とされていることから、今回の公表は深刻な少子化の現状を浮き彫りにさせた。

都道府県別合計特殊出生率をみると、上位は沖縄県、宮崎県、長崎県で、下位は東京都、北海道、宮城県であったが、全国的に前回調査よりもマイナスとなっている。

2024年5月 マンション市場動向	
首都圏	近畿圏
新規発売物件数 120 件	新規発売物件数 103 件
新規供給戸数 1,550 戸	新規供給戸数 1,051 戸
初月販売率 56.0 %	初月販売率 68.7 %
分譲中戸数 5,459 戸	分譲中戸数 2,696 戸
完成在庫 2,920 戸	完成在庫 1,386 戸
平均価格 7,486 万円	平均価格 5,750 万円
分譲㎡単価 1,140 千円 [3.3㎡単価] [3,770千円]	分譲㎡単価 857 千円 [3.3㎡単価] [2,833千円]
平均面積 65.64 %	平均面積 67.09 %