



## 2003.6月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 都市型の住宅関連サービス -- その状況と新たな取り組み --

## Q 都市型の住宅関連サービス事業とは？

マンションの初期設定では、要員の派遣やハードの設置を伴うもの、取次や外部サービスの紹介などがあり、これとは別に外部事業者の参入や公共サービスなどもあります。時代を追って増えてきましたが、販売時の競争で付けられたサービスなどは、経年時にどう運営していくかが課題となったりもします。

## Q 供給企業側にも新たな取り組みが？

企業的には事業性が低い業域ですが、東京電力(株)がベンチャー設立したグッドサーブ(株)や、(株)長谷工アネシスの新規開発など、あえて参入する既存企業が出ています。ともに既存サービスを利用者の側から見直しているのが特徴で、新たな需要の発掘が期待されます。両社のお話をうかがいました。

## Q 特にマンションで普及しましたが？

スケールメリットや事業として導入の機会が多いこと、また就労する女性が多いなど、幾つかの理由があります。その一方で、継続性や時代のニーズへの柔軟性、公平性などの運営時の問題もありがちです。入居後は外部事業者も参入しますので、品質を見極めにくかったり、せつかくのスケールが細分化したりもします。

## Q 住宅関連サービス事業の展望は？

都市型の新産業として、都市化や近代化が進む限り成長が予想されます。400戸に及ぶストックへのサービスを時代に合わせていく必要は確かで、自由だが過剰な競争から、業態の再編を含めた効率化と内容充実が期待されます。恩恵を受けるマンション居住者に選んでもらえるサービスの模索と構築が注目されます。

## HOT ANGLE

## ① 土壌汚染対策法

## 環境省 土壌環境課・由田課長に聞く

## 土壌汚染対策法施行によるビジネスチャンスは？

産業界からは“パイのサイズは大したことがない”との声も一部聞かれ、マーケットは冷めたようにも見受けられました。しかし、実際の土地取引などに際しては、指定区域解除のため浄化等の措置が望まれることもあり、自主的な浄化等の取り組みの促進も期待され、汚染対策ビジネスのチャンスは大きく膨らんだと思います。

## 汚染対策ビジネスの活性化を促すためには？

法の精神を貫徹するために、当面、基金の造成、リスクコミュニケーションの円滑な推進、地方自治体による調査命令の円滑な発出体制への支援、低コスト・低負荷型土壌汚染調査対策技術の開発支援、の4つの施策を重点的に推進しています。これにより、土壌汚染対策ビジネスの盛り上がりも期待できると思います。

## Market Watching

## ⑨ 物件分析

## TOKYO TIMES TOWER

鹿島建設(株)の「TOKYO TIMES TOWER」は、JR秋葉原駅前エリアで進行中の再開発計画地内に立地する超高層物件です。(株)ソニーとタイアップしたモデルルームでも話題となりましたが、同社独自のスーパーRCフレーム構法によってプランニングの自由度を高めているのも大きな特徴。また中低層階では永住ではなく生活拠点としての利用に適したプランも設ける

など、様々な顧客層に対応しています。

来訪者の持家率は約60%と高く、現住居とは別の新たな生活拠点として購入を検討されていると思われ、そのため、リセールバリューや賃貸相場などにも関心が高いようです。4月26日から開始した1期1次の登録では、高層階や1億円を超える高額住戸が人気となっています。

## DATA FILE

## データファイル

## 2003年4月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

新規供給戸数は4,873戸。4月としては、98年以來5年ぶりに5,000戸を割り込む。

新規供給戸数 4,873戸 (前年同月比) -4.9%

初月販売率 74.9% (前年同月比) 2.4ポイント

平均価格 3,880万円 (前月比) -8.2%

分譲㎡単価 523千円 (3.3㎡単価) (前月比) -5.3%

## 近畿圏

新規供給戸数は1,589戸と6カ月連続で減少。在庫は2カ月ぶりに減少し、6,131戸。

新規供給戸数 1,589戸 (前年同月比) -5.9%

初月販売率 73.1% (前年同月比) 2.1ポイント

平均価格 3,151万円 (前月比) -0.9%

分譲㎡単価 409千円 (3.3㎡単価) (前月比) 0.7%