



2003.7月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

超高層マンションの供給動向 ~ 大幅供給増の現状分析 ~

Q 首都圏の供給動向は？

1999年以降、供給戸数は大幅増となり、首都圏全体の供給戸数に占める割合も10%前後にまで高まっています。地域別では、都内23区の占める割合が高まり、2002年で48.5%、2003年1~4月では77.7%を占めています。中でも港区・千代田区・中央区の都心3区と、下町エリアの江東区・大田区が中心となっています。

Q 近畿圏の供給動向は？

近畿圏でも2001年以降、供給が本格化し、2年連続で2,000戸を上回る供給が行われ、2003年1~4月も1,076戸の供給が行われています。近畿圏全体の供給戸数に占める割合も2003年1~4月では約12%にまで高まっています。地域別では大阪市内が供給の中心となっています。

Q 供給商品の内容は？

確かに周辺物件を上回る分譲単価・価格設定が行われていますが、立地条件や商品内容等を考慮すると、割高感は抑えられており、こうした価格設定面での変化も人気を支える一因と思います。

Q 今後の動向は？

2003年以降も、多数の超高層分譲マンションが計画されています。これまで販売は好調に推移してきましたが、今後は特殊性や話題性だけではアピール度も低下し、販売結果が二極化することは確実です。その意味で、本格的な差別化の時代が始まっていると思われる。

今回のレポートでは20階建以上の高層マンションを超高層マンションと定義しています。

HOT ANGLE

② 土壌汚染対策法

東京都環境局 環境改善部・池田副参事に聞く

東京都における取り組みとその経緯は？

1970年代に江東区と江戸川区で発見された六価クロム鉱とい問題がきっかけとなり、東京都では早くから土壌汚染対策に取り組んできました。2000年12月に「環境確保条例」を、さらに2001年9月に「土壌汚染対策指針」を策定し、汚染状況調査などを行ってきました。その結果、調査対象地全体の約2割が対策を必要としていることなどが判明しています。

条例と土壌汚染対策法との違いは？

法律がリスク管理の精神で制定されているのに対し、東京都の条例の根底には「ストップ・土壌汚染」の精神が流れており、その分、厳しい姿勢が打ち出されていると思います。条例や指針は、あくまでも都民の健康と安全を目的としたものですが、産業界の皆さんが汚染土壌を素早く適切に処理されることで、結果的に土地の評価を高めることになると思います。

Market Watching

⑩ 物件分析

パークマンション千鳥ヶ淵

三井不動産㈱の「パークマンション千鳥ヶ淵」は、桜の名所として親しまれていた千代田区九段の旧フェアモントホテル跡地に立地する超高額物件です。

希少性の高い立地に最高級レベルのマンションを目指したこともあって、平均坪単価は762万円、全戸が1億円を超える高額マンションですが、ホテルの解体時から同社には数多

くの問い合わせがありました。

眺望を楽しむための中棧のない大きな一枚窓(ピクチャーウィンドウ)や、3.5~3.9mの高い階高を活かした専有面積の変更も可能なフリープラン、セキュリティ面の充実など、立地条件のメリットを生かした商品企画が高い評価を得ています。

DATA FILE

データファイル

2003年5月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

5月の8,250戸の供給は史上2位。大型物件が少なく、継続期分け物件が目立つ。

新規供給戸数 8,250戸 (前年同月比) 16.1%

初月販売率 76.8% (前年同月比) 0.7ポイント

平均価格 3,863万円 (前月比) -0.4%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 531千円 (1,755千円) (前月比) 1.5%

近畿圏

新規供給戸数は7ヶ月連続で減少。初月販売率も今年1月以来の60%台に低下。

新規供給戸数 3,287戸 (前年同月比) -0.3%

初月販売率 67.8% (前年同月比) -2.6ポイント

平均価格 3,066万円 (前月比) -2.7%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 413千円 (1,367千円) (前月比) 1.0%