



2004.9月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

もう一つの「マンション再生」～長寿命化へのストック対応ビジネス～

Q マンション再生が注目される背景は？

国交省などからマンション再生についての情報が相次いで刊行され、関心が高まっています。築後30年程度以上を経過した「高経年マンション」が、全国で44万戸と5年前の6倍にも増え、5年後にはさらに倍増するからです。新築に比べ「陳腐化」したストックが利用価値を維持するには、初期回復の修繕だけでなく、事業的な改良が必要になります。

Q 建替えによらない再生とは？

常識やあきらめにとらわれず、合理的な発想で新たな性能を獲得することです。国交省のマニュアルで、住戸面積の拡大や耐震性能の向上、エレベータの設置など大幅な改良とその手順が示された意義は大きいでしょう。特に住戸面積は、この時代に共通する問題で建替えの引き金でもあります。増築や2戸1化など柔軟な運営が期待されます。

Q 新たなビジネスの可能性は？

デベロッパーには、資産価値のプロとしてフィービジネスや投資回収型事業の可能性がります。工事に関わる建設企業には、検査や施工提案の技術力やコスト競争力が求められ、コンサルタントや自治体には、計画や合意づくりの役割が期待されます。もちろん、信頼され個別事情に通じた管理会社やマンション管理士は大いに頼りにされるでしょう。

Q 円滑な推進のためには？

事業化を急ぐ前に、20年30年単位の将来像や、それに向けての対策を明確に描くことが必要です。直面した問題の回避だけでなく最後まで活用するための長期マスタープランを構築し、合意の上で順次対策していくこととなります。また計画の担保性を高める事業制度や、権利変換による住戸交換など手続き負担を軽減する制度も期待されます。

HOT ANGLE

都市再生機構

都市機構の新たな役割は？

民間による都市再生をプロデュース

新たな役割は？

これまでは自らが中心となってフルセット型の開発を行ってきましたが、新機構では民間主導の都市再生をプロデュースする役に徹することになりました。発足と同時に発表された4年9ヶ月の中期計画では、大都市での140件程度のコーディネート事業を掲げ、既に一部が稼働中です。また基盤整備・敷地整備事業への取り組みや地方都市の再生も計画しています。

主な業務内容は？

主要業務は2つあって、新たな事業機会を創出し、民間の潜在力を最大限に引き出す支援業務や条件整備に重点を置き、活力ある都市を創造すること、都市公団から受け継いだ約77万戸の既存賃貸住宅「UR賃貸住宅」の管理、建替え、が挙げられます。また学研都市の整備など国家的プロジェクトは継続しますが、新規のニュータウン整備等からは撤退します。

Market Watching

市場分析⑮

分譲㎡単価の分析～最低値と最高値～

首都圏・近畿圏マンション市場の下半期の注目点としては、建築費や事業用地価格の上昇圧力が高まっているため、分譲㎡単価の上昇懸念があります。今号では、高水準の供給が継続している都内23区と大阪市について、分析を行いました。

2004年上半期、都内23区の最高値は新宿・文京・台東・墨田・品川区等で小幅な上昇がみられます。また最低値は高水準の供

給による激しい販売競争が影響し、港・江東・墨田・葛飾区等で低下傾向にあります。その他の区では小幅ながら上昇している区が多くあります。

大阪市では、西・北・天王寺区で最高値が低下したものの、最低値は上昇しています。最低値の上昇は、分譲㎡単価上昇の兆しとも考えられるため、今後も注目する必要があります。

DATA FILE

データファイル

2004年7月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

港区湾岸エリアで超高層物件の供給が継続。都内23区のシェアは52.4%に高まる。

近畿圏

初月販売率は76.4%と75%以上を維持。阪神間・東大阪・南大阪は85%を上回り、好調。

新規供給戸数 7,228戸 (前年同月比) 8.2%

初月販売率 82.8% (前年同月比) 2.1ポイント

平均価格 4,351万円 (前月比) 1.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 594千円 (1,964千円) (前月比) 6.6%

新規供給戸数 2,663戸 (前年同月比) -4.9%

初月販売率 76.4% (前年同月比) 5.9ポイント

平均価格 3,107万円 (前月比) -2.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 405千円 (1,339千円) (前月比) -5.4%