



2005.1月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

人口・世帯の現状と予測

Q 今後の人口動向は？

国立社会保障・人口問題研究所が2002年1月に公表した「日本の将来推計人口」によると、日本の総人口は2006年の1億2,774万人をピークに、減少に転じます。首都圏では2015年の3,465万人まで増加が続き、その後、減少に転じます。近畿圏は、2005年に2,096万人に増加するものの、2010年までに減少に転じると予測されています。

当面、総世帯数は増加傾向が継続するものの、世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯の大幅増。いわゆるファミリー世帯が減少し、2007年以降は単独世帯数が最多となり、特に、65歳以上の高齢単独世帯数が大幅に増加し、2025年には高齢者の5人に1人が単独世帯となり、総人口の5%以上が高齢単独世帯になることなど、世帯構成は大きく変化します。

Q 今後の世帯動向は？

同研究所が2003年10月に公表した「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」によれば、世帯数のピークは2015年であり、人口より約9年遅れて、減少傾向に転じます。首都圏では2015年の1,411万世帯がピーク、近畿圏は2010年の813万世帯がピークと予測されています。

Q マンション事業への影響は？

今後とも団塊ジュニア世代を中心に住宅購入が活発であるものの、15年後くらいには需要の大幅減が予測されます。また家族構成・世帯構成の大きな変化も考えられ、長期的な視点での経営戦略の見直しと、供給商品についての対応策が必要となるでしょう。

HOT ANGLE 東京都の都営住宅建替えプロジェクト

新しい土地・住宅の供給方式

民間の創意と工夫を活かしたプロジェクトの導入

新しい土地・住宅の供給方式とは？

民間の不動産開発事業者にとって、大きな関心事である土地供給の動向。この数年来、リストラや生産拠点の移動などの諸事情から、企業が所有する土地の放出が相次ぎました。

最近では新しい土地・住宅の供給源として、都営住宅の建替え跡地などの公有地にも注目が集まっています。都営住宅は容積率の低利用が多いことから、建替えによって高層化など高度利用が促進されると、新たな土地利用が可能となります。

都営住宅の建替えプロジェクトとは？

東京都は26万戸、1,900haの都営住宅のストックがありますが、既に新規建設をやめて建替えにシフトすると共に、管理戸数を抑制する方針を決めています。

現在、「南青山一丁目団地」「港南四丁目第3団地」「東村山本町団地」の3件のプロジェクトが始動しています。587戸の都営住宅があった港南四丁目では70年の定期借地権付き分譲マンションが、また東村山本町でもまちづくりと一戸建て価格についての実証実験が民間事業者によって実施されます。

Market Watching

市場分析①

小規模物件の市場動向分析

2004年9月までの供給実績をもとに、総戸数50戸未満の物件を小規模物件として、首都圏と近畿圏の市場動向を分析しました。

首都圏の小規模物件は年々減少しており、2004年9月末時点の供給戸数全体に占める構成比が20.1%、また供給プロジェクト数の構成比も42.6%に減少しています。初月販売率は首

都圏平均を10ポイント以上下回るものの、月内完売の好調物件も2割程度存在し、二極化しています。

近畿圏でも、供給プロジェクト数、供給戸数ともに減少しています。販売状況も月内完売物件の構成比が1999年の31.1%から10.2%に低下しており、1999年と比較すれば厳しくなっています。

DATA FILE

データファイル

2004年11月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

注目の大規模物件の供給が始まったが、都内23区で大幅供給減となり、供給は低水準。

近畿圏

大阪市の新規供給は前年同期比35.1%減。大規模物件の供給が少なかったのが主因。

新規供給戸数 8,124戸 (前年同月比) -9.4%

初月販売率 80.4% (前年同月比) 3.5ポイント

平均価格 4,165万円 (前月比) -0.4%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 553千円 (前月比) -2.3%

新規供給戸数 3,342戸 (前年同月比) -6.5%

初月販売率 75.3% (前年同月比) 0.9ポイント

平均価格 3,072万円 (前月比) -2.3%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 411千円 (前月比) -5.9%