



2005. 8月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

2005年上半期マンション市場のまとめと見通し

Q 首都圏の上半期の動向は？

新規供給戸数は1,252件3万8,398戸、前年同期比5.3%減と、7年ぶりに4万戸の水準を下回りました。在庫販売に注力し、大規模物件を中心に供給時期を慎重に見極めたためです。販売は好調で、分譲中戸数は6月末で5,311戸と、大幅に減少しました。また平均分譲㎡単価は、都内23区、都下、横浜市、川崎市では前年実績を上回り、分譲㎡単価の上昇エリアが増加しています。

Q 近畿圏の上半期の動向は？

新規供給戸数は397件1万4,078戸、前年同期比11.0%減となり、7年ぶりに1万5,000戸を下回りました。新規供給が減少する一方、在庫販売が好調なため、分譲中戸数・完

成在庫共に減少し、6月の完成在庫は931戸と、91年3月以来で1,000戸を下回りました。平均分譲㎡単価は、大阪市での供給減の影響もあり、421千円 / ㎡と前年比0.2%アップにとどまりました。

Q 首都圏、近畿圏の下半期の見通しは？

新規供給戸数は、首都圏で4万5,000戸(年間8万3,000戸程度)、近畿圏で1万7,000戸(年間3万1,000戸)と予測しました。上半期は供給戸数が減少しましたが、供給能力が高水準であることから、下半期は上半期を大きく上回ると判断しました。販売状況は、大規模物件の販売も好調で、魅力ある物件に対する需要は依然として根強いことから、順調に推移すると予測しました。

HOT ANGLE

マンションの危機管理を考える②

免震マンション

免震構造とは？

建物が地震に対して抵抗する方法としては、耐震・免震・制震の3つの構造方法(構法)が一般的です。建物全体の強度で揺れに耐える耐震構造に比べ、免震構造や制震構造は、建物への地震入力(ゆれる力)を1/3~1/5に低減するため、万一の地震の際も建物本体とその機能を守り、人命と財産が守られます。

免震マンションへの評価は？

(株)長谷工アーベストが実施したアンケート調査によると、98%が「購入時に魅力を感じ」、80%が「免震マンションへの入居で安心感が高まった」と回答。実際に入居した後の満足度は非常に高く、入居後に免震マンションに対する評価が高まっていることがわかりました。

Market Watching

変わる街探検隊

第4回 東京都中央区 日本橋人形町・浜町界隈

首都・東京の中心に位置し、日本の経済・商業・情報などの中心であり、江戸文化発祥の地でもある中央区が大きく変化しています。中央区の人口は1953年(17万人強)をピークに減少を続けていましたが、1998年から増加に転じ、2004年中には

28年ぶりに9万人台に回復するなど都心居住のシンボル地域となっています。今月号では、中央区でも分譲・賃貸マンションの建設が活発な地域の1つである日本橋人形町・浜町界隈を紹介いたします。

Trend Express

シリーズ「ストック対応ビジネスを考える」-I-

豊中市「旭ヶ丘第二住宅建替事業」

老朽マンションの建替については、既に官民で様々な取り組みが行われていますが、まだ建替の実例が少なく、事業の経緯等を把握できる情報が少ないのが現状です。大阪府豊中市の「旭ヶ丘第二住宅建替事業」は、国内初の仮住まいなしの建替事業と

して、2005年6月に第1期工事がスタートしました。今月号は、同プロジェクトの中心メンバーである(株)長谷工コーポレーション(大阪)建替・リフォーム相談部等へのインタビューをもとに、同事業について、事業者サイドの視点からまとめました。

DATA FILE

データファイル

2005年6月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給はようやく前年同月を上回ったものの、都内23区の供給は依然、低調。

新規供給戸数 8,507戸 (前年同月比) 20.9%

初月販売率 86.5% (前年同月比) 7.4ポイント

平均価格 4,166万円 (前月比) 0.3%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 543千円 (1,796千円) (前月比) -1.5%

近畿圏

当月も新規供給は低調。大阪市・阪神間・北摂で前年同月比40%以上と大幅に減少。

新規供給戸数 2,430戸 (前年同月比) -25.3%

初月販売率 74.7% (前年同月比) -6.3ポイント

平均価格 3,198万円 (前月比) 5.7%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 433千円 (1,431千円) (前月比) 5.6%