



2006. 11月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

マンション再生
—民間ビジネスの時代—

Q マンション再生のビジネスとは？

既築マンションを素材に一棟単位で改修を加え、価値を高めて市場に供する「リノベーション事業」に積極的に取り組むデベロッパーが見られるようになりました。「イプセ都立大学(30戸)」や「南浦和・根岸一丁目リノベーションプロジェクト(15戸)」など先行例では良好な事業性が示されました。棟単位のリノベーションは共用部を含めた商品性の増進が著しく、事業スケールも含めデベロッパーに相応しいビジネスとなる可能性があります。

Q リノベーションの事業特性は？

棟単位で取得できる共同住宅として、保有側の事情で流通が増えた社宅や賃貸住宅などが当面の素材です。ただし事業性要件で厳選されます。新築と比較する今日的な水準

の商品性の確保が自己リフォームとの違いです。事業性のため、コスト管理を徹底しますが、商品性に直結する遮音性や耐震性には思い切った配分もします。最大の特徴は、事業を境に居住者が替わる流通を伴い、増進した価値を金銭的に確定することです。

イプセ都立大学を手がけた建築家の青木茂氏は、「適正な設計解を発見するには新築の常識から離れ、意匠や構造・設備などを総合的に計画することが必要」と指摘されています。

Q リノベーション事業の将来展望は？

区分所有マンションには、建替え事業のように一度買い取って、再生した後に希望者に再譲渡するといった応用が考えられます。地価が安いと建築費の抑制がより強く効くので、郊外や地方の再生ツールとしても期待されます。

実績の蓄積により概念やルールが形成され、社会の認知が進めば、リノベーションがストック社会における整備手法の一つにもなります。先行企業の動向には注目が必要です。

HOT ANGLE

寄稿

これからの住宅ローン選びの視点

住宅金融公庫 住宅総合調査室 主任研究員・松家真一氏

量的規制緩和やゼロ金利の解除により、歴史的な超低金利時代に終わりを告げ、金利上昇局面へと向かう今日、短期的には駆け込みによる住宅需要が期待できる面もあるものの、金利上昇リスクやその不確実性によって、様子見や住宅取得そのものを手控える可能性もあります。

また、金利上昇局面では、住宅ローンの金利リスクや商品特性について、適切な知識や理解が乏しければ、過度の不安によって、住宅取得を手控える可能性もあります。十分な知識や理解の下で最適な住宅ローンを選べるようにすることも住宅取得を安定的に支える要因になると思われます。

Market Watching

変わる街探検隊

第18回 荒川区南千住 大規模再開発で新しい都市に変貌

大規模な再開発事業が進んでいる南千住が、東京メトロ日比谷線、JR常磐線、つくばエクスプレスの3線が利用可能となり、交通利便性の大幅な向上もあって新しい都市に変貌中です。

南千住駅の東側では「白鬚西地区市街地再開発事業」と「住宅市街地総合整備事業」を合わせ、約117.7万㎡の街づくりが行

われています。約3,000戸の住宅建設、商業等施設の導入と合わせ、道路・公園など都市機能と一体的な整備が行われており、主要街区の一部では住宅も完成しています。一方、西側では「南千住西口駅前地区」再開発事業があり、2008年に地上29階建て、総戸数215戸の住宅・店舗などが完成予定です。

Trend Express

シリーズ“関西復権を考える”-II

都市間競争の新しい局面

株式会社プラン・ドゥ 佐野嘉彦氏

(株)プラン・ドゥの佐野嘉彦氏に、シリーズ“関西復権を考える”として、3か月に1回程度のペースで様々な角度から“関西・大阪”を論じていただくことになりました。

ここ数年、大阪でも梅田地区を中心に大型開発が進んでいます。長期的なデータ推移では都心の街の利用率が低下しています。

その原因は都市の魅力の減少にあります。新しいモノを消費するだけの街では、街の魅力は生まれず、そこに固有の「文化」が生まれてこそ、人を惹きつけます。その意味でも、「そこにしかないもの」をどれだけ積み上げられるかが課題となり、デベロッパーは中長期視点に立った文化の仕込みという生存戦略を考える必要があります。

DATA FILE

データファイル

2006年9月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏 1～9月の新規供給戸数は5万1,083戸。年間で8万戸を下回る可能性がある。

近畿圏 1～9月の新規供給戸数は2万1,423戸。年間で3万戸は上回る見込み。

新規供給戸数 6,508戸 (前年同月比) -0.7%

初月販売率 77.9% (前年同月比) -3.2ポイント

平均価格 4,170万円 (前月比) 8.0%

分譲㎡単価 551千円 (3.3㎡単価) (前月比) 5.8%

新規供給戸数 2,275戸 (前年同月比) -16.1%

初月販売率 76.7% (前年同月比) 7.1ポイント

平均価格 3,283万円 (前月比) -2.5%

分譲㎡単価 418千円 (3.3㎡単価) (前月比) -13.5%