



2007. 2月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

2006年マンション市場の総括と2007年の見通し

Q 2006年 首都圏の分譲マンション市場は？

新規供給戸数は、2,416件7万4,534戸と前年比11.5%減となり、8年ぶりに8万戸を下回りました。供給の中心は大規模物件、超高層物件であり、総戸数200戸以上の大規模物件のシェアが42.1%、超高層物件のシェアが19.3%と、いずれも前年を上回りました。地域別では、都内23区山手エリアや都下、横浜市などの都心部で供給減、郊外部で供給増と、都心回帰に変化が見られました。

初月販売率は78.3%と前年を4.3ポイント下回ったものの、2003年、2004年並で、順調に推移したといえます。平均分譲単価は前年比1.8%アップの555千円/㎡に止まりましたが、都心部の中央区や千代田区、渋谷区をはじめ前年比10%以上の上昇率となった自治体が増加しています。

Q 2006年 近畿圏の分譲マンション市場は？

新規供給戸数は、882件3万146戸、前年比8.8%減となりましたが、8年連続で3万戸を上回りました。供給の中心は首都圏同様、総戸数200戸以上の大規模物件(シェア33.5%)と、超高層物件(シェア16.1%)で、いずれも前年を上回りました。また郊外地域の供給戸数が増加し、前年比41.8%増の4,559戸となる一方、大阪市や神戸市、

京都市など主要地域での供給減が目立ちました。

初月販売率は72.9%と前年を4.0ポイント下回りましたが、総戸数400戸以上の大規模物件で90.5%、総戸数200~400戸未満で82.6%と好調に推移しています。さらに平均分譲単価は前年比5.4%アップの449千円/㎡となり、分譲単価、価格の上昇が本格化しています。

Q 2007年の見通しは？

2007年の新規供給戸数は首都圏で8万戸、近畿圏で3万戸と予測しました。いずれもデベロッパーの供給能力は高く、当研究所で把握できた供給予定物件の単純合計では予測以上の供給能力が存在しています。2007年は税・社会保障制度の変更による負担増が懸念されますが、景気回復による所得増も見込まれることから、住宅購入意欲を大きく減退させることはなく、販売状況は2006年実績並の水準で順調に推移すると思われます。

2006年は新価格、新々価格といった価格上昇のイメージが先行し、デベロッパー、エンドユーザーともに価格の相場観が明確にならず、双方共に模様眺めをしていました。それだけに、価格の相場観の形成を図ることが2007年の市場動向のポイントになると思われます。

Market Watching 第19回 特別企画 安全・安心なまちづくりに取り組む神戸市 変わる街探検隊 大震災から12年。震災の教訓の共有が課題

阪神・淡路大震災から12年が過ぎました。復興の槌音が絶えることなく響いてきた神戸の街は、2004年11月に震災直前の人口も上回り、各所に大規模・高層マンションや高層ビルが次々と姿を現しています。

今月号では、震度7の直撃を受け、壊滅的な被害をこうむった

新長田駅、兵庫駅、三宮駅、六甲道駅周辺などのエリアを訪ねました。神戸市の各地域では、安全・安心なまちづくりに取り組み、活気のある街並をほぼ整えています。震災後に出生・転入した市民が30%を超えており、これからは震災の教訓をいかに共有していくかが課題になっています。

Trend Express

シリーズ“関西復興を考える”-Ⅲ 都心居住が大阪を再生させる 株式会社プラン・ドゥ 佐野嘉彦氏

大阪市の人口は2000年を境に上昇に転じており、「都心回帰」の傾向が明らかになっています。人口の社会増の上位を占めているのは、北・中央・西・浪速・天王寺・福島都心6区で、大阪市の人口回復は都心部が中心となっています。

都心のタワーマンション購入者に「シニア層が多い」という新聞記事もあるなど、アクティブなシニア層の都心回帰が一部で話題になっていますが、流入者の多い都心6区について2000年か

ら2005年の年齢別人口の変化を比較しますと、20代後半から40代前半の世代が増えていることがわかります。

定年後の団塊世代をイメージしたシニアの都心回帰は、まだイメージ先行ですが、多様な世代が生活できる環境をつくれれば、元気で活動的なシニアの中で、都心の新生活を選択する人が戻ってきます。その意味でも、大阪の都心が持っているさまざまな資源を再生し、生活の場としての環境を再生することが求められます。

DATA FILE

データファイル

2006年12月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給戸数は292件1万285戸と1万戸を超える大量供給となった。

新規供給戸数 10,285戸 (前年同月比) 1.5%

初月販売率 73.5% (前年同月比) -8.8ポイント

平均価格 4,014万円 (前月比) -4.3%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 524千円 (1,731千円) (前月比) -5.4%

近畿圏

神戸での高額物件の供給により、分譲㎡単価は前月比5.2%アップ。

新規供給戸数 3,185戸 (前年同月比) -18.0%

初月販売率 67.0% (前年同月比) -16.9ポイント

平均価格 3,595万円 (前月比) 1.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 483千円 (1,596千円) (前月比) 5.2%