



## 2007. 8月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT  
早分かりQ&A2007年上半期の総括と下半期の見通し  
首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向

## Q 上半期の首都圏市場は？

新規供給戸数は都心部・郊外部ともに減少したことから、1,029件2万8,284戸、前年同期比17.2%の大幅減で、1998年以来で3万戸を下回り、大量供給が始まった1994年以降では最少となりました。供給能力は高水準であるにもかかわらず、供給戸数が大幅減となったのは、投資ファンドによる一棟買い、値上がりを見込んでの「売り惜しみ」、市況悪化を懸念した発売時期の先送りなど、さまざまな要因が絡み合った結果と考えます。

首都圏全体の分譲単価は前年比10.9%アップの615千円/㎡で、千葉市を除く各地域で上昇。その結果、平均価格は同比10.6%アップの4,646万円となり、中でも港区(1億2,236万円)、千代田区(1億4,615万円)で1億円を超えるなど、分譲単価・価格の上昇が顕著となっています。

## Q 上半期の近畿圏市場は？

新規供給戸数は490件1万5,096戸、前年同期比5.5%増と、売り惜しみ等はなく、ほぼ予定通りの供給が行われました。主要地域での供給戸数が回復基調にある中で、大阪市の供給が依然として低調であり、滋賀県・奈良県・京都

市も大幅減となっています。平均初月販売率は67.5%と70%を下回り、低下傾向にあります。その背景には、販売期間を長く設定し、竣工完売を目標とするなど、デベロッパーの販売手法の変化もあります。

近畿圏全体の分譲単価は455千円/㎡と前年比1.3%アップにとどまりました。前年実績を上回った市区が48、下回った市区が33と、二極化しています。また平均面積も縮小傾向に転じていることから、平均価格は3,375万円と前年比0.1%低下しました。

## Q 下半期の見通しは？

首都圏は4万2,000戸(年間7万戸)と予測しました。着工戸数は依然として高水準で、大規模物件も40物件以上あるなど、年間8万戸以上の供給能力は存在しています。

近畿圏は1万5,000戸(年間3万戸)と予測しました。上半期の供給状況から発売時期の先送り等は行われておらず、下半期の供給ペースに変化はないと判断しました。

市況は、デベロッパーとエンドユーザーの相場観にズレが生じており、模様眺めの状況が続いています。エンドユーザーの相場観を把握し、相場観の形成を図っていくことが課題となります。

Market Watching 第22回 大阪市内の超高層マンション  
変わる街探検隊

## 超高層マンションの供給が相次ぐ大阪市内

2001年以降、近畿圏における超高層マンションの供給が大幅に増加しており、2005年・2006年は4,000戸を上回り、2007年も1～5月で1,733戸の実績となっています。大阪市内では、2002年に1,000戸を上回ってからは高水準の供給が継続しています。

2002年～2007年5月のプロジェクト( pj )数と供給戸数は、

中央区14PJ2,482戸、北区11PJ1,740戸をはじめ西区・浪速区・福島区で1,000戸を上回っており、この5区が供給の中心となっています。さらに、2005年・2006年には港区や此花区、住之江区といった周辺地域への拡大傾向がみられます。また、今後も「The Kitahama」(中央区 総465戸 54階)など、幾つかの超高層物件の供給が予定されています。

## 関西復権を考える—5

## 人の流れから街の変化を解読する

株式会社ANALOG 佐野嘉彦氏

商業の中心地は、人の流れの変化に伴って変化します。古くは街道沿いが、そして住居を郊外にかまふ都心に鉄道で通勤する人が増えた時代には鉄道ターミナル周辺が、さらに人の移動が車中心になった時代には駐車場の充実した郊外SCが力を持ってきました。

大阪の場合は、大阪城を頂点とした堀や川の水運が大動脈となる、東西方向の「通り」中心から、市電の開通により南北の「筋」

中心に変化してきました。しかも地下鉄の開通や道路の拡幅により南北の軸の中心は西に移動しています。現在は、梅田や難波のターミナル周辺と御堂筋に重心がありますが、実際に街を歩いて見ると、御堂筋からさらに西のエリアが賑わいを見せ始めています。けっしてピーク人口は高くはないのですが、平均的に人が動いており、そこには次の時代への変化を考えるためのヒントがあります。

## DATA FILE

## データファイル

## 2007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6カ月連続で前年同月を下回る。初月販売率も05年1月以来で70%を下回る。

## 近畿圏

分譲㎡単価は前月比9%アップ。高額物件の供給があった阪神間・京都市は大幅上昇。

新規供給戸数 5,716戸 (前年同月比) -10.9%

初月販売率 69.1% (前年同月比) -12.0ポイント

平均価格 4,853万円 (前月比) 1.0%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 644千円 (2,130千円) (前月比) 3.0%

新規供給戸数 2,768戸 (前年同月比) 2.7%

初月販売率 70.8% (前年同月比) -9.7ポイント

平均価格 3,498万円 (前月比) 6.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 474千円 (1,567千円) (前月比) 9.0%