

暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈地球の匂い〉

日本人として初の宇宙長期滞在から帰還した若田光一さんは言った。「草の香りがした時、地球を感じた」と。彼が手掛けた日本の実験棟「きぼう」の完成は、建物を期日内に施工完了させた時のデベロッパーの心境と同じだったかもしれない。命を賭けた被験者として人類未踏の空間・宇宙への挑戦を続ける宇宙飛行士たちの言葉はいつも新鮮であるが、若田さんも今回私たちに地球が持つ匂いを思い出させてくれた。

SPECIAL REPORT

特集レポート

早分かりQ&A

一次取得者向け住戸の供給動向

4,000万円以下の供給戸数が激減、今後、品薄感が強まる



Q 新規供給戸数と総販売戸数の推移は?

A 首都圏・近畿圏共に、1994年以降、新規供給戸数と総販売戸数はいずれも大幅に増加し、2005年まで、マンションに対する需要は旺盛であった。しかし、2006年以降、両圏共に新規供給戸数、総販売戸数は減少傾向に転じた。総販売戸数が大幅減となった原因としては、販売状況の悪化や新規供給戸数が大きく減ったことが挙げられる。

Q 価格帯別の新規供給戸数の推移は?

A 2005年までは、首都圏・近畿圏共に4,000万円以下の住戸が供給の中心で、都内23区や神奈川県、大阪市を中心に供給されていた。しかし、2006年以降、用地取得費の高騰や建築費の上昇などにより、価格が上昇し始め、4,000万円以下の新規供給戸数は両圏共、大幅に減少している。

Q 一次取得者向け住戸の供給状況は?

A 住戸面積が65~80㎡未満で、価格が4,000万円以下の住戸を一次取得者向け住戸として、その供給状況を調査すると、首都圏では近郊部・郊外部を中心に供給戸数は大幅に減少し、近畿圏では大阪市や北摂・阪神間で減少している。逆に価格調整が先行して行われた地域で増加した。

Q 一次取得者向け住戸の需要が根強い?

A 購入マインドの減退で買い控え現象が生じているが、一次取得者向け住戸の大幅な減少で、購入しようにもできない状況がある一方、(株)長谷工アーベスタが行ったアンケートでも若年層の持家志向は底堅く、首都圏・近畿圏共に一次取得者の潜在需要は旺盛。住宅を必要とするこの一次取得者向け住戸の供給の増加が今後の重要課題だ。

変わる街探検隊

第46回

新線開業で千葉ニュータウンの魅力と価値がさらに向上

千葉ニュータウン中央駅周辺



公園に隣接する集合住宅。住環境に恵まれている

多摩、港北に次ぐ大規模ニュータウンである千葉ニュータウンは、白井市、船橋市、印西市、印旛村、本埜村の千葉県北西部の3市2村に広がる。同ニュータウンには、2010年開業予定の成田新高速鉄道(成田国際空港と都心を30分台で結ぶ)の駅が6駅あり、今後「東京⇄成田SKYGATEシティ」として、沿線の魅力と価値がいっそう向上することに期待がかかっている。

寄稿 関西復権を考える

Vol.12

激しくなってきた関西の集客競争

「京都」と「奈良」歴史文化活用からその先への展開へ

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

京都と奈良は共に古都だが、街の性格は大きく違う。大阪との関係が強い奈良に対し、京都は商圏として独立性が高い。修学旅行の定番でもある2都市。京都市の観光客数は伸びているが、奈良市は10年間横ばい。奈良県は2010年の1年間、「平城遷都1300年記念事業」を開催予定で、これを機に文化観光集客都市への動きがある。京都は「京都鉄道博物館」や「京都水族館」の整備構想が進行中。

DATA FILE

データファイル

分譲中戸数と総販売戸数の分析

その2 近畿圏

近畿圏における分譲中戸数は、2008年末までは増加傾向が継続した。新規物件の販売は不調で、その結果、2009年上半期の総販売戸数も低調である。近畿圏では、首都圏ほど在庫削減のスピードは加速していないが、自治体別に分譲中戸数の推移をみると、大幅減となった地域が増加している。

2009年7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	3,230戸	(前年同月比) △9.1%
初月販売率	75.3%	(前年同月比) 21.8%↑
平均価格	4,628万円	(前月比) 1.9%↑
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	665千円 [2,199千円]	(前月比) 5.2%↑

近畿圏

新規供給戸数	1,247戸	(前年同月比) △30.2%
初月販売率	63.8%	(前年同月比) 7.5%↑
平均価格	3,349万円	(前月比) △5.0%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	456千円 [1,507千円]	(前月比) △2.8%