



## 2003.2月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 2002年マンション市場の総括と2003年の見通し

## 2002年の首都圏市場の総括は？

新規供給戸数は2,957件8万8,516戸と4年連続で8万戸を超えました。市況悪化の懸念から1回当たりの供給戸数が小規模化し、“売れる戸数を供給する”傾向が強まっていますが、高水準の大量供給となりました。

年間平均の初月販売率は前年比2.7ポイント低下したものの75.4%を維持。また面積の拡大傾向も継続し、平均面積は78.04㎡に拡大しました。

## 2003年の首都圏市場の見通しは？

新規供給戸数は5年連続で8万戸を上回る8万6,000戸と予測しました。地域別では都内23区で3万2,000戸と、2003年も3万戸を上回る供給が予定されています。また神奈川県では前年並みの2万4,000戸、埼玉県では9,000戸、千葉県では1万1,000戸と予測しました。

## 2002年の近畿圏市場の総括は？

新規供給戸数は972件3万9,087戸と、4年連続で3.5万戸を上回りました。大量供給の要因は大規模物件、超高層物件の供給が本格化したためであり、1度に100戸以上の供給を行った物件は60物件と2001年を上回り、1997年以降では最多となりました。

年間平均の初月販売率は70.8%と70%台を維持。さらに平均面積は78.18㎡と拡大傾向が継続しました。

## 2003年の近畿圏市場の見通しは？

新規供給戸数は5年連続で3万5000戸を上回る3万5,000戸と予測しました。地域別では大阪市内で超高層物件の供給が予定されており、高水準の供給が継続し8,500戸と予測しました。一方、北摂や南大阪、京都市では前年比で減少すると思われる。

## HOT ANGLE

## コンバージョン③

## インタビュー:東京大学大学院・松村秀一助教授

## 日本でのコンバージョンの可能性は？

欧米では古い建物の中身を入れ替えて使う伝統があり、90年代にレントギャップが発生したことからコンバージョンに注目が集まり、ビジネスとして定着しました。日本でもレントギャップのあるエリアなら事業として成立する可能性はあります。ただ日本では事例が少なく、本格的な取り組みは資金力のあるデベロッパーやポリシーをもつオーナーが手がけることになるのではないのでしょうか。

## 日本で普及するための課題は？

デベロッパーの単独事業は別として、個人オーナーにはプロパティマネージメント等をはじめとした専門家による協力が必要です。専門家には、建築特性とニーズから最も収益性の高い入居者を呼び込むマッチング能力やニーズに合うプランを組む設計能力と技術対応力、そして残存オフィスとの混在も含めた管理能力などをまとめて提供することが求められます。

## Market Watching

## 市場分析①

## 2002年供給商品内容の分析～住戸面積拡大の状況～

1999年ごろから供給が行なわれた100㎡住宅に人気が集まったことから、近年、大規模物件でも平均面積が90㎡以上の物件の供給が行われる等、大型住戸の供給が大幅に増加。平均面積の拡大傾向が顕著となっています。

そのため2002年の首都圏全体の平均面積は78.04㎡と前年比1.4%拡大し、1982年以降では最大となりました。また都内23

区でも緩やかではありますが面積拡大傾向が継続し、73.12㎡に拡大しています。

平均面積が拡大と縮小を繰り返してきた近畿圏でも、2000年以降は拡大傾向が継続しており、2002年は78.18㎡と前年比2.3%拡大し、1982年以降では最大となりました。大阪市でも73.49㎡となり、調査開始以来初めて70㎡を超えました。

## DATA FILE

## データファイル

## 2002年12月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

分譲中戸数は1万戸を上回る1万1,611戸。  
完成在庫は前年比449戸増の2,825戸。

## 近畿圏

分譲中戸数は前年比1,013戸増の7,168戸。  
完成在庫は同比87戸減少し1,770戸。

新規供給戸数 8,375戸 (前年同月比) -9.3%

初月販売率 71.6% (前年同月比) -12.2ポイント

平均価格 4,171万円 (前月比) 6.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 535千円 (1,768千円) (前月比) 4.2%

新規供給戸数 1,960戸 (前年同月比) -37.0%

初月販売率 72.0% (前年同月比) -1.4ポイント

平均価格 3,302万円 (前月比) 5.4%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 419千円 (1,386千円) (前月比) 0.7%