



2003.8月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

2003年上半期マンション市場のまとめと下半期の見通し

Q 首都圏・上半期市場の総括は？

新規供給戸数は1,417件4万135戸と、前年同期比9.0%減となりました。“売れる戸数を供給する”傾向が強まったことなどから、新規供給が抑制されたものです。

拡大傾向が続いてきた平均面積も、75.17㎡と前年比3.7%縮小。一方、平均分譲単価は541千円/㎡と前年実績を5.5%上回りました。これは都内23区の供給シェアが高まったことが背景にあります。平均初月販売率は78.3%と75%以上を維持。大規模物件の販売も順調で、総戸数400戸以上、200～400戸未満のいずれも、首都圏平均を15ポイント以上上回りました。

Q 近畿圏・上半期市場の総括は？

新規供給戸数は423件1万5,271戸と、前年同期比25.3%減となり、主要地域での供給状況も神戸市を除いて、前年同期を下回りました。

平均面積も拡大傾向に歯止めがかかり、77.13%と前年比1.3%縮小しました。これは50㎡台・60㎡台の供給戸数構成比が高まったためです。平均初月販売率は70.1%と70%を維持したものの、1月、5月は60%台に低下しており、販売状況は厳しいといえます。

Q 下半期市場の見通しは？

新規供給戸数は首都圏・近畿圏ともに年初予測を下回るものの首都圏が4万2,000戸(年間8万2,000戸、年初予測から4,000戸減)、近畿圏が1万7,000戸(年間3万2,000戸、年初予測から3,000戸減)と、高水準の供給が継続すると判断しました。

販売状況については、厳しい状況が予想されます。各デベロッパーとも在庫増をさけるため、在庫販売に注力する傾向は継続すると思われます。

HOT ANGLE

土壌汚染対策法③

不動産事業者の対応を聞く

不動産取引の現場での変化は？

取引上のリスクが高くなったのは事実で、最近では不動産購入の条件として土壌調査が一般化する方向にあり、不動産鑑定項目に土壌調査や埋設物の調査が追加されています。しかしながら、どこまで土壌汚染を調査できるのか、汚染をどうマイナス評価すればよいかなど、ある意味では不動産鑑定士の能力を超えている問題もあります。

マンション事業への影響は？

(社)不動産協会では、《マンション事業における土壌汚染対策に関する留意事項》を公表し、売主責任を明確化しています。これが、今後のマンション用地取得に関する事実上の規範となることは確実です。これからの不動産事業者に求められるのは、慎重かつ大胆に土地を流動化させていくことだと思います。(三井不動産販売(株)デューデリジェンス事業部長・針谷博史氏)

Market Watching

物件分析①

東京サーハウス—健康をテーマにしたヘルスプロモーションサービス—

大田区下丸子の多摩川沿いに建設中の「東京サーハウス」(売主:総合地所・ニチモ・世界貿易センタービルディング・昭栄・デベロッパー三信)は、IT設備と住宅・施設・サービスをリンクさせ、自宅で様々な健康管理が気軽にできる「ヘルスプロモーションサービス」を導入した注目の物件です。

このサービスは高齢者や病人向けのものではなく、同物件の購

入者層でもある40～50代の健康な人をターゲットとしたもので、実際の来場者の反応は概ね良好で、特に主婦層が高い関心を寄せているようです。

管理費の面では、ガスコージェネレーションシステムの採用で光熱費を削減したことや、758戸と大規模であることから、サービス利用料も含め㎡当たり192円に抑えています。

DATA FILE

データファイル

2003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15.7%減と供給抑制が継続。
初月販売率は2002年3月以来の80%台に。

新規供給戸数 6,894戸 (前年同月比) -15.7%

初月販売率 84.2% (前年同月比) 5.6ポイント

平均価格 4,316万円 (前月比) 12.3%

分譲㎡単価 569千円 (3.3㎡単価) (前月比) 7.6%

近畿圏

大型物件の即日完売もあり、販売率は70%台に回復。新規供給は8カ月連続の減少。

新規供給戸数 2,919戸 (前年同月比) -10.9%

初月販売率 70.7% (前年同月比) 2.2ポイント

平均価格 3,263万円 (前月比) 6.4%

分譲㎡単価 420千円 (3.3㎡単価) (前月比) 1.7%