



## 2003.9月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT  
早分かりQ&Aコンパクトマンションにみる小型住戸の供給像  
— 都心における小型シフトの新しい類型 —

## Q 首都圏マンション市場に新しい波？

最近、小さな敷地に小さな住棟を建て、住戸も小ぶりで手頃な価格という供給が増えています。その先駆けとなったのは東急不動産が2002年夏に供給を始めた「クオリア」シリーズです。これらは「コンパクトマンション」と呼ばれ、同趣の事業を手がけるデベロッパーも増えており、「コンパクトマンション市場」ともいべきジャンルが形成された感があります。

## Q コンパクトマンションとは？

きちんとした定義が確立されているわけではありませんが、その平均的イメージとして、まず立地エリアのイメージがよく、駅からも近い交通利便のよさが大きな特長となります。一方、幹線道路に面しているなど、いわゆるオフィスビル用地に建設される物件も多くあります。また、手頃な広さと価格設定で個性的な空間を提供しているのも特長といえます。

## Q 設備や仕様、サービスなどの特長は？

都心居住ともなれば生活時間に占める外出時間の割合が高く、在宅時間は限られます。また現在の生活形態を長期に続けるビジョンを持たない居住者も多くいます。そのため、コンパクトマンションには、長い不在時間にも対応、短い在室時間を快適に、ライフスタイルの変化に対応、といった都心居住を満喫するためのサポート機能が随所に盛り込まれています。

## Q 供給サイドのメリットは？

狭小な土地が有効活用でき、少ない投資資金で、かつ短期回収できる、多少の日照条件や近隣環境の悪さも、交通利便性や立地のブランド性でカバーできる可能性もあるなど、コンパクトマンションには事業者の関心を引く部分が多くあります。こうしたことから今後、供給物件が増え、市場の層は厚みを増していくと思われます。

HOT ANGLE  
構造改革特区①地方と民間の知恵と工夫が活きる構造改革特区  
— 日本経済の活性化へいよいよ始動

## 構造改革特区構想とは？

地方公共団体が地域の活性化を図るために自発的に設定した区域で、地域の特性に応じた特定の事業を実施できるようにするもので、地域経済の活性化を目的としています。最大の特徴は、あくまでも地方公共団体や民間の知恵と工夫に依拠するものであって、補助金など従来型の財政措置や税制優遇制度等は排除していることです。

Market Watching  
市場分析④

## 沿線別分譲中戸数の動向

2003年6月末時点での沿線別分譲中戸数の動向を分析しました。

首都圏では、55沿線が2002年末より減少しており、中でも小田急線・東武東上線・東急田園都市線の3線で200戸以上の減少となりました。逆に増加した沿線は19線で、JR山手線・地下鉄日比谷線では100戸以上の増加となりました。両沿線とも新規供給

## 第1次・第2次認定の内容は？

今年4月に第1回認定申請の受付が行われ、5月と6月に特区計画の第1次・第2次認定が決定し、いよいよ「構造改革特区」が始動しました。129件の申請の内、今回認定された特区は全国で117件。最も多かったのは産学連携関係で25件、その他、教育、国際物流、農業、都市農村交流、産業活性化などの特区が数多く認定されました。

の大幅増が分譲中戸数の増加につながりました。

近畿圏では40沿線で減少しており、JR東海道線(新大阪～京都)・阪神本線・阪急京都線の3線で100戸以上減少。増加したのは22沿線で、地下鉄谷町線では100戸以上増加しました。また地下鉄四つ橋線では2002年実績を上回る供給が行われ、分譲中戸数増加の要因となっています。

DATA FILE  
データファイル

## 2003年7月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

新規供給は前年同月比14.3%減。7月としては、5年ぶりに6,000戸台の供給に減少。

新規供給戸数 6,679戸 (前年同月比) -14.3%

初月販売率 80.7% (前年同月比) 5.7ポイント

平均価格 4,208万円 (前月比) -2.5%

分譲㎡単価 552千円 (3.3㎡単価) (前月比) -3.0%

## 近畿圏

新規供給は前年同月比30.8%減。昨年11月以来9ヶ月連続で前年同月実績を下回る。

新規供給戸数 2,801戸 (前年同月比) -30.8%

初月販売率 70.5% (前年同月比) -2.9ポイント

平均価格 3,147万円 (前月比) -3.6%

分譲㎡単価 413千円 (3.3㎡単価) (前月比) -1.7%