



2003.11月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

周辺地域のマンション立地の動向

Q 首都圏・近畿圏のマンション市場の動向は？

供給立地の都心回帰が継続する中、周辺地域全体での供給は減少しています。しかし自治体によっては供給が増加しているところや、高水準の供給が継続しているところもあり、地域による格差が目立っています。

Q 首都圏の周辺地域の供給立地の変化は？

98～02年の周辺地域の首都圏における供給戸数構成比は、前5年と比較して都下を除く各地域で低下しており、特に埼玉県の下下が目立ちます。さらに、都心からの30～40km圏の供給戸数は、98～02年に都下以外の地域で減少に転じました。40km以遠の地域は、88～92年に供給が約2.5倍に増えて以来、ほぼ一定量の供給が行われています。

Q 近畿圏の周辺地域の供給立地の変化は？

98～02年の各地域の供給戸数を前5年と比較すると、その他兵庫で7,997戸減少、南大阪、奈良県で5000戸を超える減少となっています。構成比も各地域で10%未満に低下する中で、ニュータウンで活発な供給があった堺市と大規模物件の供給が集中した枚方市が増加傾向にあり、東大阪市、津市では安定供給が続いています。

Q 周辺地域の供給の傾向は？

全体的に、周辺地域での供給戸数は減少しています。しかし、自治体ごとに格差があり、各地域の中心となる市では供給が増加。特に、再開発やニュータウン、また新線・新駅が開業した場所での供給が多く、同じ市区の中でもエリアに変化が見られます。

HOT ANGLE

構造改革特区③

構造改革特区推進室・檜木参事官に聞く

規制改革に聖域なし。さらに多彩な提案を！

2つの背景と推進への4つの仕組み

「特区誕生の背景には、1)規制改革が進まない現状を打破したい。2)全国一律の規制を見直して行動しやすいようにしたい、という2つの理念がありました。さらに具体的な推進のために、1)陳情から提案への変革。2)法令解釈の事前確認制度。3)後出し通達の禁止。4)すべて内閣官房に一元化など、4つの仕組みを整備しました。」

エンドレスの提案で規制改革の実現を

「特区の提案は何度でもできます。構造改革特区推進室も、該当省庁と粘り強く折衝を重ね、実現をバックアップします。既に、1300件以上の提案を受け、約160の規制改革が実現し、特区としての活動が可能となっています。活力のある地域社会・経済を可能にする意味でも、積極的なご提案をお待ちしています。」
(構造改革特区推進室・参事官 檜木俊秀氏)

Market Watching

市場分析⑤

首都圏・近畿圏の平均専有面積の動向

拡大傾向にあった平均専有面積が、2003年に入って、縮小に転じています。

首都圏では、2003年1～8月の平均面積は、2002年実績の78.04㎡から2.44㎡縮小し、75.60㎡になりました。千葉県以外の地域は全て縮小となっており、中でも都内23区は69.22㎡と70㎡を下回る結果に。また、80～110㎡台の住戸の構成比が低下し、

50㎡台以下が14.6%と前年から5.1ポイントアップしていることも縮小の要因です。

近畿圏では、2003年1～8月の平均が、前年度実績の78.18㎡から1.23㎡縮小し、76.95㎡になりました。北摂以外の主要地域で面積が縮小したほか、大阪市の構成比が増えたこと、80㎡台以上の構成比が低下し、70㎡台以下が上昇したことも要因です。

DATA FILE

データファイル

2003年9月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

1～9月累計の供給戸数は5万8,339戸。
前年同期比8.0%減となり、供給抑制が継続。

新規供給戸数 6,032戸 (前年同月比) -11.8%

初月販売率 74.2% (前年同月比) 2.6ポイント

平均価格 3,864万円 (前月比) -8.5%

分譲㎡単価 537千円 (3.3㎡単価) (前月比) -0.7%

近畿圏

9月も供給抑制が顕著。1～9月累計では
2万2,070戸と前年同期比26.7%の大幅減。

新規供給戸数 2,226戸 (前年同月比) -45.9%

初月販売率 67.3% (前年同月比) -4.1ポイント

平均価格 3,267万円 (前月比) 6.2%

分譲㎡単価 428千円 (3.3㎡単価) (前月比) 6.5%