



2004.1月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT
早分かりQ&A
新時代のマンション建替え
 ～取り組み事例のケーススタディと展望～

Q 事業環境が大きく前進しました？

建替え円滑化法ができ、区分所有法が改正されて、これまでは無理があった「多数決」「組合で建替え」が実質的に可能になりました。支援方策も整えられつつあります。

Q どんな事例がありますか？

建替え円滑化法第一号の諏訪町住宅(東京都新宿区)はあくまで全員合意をめざし、徹底した意識共有と個別面談を徹底しています。改正区分所有法の建替え決議第一号となった萩中住宅(同大田区)は、事業化を急がず合意づくりをコンサルに託した例です。このほか、現住宅に生活したまま隣地に建てて移転する計画を追究している旭丘第二団地住宅(豊中市)もあります。それぞれの経緯や

当事者の意識、協力企業の役割などを紹介しました。

Q これからはどう考えるべき？

準備に時間が必要ですが、高齢化など延ばしたら悪くなる面もあり、長期見通しが必要です。全員一致が理想ですが、あえて多数決という決断もあります。現実を見据えて低い還元率で事業した例は、これからの励みになります。

Q 外からの支援はどうでしょう？

住民の立場で専門知識を提供するコンサルタントが活躍できるようになりました。協力企業にも調整能力など専門性が求められ、特に民間の役割が大きくなっています。

NEWYEAR REPORT
専門家に聞く
2003年の回顧と2004年の見通し
 ～分譲マンション市場予測の前提条件の整理～

「2003年は当初予測を超えた景気回復となりましたが、その背景にはアメリカや中国経済の好調、デジタル家電の急速な台頭、都市再生の早い展開の好影響などがあります。

2004年の景気予測の上でポイントとなる株価動向は、来年の夏頃までは上昇基調が続き、実質経済成長率も2.6%と若干加

速すると予測します。

株価と地価の連動性からみると、2006年以降、20年周期の建設投資循環の上昇期に入り、地価上昇・中長期的な景気上昇が生じると見えます。2003年はいわばその助走期間の始まりの年といえます。」
 (株UFJ総合研究所・嶋中部長)

HOT ANGLE
マンションのセキュリティ②
関西エリアのセキュリティ会社に聞く
サービスが見えるセキュリティをめざす

大阪ガスのインターネット自動検針システムを活用し、お客さまに様々な生活提案を行う中で、近年需要の高まっているホームセキュリティを提供しようとNTT西日本の協力を得て開発したのがインターネットセキュリティシステム「アイルス」です。

マンションのインターネット環境が整ってきたこともあり、デベロ

ッパー各社から好評を得て、発売から5カ月間で2,000戸の成約となっています。低価格で、最新の情報インフラを活用したことが人気の秘密で、今後、1年間で4,000戸の設置をめざしています。」

(大阪ガスセキュリティサービス(株)・瀬古専務)

Market Watching
市場分析⑦
佐藤美紀雄氏インタビュー その
商品企画からみた2003年市場の総括

「実際に現地を見た限り、2003年の商品企画は下方修正が行われており、ここ数年継続していた面積拡大傾向も、そろそろ終わると思います。

しかしながら、注目物件も数多くありました。大規模物件では世田谷区の『深沢ハウス』など、超高層物件では品川港南地区の

『TOKYO SEA SOUTH プランファーレ』などです。

最近、減少しつつある来訪者を、いかに購入に結び付けるかが今後のポイントになります。そのため、販売センター等も再検討し、新しく構築しなおすデベロッパーが出てくると思います。」

(佐藤美紀雄氏)

DATA FILE
データファイル
2003年11月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向
首都圏

新規供給戸数は本年2番目の高水準。都内23区を中心に、超高層物件の供給が増加。

新規供給戸数 **8,970戸** (前年同月比) **15.0%**

初月販売率 **76.9%** (前年同月比) **3.0ポイント**

平均価格 **4,120万円** (前月比) **1.8%**

分譲^{m²}単価 **558千円** (前月比) **0.7%**
 (3.3^{m²}単価) (1,844千円)

近畿圏

新規供給戸数は2ヶ月連続で3,000戸超。8月以来、3ヶ月ぶりに前年同月を上回る。

新規供給戸数 **3,576戸** (前年同月比) **7.7%**

初月販売率 **74.4%** (前年同月比) **2.6ポイント**

平均価格 **3,105万円** (前月比) **-2.8%**

分譲^{m²}単価 **441千円** (前月比) **6.0%**
 (3.3^{m²}単価) (1,456千円)