



2004. 3月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

首都圏分譲マンションにおける大型住戸の供給動向

Q 大型住戸をめぐる市況の変化は？

首都圏で2000年1月から2003年9月までに供給が行われた物件から、90㎡以上の住戸を「大型住戸」として取り上げて分析すると、大型住戸は2000年以降、毎年増加。特に2002年は、1万7,096戸供給され、シェアは約2割まで上昇しました。2003年にはやや減少の傾向がみられますが、シェアは2000年、2001年より上回っています。

Q 供給商品の内容は？

供給立地はバス便立地が増加傾向にあります。間取りは4LDKが主流ですが、都内23区に限っては3LDKが最多となっています。平均価格は都内23区が8,000万円台、その他エリアが概ね4,000万円台で推移しています。大型住戸の供給は総戸数200戸以上の大規模物件を中心に行われており、大型住戸の5割超が大規模物件内の住戸となっています。

Q 顧客のニーズは？

大型住戸を希望する顧客は、現状のメインタイプである70㎡台、80㎡台の希望者と並び、2000年以降3割程度を占めています。広い住宅、広いマンションを希望する顧客は多く存在し、ニーズにあった住まいを探し求めていることが伺えます。少なくともファミリー向けマンションでは、より広い住まいを求める顧客の傾向が読みとれます。

Q 潜在需要を掘り起こすには？

近年、一次取得層にも検討可能な価格設定の大型住戸が大量供給されたことで、「買えるのなら、広い住まいを」という潜在需要が顕在化してきました。今後も、様々な目的で利用できる大型住戸のバリエーションに富んだ供給が続くことで、住まいの選択肢が広がり、さらなる潜在需要を掘り起こすことに期待したいと思えます。

HOT ANGLE 動き始めたADR制度基盤の整備

ADR(裁判外の紛争解決手続)①

国民への定着めざし新法制定へ

ADRって何？

英語のAlternative Dispute Resolutionの略称で、一般的には「裁判外における紛争処理制度」、「裁判外の紛争解決手続」と訳されています。不動産事業者によく知られている「建設工事紛争審査会」や「公害等調整委員会」などもADR機関の一つで、これまでに「調停」や「斡旋」、「裁定」、「仲裁」といった手続が利用されてきました。

なぜADRなの？

ADRは、厳格な裁判手続を必要とせず、多様な分野の専門家の知見を活かしながら、実状に沿った紛争解決が可能なことから、裁判と並ぶ魅力的な制度と位置付け、現在、政府が進めている司法制度改革において、新法制定をめざしているものです。推進本部に設置された「ADR検討会」では、現在まで何度も議論が重ねられており、今年中には法案が提出される見込みです。

Market Watching

市場分析⑨

HASEKOの新品 “Sel-Fit” (セルフフィット)

(株)長谷工コーポレーションは、住居としての基本性能を重視しながら、顧客の選択自由度を飛躍的に高めた新しいマンションの計画・供給手法、“Sel-Fit”を開発・商品化しました(特許出願中)

同商品は、「1戸1戸の住宅の集合体」という視点に回帰して、マンションをとらえなおし、各戸の防音・遮音性能や省エネ・健康、居住空間のしつらえといった基本性能の充実を図るものです。

また、住まい手にぴったりの住宅を提供するために、合計312の間取りバリエーションや7つのカラーバリエーション、50アイテム以上のオプションを揃え、顧客の選択肢を広げており、同商品は兵庫県西宮市に建設中の「mapa グリーンラゲーナ甲子園」(事業主:東レ建設、名鉄不動産、アゼル、アーバネックス、ニチモ、長谷工コーポレーション)で初めて採用されています。

DATA FILE

データファイル

2004年1月の首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

初月販売率は69.8%。70%を下回ったのは2002年1月(66.7%)以来2年ぶり。都内23区の低下が影響。

近畿圏

初月販売率は58.6%。50%台となるのは98年1月(53.9%)以来。大阪市(56.2%)と阪神間(34.8%)の低下が影響。

新規供給戸数 3,707戸 (前年同月比) 11.4%

初月販売率 69.8% (前年同月比) -0.6ポイント

平均価格 3,629万円 (前月比) -8.8%

分譲㎡単価 538千円 (前月比) -1.1% (3.3㎡単価) (1,779千円)

新規供給戸数 1,139戸 (前年同月比) 5.0%

初月販売率 58.6% (前年同月比) -6.3ポイント

平均価格 3,003万円 (前月比) -7.6%

分譲㎡単価 409千円 (前月比) -5.8% (3.3㎡単価) (1,353千円)