



2004.5月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

首都圏の分譲一戸建の動向

Q 首都圏分譲一戸建の着工戸数の現状は？

2003年の住宅着工戸数は、前年比3.5%増の40万8,889戸と40万戸を突破しました。中でも分譲一戸建は、6万2,097戸で前年比14.5%と増加が目立ちます。その要因として、2002年あたりから街並み作りが話題の物件や100棟を超える大型開発物件の供給があり、また地域密着型の戸建分譲事業者による供給の活性化などがあります。

Q 地域別の動向は？

2003年の市区別分譲一戸建着工戸数を都心からの距離帯別にみると、都心20～30km未満エリアが最も増加し、前年比3,046戸増の1万7,853戸となり、構成比は29.8%となりました。なかでも前年比986戸増となった都下(清瀬市・府中市など)、同1,187戸増となった千葉県(船橋市・柏市・流山市など)で増加が目立ちました。

Q 分譲一戸建と分譲マンションとの競合関係は？

首都圏のほとんどの地域で分譲一戸建の価格が分譲マンションを上回るため、同じ鉄道沿線の場合、都心寄りのマンションと郊外寄りの戸建といったカタチで競合するケースが多くみられます。しかし、千葉県や埼玉県の一部では分譲一戸建と分譲マンションがほぼ同レベルの価格帯という地域もみられます。

Q 今後の競合関係は？

立地条件・居住環境や専有面積・仕様設備など、価格を構成する要素は様々なため、単純に価格のみの比較では競合関係にあるかどうかは判断できません。ただ地域によっては、一戸建とマンションの分譲価格が同じレベルになっているところもあり、新たな競合が生まれる可能性があります。

HOT ANGLE あいち境界問題相談センターに聞く

ADR(裁判外の紛争解決手続)③

司法制度の枠組みの中で紛争解決

これまでのADR活動の実績は？

当センターの活動は、境界問題の紛争当事者の間に立ち、専門家の立場から問題の調査・整理を行い、両者が納得できる解決を目指すものです。2002年10月の設立から約1年半で、電話や来訪による問い合わせが年間200件ほどを数え、そこから相談員が対応したのが約100件。実際に調停申立てを受けたのは今年3月末までで12事件になります。

ADR基本法成立に期待するものは？

これまでの裁判による紛争解決では、決着しても不動産登記上の問題が残されたままでしたが、ADRによる解決は調停内容が登記簿に反映されるため、根本的な解決を図ることができます。また調査士の業務が司法制度の枠組みの中で、隣接法律専門職という明確な位置付けになります。さらに時効の中断効が適用されれば、ADR利用の一層の促進が期待されます。

Market Watching

市場分析⑪

2003年 沿線別供給空白地域

1996年以降1件以上の分譲マンションの新規供給が行われた首都圏の路線を対象に、2003年度に全く新規供給が行われていない地域の分析を行いました。調査は、供給戸数が0だった15の沿線を取り上げ、過去の供給状況によって4つに分類し、沿線別の供給実績とその沿線の分譲一戸建の着工戸数を比較し、供給空白地域として注目するエリアを探りました。

分析の結果、東武野田線「船橋」・「塚田」と相模線「南橋本」・「上溝」が、2003年の供給空白地域の注目エリアとなりました。これらエリアは都心へ向かう沿線ではないため、供給ボリュームは少ないものの、過去に総戸数700戸以上の物件が一括販売された事例もあるなど、メインの沿線より商品的な魅力や割安感のある物件が供給されれば需要はあると考えられます。

DATA FILE

データファイル

2004年3月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

2ヶ月連続で8,000戸超えの高水準の供給。
注目の大規模・超高層物件の供給が始まる。

近畿圏

前月の大量供給もあって、供給は大幅減。
初月販売率は、2ヶ月連続で75%以上を維持。

新規供給戸数 **8,268戸** (前年同月比) **-13.6%**

初月販売率 **83.6%** (前年同月比) **4.8ポイント**

平均価格 **4,207万円** (前月比) **0.2%**

分譲㎡単価 **552千円** (3.3㎡単価) (前月比) **-2.6%**

新規供給戸数 **2,596戸** (前年同月比) **-31.0%**

初月販売率 **75.5%** (前年同月比) **5.1ポイント**

平均価格 **3,300万円** (前月比) **2.1%**

分譲㎡単価 **420千円** (3.3㎡単価) (前月比) **0.7%**