



2004.6月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

首都圏における住戸プランの供給動向

Q 間取りの傾向は？

2000年以降に供給された住戸の間取り別推移をみますと、「3LDK」以上の割合が経年的に減少し、2000年の68.7% (6万5,748戸) から、2003年には56.4% (4万6,954戸) と12.3ポイント下がっています。逆に「1LDK以下」が、2000年の4.1% (3,927戸) から2003年の11.1% (9,253戸) へ増加しています。

Q 地域別の特徴は？

2003年における地域別の間取りの傾向をみますと、「1LDK以下」が都内23区で供給戸数8,157戸と前年比95.9%増となり、全体の88.2%もの割合を占めています。エリアによって「4LDK」の供給割合が上昇しているところもありますが、全体では「3LDK」以上の供給戸数が減少し、「1LDK以下」が増加しています。

Q 住戸プランの間口や向きの特徴は？

2003年下期に分譲が開始、供給された住戸について調べると、住戸のスパン(間口)の平均値は7,052mmでした。同じ面積帯で比較すると、部屋数の少ない間取りの方が、スパンが広い傾向にあります。また住戸の向きは、「南向き」が全体の43.1%、「北向き」は4.1%で、北向き住戸のうち「1LDK以下」が56.3%を占めました。

Q 今後の傾向は？

日本の世帯構成は今後、「単独世帯」が最も多い類型となり、平均世帯人員の減少が続くと予想されます。少人数世帯の増加により、これまでとは異なる「2LDK以下」への需要が増す可能性は十分にあります。それだけに事業者は部屋数は少なく、良質な居住環境と広い面積を確保したプランなど、新たなニーズに備える必要があります。

HOT ANGLE 日本のカーシェアリング事情

カーシェアリング①

住宅関連企業との連携がカギ

カーシェアリングの現状は？

環境問題や経済性といった観点から、スイスで始まったカーシェアリングは、広く欧米で浸透しつつあり、近年、日本でも公的な実験や民間の事業として各地で取り組まれてきています。ただし、制度に対する法的な解釈の違いや公的なサポートの不足などの制約も多く、欧米並みの公共交通サービスに準ずるものとしての普及までには至らないというのが実情です。

住宅開発との接点は？

日本の都市部における高い・狭いという駐車場事情や郊外での交通便の悪さ等を鑑みれば、住宅事業にカーシェアリングを導入することのメリットは大きいと考えられます。今後の住宅は、駐車場のスペースを遊び場とする等、環境やエネルギーを配慮した本来の意味での豊かな生活を売りにする時代が来るという考えもあり、実際に横浜や大阪の住宅開発では導入され始めています。

Market Watching

市場分析⑫

大規模物件の共用施設設置状況〈近畿圏〉

4月号で取り上げた首都圏の大規模物件の共用施設設置状況に続いて、今回は近畿圏の動向をみました。近畿圏で1999年～2003年に分譲を開始した総戸数300戸以上のプロジェクト(42件)を調査対象とし、入居者が空間を利用する施設と、外部との連携によって運営されるコンビニを始めとする物販、保育、医療などの代表的な施設について調べました。

期間中、もっとも設置率が上昇した施設は、「パーティールーム」「ゲストルーム」でした。また設置率の変動が多い各施設の中で、安定しているのが「多目的利用施設」で、20階建て以上の超高層物件では高い設置率を示しています。また、2004年に分譲開始された大型物件では、これまでに比べて共用施設が充実したものとなっています。

DATA FILE

データファイル

2004年4月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

分譲中戸数は4ヶ月連続で減少し、7,448戸。7,000戸台に減少したのは2001年8月以来。

近畿圏

初月販売率は3ヶ月連続で75%以上を維持。北摂・東大阪・京都市では80%以上と好調。

新規供給戸数 5,000戸 (前年同月比) 2.6%

初月販売率 79.6% (前年同月比) 4.7ポイント

平均価格 3,892万円 (前月比) -7.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 521千円 (1,721千円) (前月比) -5.6%

新規供給戸数 1,824戸 (前年同月比) 14.8%

初月販売率 75.9% (前年同月比) 2.8ポイント

平均価格 3,292万円 (前月比) 0.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 443千円 (1,466千円) (前月比) 5.5%