



2004. 8月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

2004年上半期マンション市場のまとめと下半期の見通し

Q 首都圏における上半期の市場は？

新規供給戸数は、1,383件4万527戸、前年同期比1.0%増となりました。前年同様、分割分譲物件が供給の中心ですが、注目の大規模物件の供給が始まったこともあって、1度に100戸以上の供給を行った物件が54件と前年同期(42件)を上回っています。

販売は、大規模物件を中心に好調に推移し、上半期の平均初月販売率は79.3%と前年同期を1.0ポイント上回りました。また、在庫販売にも注力し、6月末の分譲中戸数は7,293戸と前年末より2,435戸の大幅減となっています。

Q 同じく近畿圏については？

新規供給戸数は、434件1万5,823戸、前年同期比3.6%増と微増にとどまりました。大規模物件の供給が本格化し、総戸数400戸以上の大規模物件の供給が目立っています。

販売は好調で、上半期の平均初月販売率は76.5%と前年同期を6.4ポイント上回りました。特に、大規模物件の販売は好調で、近畿圏平均を10ポイント以上上回っています。その結果、分譲中戸数は大幅に減少し、6月末では4,884戸と5,000戸を下回る低水準となっています。

Q 下半期の見通しは？

新規供給戸数は、供給抑制が継続するという判断から首都圏4万1,000戸(年間8万2,000戸)近畿圏1万6,000戸(年間3万2,000戸)と予測します。懸念材料としては、住宅金融公庫など住宅ローン金利の上昇や、分譲単価が上昇する可能性なども指摘されています。しかし、下半期も魅力ある大規模物件の供給が予定されていることから、これらの物件を中心に販売は順調に推移し、また在庫増を避けるため、在庫物件の販売にもますます注力されると考えられます。

HOT ANGLE 導入による住宅開発事業へのメリットは？

カーシェアリング③

ローコストかつ環境対応型が武器に

導入の経緯や運営コストは？

横浜では、入居者のセカンドカーに対する希望が多かったことが導入のきっかけになりました。大阪では企画段階から生活支援サービスとして考えていました。またコスト面では、個人でセカンドカーを所有するよりはるかに経済的で、1台の車をシェアするには約10~15人程度の会員数があれば、初期費用やランニングコストも十分まかなえると算出されています。

住宅事業への付加価値は？

まず住宅地域内では、駐車用地を公園や緑地に転用することにより地域での生活環境が保全される可能性があります。また、マイカー利用頻度の軽減、都市中心部での交通渋滞の緩和などがCO₂の排出削減につながるというスイスの事例も報告されています。そのため日本でも環境に配慮した住宅として注目されるなどイメージアップにも貢献しています。

Market Watching

市場分析⑭

都内23区・大阪市の供給動向分析

ここ数年来、首都圏・近畿圏のマンション市場では、供給立地の都心回帰という現象が目立つようになりました。首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市で高い供給が継続しているため、今回はこの2つのエリアの供給動向の分析を行いました。

特に都内23区では、1999年以降、5年連続で年間供給戸数が3万戸を超えています。2004年も港区・品川区における湾岸

地域で超高層物件の大量供給をはじめとして高水準の供給が継続しています。その結果、上半期で既に1万8,599戸と、上半期としては過去最多の供給が行われました。

また、大阪市も2001年以降、3年連続で9,000戸を上回っています。2004年上半期も北区・中央区・西区等の中心部で高水準の供給が行われ、4,812戸の供給となっています。

DATA FILE

データファイル

2004年6月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

大規模物件の販売好調により、初月販売率は79.1%。5ヶ月連続で75%を上回る。

新規供給戸数 7,034戸 (前年同月比) 2.0%

初月販売率 79.1% (前年同月比) -5.1ポイント

平均価格 4,269万円 (前月比) 4.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 557千円 (1,843千円) (前月比) 3.7%

近畿圏

初月販売率は2001年2月以来の80%台。分譲中戸数も4,884戸と低水準が継続。

新規供給戸数 3,255戸 (前年同月比) 11.5%

初月販売率 81.0% (前年同月比) 10.3ポイント

平均価格 3,186万円 (前月比) -3.1%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 428千円 (1,416千円) (前月比) 1.2%