



## 2004.10月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 「駅」と分譲マンション～近づく距離と立地の傾向～

## Q 最寄駅からの所要時間平均値の動向は？

1985年までは8分前後で安定的に推移し、1986～1995年は1990年の10.9分をピークに遠隔化したものの、バブル崩壊後の1996年には8.3分となり、その後6年間は再び8分程度で推移しました。しかし、2003年には7.8分、2004年上半期には7.3分と、近年は7分台に突入し、この1年6ヶ月で短縮化の傾向がみられます。

## Q 最寄駅からの所要時間が短くなった理由は？

駅から遠い立地での供給プロジェクト数の減少と、近い立地での増加があげられます。特に駅から徒歩16分以上では、より遠い立地から供給数が減少しており、シェアは5%を割込み、バス便を下回っています。一方、2003年以降、徒歩5分以内のシェアが、徒歩6～10分を上回って最多となり、2004年上半期には40%近くまで上昇しています。

## Q 駅近くで増加する商品内容の傾向は？

駅から徒歩5分以内の供給プロジェクトをみると、都内23区の平均面積は65㎡前後、概ね4,500万円前後であり、同一エリアの平均より多少狭くなっています。一方、その他の地域での平均面積は70㎡台、3,000万円台と一般的な広さと価格の商品が多く、駅から5分以内とはいえファミリータイプ住戸の供給が主流となっています。

## Q 駅に近い立地で供給が活性化する背景は？

新線・新駅の開業などによる利便性向上、土地の流動性の高まりやプランニングの工夫等によって狭小な土地での事業が増加する一方で、再開発等によって大規模物件も増加していることもあり、駅近くでの分譲マンションの供給が活性化しています。また、一般的なファミリータイプ住戸が増加し、幅広い需要に応じていることも一因と考えられます。

## HOT ANGLE

## マンション内のミニショップ

マンションの付加価値サービスを考える～第1回～  
近隣のマーケット環境の変化に対応

## 運営の現状は？

ミニショップ併設が目立つ大型マンションや周辺に小売店舗が少ない物件では、居住者の利用が見込めると判断し、導入が相次ぎました。(株)長谷工コミュニティが実施した調査によると、利用者数は圧倒的に多いものの、現状に対する評価では改善を望む声もきかれました。商品構成の不足や営業時間の延長などを望む声もあり、ニーズにマッチした対応が求められています。

## 今後のあり方は？

調査結果をもとに望まれる改善点がいくつかあります。人件費の効果的な運用が望めるサービスカウンター併用型への転換、流通経路の見直しなどで取り扱い商品をより安く提供、マンション独自の浄水器カートリッジなど、管理組合単位で購入し、取り扱い品目を差別化、利用ニーズの高い夜間営業の延長、などがあげられます。

## Market Watching

## 市場分析⑩

## 金利上昇が購入計画に及ぼす影響について

長期金利の上昇に伴い、この7月、大手都市銀行の住宅ローン金利と住宅金融公庫が相次いで引き上げられ、公庫の基準金利は6年ぶりに3%台になりました。今回の金利引き上げが需要者の購入意欲にどのように影響を及ぼすのか、注目されます。そこで今月号では、(株)長谷工アーベストが7月中旬に実施したアンケート調査結果から、金利上昇の影響を考えました。

調査結果によると、「購入を止める」という回答は2.4%にとどまり、「予算への影響はない」が約80%を占めるなど、購入意欲への影響は少ないといえます。ただ購入時期については「購入延期を考える」が44.4%と最も多く、その理由として「資金計画を練り直したいから」が35.5%に上ることから、的確な資金計画の提案が求められます。

## DATA FILE

## データファイル

## 2004年8月 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2ヶ月連続で80%台。都内23区・都下をはじめとして、各地域とも好調。

## 近畿圏

初月販売率は71.3%と70%台を維持。地域別にみると、好調地域と不調地域が明確化。

新規供給戸数 4,877戸 (前年同月比) -11.2%

初月販売率 80.3% (前年同月比) -1.3ポイント

平均価格 4,097万円 (前月比) -5.8%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 561千円 (1,856千円) (前月比) -5.6%

新規供給戸数 1,492戸 (前年同月比) -15.8%

初月販売率 71.3% (前年同月比) -0.1ポイント

平均価格 3,052万円 (前月比) -1.8%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 408千円 (1,349千円) (前月比) 0.7%