



2005.2月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

2004年マンション市場の総括と2005年の見通し

Q 2004年の首都圏市場は？

新規供給戸数は2,854件8万5,429戸と6年連続で8万戸を上回りました。総戸数200戸以上の大規模物件や20階建て以上の超高層物件の割合が高まっています。地域別では都内23区で過去最多の3万9,147戸と、首都圏全体の供給戸数に占める割合も45.8%まで高まりました。

平均初月販売率は79.0%と前年実績(78.1%)を上回り、年末分譲中戸数も7,900戸と前年末より約1,800戸減少しました。また、上昇が懸念された分譲㎡単価は550千円/㎡と前年比0.9%上昇にとどまり、平均面積も74.66㎡と横ばいであったことから、平均価格も4,104万円と前年比0.9%上昇にとどまりました。

Q 2005年の首都圏市場の見通しは？

新規供給戸数は、7年連続で8万戸を超える8万4,500戸と予測しました。中でも、都内23区は2005年も3万9,000戸と大量供給が継続。都下や神奈川県横浜市・みなとみらい地区などで大規模物件の供給が予定されています。

販売については、景気動向が最悪期を脱したこと、住宅ローン金利が低水準を継続していること、住宅ローン控除も依然として好条件が継続することから、前年実績並を維持すると思われます。ただ、分譲㎡単価の上昇圧力の高まりと、供給過剰による在庫増や値崩れ現象が懸念されます。

Q 2004年の近畿圏市場は？

新規供給戸数は874件3万1,857戸と、前年(3万1,258戸)実績比1.9%増となりました。近畿圏でも大規模物件・超高層物件の占める割合が大きくなっています。地域別にみると、大阪市は9,506戸と4年連続で9,000戸を上回り、近畿圏全体の供給戸数に占める構成比も29.8%となりました。

平均初月販売率は76.4%と、大規模物件の販売好調もあって、前年実績(71.9%)を4.5ポイント上回りました。分譲中戸数も4,344戸と前年末より約1,300戸減少しました。また、分譲㎡単価は420千円/㎡、平均面積は75.61㎡、平均価格は3,177万円とそれぞれほぼ横ばいで推移しました。

Q 2005年の近畿圏市場の見通しは？

新規供給戸数は、前年並みの3万2,000戸と予測しました。地域別には、大阪市が2004年並の9,500戸と予測しました。一方、神戸市や北摂、南大阪では増加する見通しです。逆に阪神間や東大阪、京都市では前年実績を下回ると考えられます。

2005年の販売状況は、首都圏と同じ状況が考えられることから、前年実績並を維持すると判断しました。2005年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、販売状況がどのように推移するかが注目点でもあります。

HOT ANGLE 第2回 民間活力の導入と活用方法

新しい土地・住宅の供給方式

民間の創意と工夫を活かしたプロジェクトの導入

都営住宅建替プロジェクトの展望と課題は？

返還後に再度、利用方法を検討できるという政策上の目的はありますが、民間事業者にとって、70年間の定期借地権はなかなか見据えられません。また、10年、20年の事業用定期借地権を取り入れ、暫定利用し、その間にまちづくりの議論をするということも必要だと思います。

東京都では築後35年を建替えの目安として、昭和30年代の約3万戸のストックをどうするかを検討しており、近い将来、これらが供給される可能性は高いと思われます。

都市再生機構の取り組みは？

民間活力の活用という点では、都市再生機構の「都市再生パートナーシップ協議会」と「民間供給支援型賃貸住宅制度」が先駆的な取り組みといえます。良質なファミリー向け賃貸住宅のストック形成を目的としたもので、民間事業者にとっても魅力のある制度となっています。民間とのコミュニケーションの場として「協議会」が機能し、民間のニーズを把握しながら事業が推進されると、民間供給支援型賃貸住宅制度は民間にとって大変有意義なものとなるだけに、可能性への期待が高まります。

DATA FILE

データファイル

2004年12月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給は12月としては過去最多の1万824戸。2004年年間では8万5,429戸、前年比2.7%増。

新規供給戸数 10,824戸 (前年同月比) 18.5%

初月販売率 77.8% (前年同月比) -0.3ポイント

平均価格 4,001万円 (前月比) -3.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 518千円 (1,714千円) (前月比) -6.3%

近畿圏

新規供給は2,568戸。2004年年間では前年比1.9%増の3万1,857戸。6年連続で3万戸を上回る。

新規供給戸数 2,568戸 (前年同月比) 4.2%

初月販売率 79.8% (前年同月比) 4.3ポイント

平均価格 3,142万円 (前月比) 2.3%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 428千円 (1,415千円) (前月比) 4.1%