



2005. 3月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

居住者ニーズへの対応～マンションのソフトサービスに目を向ける～

Q マンションにおけるソフトサービスの広がりとは？

1980年代後半に一部のマンションで「フロントサービス」という名でソフトサービスの提供が始まり、近年では大規模マンションを中心にサービス内容が拡大。さらに最近では、従来の管理業務の枠組みを超えたソフトサービスも提供され、マンションの価値を高めています。

Q 管理会社の取り組みと課題は？

フロントサービス：ワンランク上の「コンシェルジュサービス」を訴求するマンションもあります。入居後も居住者が求めているサービスやフロントスタッフの役割を確認したり修正を加えるなどの配慮が必要です。

住戸内・個別対応サービス：ハウスクリーニングやゴミ出しサービス、新聞の各戸配達など、より細かく個性が増えています。居住者の要望の声には、新たなサービスの糸口が見つかる可能性もあります。

コミュニティ関連サービス：街開きやお祭りなどのイベント、セミナーやサークル活動の運営を通して、居住者間のコミュニティ意識が高まり、共用施設の利用頻度の上昇、防犯意識の向上など、派生効果も出ています。

生活サポート：敷地内併設型保育施設は利用を居住者に限定したクローズ型と限定しないオープン型があります。立地と居住者ニーズを把握した上で保育会社の選択と利用者範囲の設定をする必要があります。

Q 居住者の生活に関わる管理会社の役割は？

販売時には、物件の立地やターゲット層など物件の個性に視点を向けたソフトサービス、各種共用施設などが提供されるようになってきました。しかしライフスタイルや考え方は、世の中の動きや年齢などに合わせて変化します。管理会社が提供するソフトサービスを柔軟に変化させながら、快適な生活をサポートする役割を担うことが期待されます。

HOT ANGLE

施行された景観法

良好な景観は国民共通の資産

景観法とは？

都道府県・市町村が行う景観づくりを、一定の強制力を備えた上で支援するために昨年12月に施行されました。今後、景観計画区域に指定された地域では、景観を守るために建築物や屋外広告物などへの厳しい規制が可能となる一方で、建築基準法の規制緩和や税制優遇が行われます。地方と地域住民を実質的な担い手として、景観行政の実効性をあげることを目的としています。

今後、新法の実効性をあげるには？

新法の精神を生かすには行政と住民の一体となった取り組みが不可欠となります。その一方で、景観規制は住民の私権を制限することから、住民同士の利害対決も予想されます。また、何が「良好な景観」かについては意見も分かれるところです。これらの課題の調整には住民の自治能力が必要となります。地域住民と開発者が十分な対話を行い、合意を築いていくことが大切です。

Market Watching

市場分析②

都内23区・大阪市の供給動向分析

2004年の首都圏・近畿圏の供給状況を見ると、都内23区、大阪市内で依然として高水準の供給が継続し、供給立地の都心回帰も継続しています。

都内23区の供給戸数は過去最多の3万9,149戸となり、6年連続で3万戸を上回る大量供給となりました。山手エリアでは港区や豊島区で、また下町エリアでは江東区、足立区、板橋区で、

大規模・超高層物件の供給によって大幅増となりました。

大阪市では9,506戸と4年連続で9,000戸を上回り、高水準の供給が継続しました。北区、中央区の中心部では1,000戸を上回る高水準の供給が継続しています。また、港区、西区、淀川区では超高層物件、大規模物件の供給により前年実績から大幅増となりました。

DATA FILE

データファイル

2005年1月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給は前年同月比5.9%減。初月販売率も1年ぶりの60%台と、需給ともに低調。

近畿圏

大阪市・阪神間の周辺部での供給が中心であり、平均価格は2,940万円に低下。

新規供給戸数 3,487戸 (前年同月比) -5.9%

初月販売率 68.2% (前年同月比) -1.6ポイント

平均価格 3,781万円 (前月比) -5.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 527千円 (1,743千円) (前月比) 1.7%

新規供給戸数 812戸 (前年同月比) -28.7%

初月販売率 65.1% (前年同月比) 6.5ポイント

平均価格 2,940万円 (前月比) -6.4%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 401千円 (1,326千円) (前月比) -6.3%