



2005. 6月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

高級賃貸マンション市場の動向

Q 高級賃貸マンションとは？

都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)で貸家着工戸数が増加しており、特に港区では大幅に増加しています。都心部での賃貸住宅の供給増によって、高級賃貸マンションの概念も拡大し、従来の月額賃料30万円以上、外国人赴任者等をターゲットにした物件だけでなく、都心部の15坪・月額家賃20万円台の物件も含まれるようになっていきます。

Q 入居者層の変化は？

都心部では、築年が古く規模の小さな物件も多く、近年供給された大規模物件に比べ競争力が見劣りします。その結果、新築物件への住み替えが行われ、空いた物件が値

下がり、そこへ周辺地域からの住み替えが行われるといった人の移動が見られます。また月額家賃100万円以上の最高級クラスの物件でも、日本人入居者が増えています。

Q 賃貸住宅事業の今後の動向は？

最近供給された大規模物件を中心に、長期運営を前提に適正なプロパティマネジメントと更新投資が行われています。プロのマネジメントの浸透によって、良質な賃貸住宅ストックが増え、賃貸需要を増やすことも期待できます。また資産デフレや終身雇用の崩壊、若年リッチ層の出現など賃貸住宅事業への追い風も吹いています。事業者にとっては、需要を取り込む物件づくりとマネジメントの手腕が問われます。

HOT ANGLE

商品化が始まった「燃料電池」

燃料電池とは？

「電池」と呼ばれますが、実際はエンジンなど内燃機械に近い「発電装置」といった方がよく、都市ガスなどに含まれる水素を空気中の酸素と化学反応させて、発電します。高いエネルギー効率、低公害性、静粛性といった特長から、次世代のクリーンエネルギーとして期待されています。

今後の普及動向は？

2005年2月、東京ガスが世界初の家庭用燃料電池を発売し、首相公邸に実用化1号機を設置しました。経済産業省は2010年度までに累計210万kWの定置用システムの導入を目標としています。マンション業界でも、都市再生機構が東京と大阪の賃貸マンションに導入を決めています。

Market Watching

マンション探検隊

Vol.1 太陽光発電システム設置マンション

築20年、4階建て、22戸のこじんまりしたマンション(横浜市戸塚区)が、共用部分の電気を賄うために太陽光発電システムを導入しました。クリーンエネルギーとして戸建住宅では設置が急増していますが、マンションへの導入は非常に珍しい事例といえます。

マンションへの太陽光発電システムの導入には、居住者全員の賛同が得られにくい、設置工事の手間とコストがかかる、公的資金の活用が難しいといった問題がありますが、これらをクリアしての導入となったものです。

Trend Express

シリーズ“人口減少社会”-I

人口減少社会における住宅・建設業界の生きる道

人口減少社会で、住宅・建設業はどのように生きていけばよいのでしょうか。「人口減少社会では労働力の減少が問題視されますが、本当に影響が大きいのは多くの商品の潜在的な需要が減少すること」と主張される日本政策投資銀行 地域企画部 参事役・藻谷浩介氏にインタビューしました。

藻谷氏は、人口減少によって首都圏内でも自治体間(地区間)での格差が拡大することや、首都圏での高齢化問題の深刻化を唱えられています。また、住宅業界の活路は、時代を超え、人口増減に関係なく資産価値をもつ建物づくりに特化することによって開かれると指摘されています。

DATA FILE

データファイル

2005年4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4カ月連続で前年同期を下回る。都内23区の供給増により、分譲単価も上昇。

近畿圏

初月販売率は'04年6月以来で80%を上回る。分譲単価も6カ月ぶりに前年同月を上回る。

新規供給戸数 4,626戸 (前年同月比) -7.5%

初月販売率 79.4% (前年同月比) -0.2ポイント

平均価格 3,994万円 (前月比) 2.1%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 562千円 (1,857千円) (前月比) 8.1%

新規供給戸数 2,000戸 (前年同月比) 9.6%

初月販売率 80.3% (前年同月比) 4.4ポイント

平均価格 3,387万円 (前月比) 6.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 451千円 (1,493千円) (前月比) 9.2%