



2005.11月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

ターニングポイントを迎えた住宅政策 ~住宅基本法制の大転換と民間事業の展望~

Q 社会資本審議会の答申が出ましたが？

戦後の住宅不足や都市集中への対策で始まった現在の住宅政策を根本から見直すため、国土交通大臣が諮問したものです。審議会は、「国民一人一人が真の豊かさを実感できる住生活」を目標に掲げ、新たな政策枠組みの基本理念と展開を答申しました。国土交通省はこれを受け、40年続いた「建設のための計画」に代わる新しい住宅基本法制を年度内に立法化することとしています。

Q 公的住宅だけの問題では？

これまで固定条件と思われ意識されにくかった領域ですが、民間の事業環境も大きく変わる可能性があります。ビジネス創出や業態シフトの契機ととらえ、機会を逃さないよう注目していく必要があります。

Q 住宅政策の基本法制について民間は？

民間でも、経団連や住団連が「住宅基本法」の制定を求め提言するなど、新政策への期待があります。住団連提言「住宅基本法の制定に向けて 日本人の住生活はもっと豊かになるはずだ」は、目先ではなく、長期の水準向上ビジョンを政策目標に位置づけ共有することが、日本の経済力を個人の豊かさで反映させる方法だとしています。

Q 政策の転換で民間事業にどんな影響が？

民間の事業機会が全般に拡大 市場では建物自体を価値評価 鑑定・検査・情報蓄積など市場周辺に新業務 公的事業が民間活用 市街地縮小に伴う新ビジネス 自己責任のもとで市場自由競争 消費者を支援するコンサルティング、などの変化や新ビジネスが予想されます。

HOT ANGLE

不動産のバリューアップ戦略①

コンバージョン事業

不動産のバリューアップには？

最近のファンドを中心にした不動産投資ブームを反映して、新築物件だけでなく、既存物件をバリューアップする再生手法に注目が集まっています。再生には、用途変更を伴わない「リフォーム」や「リノベーション」と、別な用途の建物へと変更する「コンバージョン」があります。

コンバージョンをめぐる状況の変化は？

「コンバージョン」に注目が集まったのは2002年の夏ごろでしたが、当時日本では、見るべき事例が少ないのが実情でした。しかしその後、企業の社宅・従業員宿舎が多い東急田園都市線沿線では、有料老人ホームにコンバージョンされたケースや、都心部でも、オフィスビルから住宅への事例も見られるようになりました。

Market Watching

変わる街探検隊

第7回 つくばエクスプレス沿線②

「つくばエクスプレス」の開業によって、「秋葉原」～「つくば」間が最速で45分になるなど、茨城県の交通利便性が大きく向上します。開業後、インフラ整備から「まちづくり」へと重点も変わり、5年後、首都圏で最も変化しているまちとなる可能性があります。

「守谷」駅から「つくば」駅にかけての茨城県下沿線では、筑波研究学園都市を核とし、8地区で約1,700haに及ぶ敷地で大規模な開発が進められています。環境に恵まれた沿線6駅の開発状況等をまとめました。

Trend Express

シリーズ「ストック対応ビジネスを考える」-II

長谷工のリサイクル事業「カシコシュ」

長谷工グループでサービス関連事業を担当する(株)長谷工アネシスが、リサイクル事業に参入し、今年3月、東京・青梅街道沿いにリサイクルショップ「カシコシュ」第一号店をオープンしました。

同事業は、マンション管理業の新たな差別化サービスであり、まったく新しい分野での新規事業でもあります。ビジネスモデルや開店後の状況、今後の計画などを同社に伺いました。

DATA FILE

データファイル

2005年9月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

小規模な分割分譲物件が大幅増。供給戸数が100戸以上の物件は4物件745戸のみ。

新規供給戸数 6,632戸 (前年同月比) 16.2%

初月販売率 81.0% (前年同月比) 4.0ポイント

平均価格 3,842万円 (前月比) -15.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 516千円 (1,704千円) (前月比) -12.7%

近畿圏

1Rマンションの供給増で平均面積が縮小。平均価格は1月以来で2,000万円台に低下。

新規供給戸数 2,712戸 (前年同月比) 1.6%

初月販売率 75.6% (前年同月比) 1.5ポイント

平均価格 2,851万円 (前月比) -16.1%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 427千円 (1,412千円) (前月比) -2.1%