



## 2006. 2月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 2005年マンション市場の総括と2006年の見通し

## Q 2005年の首都圏市場は？

新規供給戸数は2,659件8万4,243戸と、7年連続で8万戸を上回りました。都内23区で3万1,025戸と7年連続で3万戸を上回りましたが、一方、埼玉県・千葉県では2002年以来で1万戸を上回りました。

販売状況は大規模物件を中心に好調に推移。2005年の平均初月販売率は82.6%と1996年以来で80%を上回りました。特に総戸数400戸以上の大規模物件は、供給戸数の大幅増にもかかわらず97.0%と非常に好調な販売結果となりました。

## Q 2005年の近畿圏市場は？

新規供給戸数は878件3万3,064戸と、7年連続で3万戸を上回りました。地域別の供給戸数をみますと、大阪市で9,494戸と5年連続で9,000戸を上回りましたが、供給地域の構成が変化しています。

2005年の平均初月販売率は76.9%と2年連続で75%以上を維持しました。総戸数400戸以上の大規模物件は95.0

%と好調でしたが、総戸数200～400戸未満の物件は81.9%と前年から5.7ポイント低下しました。

## Q 2006年の見通しは？

新規供給戸数は高水準の供給が継続し、首都圏で8万4,000戸、近畿圏で3万2,000戸と予測しました。

地域別にみますと、首都圏では都内23区で3万3,000戸と3万戸を上回る供給が継続。神奈川県は2万3,000戸、埼玉県は9,000戸、千葉県は1万戸と予測しました。

近畿圏では、大阪市で2006年も9,000戸を上回る9,300戸と予測。また北摂と阪神間では大幅増、神戸市で大幅減、南大阪、京都市で微減と予測しました。

販売状況については、景気回復が実感できるようになってくること、住宅ローン金利も低水準での推移が見込めるなど、住宅取得環境は依然として好条件が継続すると思われるため、首都圏、近畿圏共に順調に推移すると判断しました。しかしながら、地価上昇地域の拡大、用地取得競争の激化、土地入札での高値落札事例の増加等もあり、高分譲単価物件の販売がどう推移するかが注目されます。

## Market Watching

## マンション探検隊

## Vol.4 SI住宅のある永住志向型マンション 世田谷ティーズビル ハウス・ソーラーナ

世田谷ティーズビル ハウス・ソーラーナは株長谷工コーポレーションのSI住宅第1号のマンションで、入居者個々人のライフステージに合わせた自由な間取りのプランニングを提供しました。

実際に入居後5年が経過した入居者の声を聞きますと、リビングとキッチンを別空間にして、ひとつひとつの空間を広く取るなど自分らしいプランニングができ、「使い勝手は最高」と評価をいただい

ています。さらに「納得した住まいで充実した日を過ごしている」との声も寄せられました。

設計を担当された株長谷工コーポレーション エンジニアリング事業部・池上副事業部長によると「SI住宅の多様性や資産的価値は現在のところ十分に認知されていませんが、今後急速な普及はなくとも、徐々に評価されるようになってくると思います」とのことでした。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## みなぎのもり 第10回 美奈宜の杜(福岡県甘木市)

美奈宜の杜は、九州のデベロッパー・西日本ビル株が開発したアクティブシニアの街で、大学誘致が頓挫し38万坪の遊休地をかかえていた甘木市の要請を受け1986年に計画がスタート。福岡市から電車で約1時間の甘木市の丘陵地帯で、リタイアしたシニアを中心とする、日本型の高齢者のまちづくり(計画戸数800戸)が進められています。

販売が開始されたのはバブル崩壊後の1996年ですが、デフレ不況という逆風の中で、充実したセキュリティ&緊急通報システム、サークル活動や温泉、ゴルフなどアクティブ生活を応援する数々のサービス、施設を提供し、現在では220戸、350人の人々が生活を楽しむ街に生まれ変わっています。美奈宜の杜の試みと居住者の声をお聞きしました。

## DATA FILE

## データファイル

## 2005年12月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

2005年初の1万戸を超える大量供給。初月販売率も82.3%と、需給とも活発であった。

## 近畿圏

新規供給は10月(4,103戸)に次ぐ高水準。初月販売率も80%を上回り、販売も好調。

新規供給戸数 10,132戸 (前年同月比) -6.4%

初月販売率 82.3% (前年同月比) 4.5ポイント

平均価格 3,906万円 (前月比) -7.3%

分譲㎡単価 517千円 (3.3㎡単価) (前月比) -5.0%

新規供給戸数 3,883戸 (前年同月比) 51.2%

初月販売率 83.9% (前年同月比) 4.1ポイント

平均価格 3,114万円 (前月比) -4.9%

分譲㎡単価 424千円 (3.3㎡単価) (前月比) -3.9%