



2006. 3月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

首都圏における大規模マンションの動向

Q 大規模物件の供給動向は？

過去10年間の大規模物件の供給戸数の推移をみますと、1996～1998年は1万戸前後、2000年に2万4,179戸となって以降、大規模物件の供給が本格化したといえます。2005年の供給戸数は3万3,811戸と2年連続で3万戸を超えました。大規模物件の供給戸数が首都圏全体に占める割合は40.1%となり、大規模物件が市場を牽引しました。

Q 大規模物件の新規プロジェクト数の推移は？

大規模物件の供給が本格化した2000年以降の新規プロジェクト数は80前後で推移しています。2005年は前年より2プロジェクト減少しましたが、供給戸数は増加しました。これは、総戸数400戸以上の新規プロジェクト数が前年の27から35に増加したこと、これらの物件では1度に400戸以上の供給を行った事例もあるなど、1度に供給する戸数が増加したためです。

Q 地域別の供給動向は？

2005年の新規プロジェクト数を地域別にみますと、都内

23区は2004年まで増加傾向でしたが、2005年は前年の35から23へ大幅に減少。一方、横浜市・川崎市では2003年以降増加傾向となり、特に川崎市では2004年の6プロジェクトから2005年は10プロジェクトに増加。また、その他神奈川、千葉県でも増加に転じており、2005年は大規模物件の供給エリアに変化がみられました。

Q 商品企画の変化と今後の動向は？

これまで、大規模物件では居住者向けにコンビニエンスストアや託児施設などを併設する物件がみられましたが、2005年は棟内や敷地内に居住者以外も利用できる商業施設等を併設する物件や、商業施設等と一体開発された物件が多くみられました。2006年も、駅前再開発に伴って商業施設や公共施設が併設される物件、隣接する医療機関の提携サービスが受けられる物件、有料老人ホームが併設される物件など、様々な複合開発物件の供給が予定されています。複合開発物件は、物件内の環境創造に加え、周辺地域全体の街づくりという魅力を持っており、2006年の分譲マンション市場において、その動向が注目されます。

HOT ANGLE

不動産のバリューアップ戦略②

コンバージョン事業

昨年11月号で取り上げた「不動産のバリューアップ戦略・コンバージョン事業」の第2回目として、オフィスから住宅へコンバージョンした、日本土地建物(株)の物件事例をご紹介します。コンバージョン住宅の魅力を探ってみました。

コンバージョン事業で供給される住宅は、純粋に住宅としてみ

れば様々な制約があります。したがって、ターゲット層は分譲マンション等とは全く異なっています。近年、都心部での住宅供給増によって、都心居住に対するニーズも多様化しはじめています。コンバージョンで供給される住宅は、多様化する都市居住スタイルに対応する住宅と位置づけられると思われます。

Market Watching

変わる街探検隊

第11回 日本橋(東京都中央区)

東京・中央区の日本橋の上を通る高速道路を撤去、移設し、環境改善や観光振興に役立てようとする、「日本橋の景観再生問題」に注目が集まっています。任期内の9月末までに基本方針をまとめるようにという小泉首相の要請もあり、日本橋再生の機運が高まっています。

地元で活動を続ける「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」では、日本橋から銀座までの通りの文化の復活、日本橋川の水辺の復活をめざして、既にさまざまな取り組みをスタートしています。同会の企画部会長・山柘勝彌氏に、これまでの取り組みや今後の夢等をうかがいました。

DATA FILE

データファイル

2006年1月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給戸数は、大規模物件の供給も少なく低調。3ヶ月連続で前年同月を下回る。

新規供給戸数 3,244戸 (前年同月比) -7.0%

初月販売率 77.8% (前年同月比) 9.6ポイント

平均価格 3,599万円 (前月比) -7.9%

分譲㎡単価 504千円 (3.3㎡単価) (前月比) -2.5%

近畿圏

新規供給戸数は大幅増。前年同月が、供給抑制のため大幅減となった影響が大きい。

新規供給戸数 1,354戸 (前年同月比) 66.7%

初月販売率 62.9% (前年同月比) -2.2ポイント

平均価格 3,179万円 (前月比) 2.1%

分譲㎡単価 437千円 (3.3㎡単価) (前月比) 3.1%