



2006. 8月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

2006年上半期マンション市場のまとめと下半期の見通し

Q 2006年上半期の首都圏市場は？

新規供給戸数は前年同期比11.0%減の1,123件3万4,177戸となり、2年連続で4万戸を下回りました。都内23区が約1万2,000戸に減少し、都心部での供給減傾向が継続しています。販売状況は好調で、平均初月販売率は80.6%と80%台を維持し、特に総戸数400戸以上では93.8%と首都圏平均を約13ポイント上回りました。分譲㎡単価は首都圏全体で前年比0.9%アップの550千円/㎡でしたが、都心部を中心に8区で前年比10%以上の上昇となりました。

51.3%減、南大阪18.6%減、京都市51.5%減と大幅減となりました。一方、外周地域は前年同期を大幅に上回り、全体で2,375戸に増加しました。平均初月販売率は72.7%と好調の目安である70%台を維持し、総戸数400戸以上では91.8%と近畿圏平均を20ポイント近く上回りました。

Q 2006年上半期の近畿圏市場は？

新規供給戸数は前年同期比1.7%増の410件1万4,311戸となり、2年連続で1万5,000戸を下回りました。主要地域では大阪市が前年同期比23.3%増となったものの、神戸市

Q 2006年下半期の見通しは？

新規供給戸数は、首都圏で5万戸、近畿圏で1万7,500戸と、いずれも上半期を上回る大量供給が見込まれ、その結果、2006年年間では、年初予測どおりの首都圏8万4,000戸、近畿圏3万2,000戸の供給が行われると判断しました。下半期の販売も、ともに順調に推移すると思われ、特に大規模物件の販売は好調で、魅力ある物件に対する需要は依然として根強いと予測します。

寄稿

住宅金融公庫住宅総合調査室 主任研究員 外山信夫氏

フラット35利用者みるマンション市場の動向

2005年度の「フラット35利用者調査報告」によれば、3万8,011件の内、マンションが1万6,869件と最も多く、全体の44.4%を占めていました。マンション購入者年齢別構成比では30歳台が59.6%を占め、将来の金利変動リスクへの対応を重視する比較的若い層の需要が顕在化しています。

利用者が購入したマンションの住宅面積は全国平均で78.5㎡、東京都は74.6㎡、また住宅価格は全国平均が3,669万円で、最高は東京都の4,352万円で、最低の大分県と2倍以上の価格差がありました。平均単価は東京都心部を中心に上昇しており、フラット35利用者の駆け込み需要も予想され、今後の動向が注目されます。

HOT ANGLE

地域再生への新しい取り組み①

「家守事業」(その2) ～空室を活用した新たな地域再生のビジネスモデル～

東京・神田地域で「家守事業」を展開している2つの事例を取材しました。中小オフィスビルの1フロアを賃貸した「REN-BASE UK01(大蓄ビル)」は、テナントに建築・デザイン関連の個人事業者等を誘致。ラウンジカフェや共用スペース、貸しブースの施設が月10万円程度の賃借料と会費で利用できます。

10年間の定期借地権で相場より安く賃借した「ちよだフラットフォームスクウェア(旧千代田区中小企業センター)」は、2階の共用ワークスペース「OPEN NEST」が月額約2万円(初期登録料と保証金が別途必要)で、また3階の専用区画「CLOSED NEST」は月額㎡賃料1万円程度で利用できます。

Market Watching

変わる街探検隊

第16回 大阪市中心部 元気・活力を取り戻す大阪市

大阪市中心部ではオフィスビル市況が回復し、土地取引も活発化、さらに幾つかの都市再生プロジェクトも動き始めています。

「大阪駅北地区」のプロジェクトはUR都市機構が民間による都市再生を誘導したもので、関西再生のプロジェクトとしても期待されており、約24haのうち東側約7haを先行開発し、2011年のまち

びらきを目標としています。またUR都市機構では、「中之島」で「水都・OSAKA プロジェクト」を進行中で、2008年春には複合都市拠点が生ずる予定です。さらに「淀屋橋」では土地有効利用事業制度で取得した用地を活用し、街区一体整備の共同開発事業を推進しています。

DATA FILE

データファイル

2006年6月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

引き続き供給の先送り傾向により、新規供給戸数は前年同月比24.6%減。

近畿圏

大阪市・阪神間の大規模物件を始めとした好調な販売で、初月販売率は今年初の80%超え。

新規供給戸数 6,417戸 (前年同月比) -24.6%

初月販売率 81.1% (前年同月比) -5.4ポイント

平均価格 4,378万円 (前月比) 9.6%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 566千円 (1,871千円) (前月比) 4.8%

新規供給戸数 2,695戸 (前年同月比) 10.9%

初月販売率 80.5% (前年同月比) 5.8ポイント

平均価格 3,309万円 (前月比) -1.1%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 431千円 (1,425千円) (前月比) 1.7%