



2007. 7月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

地方都市におけるマンション供給動向

—首都圏・近畿圏以外の地域における分譲マンション供給動向分析—

Q 分譲マンションの着工動向は？

「住宅着工統計」(国土交通省)によれば、首都圏・近畿圏を除く地方圏(中京圏+地方都市)の分譲マンション着工戸数は、バブル期を除き年間4~5万戸で推移していましたが、2005年6万1,160戸、2006年6万6,621戸と増加傾向に転じており、今後の動向が注目されます。各圏域別のシェアの推移をみましても、地方圏は2003年を底にシェアを回復しており、2006年には27.6%にまで高まっています。

分譲住宅に占める分譲マンションの割合は、中京圏で50%を上回り、地方都市で2000年以降2006年まで60%を上回っています。また持家系住宅全体に占める割合は、中京圏で15~20%程度、地方都市で15%前後で推移してきた後、2006年には20.3%とシェアを高めています。

Q 地方圏での供給動向は？

1997年以降10年間の年間供給戸数は、1998年(3万8,887戸)を除いて4万戸台でしたが、2005年(5万2,533戸)、2006年(5万1,257戸)と5万戸を上回りました。また各圏域別シェアは首都圏50%前後、近畿圏20%前後、中京圏10%弱、地方都市18%前後で推移してきましたが、2006年は首都圏での供給減により地方都市が20%を上回りました。

2000年~2006年の地方都市の供給戸数を道県別にみますと、最も多いのが福岡県で、次いで愛知県、北海道、広島県、宮城県、静岡県でいずれも1万戸を超えています。都市別ランキングは1位福岡市、2位名古屋、以下札幌市、広島市、仙台市と続いており、地方中核都市での市場動向にも注目が必要です。

HOT ANGLE

寄稿

住宅ローン選びは事業者と金利の影響が圧倒的

独立行政法人住宅金融支援機構 住宅総合調査室 松家真一氏

当機構が5月に実施した「住宅ローン利用に関するアンケート調査」によれば、住宅ローンを知るきっかけ、及び利用した住宅ローンの決定に大きな影響を受けた情報源は、「住宅・販売事業者からの情報」でした。また選択の決め手となったのは「金利水準が低かったこと」(51.2%)、「金利優遇があるなど当初金利が低

かったこと」(45.5%)など、金利の低さが最大の判断項目でした。さらに情報は利用者自らが調べた内容として、「当初の金利や返済額」については90.1%と、ほとんどの利用者が調べており、逆に「返済終了までの家計の収支状況」などについては29.4%と、あまり調べていませんでした。

Market Watching

変わる街探検隊

第21回 東京駅周辺地区(東京都千代田区)

「首都の顔」である東京駅周辺が大変貌

4月27日オープンした「新丸の内ビルディング」にGW期間中だけで122万人が来館するなど、丸の内周辺地域に注目が集まっています。三菱地所㈱の「丸の内再開発」計画によれば、9月1日の「ザ・ペニンシュラ東京」の開業で第一ステージが完了。2008年度からは第2ステージが始まり、丸の内周辺は今後も再構築が

図られていきます。

さらにJR東日本㈱では「東京ステーションシティ」と名付け、再開発を進めるなど、八重洲地区や東京駅そのものも大きく変化しようとしており、東京駅周辺地域は「首都の顔」として、さまざまな機能を整えつつあります。

都市を考える

インフラ都市論

Vol.6

ハードインフラを守るソフト -見られるものは美しく強く-

立命館大学客員教授 竹村公太郎氏

江戸時代、隅田川の洪水から江戸をいかに守るかという治水事業が繁栄の鍵でした。そこで徳川幕府は浅草寺を起点として「日本堤」という大きな堤防を完成させましたが、このインフラの維持管理に威力を発揮したのがソフトな知恵でした。それを物語るのが広重の「よし原日本堤」という浮世絵です。

浅草から日本堤を歩いて吉原遊郭に向かう人々が描かれてい

ますが、この絵は、人々が堤を踏み固め、しかも市民の視線にさらされることで、強く安全な堤防が出来上がり江戸を守ったことを伝えてくれるわけです。このように、視線にさらされるものは強く、美しくなっていきます。それだけに人々の視線から隠れがちなインフラを、いつまでも強く、美しく保つには、人々の視線にさらすことが大切といえます。

DATA FILE

データファイル

2007年5月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給は低調。3・4・5月と3カ月連続で大量供給の始まった1994年以降では最少。

新規供給戸数 5,343戸 (前年同月比) -16.9%

初月販売率 75.7% (前年同月比) -0.6ポイント

平均価格 4,804万円 (前月比) 3.3%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 625千円 (前月比) -0.3% (2,066千円)

近畿圏

初月販売率は70.4%。前月の50%台から回復したものの、好不調が明確化。

新規供給戸数 2,393戸 (前年同月比) -0.3%

初月販売率 70.4% (前年同月比) -3.3ポイント

平均価格 3,284万円 (前月比) -5.6%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 435千円 (前月比) -10.1% (1,437千円)