



## 2007. 9月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## プロジェクト数でみた分譲マンション供給動向

## Q プロジェクト数でみた供給動向は？

首都圏・近畿圏の分譲マンション市場は、供給戸数を見ると、高水準の供給が継続しています。特に、総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数が大幅に増加しています。首都圏では2004～2006年は3万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も、2005・2006年は40%を上回りました。近畿圏でも2005・2006年と1万戸を上回り、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は30%を上回っています。

プロジェクト単位での供給動向をみると、首都圏では1999年(1,783物件)をピークに減少し、2006年は1,170物件と1999年比34.4%減となりました。近畿圏でも2000年(754物件)をピークに減少し、2006年は469物件とピークの2000年比37.8%減と、首都圏・近畿圏ともに大幅に減少しています。

## Q プロジェクト数減少の要因は？

プロジェクト数減少の主因は、総戸数30戸未満、総戸数30～50戸未満の小規模プロジェクトの大幅な減少です。首都圏では1999年・2000年には1,000物件程度存在していましたが、2001年以降大幅減となり、2006年には530物件にまで減少しました。近畿圏でも2000年の418物件から2006年には159物件にまで減少しています。

逆に、総戸数200～400戸未満、総戸数400戸以上の大

規模プロジェクト数は大幅に増加しています。特に、首都圏における総戸数400戸以上の大規模プロジェクト数の増加は顕著で、1999～2002年は40物件を下回っていましたが、2005年は65物件、2006年も60物件に増加し、2007年上半期も32物件の供給が行われています。

## Q プロジェクト数減少の影響は？

首都圏における2007年上半期の新規供給戸数は、売り惜しみ等、供給時期が先送りされ、前年同期比17.2%減の2万8,284戸に減少しました。しかし、首都圏・近畿圏ともに、大規模物件が供給の中心であり、大規模物件の供給予定物件が多数存在することから、当面は高水準の供給が継続すると思われます。

しかし、最近の地価上昇等を考慮すると、今後、都心部を中心に大規模マンション事業用地が減少し、大規模プロジェクト数が減少する可能性があります。加えて、今回の分析でみたように、小規模プロジェクト数が大幅減となっていることから、将来的には供給戸数の減少に結びつく可能性があります。

中長期的には分譲マンションに対する潜在需要は旺盛であることを考えると、中小規模プロジェクトの魅力再構築し、中小規模プロジェクト数・供給戸数を増加させる必要があると思われます。

## HOT ANGLE セカンドハウス需要への対応

## 団塊世代を対象にした新事業・商品提案①

## ～大和ハウス工業(株)「Live&amp;Lease 新世代セカンドハウス」の提案～

1947～1949年生まれの団塊世代は約700万人と言われ、2007年から定年退職が始まり、その数年間200万人に達するといわれています。こうした団塊の世代は様々な分野で注目をあつめており、団塊世代をターゲットにした事業・商品提案が行われています。不動産・住宅業界でも様々な提案が行われてはいますが、今月号では「セカンドハウス」について、考えてみました。

大和ハウス工業(株)は定年期を迎える団塊世代及び子育て期にある団塊ジュニア世代に向けた「Live & Lease 新世代セカンド

ハウス」として、定期借地権付分譲住宅「なつみ台ヴェルデステージ」を奈良県五條市において6月より販売を開始しています。

平屋建てを基本に、自由度の高い暮らし方、家づくりを提案しており、「家庭菜園の家」や「陶芸を楽しむ家」など、都心では実現できない住宅づくりが可能となっています。同社では団塊世代を中心とした趣味重視型ライフスタイルを持つリタイア層のセカンドハウスとしての購入を期待しており、実際に50歳以上のエンドユーザーからの問い合わせも多く、購入に到ったケースもあるそうです。

## Market Watching 第23回 さいたま新都心

## 変わる街探検隊

## 新時代の様々な価値を育む「埼玉の辻」を目指す

さいたま新都心は、首都圏基本計画で定められた「業務核都市」設置の一環として、旧国鉄大宮操車場跡地の再開発・土地区画整理事業として整備を推進。21世紀の彩の国の新都心をつくることで、首都機能の一翼を担い、東京への過度の依存を是正し、自立性の高い中枢都市圏を実現、常ににぎやかに人と物と情報

が行き交う「埼玉の辻」となることを目指しています。

2000年5月の街びらきから7年が経過し、「さいたまスーパーアリーナ」や「けやきひろば」、官庁施設、民間の業務商業施設などの建設・竣工がすすみ、現在、新しい都市空間ができあがりつつあります。

## DATA FILE

## データファイル

## 2007年7月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

平均価格は5,305万円。5,000万円を上回るのは1992年11月(5,711万円)以来のこと。

## 近畿圏

当月の新規物件数は102件。1件当たりの供給戸数は24.8戸と小規模化が顕著。

新規供給戸数 6,409戸 (前年同月比) -10.0%

初月販売率 74.1% (前年同月比) -5.9ポイント

平均価格 5,305万円 (前月比) 9.3%

分譲㎡単価 705千円 (3.3㎡単価) (前月比) 9.5%

新規供給戸数 2,533戸 (前年同月比) -22.6%

初月販売率 68.3% (前年同月比) -7.2ポイント

平均価格 3,558万円 (前月比) 1.7%

分譲㎡単価 466千円 (3.3㎡単価) (前月比) -1.7%