



## 2008. 2月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向

— 2007年の総括と2008年の予測 —

## Q 2007年首都圏市場は？

新規供給戸数は前年比18.1%減の6万1,021戸と、9年ぶりに6万戸台に減少しました。供給抑制傾向が顕著になったため、第一期の発売が始まった物件は2005年の1,004物件、2006年の866物件からさらに減少し、792物件にとどまりました。地域別では、都内23区が前年比30.0%減の1万6,563戸と、1993年以来で2万戸を下回りました。

平均初月販売率は69.7%と1991年以来で70%を下回りました。総戸数400戸以上の大規模物件は84.2%と平均を10ポイント以上上回っていますが、販売は厳しくなっています。平均分譲単価は614千円/m<sup>2</sup>と前年比10.7%アップ。特に都内23区山手エリアは同比26.9%アップの1,104千円/m<sup>2</sup>と上昇しており、都内23区の平均価格も6,120万円となりました。

## Q 2007年近畿圏市場は？

新規供給戸数は前年比0.2%増の3万219戸と、順調に供給が行われました。1回当たりの供給戸数は29.0戸/件と小規模化がさらに顕著になっています。地域別では、大阪市が前年比18.3%減、阪神間が同21.6%減となったものの、神戸市(同36.0%増)、京都市(同40.7%増)、南大阪などで増加しました。

平均初月販売率は68.0%と70%を下回りましたが、「THE Kitahama」や「ザ・千里タワー」はともに即日完売で、魅力ある物件の需要は旺盛でした。平均分譲単価は470千円/m<sup>2</sup>と前年比4.7%アップ。平均価格は3,478万円、前年比2.9%のアップにとどまりましたが、4,000万円以上が14自治体と、多くのエリアで価格上昇しています。

## Q 2008年市場の予測は？

首都圏の新規供給戸数は6万戸としました。地域別では都内23区が2007年を上回るものの、在庫が増加している埼玉・千葉県では供給の先送り傾向が継続し、横ばい・減少すると判断しました。

近畿圏の新規供給戸数は2万8,000戸としました。地域別では、大規模物件の供給が予定されている大阪市・南大阪で2007年実績を上回ると考えられます。

分譲マンション市場は需要そのものが減少したわけではなく、希少価値の高い物件・割安感のある物件の販売は好調であり、購入を先送りしたという状況になっています。そのため、販売状況を好転させるには減退した購入意欲を喚起するべく、マンション購入のメリットの整理・説明等をはじめとして、販売手法の見直し等を行う必要があると考えられます。

## HOT ANGLE

## 不動産ネットオークション

## 不動産流通市場における新しい動き(その1)

不動産オークションは、いまや相対取引に次ぐ取引形態に成長していますが、一方で、法的整備が整っていないこともあって、その野放図な拡大に懸念の声もあります。そのため(社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)では、2007年5月に不動産オークション公認制度を創設。その第一号として、(株)アイディーユーが企画・運営する「MOTHER'S AUCTION」を公認しました。

オークション公認制度の創設で不動産オークションに対する関心は高まっていますが、現在は特に首都圏における投資物件での活用が中心で、地方都市や居住用物件の取引事例や、個人ユーザーの活用は少ないのが実情です。しかしながら、全宅連は「インフラ的な発想で育てていく事業」であり、より長期的な視点で「世界でもまだ存在しない、不動産の実物の取引市場の創設につなげたい」としています。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## 第28回 神戸市

ポートアイランドが「知の集結地」に変化

2007年に神戸港が開港140年を迎えた神戸市は、阪神・淡路大震災から13年を経て、活気を取り戻しつつあります。中でも、1981年の街開きから四半世紀を過ぎた人工島「ポートアイランド」が、「知の集積地」として大きく生まれ変わろうとしています。

ポートアイランドは人口が減少し、小売店や飲食店の閉店が続くなど、一時は沈滞感が漂っていましたが、「神戸医療産業都市構想」を立案し、先端医療センターなど医療機関や関連

企業の誘致を図ったことから、2007年12月現在で進出決定企業を含め115社が進出。さらに2007年4月に、神戸学院、神戸夙川学院、兵庫医療の3つの大学が新しいキャンパスを開設し、甲南大学の進出も決定。また独立行政法人理化学研究所の次世代スーパーコンピュータ施設が2010年稼働を予定するなど、「知の集積地」という機能を強め、活気が溢れつつあります。

## DATA FILE

## データファイル

## 2007年12月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

新規供給戸数は本年最多。駆け込み供給の影響もあって、初月販売率は59.3%に低下。

新規供給戸数 8,190戸 (前年同月比) -20.2%

初月販売率 59.3% (前年同月比) -14.1ポイント

平均価格 4,447万円 (前月比) -5.1%

分譲m<sup>2</sup>単価 583千円 (3.3m<sup>2</sup>単価) (前月比) -8.3%

## 近畿圏

大阪市・京都市を中心にワンルームマンションが大幅増となり、平均価格が低下。

新規供給戸数 2,894戸 (前年同月比) -9.1%

初月販売率 70.4% (前年同月比) 3.4ポイント

平均価格 3,136万円 (前月比) -11.2%

分譲m<sup>2</sup>単価 497千円 (3.3m<sup>2</sup>単価) (前月比) 6.0%