



2008. 7月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

大規模マンションの供給動向

首都圏・近畿圏における大規模マンションの変遷

Q 大規模物件の供給動向は？

首都圏では1998年に1万戸を上回り、2000年に2万戸、2004年に3万戸を超え2006年まで3万戸超が続きましたが、2007年は総戸数400戸以上の大規模・超高層物件が大幅に減少し、2万5,125戸となりました。

近畿圏では、2005年以降、1万戸程度の供給が続き、2007年も安定的に供給が行われています。

首都圏と近畿圏の供給動向の違いをみると、首都圏では総戸数400戸以上の物件が中心であり、近畿圏は200～400戸未満が中心となっています。

上が続いています。特に大阪市の増加が顕著で、2007年には滋賀県・奈良県・京都市以外の京都府でも供給が始まり、エリアが拡大しています。

Q 大規模物件の販売状況は？

大規模物件の販売は、1)敷地内環境の良さ、2)充実した共有部分、3)充実した管理体制、4)低ランニングコスト、5)住戸プランの多様性といったメリットに対する評価が高かったのですが、市場全体の販売状況の悪化にともなって、大規模物件といえども初月販売率は低下し、販売結果の二極化がみられます。

需要者にとって、大規模物件のもつメリットは魅力的であることは間違いありません。また、最近では商業施設等との複合開発物件の供給が増加しており、大規模物件の魅力が需要者にどう理解してもらおうかが、今後の課題といえます。

Q プロジェクト(PJ)数と供給エリアは？

首都圏では2000～2005年に70PJ以上の新規プロジェクトの供給が続き、2006年は減少したものの、2007年には再び82PJに増加しました。供給エリアは、都内23区で増加してきました。近畿圏では2005年以降大幅に増加し、40PJ以

HOT ANGLE

人口関連指標の動き

厚生労働省「人口動態統計」の概況

厚生労働省が公表した2007年の「人口動態統計(概数)」によると、合計特殊出生率(1人の女性が生涯に産む子供数の推計値)は1.34と前年より0.02ポイント改善したものの、死亡数が戦後では1947年について多く、人口は再び自然減に転じました。

人口の自然増加数(出生数と死亡数の差)を都道府県別にみると、埼玉・神奈川・愛知で1万人を上回ったのをはじめ、11都府県がプラスとなりました。また婚姻件数では東京都が8万9,242組と最多で、以下、神奈川県、大阪府、愛知県、埼玉県と続きました。

Market Watching

変わる街探検隊

第33回 ほたるまち(大阪市福島区)

大阪の中心「中之島」に新しい都市空間

大阪市福島区で「水都・大阪」再生をテーマに整備され、「情報発信」「にぎわい」「都心居住」の3つの機能を持った「ほたるまち」が、5月2日に街びらきました。2つの多目的ホールを中心に飲食店街、超高層マンション、朝日放送新社屋が建設され、さらに慶應義塾大学や大阪芸術大学のサテライトキャンパスも開設、前を

流れる堂島川には船着場「福島港(ほたるまち港)」も開港しました。

対岸の中之島西部地域では、国際的な情報文化の集積・発信地として「大阪科学館」や「国際会議場」がオープンした他、「近代美術館」も計画中。今年10月には京阪中之島線も開通し京都と大阪の中心部が鉄道で結ばれ、新しい都市空間が誕生します。

都市を考える

インフラ都市論

Vol.10 日本人の拠点・東京 — 日本人のアイデンティティー —

成城大学非常勤講師 竹村公太郎 氏

黒船来航で日本は幕藩封建体制から国民国家へと一気に近代化への道を歩み始め、欧米列国の倍のスピードで変身を成し遂げましたが、それは江戸時代に近代化の舞台「東京」を用意し、日本人のアイデンティティーの共通言語を用意していたためです。

江戸に転封させられた徳川家康は、大湿地帯であった関東平

野を、諸大名のお手伝い普請による人材と資金で「利根川東遷」という大工事を行うことで、広大で優良な農地へと変えました。しかも、参勤交代によって江戸と地方に共通言語が育まれ、物語が共有されたことで、東京は日本人のアイデンティティーの拠点であったという大なる遺産が、日本の植民地化を防いだのです。

DATA FILE

データファイル

2008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。5月の供給戸数が5,000戸を下回るのは1993年以来、15年ぶり。

近畿圏

新規供給は2ヵ月連続で1,000戸台。5月としても1993年以来で1,000戸台にとどまる。

新規供給戸数 **4,398戸** (前年同月比 -17.7%)

初月販売率 **71.0%** (前年同月比 -4.7ポイント)

平均価格 **4,821万円** (前月比 -9.8%)

分譲㎡単価 **639千円** (3.3㎡単価) (前月比 -9.7%)

新規供給戸数 **1,791戸** (前年同月比 -25.2%)

初月販売率 **56.3%** (前年同月比 -14.1ポイント)

平均価格 **3,672万円** (前月比 4.6%)

分譲㎡単価 **478千円** (3.3㎡単価) (1,582千円) (前月比 -4.2%)