

SPECIAL REPORT

特集レポート

早分かりQ&A

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向
2008年 上半期の総括と下半期の見通し



Q 2008年 上半期首都圏市場を総括すると?

A 新規供給戸数は前年同期比23.8%減。新規プロジェクトの発売件数そのものの減少に加え、発売戸数を小規模化するなど供給抑制が顕著。大規模・超高層物件の供給も低調で、都心部・郊外部ともに供給戸数は大幅に減少しました。販売状況は、初月販売率が60%台に低下するなど厳しい状況が継続。分譲中戸数は昨年12月に1万戸を上回って以来、7か月連続で1万戸を上回っています。価格調整など在庫処理の動向が注目されます。

Q 2008年 上半期近畿圏市場を総括すると?

A 新規供給戸数は前年同期比21.5%減。1回当りの供給戸数は小規模化し、新規プロジェクトも減少傾向。特に新規発売件数は前年同期を上回ったものの、供給戸数は大幅減となりました。大規模・超高層物件の供給も低調でした。大阪市の供給戸数は2年連続大幅減。その他、主要地域も前年同期を下回りました。初月販売率は60.8%、在庫処理も停滞しています。

Q 2008年 下半期市場の見通しは?

A 下半期の新規供給戸数は首都圏で2万7,000戸、近畿圏で1万3,000戸と予測。年間では、首都圏が4万8,000戸、近畿圏が2万4,000戸となり、大量供給・大量販売の市況は転機を迎えたといえます。秋以降、価格見直し物件の供給がはじまるものの、依然供給抑制傾向が続くと予測。買い控えが続く一方で、潜在需要は旺盛で、「潜在需要を顕在化」「購入マインドの喚起」が重要に。そのため個々の物件だけでなくマンションの魅力アピールするなど、販売方法にも発想の転換が必要です。

HOT ANGLE 2008

マンションにおける生活支援サービス

長谷工グループの「素敵スタイル」の提案

マンション管理業界やマンション販売の競争が激化する中、居住者の満足度を高める付加価値サービスの提供は差別化の大きなポイントです。

素敵スタイル
suteki style

長谷工グループはマンション居住者の快適な生活を支える「素敵スタイル(総合生活支援サービスの総称)」を推進しています。「素敵スタイル」はインターネットによる情報支援システム「素敵ネット」を根幹システムとし、様々な付加価値サービスを組み合わせることによって、居住者の多様なライフスタイルに対応します。

MARKET WATCHING

変わる街探検隊

第34回

東京メトロ副都心線「副都心線」開業で人の流れが変わるか

「副都心線」は埼玉県和光市～渋谷間を結び、東京メトロ9番目の路線です。すでに開業済みの和光市～池袋間に加え、6月14日、池袋～渋谷間が開業。埼玉県南西部から池袋・新宿・渋谷の副都心に至る、首都圏の新たなネットワークが完成しました。各駅ごとにさまざまな鉄道と連結し、多くの鉄道路線を結びネットワーク線としての機能が期待される新線の開業は、利便性の向上を実現。自動車利用から地下鉄利用への転換も予測され、交通渋滞緩和とともにCO₂の削減への貢献も期待されます。



寄稿

関西復権を考える

Vol.8

キレイな大阪が発見される水と緑の東西軸

中之島界隈の新しいスポットのつながり

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦 氏

大阪の新しいイメージシンボルとして、水辺空間の都市景観が整備されつつあります。今年、「八軒家浜港」「ほたるまち」「淀屋橋odona」がオープン。秋には京阪電気鉄道中之島線が開通し、中之島地区での東西軸が完成。「中之島フェスティバルタワー」の大型開発計画も発表され、来夏には「水都大阪2009」のイベントも控えています。中之島界隈は水辺空間再生がテーマの民間レベルの動きも活発。インフラが整った後、大阪が訪れたい街・住みたい街へ変身できるかが、復権の鍵を握ります。



DATA FILE

データファイル

2008年6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	4,004戸	(前年同月比) △30.0%
初月販売率	64.7%	(前年同月比) △4.4%ポイント
平均価格	4,638万円	(前月比) △3.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	634千円 [2,097千円]	(前月比) △0.8%

近畿圏

新規供給戸数	2,556戸	(前年同月比) △7.7%
初月販売率	64.5%	(前年同月比) △6.3%ポイント
平均価格	3,772万円	(前月比) 2.7%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	486千円 [1,607千円]	(前月比) 1.7%