

SPECIAL REPORT

特集レポート

早分かりQ&A

都心部におけるコンパクト住戸の

供給動向分析

Q コンパクト住戸の間取りと価格は？

A コンパクト住戸の間取りは1LDKと2LDKが中心。供給価格の中心は2003年が3,000～3,500万円未満、2007年1月～2008年6月までは地価、建築費の上昇もあり、1LDK、2LDKともに5,500万円を上回る価格での供給戸数が増加している。

Q コンパクトマンションの供給動向は？

A コンパクトマンションの供給の中心は都内23区であるが、大規模物件・超高層物件の供給増もあって、2003年以降、新規プロジェクト数そのものは減少傾向にある。ただし、2006年以降は不動産投資色の強い都心部だけでなく、下町地域でも供給が増加するなど、再び注目を集めている。

Q コンパクトマンションの商品企画と今後は？

A 2003・2004年のコンパクトマンションの購入者を見ると、想定していたDINKS層を取り込めなかったケースもあり、単身者をメインターゲットとした商品に特化する必要がある。今後、都心部の居住者は女性を中心にシニア層が中心になることから、需要は存在することは間違いのない。ただし、ニーズに的確に対応する商品企画が重要である。

再び注目を集める
都市型
コンパクトマンション



Q 面積帯別の供給動向は？

A 都市型コンパクトマンションに再び注目が集まっているが、面積帯別の供給状況を見ると、70㎡台が供給の中心であり、30～50㎡台のコンパクト住戸の供給戸数はまだ少ない。コンパクト住戸の供給状況を見ると、コンパクトマンションに最初に注目が集まった2003・2004年は1万戸超、シェアも10%を上回っている。近畿圏では2003年から3年連続で2,000戸を上回るが、シェアは6%程度と、首都圏と比べ、供給戸数も構成比も低水準である。

HOT ANGLE 2008

景気・住宅関連指標の推移 社会・経済状況の長期的な推移をみる

2007年夏頃より深刻化していた米国でのサブプライムローン問題は、2008年9月14日にリーマン・ブラザーズの破綻に端を発し、世界的な金融危機につながり、世界同時不況の懸念も強まっている。また、サブプライム問題が拡大する以前には、原油価格・農産物価格の急騰等もあった。小麦等の農産物価格は2006年秋以降から上昇に転じ、食料品価格の上昇に結びついた。また、原油も2008年7月に147ドルと最高値をつけ、ガソリン価格も2008年8月に185.1円にまで上昇した。その後、世界的な不況によって、価格は下落しているものの、2007年以降の経済環境は大きく変化しはじめたといえる。今月号では、2007年以降、急変している経済環境について、公示地価と名目国内総生産、石油製品、農産物価格、住宅関連指標として、マンション価格と建築費、民間給与をピックアップして、長期的な推移をみた。

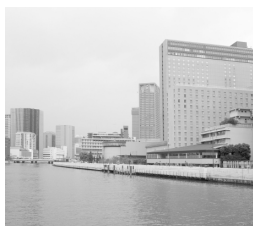


MARKET WATCHING

変わる街探検隊 第37回

「京阪電鉄中之島線」 大阪における新線開業エリア

大阪市の都心部を東西に走る京阪電鉄中之島線(4駅、約2.9km)が、10月19日に開業。従来、大阪市は南北軸を中心に発展してきたが、今回の新線開業で人の流れが変化し、都心が拡大していくことが期待されている。



「中之島」駅

寄稿

関西復権を考える Vol.9

「くだおれ太郎」の転職と 再生に向かう道頓堀

株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦 氏

2008年7月に食堂ビルが閉鎖。注目された看板人形「くだおれ太郎」の行く末は、タレントに決定。活動時以外は、道頓堀の飲食店ビルの店頭に飾られる。他にもかにやぶく提灯など色鮮やかな立体看板が多い道頓堀は、大阪を代表する風景として定着するも街は衰退。対岸の宗右衛門町は治安の悪さが問題化。芝居と飲食の街・ミナミは様変わりし、今や外国人観光客が増加。今後は京阪神の足元客を惹きつける魅力を再構築する必要がある。



DATA FILE

データファイル

2008年10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	4,240戸	(前年同月比) △26.0%
初月販売率	63.0%	(前年同月比) 0.5ポイント
平均価格	4,848万円	(前月比) 8.5%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	672千円 [2,222千円]	(前月比) 8.7%

近畿圏

新規供給戸数	2,164戸	(前年同月比) △18.3%
初月販売率	62.0%	(前年同月比) △16.1ポイント
平均価格	3,593万円	(前月比) 0.3%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	461千円 [1,524千円]	(前月比) △4.2%