

2011

7

発行:2011年6月25日  
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-3586-5801

暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

・青森大学教授、エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子特集レポート  
Special Report住宅の長寿命化に対する  
意識調査

エンドユーザーへのアンケート調査結果

## 約70%が住宅の長寿命化に高い関心

住宅の長寿命化については約70%が関心を示し、中でも50歳台でより関心が高くなっている。長寿命化住宅の特性については、「維持管理」「耐震性」「税制面」に対する関心度が高い。マンションに長く住むために期待するサービスについては、「マンションの建物等の点検・修繕などのサービス」に次いで「高齢者が住みやすくするためのサービス」、「楽しく・安心して生活できるコミュニティにするためのサービス」の順であった。

## ハード・ソフト両面で住宅長寿命化を推進

東日本大震災発生後は本アンケートの結果以上に「安心・安全に住もうこと」への意識が高まっていることから、建物の耐震性などに対する関心はより強まっていると思われる。住宅の長寿命化促進のため、建設技術の開発、維持・管理手法の開発への期待も高い。住宅供給者は躯体・構造などハード面での基本性能をいっそう重視すると同時に、建物メンテナンスやコミュニティのあり方などソフト面も重視する必要がある。



## 人口関連指標の動き

厚生労働省「人口動態統計」の概況

## 変わる街探検隊

第68回

都心の利便性と豊かな自然環境が調和する街

## 二子玉川駅周辺(東京都世田谷区)

東急田園都市線・大井町線「二子玉川」駅周辺は、「フタコ」、「ニコタマ」の愛称で呼ばれる人気の街。商業施設が集積する駅西側に対し、人通りの少なかった東側で今、再開発事業が進行中だ。事業内容は駅ビルと隣接する3つの商業棟と1つのオフィス棟が軸のI街区、超高層の商業棟とホテルが軸のII街区、3棟の超高層マンションが中心のIII街区からなり、工事が完了した街区から順次開業。2014年度末に全体オープン予定。

2011年3月にオープンした  
「二子玉川ライズ・ショッピングセンター」2010年5月に完成した分譲マンション  
「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」

2011年5月

首都圏・近畿圏の  
マンション  
市場動向

首都圏

新規供給戸数	3,914戸	(前年同月比) 3.6% ↗
初月販売率	79.2%	(前年同月比) 2.2ポイント ↗
平均価格	4,718万円	(前月比) 1.2% ↗
分譲m²単価 [3.3m²単価]	672千円 [2,221千円]	△0.3% ↘

近畿圏

新規供給戸数	1,780戸	(前年同月比) 1.0% ↗
初月販売率	77.6%	(前年同月比) 1.6ポイント ↗
平均価格	3,496万円	(前月比) △4.8% ↘
分譲m²単価 [3.3m²単価]	477千円 [1,578千円]	△5.9% ↘

トップアナリストに聞く

東日本大震災と  
不動産市場第1回 みずほ証券(株)金融市場グループ 金融市場調査部  
チーフ不動産アナリスト 石澤 卓志氏

不動産市場における震災の影響は比較的軽微

## 防災にはソフト面での対応が重要

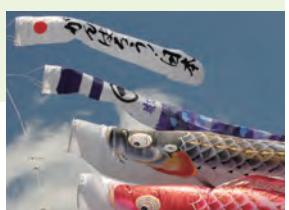
首都圏では浦安市、我孫子市、習志野市などで液状化による建物被害が発生。被害に地域差があることに加え、同一地域内でも物件によって被害差がみられ、地盤改良工事などの地震対策を施したかどうかなどによって、被害状況が異なっている。また、今回の震災のような大災害に対しては、ハード面の対策に頼るのには限界があり、ソフト面での対策がより重要なこともわかった。被災地域における復興計画の策定と実行のスピード、投資額の規模によって、不動産分野におけるダメージの大きさが決まると思われる。

## 不動産関連指標は復興・復旧を映す鏡

湾岸エリアのマンション価格は、短期間で急上昇したことの振り戻しもあって、調整が行われ、中期的には20%程度の低下が予測されるが、今後もマンション供給の中心地になると思われる。また、マンションの価格設定も高層階=高価格というこれまでのやり方の修正が必要になる。不動産市場にとっては、製造拠点の海外流出などによる日本経済の衰退が大きな問題である。その意味で、不動産関連指標は日本経済の復旧・復興の状況を映す鏡になると思われる。

厚労省が公表した「人口動態統計」によると、2010年の出生数は107万1,306人と前年を上回り、合計特殊出生率(1人の女性が生涯に産む子供の推定人数)は1.39と2年ぶりに上昇した。その一方で、死亡数は戦後最多の119万7,066人となり、自然増減数はマイナス12万5,760人と戦後初めて10万人を上回る減少となった。

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.21

2011年3月11日・東日本大地震  
— やるせない —(財)リバーフロント整備センター理事長  
首都大学東京客員教授 竹村 公太郎

地震、原発事故で大勢の外国人が日本を脱出。一方、日本人は災害に襲われても日本列島から離れることはない。19世紀中頃、日本は開国へ向かったが、日米和親条約締結後の5年間、災害列島と化した日本から多くの欧米人が去った。災害や戦禍に襲われてもその場に踏みとどまってきた日本人が、原発事故で故郷を後にする事態を迫られている。日本の歴史上初めて故郷に帰れない人々となってしまった警戒区域の人々のやるせなさはいかばかりか。