



2005. 7月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

住宅の省エネルギー対策 ～地球温暖化対策、環境・省エネに向けた新たな動き～

Q 住宅の省エネ性能向上のための施策は？

住宅の省エネ化推進は「京都議定書」の目標達成に向けて対策の焦点に位置付けられ、国土交通省では省エネ法を改正して誘導をはかります。成立すると来年4月から住宅(2,000㎡以上)でも、新築・増改築・大規模修繕に際し省エネ措置の届出が義務づけられます。また、経済産業省ではストック住宅の省エネ化対策として研究会を発足させ、3月末に報告書をまとめました。

Q 評価ツールの確立と自治体による誘導は？

国土交通省の支援による産官学研究委員会で開発された建築物総合環境性能評価システム「CASBEE」は、一部が完成し運用が始まっています。また、自治体では、東京

都が2002年6月から独自の手法で建築物環境配慮制度を運用しており、今年10月からは「マンション環境性能表示制度」の運用を始める計画です。さらに名古屋市、大阪市では自治体版CASBEEの運用が昨年からは始まり、横浜市でも今年7月からの運用を予定しています。

Q マンション事業サイドの対応は？

住宅の省エネ性能向上の普及促進は、現段階では事業側の姿勢に委ねられていますが、プロジェクトの規模や対策を選択できる事業特性などマンション事業の有効性と期待は特に大きく、対応がますます重要となります。住宅品質性能向上の意味も含め住宅業界の標準として、足並みを揃えて推進していくことが期待されています。

HOT ANGLE

マンションの危機管理を考える①

マンションと防災機能

マンション居住者の防災意識が高まる

阪神・淡路大震災から10年。また、新潟県中越地震、福岡県西方沖地震等が相次いだことから、マンション居住者の防災に対する意識が高まっています。また、近所付き合いは挨拶程度というマンション居住者が多いなかで、災害時や防犯のためにも、コミュニティが重要だと意識も高まっています。

防災訓練はコミュニティ形成のきっかけ

5月29日に「深沢ハウス」で行われた防災訓練では、300人以上の参加があり、「実際に自分の目で防災設備を確認でき、理解度が深まった」との声が多く聞かれました。

また、参加者同士のコミュニケーションも活発で、防災訓練がコミュニティ形成のきっかけの一つになっています。

Market Watching

変わる街探検隊

第3回 大阪・北浜界限

長年、地盤沈下が続いていた大阪・北浜界限が、新大証ビルという新しいランドマークの誕生もあって趣を変えています。石造りの重厚な外観を持つ歴史を重ねたビルが、レストランやデジタルオフィスなどとして再生する一方、周辺にはシティアワー大阪を始めと

した超高層マンションも相次いで誕生。また5月5日に閉店した三越大阪店跡地にも、超高層分譲マンションの開発が決まっています。近代的なオフィスビルと超高層マンションが共存する街、レトロとホットが共存する街を探訪しました。

Trend Express

シリーズ“人口減少社会”-II

新しい豊かさの提案が不動産・住宅業界の生きる道

人口減少社会の第2回目は、「経済学」の視点で人口減少社会を分析されている(株)大和総研 チーフエコノミスト・原田泰氏にインタビューしました。

人口減少社会では、「住宅は必需品から高価な嗜好品に変化し、

ユーザーに“待つ”という選択肢が生まれる。今、住んでいる住宅でも困らないが、すばらしいと思えば購入する。という需要者が増加する。ちょっと贅沢にして、ちょっと広くして、生活を豊かにする新しい提案が必要」と指摘されています。

DATA FILE

データファイル

2005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5ヶ月連続で前年同期を下回る。新規供給を抑制し、在庫販売に注力。

新規供給戸数	7,900戸	(前年同月比) -4.4%
初月販売率	82.3%	(前年同月比) 4.3ポイント
平均価格	4,154万円	(前月比) 4.0%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	551千円 (1,823千円)	(前月比) -2.0%

近畿圏

新規供給は前年同月比7.2%減。特に、大阪市・北摂で同比30%を上回る大幅減。

新規供給戸数	2,673戸	(前年同月比) -7.2%
初月販売率	79.6%	(前年同月比) 2.6ポイント
平均価格	3,025万円	(前月比) -10.7%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	410千円 (1,356千円)	(前月比) -9.1%