



## 2006. 7月号のダイジェスト

**SPECIAL REPORT**  
**早分かりQ&A**
**築後25年以上のマンション居住者の意識調査**
**■(株)長谷工コミュニティのアンケート調査から■**
**■調査の目的と概要**

マンションにおいても、居住環境が大きく変化し、様々な問題が生じています。特に、築25年以上といったマンションでの居住環境の変化はより一層顕著で、管理組合・居住者から将来に向けた対応策や新しい提案を要望されるマンションが増えていきます。

こうした状況を踏まえ、(株)長谷工コミュニティは、自社が管理するマンションのうち、築25年以上の34物件4,363戸(東京都15棟1,543戸、神奈川県10棟1,224戸、埼玉県7棟899戸、千葉県2棟697戸)を対象に、「居住者意識に関するアンケート調査」を実施し、管理組合や居住者が抱えている問題や将来的な展望などについての意識調査を行いました。

**■居住者の属性**

アンケート回答者の持ち家比率は93%。世帯主の年齢分布では、60歳以上の世帯が47%と高齢化が顕著でした。また、居住年数は、「20年以上」が55%と半数を越える一方、「10年未満」も25%を上回り、居住者は一定の割合で入れ替わっていることがわかりました。

**■アンケート調査結果をうけての今後の課題**

今回のアンケート調査結果をみると、マンション全体で高齢化が進み、高齢者対応のサービス・共用施設へのニーズが強くなっています。他方で、新たに入居した若い世代も一定割合を占め、世代を超えていかに円滑に意思決定していくかが、管理組合として益々重要な課題となりつつある現実が明らかになりました。

**H O T A N G L E**
**地域再生への新しい取り組み①**
**「家守事業」～空室を活用した新たな地域再生のビジネスモデル～**

最近、中小オフィスビル等の空室や廃校等の空き施設を活用して、新たに地域経済の再生を行う「家守(やもり)事業」が、新しいビジネスモデルとして注目を集めています。同事業の普及に取り組みされている日本政策投資銀行地域企画部調査役の足立慎一郎氏によれば、「家守」は江戸時代の長屋の大家さんに由

来するもので、現代版家守は事業プランの作成や空室の仕入れ、コンバージョン、テナントの誘致・募集、育成・サポート、地域との交流を担う地域プロデューサーといえる存在だそうです。既に首都圏を中心に、名古屋市、広島市などでも事例があり、来月号以降、具体的な事例紹介を通じて、同事業の実際を考えていきます。

**Market Watching**  
**変わる街探検隊**
**第15回 武蔵小杉駅周辺(川崎市中原区)**
**「武蔵小杉」駅周辺に新しい街が誕生**

武蔵小杉駅周辺で進められている再開発事業の開発面積は、「汐留シオサイト」を上回る約38ha、計画人口は「みなとみらい」より多い11万5,000人。加えてJR横須賀線の新駅事業計画もあり、今後大きく変貌することは確実です。現在、「小杉駅南部地区」

「中丸子地区」「小杉駅東部地区」の3つの再開発事業が推進中で、商業施設・公共公益施設等の整備が行われ、分譲・賃貸を含めた住宅供給が予定されています。これらの再開発事業が完了すれば、この地域一帯の風景は大きく変化します。

**Trend Express**  
**シリーズ“都市を考える”-II**
**「インフラ都市論(II)」都市の緑は誰が創るのか**
**立命館大学客員教授 竹村公太郎氏**

東京地下鉄マップをみると、都心部の緑が目立ちます。それに比べ、大阪では都心部での緑が少ない。この差異がどこから生じるかといえば、権力者の存在にあります。現在、東京に残る緑は、徳川家や大名・寺社など、その時代に力と富を持った者が創り、保持してきました。これに対し、大阪は庶民の町であり、権力者の町ではありません。庶民が広大な土地を獲得し、

維持することはできません。それが今日の差になっています。

21世紀、都市の中で自然を再生したいという思いが顕在化してきていますが、この都市に自然空間を創る権力者は存在しません。今、都市を造るのは民間開発者であり、歴史・文化の復権と自然再生という都市インフラを創れるかどうかは民間開発者にかかっており、その責任は大変大きくなっています。

**D A T A F I L E**
**データファイル**
**2006年5月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向**
**首都圏**

供給の先送り傾向により、5月の新規供給戸数としては、5年ぶりに6,000戸台に減少。

**近畿圏**

新規供給戸数は前年同月比10%減。主要地域では大阪市を除き、各地域とも大幅減。

新規供給戸数 **6,431戸** (前年同月比) **-18.6%**

初月販売率 **76.3%** (前年同月比) **-6.0ポイント**

平均価格 **3,996万円** (前月比) **-13.9%**

分譲㎡単価 **540千円** (3.3㎡単価) (前月比) **-8.0%**  
(1,785千円)

新規供給戸数 **2,399戸** (前年同月比) **-10.3%**

初月販売率 **73.7%** (前年同月比) **-5.9ポイント**

平均価格 **3,345万円** (前月比) **0.4%**

分譲㎡単価 **424千円** (3.3㎡単価) (前月比) **-5.6%**  
(1,403千円)