

CR I 2006. 12月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT 早分かりQ&A

環境性能を問われ始めた分譲マンション —広がる環境性能評価ツールCASBEEの活用—

Q CASBEEの開発と普及、活用の状況は？

「京都議定書」で定めた目標達成計画を民生部門において実現するためには、住宅の省エネルギー性能向上が必須となり、対策のひとつとして建築物を総合的に評価する「CASBEE」(建築物総合環境性能評価システム)の開発と普及が進められています。特に基本ツールとしての「CASBEE-新築」は、設計段階のチェックシステムとして開発され、さらに予備的な評価と迅速性を重視し時間と手間を軽減した「CASBEE-新築(簡易版)」が追加され、すでに2府1県6市の自治体で届け出制度として活用が始まっています。

ており、事業者側にも注意が必要になっています。

Q マンション事業者への影響は？

マンション販売時に環境性能を表示させる自治体もあらわれるなど、今後の運用へのかかわりが注目されます。環境性能の向上が社会的な要請となり、個別の企業での事業実績や取り組み姿勢が問われるようになる可能性もあります。まずは現状の設計がどの程度のランクに位置付けられるか、自らの事業の品質や環境性能を意識すると共に、できることを考えていくことが重要であり、さらに今後の制度運用の動向にも注意が必要です。

Q 自治体の取り組みは？

自治体における活用状況は、今のところ自己評価結果の公表にすぎませんが、評価結果を補助や総合設計制度適用の要件とするなど事業性にかかわる仕組みもあらわれ始めています。さらに川崎市では分譲マンションの広告にCASBEE評価を表示を義務付ける「分譲共同住宅環境性能表示」が10月1日より始まり、評価と連動させて金利を優遇する住宅ローンも商品化しています。また東京都でも、独自の評価システムによる「マンション環境性能表示」を昨年より運用し

Q マンション事業者の対応は？

環境性能は住宅に求められる性能のひとつに位置付けられ、資産評価にかかわる可能性もあります。また今後は、新築物件だけでなく、運用や改修段階などストックでの対応も考えていかなければならないと思います。さらに、「CASBEE」を事業上も使いやすい評価ツールへと成長させていくために、まずは事業者サイドが理解し、普及に協力していくことも求められます。

HOT ANGLE

2005年の国勢調査結果の分析(その1)

～団塊世代の居住地域について～

総務省が10月31日に公表した「2005年国勢調査」によると、日本の総人口が戦後初めて前年を下回って、日本は人口減少社会に転じたことになりました。人口・世帯の動向は、不動産・住宅市場の先行きを考えるための基礎的で重要な情報であることから、今月号から「2005年国勢調査」を様々な観点で分析していきます。第1回目は団塊世代(1946年～1950年生まれ)の居住地域に

ついてです。団塊世代の人口総数は1,025万人で、そのうち首都圏に273万人(団塊世代のうち26.6%)、近畿圏に172万人(同16.7%)が居住しています。首都圏の居住地域は世田谷区、大田区の5万人以上をはじめ都内23区と周縁部が中心となっています。また近畿圏では堺市をトップに都心のベッドタウンと郊外地域が中心となっています。

Market Watching

マンション探検隊

Vol.6 新しいライフスタイルを発見できる ルネ・アクシウム

千葉県船橋市の「ルネ・アクシウム」は2000年9月に721戸を一括分譲し、即日完売となって大いに注目を集めた物件です。入居が始まって5年後の今日、住民同士の豊かなふれあいがあり、住む人々の生活はより豊かなものになっていますが、その背景にはさまざまなニーズに応える共用施設の充実があります。フィットネスルームでは、マシンを使ったトレーニングだけでなく、

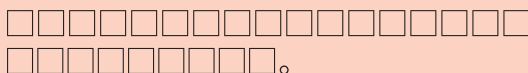
フィットネスサークルのレッスンが行われ、またコミュニティルームでは本格的なヨガレッスンや、囲碁、写真、ペット、お花、ウォーキングなどのサークル単位のイベントも頻りに開催されています。また大浴場やサウナ、AVシアター、レンタサイクルなどの共用施設も機会あるごとに住民が利用しており、常に人で溢れ活気に満ちています。

DATA FILE

データファイル

2006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 6,307戸 (前年同月比) -28.8%

初月販売率 76.6% (前年同月比) -7.2ポイント

平均価格 4,347万円 (前月比) 4.2%

分譲㎡単価 578千円 (3.3㎡単価) (前月比) 4.9%

近畿圏



新規供給戸数 3,108戸 (前年同月比) -24.3%

初月販売率 69.6% (前年同月比) -5.6ポイント

平均価格 3,207万円 (前月比) -2.3%

分譲㎡単価 462千円 (3.3㎡単価) (前月比) 10.5%