



2007. 5月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

免震マンションの現状と展望

Q 免震マンションのしくみと効用は？

現在の構造基準(新耐震)でも、激震での主要構造部の損傷は前提であり、基準を満たしても被害は生じます。また、住戸内部では家具や食器の破損があり、特にマンション上層階は、地表面や下層階に比べより強く揺れ、地震後すぐの生活は困難となります。構造体だけでなく内容物も含めて建物を守るのが免震建築で、地盤と建物の縁を切ることで、一般に地震の加速度を1/3から1/5に軽減できます。

用例はまだ多くなく、ユーザの学ぶ機会も少ない状況です。しかし、都心型の超高層では購入者の求めによって採用が進むなど、差別化の実力を秘めていることは確かで、今後、選択肢に入れば一気に普及する可能性もあります。

Q 事業への影響と市場の評価は？

マンションで免震を採用した場合、計画面の制約、建設費への影響、事業日程への影響、維持管理費への影響などがあり、事業や運営への負担になりますが、効用からみれば制約はむしろ少ないといえます。マンションへの採

Q 普及への今後の展望は？

免震マンションが普及しても、計画条件のため全ては置き換えられません。従来の耐震構造との棲み分けが重要となります。地震の確率や被災分布を考えますと地震対策は空振りになる可能性もあるため、リスクと可能性についての理解を前提にユーザ自身の選択が必要となります。免震構造は考え方を一変させた革新商品であり、買い替え需要などの可能性もあります。事業者の商機をとらえた働きかけが情報を行き渡らせると、展開に期待がでできます。

HOT ANGLE

2005年国勢調査結果の分析(その3)

～単独世帯の持家取得について～

首都圏の単独世帯は、1995年の3,190千世帯から2005年の4,443千世帯へと大幅に増加、特に65歳以上と30歳台、40歳台での増加が顕著です。持家率も上昇傾向にあり、中でも女性の持家単独世帯では、30～34歳が1995年の5,747世帯から、2005年の1万8,860世帯へと増加しています。

近畿圏でも単独世帯は大幅に増加。1995年の1,593千世帯から2005年には2,230千世帯となり、特に65歳以上と30～44歳での増加が目立ちました。首都圏同様、単身世帯の持家取得も活発化し、特に30～34歳の女性の持家単独世帯は1995年の2,792世帯から2005年の7,298世帯に増加しています。

Market Watching

変わる街探検隊

第20回 川崎駅西口界限(川崎市幸区)

東京と横浜の中間点のイメージが変わるか

これまで、東京と横浜の中間点、工業地帯、というイメージが強かった川崎市が大きく変貌しています。特に川崎駅西口は、バスターミナルが整備され、都市再生機構による都市再生プロジェクト「ミュージア川崎」のセントラルタワー、シンフォニーホールが2003～2004年に相次いで竣工・オープンしました。

さらに、(株)東芝と東芝不動産(株)、三井不動産(株)の共同事業「ラゾーナ川崎プラザ」の商業施設が2006年9月に開業、住宅部分の「ラゾーナ川崎レジデンス」が2007年3月に竣工しました。川崎駅を訪れる人の流れを大きく変え、川崎に人を呼び寄せる魅力的な地域になっています。

関西復権を考える—4

個性を持つ都市間の融合が関西復権の推進力となる

株式会社ブラン・ドゥ 佐野嘉彦氏

大阪市、神戸市、京都市の3つの都市は、わずかに1時間の時間圏にありながら、それぞれ独自の都市圏を持ち、社会的、経済的なつながりが強く運命共同体として同じ利害を共有しています。その一方、阪神「間」、京阪「間」といった都市の間の郊外都市では、京都、大阪、神戸の文化が融合した個性があります。

3都市の強みは、それぞれの個性が際立ちながら、ほどよい機能分担が図られていることですが、それは、人が集まり、ビジネス、交流の場となる大阪市があるためといえます。大阪が「人をつなぐ推進力」となって、エリアの底上げに力を発揮しつつ、個性を持った3都市が融合してこそ、関西復権は可能といえます。

DATA FILE

データファイル

2007年3月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給は依然、低調。1～3月では前年同期比21.8%減の1万3,135戸に止まる。

近畿圏

在庫の増加傾向が強まる。分譲中戸数は2004年4月(5,034戸)以来で5,000戸超。

新規供給戸数 5,463戸 (前年同月比) -28.0%

新規供給戸数 3,464戸 (前年同月比) 17.4%

初月販売率 80.5% (前年同月比) -3.7ポイント

初月販売率 67.1% (前年同月比) -3.8ポイント

平均価格 4,706万円 (前月比) 1.8%

平均価格 3,370万円 (前月比) 0.7%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 614千円 (2,028千円) (前月比) 0.0%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 450千円 (1,487千円) (前月比) 0.7%