



## 2007.12月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## コーポラティブハウジングの現状と展望

— 選ぶ住まいからつくる住まいへ —

## Q コーポラティブ住宅って何？

事業者がつくる住宅を「買う」のではなく、居住者が協同して自ら「建てる」住宅で、40年の歴史と8千戸の実績があります。1970年代後半から80年代にかけての第一次ブームの後、しばらくは低調でしたが2000年頃から再び増加し、2003年には年間に700戸近く竣工するなど第二次ブームとなっています。

## Q コーポラティブ住宅の特性は？

できてしまえばマンションと同じ区分所有建物ですが、プロジェクト当たりの戸数は平均17.3戸と小規模なことが特徴です。取得費用はコーディネータ経費を入れても同立地の分譲マンションより10～20%安いといわれ、費用の余裕とオーナー発注という特性から、高い住宅性能や自由設計の独特な住空間も目立ちます。入居者が竣工前から協力態勢をもつため管理運営時のコミュニティも良好といわれています。

## Q 2000年代に事業が増えたのは？

原点は取得者による手作り事業ですが、90年代後半、組織で取り組む企業が登場。土地、企画、事業運営のサポートがあり、応募する形で参加できる負担の少ないタイプが主流になってきました。コーディネート業務は、分譲マンションの開発者に似ていますが、土地取得や建物発注はあくまで建設組合が行い、企業は支援誘導にとどまることが異なります。

## Q 住宅供給における今後の可能性は？

コーポラティブ住宅は、ニッチな市場ながら根強い人気があり、安定性や信用力を伴えば潜在需要は小さくありません。与信や資金調達などの弱みに第三者のビジネス機会が考えられます。けして消極的な選択ではない建築計画は、エンドユーザの潜在需要を形にしたものであり、分譲マンションの商品企画に影響を及ぼす可能性もあります。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## 第26回 霞が関コモンゲート

官庁・業務街に憩いの空間を創出する

9月28日に竣工した「霞が関コモンゲート」は、中央官庁では初めてのPFI方式による建替えと再開発事業の複合プロジェクトです。中央官庁街と虎ノ門・新橋エリアの民間業務・商業エリアが接するという立地条件を生かし、両エリアから人や文化の流れを融合し、いきいきとした魅力あるまちづくりをめざしています。

主に国の施設の東館(33階建)、官民共同ビルの西館(38階建)という2棟の超高層ビル、旧文部省保存庁舎、商業棟「アネックス」の4棟が、緑豊かな広場を囲み、憩いの空間を創出しています。土日にも人が集まる人気スポットになるか、注目のエリアです。

## 関西復権を考える—6

## 広域ミナミの開発からミナミ復権の新展開が始まる

株式会社ANALOG 佐野嘉彦氏

大阪の繁華街は「キタ」と「ミナミ」の2つの地区に代表されますが、キタを代表する梅田の街が施設開発、機能集積によって着実に変化しているのに対し、ミナミの中でも、中心繁華街となる「なんば」は遊興の場所として新しい施設ができてはつづれを繰り返し、住む場所・生活の場所である上本町や天王寺・あべのの変化はとてもしっかりしていました。ところが、最近、なんばパーク

ス 期やなんばマルイの開業といったターミナル周辺の動きとともに、上本町や天王寺・あべのの開発など幾つかの変化が始まっており、ミナミ復権の新展開を迎えています。

東京に比べ進み方が遅く、爆発的なブレイクがありませんが、ミナミの変化は、「歴史文化」「生活」といったオリジナリティを残した街の進化を実現させるもうひとつの道を提示してくれます。

## HOT ANGLE

## モニタリング制度の創設

## マンション管理の適正化推進のために

(社)高層住宅管理業協会が創設

2005年に「中期運営基本戦略」をとりまとめ29項目の施策を順次実施推進している社高層住宅管理業協会では、2007年12月から会員を対象にしたモニタリング制度を創設することになりました。「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の施行後6年がたった今日でも、法令が遵守されていないケースがみられ、

法令遵守を徹底するために創設されました。

モニタリング制度では、登録通知書の提出によって確認調査を行う「書面審査」と、法令の遵守状況を確認するための「立入調査」を行うとしており、法令遵守の意識を徹底させ、業界全体のレベルアップを目指しています。

## DATA FILE

## データファイル

## 2007年10月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

初月販売率は本年最低水準。新規供給も低調で、年間では6万5,000戸割れの可能性。

新規供給戸数 5,731戸 (前年同月比) -9.1%

初月販売率 62.5% (前年同月比) -14.1ポイント

平均価格 4,693万円 (前月比) 4.7%

分譲㎡単価 614千円 (3.3㎡単価) (前月比) 5.3%

## 近畿圏

初月販売率は本年最高の78.1%。注目の「The Kitahama 1期1次」(260戸)は即日完売。

新規供給戸数 2,648戸 (前年同月比) -14.8%

初月販売率 78.1% (前年同月比) 8.5ポイント

平均価格 4,318万円 (前月比) 21.2%

分譲㎡単価 561千円 (3.3㎡単価) (前月比) 21.2%