



## 2008. 5月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## テレビが映らなくなる日

- 既築マンションの地デジ移行対策 -

## Q 地デジ移行では何が必要に？

現在のアナログ波によるテレビ放送は、2011年7月24日までで終了します。家庭でも地上デジタル放送に対応したテレビへの買い換えが始まっていますが、マンションについてはさらに共用施設であるTV共同受信設備を地デジに対応させる工事が必要となる場合があります。

## Q 既築マンションの棟内対策と手順は？

現況設備により、また目的水準により対策は大幅に異なります。現況設備は築年で違ってくるので、古いマンションでケーブルや住戸内ユニットの品質が高い周波数に耐えない場合など、設備体系全体の改修が必要なことがあります。対応する範囲もニーズや費用を勘案して選択できますが、今後、受信ニーズが高まることが予想されるBS・CSなどまでの対応が望ましいといえます。合意形成には時間もかかるので、内容と手順を明確にして取り組むことが求められます。

## Q 電波障害対策施設での対策は？

マンション建設時に電波障害への対策として設置された共同受信設備も対策が必要で、事業に不慣れな管理組合には大きな課題となります。対策の内容や費用負担は、当事者の話し合いで取り決めることとなりますが、そのガイドラインとなる総務省通達では、受信側にも一定の経費負担を求めています。地デジ化で電波障害が軽減される可能性もあわせ、建物側の負担は大きくはないと見込まれますが、相手のある話だけに早期の着手が必要です。

## Q まだ3年先のことでですか？

普及状況からみると、残された3年間にこれまで以上の対策が必要なため、アナログ停波直前には大量の工事が集中して経費増や遅延を招くことも予想されます。手順に時間を要する既築マンションは早期に行動する必要があり、地デジ対策は、避けて通れない管理上の最優先課題になるのです。

## HOT ANGLE

## 2008年公示地価について

## 地価の現状と今後の見通しについて

国土交通省が公表した2008年の「地価公示」によれば、全国平均の地価は住宅地、商業地共に2年連続上昇し、上昇率がさらに高まっています。その一方で、「都市と地方」「都心と郊外」など、さまざまな二極化も進んでいることが明らかになりました。みずほ証券(株)チーフ不動産アナリストの石澤卓志氏は「地

価動向の多くは人口動向で説明できる状況にあり、人口増加エリアは地価も上昇し、人口減少エリアは地価下落が続く」と分析。「東京都心部は堅調であり、郊外住宅地は調整が見込まれる」「大阪圏は中期的には厳しい局面の可能性」と予測されています。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## 第31回 新線・新駅開業地域

高まる地域の活性化への期待

2008年3月は首都圏で新駅・新線の開業が相次ぎました。15日に、JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅、30日には、「日暮里・舎人ライナー」と横浜市営地下鉄「グリーンライン」(中山～日吉間)が開業しました。「越谷レイクタウン」駅は南越谷～吉川間

の新駅で、周辺では国内初の取り組みとなる“水辺と都市が調和したモデルタウン”の街づくりが注目されています。また「日暮里・舎人ライナー」沿線では分譲マンションの供給も行われはじめ、どう変化していくのが注目されます。

## 都市を考える

## インフラ都市論

## Vol.9

エネルギーを喰う大都市 -江戸はいかにして世界最大の都市となったか-  
成城大学非常勤講師 竹村公太郎 氏

関ヶ原の戦いに勝った徳川家康は、1603年に征夷大將軍に任命されると、さっさと関西を離れ江戸に幕府を開きました。いったい家康にとって、江戸はなんだったのでしょうか。実は関東は大きな発展の可能性を秘めた土地だったのです。それは文明には欠かせないエネルギーである森林でした。家康が江戸に幕府を開いた当時、

関西の森林は崩壊しており、逆に関東の地は森林に溢れていました。関西の森林の崩壊と衰退を見ていた家康は、日本列島全土のエネルギー覇権の戦略を立て、同時に江戸へ集積させるために、「舟運」というインフラも構築していきました。膨大な森林エネルギーを注入することで、江戸は繁栄することができたのです。

## DATA FILE

## データファイル

## 2008年3月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

供給抑制が継続するも、在庫削減が進まず分譲中戸数は4ヵ月連続の1万戸台で推移。

新規供給戸数 **4,490戸** (前年同月比) **-17.8%**初月販売率 **65.3%** (前年同月比) **-15.2ポイント**平均価格 **4,998万円** (前月比) **4.8%**分譲㎡単価 **671千円** (3.3㎡単価) (前月比) **3.5%**

## 近畿圏

初月販売率は59.2%と低調となるも、地域別では北摂・東大阪では70%を上回る。

新規供給戸数 **2,544戸** (前年同月比) **-26.6%**初月販売率 **59.2%** (前年同月比) **-7.9ポイント**平均価格 **3,631万円** (前月比) **2.6%**分譲㎡単価 **477千円** (3.3㎡単価) (前月比) **0.6%**