



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈安心は建物の中にある〉

今なお続く震度6クラスの地震は余震でなく、首都圏本震の始まりかという思いが走る。一方、雨が上がった後も誰ひとり傘を手放さない光景もみだ。予断を許さない中で、避難所生活にも変化がみえてきたようだ。水や食料から老眼鏡など日用品へ関心が移ってきたという。個人単位の空間を求め段ボールで仕切る人も増えてきた。地震が避けられない日本では住宅の耐震化を徹底すべき。住宅関係者は地震対策の知識を身につけ、身を守れる住まいづくりを推進すべきだ。

特集レポート
Special Report

早分かり
Q & A

マンション
建替えの動向と
今後の展望

多様化するプロパティマネジメント

法整備により安定した事業環境下での建替えの特徴は？

新たな事業環境のもとでの建替え事業には、①建替えまでの期間の長期化と拡散 ②条件に恵まれない案件も事業化 ③住戸拡大型から劣化対策型に移行 ④事業実現に向け様々な工夫 ⑤区分所有者の心理に変化の可能性 といった特徴がある。既存不適格を含む普通のマンションも対象となり、苦痛を伴う生活再生よりは不動産の再生だけに割り切る合理的な選択も現れてきた。

マンション建替え事業の意味とその位置づけは？

老朽化からの最終出口という本来趣旨がある一方、積立金不足のマンションでは「築35年の壁」と呼べる状況が顕在化。耐震改修への迷いも含め、住み続けるにも費用がかかるなら建替えが模索される動きがある。生活再建というしがらみを離れ、プロパティマネジメントとして合理的な選択ができるなら、マンション建替えは、良好な立地を舞台にした新規供給の機会となる可能性もある。

マンション建替え事業の今後の展望は？

依然として適切な支援は必要だが、老朽化が極限に達したマンションでの事業化は選択しやすくなった。一方、これから「築35年の壁」に直面する1970年代後半に竣工したマンションは、量的な普及期にあたるうえに最後の旧耐震世代でもある。厚みを増す対象層には立地の良好な案件も多く、当面は事業対象が拡大基調にある。総合的な支援体制や事業者側の対応が注目される。

マンション建替え実現146件にみる36年間の傾向と近年の動向は？

2002年からの法整備による新たな事業環境のもと、実現事例が急増している。黎明期(1975~1993年竣工)に年平均1.8件、法整備以前(1994~2004年竣工)には年平均4.7件だったものが、建替え円滑化法制定・区分所有法改正の効果が竣工に表れる2005年以降は年平均9.8件と倍増し、6年で8,467戸(全国)と、供給量としても市場の一郭を占めるに至っている。



大都市圏への人口移動の
現状分析

住民基本台帳人口移動報告 2010年基本集計結果

「住民基本台帳人口移動報告 2010年基本集計結果」によると、3大都市圏では東京圏への転入超過数が10年ぶりに10万人を下回った。1974年以降、転出超過が続く大阪圏は2年ぶりに転出超過数が1万人を上回る。名古屋圏は2年連続で転出超過。20大都市では、名古屋市が9年ぶりに転出超過に転じた。

変わる街探検隊

第66回

東京港の入り口に新しい橋がつながる
東京ゲートブリッジ(東京湾岸エリア)

2011年5月20日に開港70周年を迎える東京港の入り口では「東京ゲートブリッジ」が建設中である。一般車が無料で通行できる本橋が開通(2011年度中予定)すると、臨海エリアの道路渋滞の緩和効果が期待できる。また、歩道も設置されるため、歩行者もエレベーターで橋の上に昇り、北側に都心、東側に房総半島をみながら歩いて海を渡ることができるため、東京港の新ランドマークになることも注目される。



「東京ゲートブリッジ」全景 江東区若洲地域での東京港臨海道路

寄稿 都市の魅力論

エコノミストがみた街

Vol.4

地方の地価はなぜ高いのか

●株大和総研 顧問原田 泰

日本の土地が外国人に買い占められていると心配する向きがあるが、外国人の土地買いが問題になるのは、国家が必要な規制を定義できないからではないだろうか。日本に必要な規制がなく、どうでもよい規制があるのは、コスト負担が歪んでいるからだと私は考える。地方の地価は絶対水準として高いのではなく、経済的価値との比較において高すぎる。地方の地価が理論地価より高い要因として、公共投資が考えられる。公共事業では、現実より割高の地価で土地を買い上げるという、地価上昇期待の維持をもたらす機能があるようだ。

2011年3月
首都圏・近畿圏の
マンション
市場動向

首都圏

新規供給戸数	3,685戸	(前年同月比) 0.0% ↔
初月販売率	79.7%	(前年同月比) △3.1ポイント ↘
平均価格	4,674万円	(前月比) △0.9% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	653千円 [2,158千円]	(前月比) △3.3% ↘

近畿圏

新規供給戸数	1,719戸	(前年同月比) 2.1% ↗
初月販売率	74.9%	(前年同月比) 10.3ポイント ↗
平均価格	3,378万円	(前月比) △3.7% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	497千円 [1,644千円]	(前月比) 3.3% ↗