



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈進化と退化〉

GWで意気込みが淀みところが蹟ののだろうか、五月病の季節だ。最近、周囲でところどころではなく身体が蹟き骨折した女性が三人。高齢者、60代、40代、全員があらっという感じで蹟き転んだ。バリアフリー化の進む社会では足の指を上げる筋肉は弱り、上り框のないマンション暮らしも増えている。かつての日本の住宅は門に蹴放、くぐり戸もまたぐ。玄関に敷居と上り框、「段差の美学」があったが最近の傾向は段差ゼロ。足の指はもちろん、ほんの少しの段差を乗り越える心の筋肉鍛えよう。

Special Report

超高齢社会における分譲マンション その2

シニア向けの新たな「住まい」への取り組み



一般分譲マンションと高齢者向け住宅の複合開発

郊外部を中心に一般分譲マンションと高齢者向け住宅を含む複合開発が複数出てきた。デベロッパーが単独で手がけるものから複数事業者が参画するまちづくり型事業まで、開発の種類や規模は多種多様。高齢者向け住宅の種別は、不動産企業の本業での開発ノウハウを活かやすく、規制が比較的緩いサ高住が中心。大規模開発では子育て支援施設や地域交流施設を併設するケースも見受けられる。

シニア向け分譲マンション

シニア層への販売に特化し、高齢期の生活にハード・ソフト両面で配慮したシニア向け分譲マンションは、古くは熱海地域での供給が中心だった。2000年代後半は近畿圏に集中、近年は首都圏でも事例が出る。その多くは加齢に配慮した設備・仕様の専有部に加え、食堂・大浴場・趣味室などの多彩な共用施設を付帯。管理員や専属スタッフにより生活支援サービスが提供されるが、介護ニーズへの対応は様々。

一般分譲マンションにおけるシニアを意識した商品企画

一般分譲マンションでは従来、専有部のバリアフリー設計などハード面での取り組みが中心であったが、近年は医療サービスとの連携や、アクティブシニアの趣味活動に訴求する商品企画など、ソフト面でもさらなる工夫を施した事例が出てきている。また、多世代居住・交流を謳い、住戸や共用部分のプランニングを交流創出のために工夫するなど、コミュニティ支援で特徴のあるマンションも現れている。

自立者向けのサービス付き高齢者向け住宅

分譲マンションではないが、急増するサービス付き高齢者向け住宅についても考察。現状、要介護者向けの狭小住戸物件が多数を占めるが、大手デベロッパーなどによる近年の開発物件では、自立シニア層をターゲットとし、広め住戸を設ける例も目立つ。このタイプは介護期も住み続けられることを訴求するものが主流で、入居時平均年齢も80歳前後の後期高齢者が中心。今後の動向に注目したい。

変わる街探検隊 第124回

大規模再開発が完了した「二子玉川」駅周辺地域
東急「二子玉川」駅周辺地域(東京都世田谷区)

“フタコ”、“ニコタマ”の愛称で親しまれる東急「二子玉川」駅周辺地域は玉川高島屋S・Cなどがある西口側は高級ショッピングエリアのイメージが定着。一方、東口側では都内最大級の再開発事業「二子玉川ライズ」が進捗し、2011年3月に新商業施設が開業した。昨年6月には「二子玉川ライズ・タワーオフィス」が竣工。シネコンや物販飲食店舗、フィットネスクラブに続き、7月ホテルが開業、計画から33年を経て「二子玉川ライズ」が完成し、街はさらに進化した。



施設全体が完成した「二子玉川ライズ」 「二子玉川ライズ・ショッピングセンター・テラスマーケット」

DATAFILE データファイル

2016年地価公示 全国平均(全用途)で前年比0.1%上昇、8年ぶりに上昇に転じる

第1部 2016年地価公示の概要

2016年1月1日時点の地価公示は、全用途平均で前年比0.1%上昇、リーマン・ショックが起きた2008年以来8年ぶりの上昇となった。用途別では商業地が全国平均で0.9%上昇。三大都市圏は3年連続上昇、地方圏でも中枢都市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)は三大都市圏を上回る上昇幅に。住宅地は全国平均で前年比0.2%下落と下落傾向は継続するも、下落幅は縮小。都道府県別では、商業地で16都道府県、住宅地で9都県で上昇に転じた。

第2部 結果の解説とその影響について

三大都市圏を中心とした商業地の上昇率拡大が目立つが、バブル経済前の1983年を100として指数化すると、2016年の商業地地価は東京圏が78.0、大阪圏が59.5、住宅地地価は東京圏が100.4、大阪圏が88.3となった。東京圏の住宅地はバブル経済前とほぼ水準となっているが、同様に指数化した名目GDP(暦年ベース)は182.1となり、実質的にはバブル経済前の水準を下回っている。今年後半都心部の一部で不動産投資が過熱しミニバブルが発生する可能性があり、今後2年間は上昇が継続するも、上昇幅は今年がピークで以降半減していくと考えられる。



●みずほ証券株市場情報戦略部上級研究員
石澤 卓志

首都圏

2016年マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	2,693戸	(前年同月比) △39.6%
初月販売率	67.6%	(前年同月比) △12.0%ポイント
平均価格	5,638万円	(前月比) △2.3%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	802千円[2,652千円]	(前月比) △4.0%

3月

新規供給戸数	2,143戸	(前年同月比) 6.1%
初月販売率	78.6%	(前年同月比) 5.9%ポイント
平均価格	4,046万円	(前月比) 8.9%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	636千円[2,104千円]	(前月比) 0.6%