



発行: 2023年5月26日
(株)長谷工総合研究所 (TEL)03-5439-5353

暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城 美枝子

〈水無月の歯〉

日本歯科医師会が6月4日を虫歯予防デーにしたのは1928年。「口腔衛生週間」「歯の衛生週間」などを経て、2013年から6月4日～10日までが「歯と口の健康週間」となり現在に至る。その成果は、高齢者の歯が残るようになった。8020運動が始まったのは1989年。久しく歯科医へ行っていなかったが、奥歯が痛み受診した。歯ぎしりの指摘を受け、「あいうべ体操」など治す方法を習う。「あいう(最後は舌をだして)べ」。6月水無月。噛みしめに気づいたら10回唱えてみよう。「み・な・づ・き・べ」。

Special Report



東京の高経年マンションの実態と再生の方向性に関する調査

その1 築30年超のマンション管理組合のアンケート調査結果

回答マンションの現状

先に実施した東京都多摩地域の3市(八王子市・町田市・多摩市)(以下、多摩3市)における調査とも比較。東京都区部(世田谷区・渋谷区)(以下、世田谷・渋谷)は住戸数100戸未満が9割を超えるが、多摩3市は大規模なマンションが多い。世田谷・渋谷は築50年以上の割合が2割以上、多摩3市に比べて築年数が経過したマンションが多い。空き住戸の割合は低い傾向にあるが、賃貸化は進んでいる。

管理の形態・組合役員・管理費等

管理形態は、管理会社に委託という回答が7割。自主管理の割合は築年数が経過したマンションの方が高く、「築45年以上」では3分の1が自主管理と回答。管理費は、世田谷・渋谷では多摩3市に比べ高い傾向にあり、20,000円を超えるマンションが1割以上、40,000円を超えるマンションもある。修繕積立金は、世田谷・渋谷では10,000円以下が4割以上だが、高めの設定をしている例も少なからずあった。

建物の修繕計画・耐震改修

大規模修繕、世田谷・渋谷は多摩3市に比べて実施間隔が長い傾向にあり、実施間隔15年以上が3割を超える。耐震改修、建築年が1981年以前のマンションを旧耐震物件としたところ140件(全体の3分の2)あり、うち半数近い63件は「耐震診断を実施していない」。耐震診断した62件中、20件は耐震性があると診断され、16件は耐震改修を実施、残る26件は耐震性がなく耐震改修未実施であった。

価値向上を目指した活動・改修工事、建替え・長寿命化の検討

良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための取り組みとして実施または実施協力した活動・イベント、「あてはまるものはない」が世田谷・渋谷では約半数(多摩3市14.3%)。価値向上を目指した改修工事、世田谷・渋谷では7割でなにかしか実施。建替え・長寿命化のための改修の検討、行っているマンションは4割あるが、方向性は決まっていないという回答も多い。

DATA FILE データファイル

日本の総人口は12年連続で減少
日本人人口は減少幅が11年連続で拡大
「人口推計(2022年10月1日現在)」総務省統計局

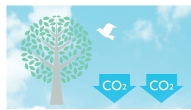
日本の総人口は12年連続で減少し、1億2,494万7千人。日本人人口は1億2,203万1千人で、前年に比べ75万人の減少。減少幅は11年連続で拡大。15歳未満人口は前年に比べ28万人2千人減の1,450万3千人。総人口に占める割合は、1950年には35.4%を占めていたが、2022年は11.6%と過去最低水準に。一方で65歳以上人口は、前年に比べ2万2千人増の3,623万6千人。総人口に占める割合は29.0%と過去最高。都道府県別では東京都のみが前年より人口が増加した。

寄稿 Trend Express トレンド エクスプレス

グリーントランスフォーメーション(GX)の推進と国土交通省の取組について

●国土交通省 総合政策局 環境政策課長 光安 達也

2021年7月策定の「国土交通グリーンチャレンジ」を重点プロジェクトに位置付け、「省エネ・再エネ拡大等につながるスマートで強靱な暮らしとまちづくり」、「グリーンインフラを活用した自然共生地域づくり」、「自動車の電動化に対応した交通・物流・インフラシステムの構築」、「デジタルとグリーンによる持続可能な交通・物流サービスの展開」、「港湾・海事分野におけるカーボンニュートラルの実現、グリーン化の推進」、「インフラのライフサイクル全体でのカーボンニュートラル、循環型社会の実現」を戦略的に実施する。



寄稿 虫の目から時代の変化を読む

変わりゆくまち、サステナブルなまち

コロナ禍後に見えてくる風景 ●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

2023年1月時点の地価公示は、住宅地、商業地、全用途平均全てが前年より上昇。三大都市圏では名古屋圏の上昇率が高い。次いで高いのは東京圏。大阪府内は商業地の上昇率の上位を「うめきた2期」に近い地点が占めた。東京のターミナルで百貨店の閉店や業態転換のニュースが相次ぎ、関西では大阪の迎賓館「リーガロイヤルホテル」の土地と建物がカナダ系不動産投資会社に売却された。サステナビリティがキーワードの現代、短絡的収益が指標の経営は利用者や投資家に見放される。



首都圏		2023年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	1,690戸 (前年同月比) △30.3%	4月	新規供給戸数	836戸 (前年同月比) △27.2%	
初月販売率	73.7% (前年同月比) △5.9%ポイント		初月販売率	67.8% (前年同月比) 8.0%ポイント	
平均価格	7,747万円 (前月比) △46.1%		平均価格	5,193万円 (前月比) 10.4%	
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	1,159千円 [3,830千円] (前月比) △42.0%		分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	796千円 [2,630千円] (前月比) 5.7%	