



## ■ SPECIAL REPORT

## 既築マンションの低炭素化について

近年、世界的な課題となっている地球温暖化対策は、住宅分野でも避けて通れなくなっている。新築分譲マンションでは、2022年の建築物省エネ法改正により原則全ての建築物について省エネ基準への適合が義務づけられたこともあり、主要デベロッパーから低炭素仕様の物件が提供され始めている。その一方で、現在700万戸近く存在する既築マンションの省エネ、低炭素化は遅々として進んでいない。

既築マンションでは、通常長期修繕計画に基づく修繕工事が予定されており、それらに先んじて省エネ・低炭素化の性能向上工事を実施するには相当の説得力が必要である。具体的には、管理組合内での合意形成と性能向上工事の追加費用を必要とするなど、既築マンションの低炭素化は課題が大きい。しかし、実施すれば戸数が多い分「伸びしろ」が大きいことから効果が期待できる。

今回の特集では、区分所有建物である分譲マンションの特徴を示しながら、既築マンションの低炭素化のメニューを整理し、マンションという共有財産の管理と価値向上を目指す管理組合というステークホルダーには「低炭素化に寄与しながら管理組合にメリットがある」手法が望ましいことを示した。

また参考として、低炭素化メニューである外断熱改修を実施した竹山団地(横浜市)で、「断熱改修で温熱環境が改善された空間」を体感した区分所有者が増え、合意形成が進み改修の連鎖が起きた事例を示した。

## ■ Trend Express

## 住宅関係税制、金融等による支援について

国土交通省住宅局 住宅経済・法制課長 神谷 将広

世界的な物価上昇などを背景に住宅価格の高騰が続いている。一人ひとりの生活においても実質所得の伸び悩み、食費や光熱費などの生活費の負担増で、住宅取得環境は悪化している。

この現状に対して政府全体として、こども・子育て政策を強化する中、子育て世帯等への住宅支援の強化が求められていることも踏まえて、税制・補助・融資の各政策ツールを駆使し、住宅取得に係る負担を軽減する諸施策を講じている。

今回は政府全体で講じている支援策を、住宅ローン減税、既存住宅のリフォーム、子供の人数によって金利を引き下げる【「フラット35」子育てプラス】、子育てエコホーム支援事業などを中心に詳しく、わかりやすく紹介する。

## 2024年1月 マンション市場動向

首都圏	近畿圏
新規供給戸数 <b>1,112戸</b>	新規供給戸数 <b>727戸</b>
初月販売率 <b>72.8%</b>	初月販売率 <b>68.5%</b>
平均価格 <b>7,956万円</b>	平均価格 <b>6,390万円</b>
分譲㎡単価 <b>1,154千円</b> [3.3㎡単価] [3,814千円]	分譲㎡単価 <b>924千円</b> [3.3㎡単価] [3,053千円]

## ■ まちの中に探る未来の兆し 虫の目から時代の変化を読む

コロナ禍を経て激しさを増す  
人材の囲い込み競争

～新しい時代の中流層「パワーカップル」の生活～  
株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

コロナ禍は私たちの生活様式に大きな変化をもたらした。感染症の5類に移行した現在、徐々に社会活動は再開されてきた。本稿では、注目されるターゲットのライフスタイルから生活者の新しい消費行動を分析し、急激に起こった市場の変化について整理してみた。

特に目立つのが「パワーカップル」と呼ばれる、一定の経済力をもつが経済的には堅実な、新しい時代の中流層の出現である。企業はこうした若い世代の人材を囲い込むため、子育てサポートやテレワークの導入などを推進しパワーカップルの豊かさを支えている。

また、自社所有の住宅を格安で提供したり、「デジタルノマド」や高度外国人材向けに高品質な賃貸住宅の提供をするなど、欲しい人材の確保のため福利厚生の中でもアピールが重要となってきた。

## ■ 今月の目でみるDATA

## 「気候変動に関する世論調査」概要

内閣府は気候変動に関する国民の意識を把握し、今後の施策の参考とする事を目的に「気候変動に関する世論調査」を、全国18歳以上の日本国籍を有する者3,000人を対象に実施した。その内容について紹介する。

パリ協定の認知度は2020年から低下しているが、脱炭素社会の認知度は上昇。脱炭素社会への実現に向けた取り組みの意欲に関しては約90%が「積極的に・ある程度取り組みたい」と回答しており国民の脱炭素に対する意識の高さがうかがえるが、それを維持・継続するためには「どのような基準でどのようなものを選択すればよいのか」「具体的にどのような取り組みをする事でどれだけの効果があるのか」などの情報を発信していく事も重要である。

## ■ 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

## 春に向かう

現在の職場でかなり有望視されていた後輩が転職することに驚きながらも、生活と仕事のバランスを考えた後輩の決断にエールを送る。勤め上げて退職という価値観は古くなり、コロナと共にファーストキャリアを歩んできたZ世代にとって転職は当たり前という時代。イギリスの歴史家トーマス・カーライル氏、堺屋太一氏の言葉に仕事に対する思いを新たに。就職・転職が次の自分との望ましい出会いとなりますように。