



## 2008. 3月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## マンションにおけるコミュニティ活動の現状分析

## Q コミュニティ活動の内容は？

2007年5～6月、首都圏(520部配布・147部回収)と近畿圏(200部配布・66部回収)の分譲マンションを対象に、当研究所と財団法人ハウジング アンド コミュニティ財団が共同で行ったアンケート調査によれば、多くのマンションで何らかのコミュニティ活動に取り組んでいました。地域コミュニティの一員としては「夏祭り、運動会、文化祭などの地域イベント」、「登下校時の送迎や同伴、子供110番の家など通学路の安全確保」に取り組んでおり、また主にマンション住民の活動としては「資源回収、リサイクルなどの省資源・省エネ活動」、「防災訓練や夜回りなどの自主防災活動」に取り組んでいました。

## Q コミュニティ活動の評価は？

コミュニティ活動に対する自己評価は、集会場の有無や自治会の設立状況によって分かります。「総戸数規模が大きい」ほど、「集会所等がある」マンションほど、「活発」と評価されています。また、「マンション内で1つの自治会

を設立」しているマンションでは、50%が活発との評価をしています。最も活発でない自己評価しているのは、「マンション全体で地域の自治会に加入」しているマンションで、評価はわずか10%程度に止まっています。マンションでのコミュニティを育むためには、自治会の役割は大きく、管理組合とは別にマンション内で自治会を設立することが活動の基盤になると思われます。

## Q 地域コミュニティとの関係は？

大規模マンションでは、地域と隔絶した閉鎖系のコミュニティに陥ることも懸念されましたが、アンケート結果を見る限り、こうした懸念はありませんでした。しかも、独立した自治会組織を構築している方が地域との関係は良好となっています。逆に、自治会を設けず管理組合が自治会機能を兼ねるマンションと比較すると、管理組合では地域コミュニティに対する必要十分な窓口にならない場合があり、自治会機能を管理組合と切り離れた方が地域との関係は、より円滑に進められると考えられます。

## HOT ANGLE

## 不動産ネットオークション

## 不動産流通市場における新しい動き(その2)

(株)アイディーユーが企画・運営する「MOTHER'S AUCTION」は、国内での不動産オークション解禁翌年の2000年5月に第1回オークションを開催。以降、産業再生機構案件の不動産バルク処理にも活用されるなど、不動産売買の有効なツールとしての評価を高めて業績も順調に伸び、2007年8月期の出展総額は1,681億3,000万円、落札総額が536億9,000万円となっています。同社のオークション事業本部市場推進部 ヴァイスプレジデント・

小屋洋一氏によれば、「できるだけインターネットで不動産取引を完結できるようなシステムを構築したい」との考えの下、オークションへの参加ルールやサイトのリニューアル、不動産物件情報サイト「マザーズボード」の設置など、オークション参加者の利便性の向上にも取り組まれています。今後、不動産インターネットオークションが、より一般化していくことで、不動産の情報開示のあり方も変化していくと思われます。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## 第29回 みなとみらい21

## 横浜市の都心再生事業の現状

2009年の開港150周年を基軸に創造都市形成を進めている横浜市では、現在、横浜の魅力をつくりだし、アピールしていく都市戦略を総合的に推進しています。「都心部強化事業」にもとづき「よこはま21世紀プラン」が計画され、1981年に発表された「都心臨海部総合整備計画(みなとみらい21事業)」は、横浜駅周辺と関内・伊勢佐木町という横浜のふたつの都心に挟まれた地域を再開発し、横浜都心部を一体化して再生しようとするものです。

計画では、就業人口19万人・居住人口1万人を目標としており、総面積186haのエリアに商業施設・マンション・ホテルなどの大規模施設の建設が行われています。街づくりの基本的な方針のひとつが「水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市」で、2001年4月に発売開始となった「M.M.Tower the East」以来、分譲・賃貸あわせて10棟・約4,100戸の超高層マンションの供給が行われ、2008年中にはすべて竣工します。

## DATA FILE

## データファイル

## 2008年1月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

初月販売率は2カ月連続で50%台。1月としては91年(49.2%)以来の低水準。

新規供給戸数 2,320戸 (前年同月比) -19.1%

初月販売率 52.7% (前年同月比) -27.4ポイント

平均価格 4,210万円 (前月比) -5.3%

分譲㎡単価 575千円 (3.3㎡単価) (前月比) -1.4%

## 近畿圏

新規供給戸数は、2物件で100戸以上の供給が行われ、1月としては高水準。

新規供給戸数 1,492戸 (前年同月比) 44.4%

初月販売率 57.6% (前年同月比) -3.0ポイント

平均価格 3,136万円 (前月比) 0.0%

分譲㎡単価 460千円 (3.3㎡単価) (前月比) -7.4%