



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

〈不遇の刃と柄〉

「地道に普通のことを行っていれば、驚くほど成功もたらされる」といったのは瓶詰ケチャップで世界ブランドを築いたヘンリー・ハインツ。「失敗したところでやめてしまうから失敗になる。成功するところまで続ければ、それは成功になる」といったのはパナソニックの創始者松下幸之助。人が生活を続けている限り必要とされる物は次から次へと生じている。意識下で眠っている消費という快感をいかに起こさせるかがカギだ。地道な普通のこと成功の道につながるかもしれない。

特集レポート
Special Report

早分かり
Q&A

分譲マンションにおける
住宅再生を考える

建替え・延命化・解散に続く第4の選択肢

賃貸住宅の再生手法に学ぶべきは？

旧多摩平団地で展開された団地再生事業「住棟ルネサンス事業」では、築50年の賃貸棟で応募民間企業による再生と実利用を開始。新街区「たまむすびテラス」は単身者シェアハウス・ふたり居住特化の小型賃貸・高齢者住宅（エレベータ増築&ケア施設整備）の3社が事業を展開する。入居は順調で新築同様の家賃水準を獲得。建物を変えるか人が代わるか。どちらが価値を生むかで選択すべき。

再生が有効となる条件と立地は？

再生は代替策であり活用の際は限られるが、建替えとは逆の恵まれない条件が追い風となる。①建物や環境に残存価値がある②特化した需要を見込める③意見が割れまとまらない④個別の賃貸や売却が難しい⑤自己居住の意欲が低いなど、建替え困難とされる案件で再生の優位性が生じる可能性が注目される。特に、高齢者居住の領域では、改修型の整備に手厚い補助金制度も発足、活用も期待がある。

マンション更新の選択肢はいくつ？

分譲マンションの老朽化に対する対応策としては、「建替え」と「延命化」が主流である。これに加え、大転換ではあるが「解散」も第3の選択肢になりつつある。社宅や賃貸住宅などでは実績のある「住宅再生」は、これまで分譲マンションでは検討されることができなかったが、自己居住を途絶する「解散」を許容するのであれば、今後、第4の選択肢になりうることも考えられる。将来のため注目しておきたい。

マンション更新の今後の展開は？

阪神・淡路大震災の当時は理解されなかった「解散」と同様に、「再生」も現時点では一般の理解は困難。今後マンション更新の中で模索され、実現例が登場し、認識が進むことに期待する。賃貸の再生モデルが公募によるニーズ側からの提案で事業化されたことは、民間企業のビジネスモデルとして意味がある。分譲マンションへの応用には管理会社はじめ民間企業・専門家の助言と支援が不可欠だ。



2010年
国勢調査報告確定値が公表

総人口は横ばい、日本人の人口が減少に転じる

「2010年国勢調査」の確定値によると、日本の総人口は同年10月1日現在、前回調査比0.2%増の1億2,805万7,352人。日本人のみの人口は減少に転じた。65歳以上人口は調査開始以来最高の総人口の23.0%にまで高まった。一般世帯数は初めて5,000万世帯を上回ったが、一世帯当たりの人員は2.42人と減少。

変わる街探検隊

第73回

高層ビルの林立するビジネス拠点
汐留シオサイト(東京都港区)

江戸時代、武家屋敷街であった汐留地域。高度経済成長期に「汐留」駅は一大貨物ターミナルになったが1986年11月に廃止。1995年から再開発が始まり2004年に「汐留シオサイト」に生まれ変わった。国内最大級の再開発事業で誕生したこの複合都市は、11の街区の集合体。47階建の超高層マンション2棟からなる「東京ツインパークス」他、「ロイヤルパーク汐留タワー」、「コンラッド東京」など4つのホテルがある。



JR「浜松町」駅側からみた「汐留シオサイト」 超高層マンション「東京ツインパークス」

奇稿 小さなトレンド

東京からみえないもうひとつのニッポン
関西から地方の活力を考える(7)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

関西経済再生の期待を集めた「パナールベイ」の先行きが不透明な中、JR大阪駅北側に広がる「うめきた」に期待がかかる。先行開発区域に建設中の3つのビル(グランフロント大阪)は、ホテル(インターコンチネンタル大阪レジデンス※仮称)、オフィス、商業施設、分譲マンションで構成。積水ハウス等が開発する同マンション1期は発売後1ヵ月でほぼ完売。中核施設の「ナレッジキャピタルゾーン」にはパナソニックの研究機関が入居する他、産官学連携による革新的製品やビジネスモデルの開発を目指す。「うめきた」は関西をも変える可能性を秘めている。

2011年10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	3,372戸	(前年同月比) △9.3%
初月販売率	70.6%	(前年同月比) △8.2% <small>対</small>
平均価格	4,396万円	(前月比) 3.1%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	629千円 [2,079千円]	(前月比) 1.1%

近畿圏

新規供給戸数	2,283戸	(前年同月比) 11.6%
初月販売率	74.1%	(前年同月比) 2.8% <small>対</small>
平均価格	3,711万円	(前月比) 17.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	521千円 [1,724千円]	(前月比) 8.8%