



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

### 〈ニッチで、生きものとしての記憶〉

お雛様のように片づける期限が決まっているもの以外は、事態が収拾したら即処分が良い。この割り切りができない人は心  
に苦しみを抱え込む。自殺者が年間3万人を超えているが、動物は自殺しないという。分子生物学者、福岡伸一さんは「ニッチ  
(分際)は生き物が守っている自分のためのわずかな窪み、生態学的地位のこと。ヒトだけが他の生物のニッチに上がり込んで  
いる」と説く。自分を追い込んだヒトの心はニッチを探せない。寒さの中で膨らむ桜の蕾さえもニッチを教えてくれるのに。

### 特集レポート

Special Report

### 早分かり

Q & A

# マンション居住者への 生活支援サービス

新たな「御用聞き」サービスの可能性

## マンション居住の高齢者が急増

現在マンションに居住する高齢者は300万人に達していると推定される。その高  
齢者の約7割が今の住宅にそのまま住み続けていたいと考えていること、加えて、  
戸建てよりマンションを選ぶ傾向が高齢者にみられることもあり、今後マンションに  
居住する高齢者は急増していくと考えられる。それに伴い、新商品の企画開発や高  
齢者向けサービスの提供がマンションに求められるようになる。

## 高齢居住者に必要なサービスとは

内閣府の調査によると、高齢者が最も不便なのは「日常の買い物」。大都市圏でも一  
部で小売店舗が撤退・減少、買い物に不便な地域が出現している。セブン&アイグ  
ループ、阪急・阪神百貨店グループ、ヤマトグループなど中食業界を含めた各業界がこ  
れに着目、高齢者が対象の新たな取り組みを開始した。UR都市機構も商品のデリバ  
リーサービスなどを行う共同プロジェクトを、一部賃貸住宅で試験的に実施している。

## 今後の生活支援サービスの展開は

各事業者が提供するサービスに共通しているのは、高齢者との相対を重要視して  
いること。つまり、単に商品を届けるだけではなく、新たなかたちの「御用聞き」のよ  
うな関わり方が求められている。「集住する」という特徴を持つマンションにおいて  
は、住民のコミュニティ形成に大きく関わっている管理会社と各業界が手を組み、  
連携を図りながら取り組んでいくことが市場拡大の鍵となるだろう。

## 大都市でも高齢者が増加

2010年の国勢調査によれば外国人を除く日本の人口は1億2,535万人と、5年  
前の調査時から37万人が減少した。65歳以上は2,924万人となり、総人口に占  
める高齢者の割合は23.0%となった。2035年には3人に1人、2050年には2.5  
人に1人が65歳以上の高齢者になると予想される。団塊世代の高齢化に伴い、今  
後は地方のみならず、大都市圏でも高齢者の増大が進展することになる。



## 新規住宅取得者の耐久消費財購入実態

住宅金融支援機構  
「住宅取得に係る消費実態調査(2011年度)」

住宅建築・新規購入後、1年以内に購入(購入予定の)耐久消費財の  
平均金額は新築一戸建175.1万円、建売住宅117.4万円、新築分  
譲マンション118.4万円、中古住宅84.5万円だった。カーテン、照  
明器具、ルームエアコンの順に購入比率が高い。今後1年間の暮ら  
し向きと収入は「変わらない」が50%前後を占め最多。

## 変わる街探検隊

第75回

### 3路線3駅が利用可能な市川市の中心地 JR本八幡駅周辺地域(千葉県市川市)

利便性の高いJR「本八幡」駅周辺地域  
は、行政・文化の中心地で充実した都市  
機能に加え、葛飾八幡宮はじめ多くの寺  
社が点在する歴史と文化が感じられる  
街でもある。駅の北口地域では、6地区  
に分けて再開発事業が進行中。地区に  
よっては既に工事完了物件もあるが、現  
在、「ターミナルシティ本八幡」で分譲  
マンション、商業棟、京成電鉄本社が移  
転する業務棟の建設が行われている。



再開発の進む「本八幡」駅北口地域



JR総武線「本八幡」駅北口にも  
黒松がみえる

## 寄稿 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(8)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

九州新幹線全線開業で九州と京阪神の観光客、ビジネスの流動など  
の交流が深まり、アジア市場開拓へ互いの補完・連携が進む。イオン  
モールの再開発ほかHMIホテルグループの進出など神戸ハーバー  
ランドの再始動に注目が集まる。一方、六甲アイランドのホテルをホ  
テルニューアワジが、西神ニュータウンのホテルを徳島本社のゴル  
フ場経営会社が買収。瀬戸内観光開発における神戸の役割が強まっ  
ている。倉敷での大型商業施設出店が瀬戸内海を越えた人の動き  
を活性化させた。大河ドラマ「平清盛」を機に瀬戸内ルートの強化もス  
タート。これはアジアの成長を日本に呼ぶ仕組みづくりでもある。

## 2012年1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	1,819戸	(前年同月比) 32.6% ↗
初月販売率	71.1%	(前年同月比) △2.2% ↘
平均価格	4,309万円	(前月比) △6.0% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	644千円 [2,128千円]	(前月比) 0.2% ↗

#### 近畿圏

新規供給戸数	1,007戸	(前年同月比) △22.6% ↘
初月販売率	66.4%	(前年同月比) 0.8% ↘
平均価格	3,279万円	(前月比) △15.4% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	459千円 [1,517千円]	(前月比) △18.8% ↘