

(株)長谷工総合研究所 TEL:03-5439-5353

CRI REPORT

リフォームで実現する
マンションストックの価値向上

～共用部分・専有部分、供給年代の視点から～

我が国のマンションストック総数は2023年末時点で約704万戸、1世帯当たり平均人員2.21を乗じると約1,516万人となり国民の1割超がマンションに居住している。また、東京都のマンションストック総数は2017年に約181万戸に達し、総世帯数の約4分の1に相当している。このように分譲マンションは都市居住の形態として一般的となっている。

高経年マンションにおいては居住者と建物両方の老い、いわゆる「2つの老い」が起きている一方で、多くのマンションは当面そこに建ち続ける。そのため、マンションは都市の住宅ストックとして良好に保たれる必要がある。一方で、分譲マンションは戸建住宅など他の建物とは異なる特徴があり、マンションストックの価値向上を目指すには、管理組合および区分所有者がそれぞれでそれらの特徴を理解して、適切にリフォームを行なう必要がある。本稿では分譲マンションの特徴、そのうちマンションリフォームに大きく関わる「一つの建物が共用部分と専有部分に区分されている」、「供給年代により仕様が似通っている」などについて述べる。さらにその考え方を元の実務者向けに作成した「マンションリフォームガイド～1980年代編～」((一社)マンションリフォーム推進協議 (REPCO))の紹介を通して、マンションストックの価値向上について考えてみたい。

変わるまち・未来に続くまち No.7

東京都内の集落「奥多摩」の未来図

～「沿線まるごとホテル」プロジェクトの挑戦～

JR青梅線は、東京都立川市の「立川」駅から西多摩郡奥多摩町の「奥多摩」駅を結ぶJR東日本の鉄道路線で、歴史は古く、1894年に貨物輸送と地域の産業発展を目的に青梅鉄道として開通した後、1908年には現在の「青梅」駅が開業。青梅地域の発展と人の移動に大きく貢献した。1960年代に入ると多摩地域の急速な宅地開発に伴い、首都圏西部の通勤・通学の重要な交通路線として機能する一方で、奥多摩地域への観光路線としても存在感を増していった(奥多摩地域観光人数212.2万人/年間2017(平成29)年)。奥多摩地域の玄関口として機能してきたJR青梅線であるが、過疎化や高齢化という課題に直面しており、地域ぐるみでの問題解決に乗り出した。今回は、奥多摩地域における民間企業と沿線住民、行政による地域活性化に向けた取り組みについてレポートする。

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

銅線上のやよいひめ

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「グラングリーン大阪」という
新しい都市の風景

株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

大阪・梅田はJR、阪急、阪神、地下鉄が乗り入れる西日本最大のターミナルである。1日当たりの乗降客数は約240万人。国内では新宿、渋谷、池袋に次ぐ国内4位の乗降客数を誇る。その大阪・梅田の北側に隣接する広大な敷地に新しい都市空間が生まれている。

うめきた2期「グラングリーン大阪」について、昨年、本誌12月号(No.556)で先行まちびらき(9月6日)を紹介した。2025年3月21日に「グラングリーン大阪南館」が開業し、「グラングリーン大阪」の全体像が見えてきた(全体まちびらきは2027年予定)。巨大ターミナルに隣接した大規模開発。その半分近くの約4.5haが都市公園となるこの開発は、既存の大型開発と全く違った新しい風景を示す。

CRI'S FOCUS

2025年問題が問うもの

～超高齢化社会を支える「ビジネスケアラ」の事情～

2025年、団塊世代が全て75歳となることで人口の約18%が後期高齢者となる超高齢化社会を迎えた。そこで今月号は超高齢化社会に潜む課題についてデータを読み解いていきたい。

2025年1月マンション市場動向

首都圏		近畿圏	
新規発売物件数	87件	新規発売物件数	75件
新規供給戸数	620戸	新規供給戸数	769戸
初月販売率	58.5%	初月販売率	79.8%
分譲中戸数	6,528戸	分譲中戸数	2,766戸
完成在庫	3,167戸	完成在庫	1,268戸
平均価格	7,343万円	平均価格	4,032万円
分譲㎡単価 [分譲3.3㎡単価] [3,691千円]	1,116千円	分譲㎡単価 [分譲3.3㎡単価] [2,892千円]	875千円
平均住戸面積	65.77㎡	平均住戸面積	46.09㎡