

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

世帯主の年齢、60歳以上が半数を超える

国土交通省、平成25年度マンション総合調査結果を発表

国土交通省は平成25年度マンション総合調査の結果を発表しました。5年ごとに行われる調査で際立つのは居住者（世帯主）の年齢の上昇です。60歳以上の人占める割合は平成15年度31.7%、20年度39.4%でしたが、25年度には50.1%になりました。比較的若い世代が多いと思われるマンションでも高齢化が急速に進んでいます。

旧耐震基準のマンションのうち耐震診断を行った管理組合は33.2%、行っていない管理組合が58.0%です。耐震診断を実施した組合のうち「耐震性がないと判断さ

れた」は32.6%ありますが、このうち耐震改修工事を「実施した」が33.3%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が47.6%、「実施する予定はない」が19.0%となっています。

老朽化問題について対策を議論している管理組合は35.9%です。そのうち「建替えの方向で具体的な検討をした」が2.6%、「改善・改修の方向で具体的な検討をした」が62.0%、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が30.5%です。

都心3区のオフィス供給量が増加

森ビルが東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査を発表

（株）森ビルが、昨年末に行った東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査の結果を発表しました。東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、今後5年間（2014～18年）の平均で105万㎡/年となり、過去平均（104万㎡/年）と同水準となる見込みです。

都心3区では今後5年間（2014～18年）の平均供給量が72万㎡/年となり、過去10年間（2004～13年）の平均（68万㎡/年）を上回る見込みです。この結果、今後5年間の23区全体の供給量に占める都心3区の割合は69%で、過去5年間の55%を大幅に上回ると予想しています。

ビルの需給は、昨年（2013年）6年ぶりにオフィスの新規需要（99万㎡）が供給量（58万㎡）を上回りました。13年末の23区の空室率は6.2%で、1年前に比べて1.6ポイント低下しました。

こうしたなかで不動産各社は開発計画を相次いで打ち出しています。日本経済新聞によれば、三菱地所は大手町・丸の内地区の再開発で国内外の金融機関の誘致を目指し、今月着工した大型再開発ビルは三菱UFJモルガン・スタンレー証券が本社機能の移転を決めています。三井不動産は国家戦略特区を活用し、日本橋に医薬産業を集積させるオフィスビルの開発を進めています。



飯田太郎（いいた・たろう）
マンション管理士
（株）TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っているマンション管理に関する講演、著書多数