

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

熊本地震で目立つ旧耐震住宅の全壊
耐震補強の重要性を改めて示す

熊本地震により全壊した住宅の多くが、耐震基準が強化された1981年以前に建設されたことが分かりました。最大震度7の強い揺れに襲われた熊本県益城町では町内の住宅約11,000棟のうち、4月20日までの調査で約半数の約5,400棟が損壊、このうち約750棟が全壊でした。今後、調査が進むにつれ被害数はさらに増加するとみられます。

1981年の建築基準法改正で住宅の耐震基準が引き上げられ、それまでの「震度5強で損傷しない」に加え、震度6強～7でも倒壊しない耐震性が求められ

るようになりましたが、国の調査では全国の住宅約5,200万戸のうち新基準を満たす住宅は約82%です。

首都直下地震が懸念される東京都の場合は、約663万戸ある住宅の耐震化率は昨年3月時点で、約83%と推計され、2015年度末までの目標とした90%に届いていません。千代田区でも区内のマンション約430棟のうち旧耐震基準で建設された建物が30%を超える状態で、依然として耐震化が進んでいません。耐震補強を急ぐ必要があります。

2015年度のマンション供給は大幅減
今後も超高層マンションは増加傾向

不動産経済研究所の調べによると2015年度（15年4月～16年3月）の首都圏のマンション発売戸数は38,139戸でした。14年度の44,529戸に比べ14.4%の減少で、2009年以来の4万戸割れになりました。最も発売戸数が多かった2000年度の94,579戸に比べ40%減です。

1戸あたりの平均価格は5,617万円、1㎡あたり79.3万円で、14年度に比べ1戸あたり529万円（10.4%）、1㎡単価は7.6万円（10.6%）それぞれアップしました。地価上昇に加え職人不足に伴う建設費の上昇が販売価格を押しあげています。販売も苦戦し初月契約率が低下、在庫も増加しています。

一方、2016年以降に完成を予定している超高層マンションは首都圏で145棟、65,012戸、全国では

238棟、89,884戸です。15年3月末の調査に比べ48棟、11,544戸増加しました。このうち東京23区内は92棟、41,544戸で、戸数ベースで全国の50.7%を占めています。

マンション市場の将来をどう読むのか？ 難しい局面に差し掛かっています。



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