

◇中古マンションの成約数、3カ月連続で前年割れ

東日本不動産流通機構は昨年12月の不動産流通市場動向をまとめた。首都圏中古マンションの成約件数は前年同月比5.9%減の2810件となり、3カ月連続で前年同月を下回った。エリア別に成約件数をみると、埼玉県を除く各地域で前年同月を下回った。東京都全体では3.0%減の1494件。このうち東京都区部は3.2%減の1216件、多摩は2.5%減の278件。

成約㎡単価は4.7%上昇の54.89万円、成約価格は5.0%上昇の3550万円で、ともに11カ月連続で前年同月を上回った。

◇晴海フラッグ、3月から新街区販売へ

三井不動産レジデンシャルなどが手掛ける五輪選手村マンションプロジェクト「HARUMI FLAG」(4145戸)で3月下旬から都心側の「サンビレッジ」(1822戸)を売り出す。販売戸数は未定だが、価格は4900万円台(2LDK)から2億2900万円台(4LDK)となる予定。最多価格帯は6400万円台。

これまで販売した第1期と第1期2次の計940戸に対し、893戸に2220組の登録申込が入った。購入者の6割が買い替えで、現在の居住地は中央、江東、港が中心だが都内以外や海外を含め広域から集客。年齢は30歳代32%、40歳代27%、家族数4人以上が3割。

◇明治神宮前駅近くで再開発 東急不動産など

東急不動産は、同社が参画する明治神宮前駅前の「神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業」の概要を明らかにした。表参道と明治通りが交差する神宮前交差点の一角に、店舗を中心とした地上10階地下3階建て、延床面積約2万㎡の再開発ビルを整備する。3月に解体工事に着手し、9月の本体着工、22年度の竣工を予定。総事業費は約180億円。

再開発事業は会社施行で、施行者は東急不動産と東京メトロが共同で設立した神六再開発(株)。歩行者ネットワークを強化するほか、屋上を活用した広場空間も整備する。

◇マンション浸水対策強化へ指針改定 東京都

台風豪雨でマンションに浸水・停電の被害が出たことを受け、東京都は3月までにマンションの管理指針を見直す方針だ。主に既存物件を対象として「事業主体であるマンション管理者に浸水対策を促すような項目を加える」(住宅企画部マンション課)という。

都は地下空間の浸水対策ガイドラインを建築関連団体に周知し、ハザードマップ等の浸水リスク情報をマンション購入者に知らせるよう業界団体に要請する。開発用地が河川保全区域内にある場合、建築確認申請等の機会に申請者に河川管理者への相談を促す措置も講じる。

◇適正管理マンションにインセンティブを 国交省

住生活基本計画策定に向けて老朽化マンション問題を議論する有識者会議がとりまとめ案を示した。管理不全を防止するため、適正な管理を行うマンションにインセンティブを与えることを検討すること等が盛り込まれた。

国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会が示したとりまとめ案は、区分所有者による管理のみでは限界があることから行政役割の強化を求めた。適正な管理を行うマンションにインセンティブ付与について検討することが重要と明記した。

◇未来の東京戦略ビジョンを作成 東京都

東京都は2040年代に向けた戦略ビジョン「未来の東京」を作成した。マンション管理などにおける台風・豪雨に対する備えの向上や無電柱化、木密地域の解消などを盛り込んだ。

まちづくり戦略では、「豪雨対策アクションプラン(仮称)」に基づく局所的な集中豪雨対策として、調整池貯留量を25年度までに360万㎡(18年度比40.6%増)とし、30年までに計約150万㎡分の造成を新規事業化とすること、27年度に環状7号線内側全地域の都道の無電柱化に着手することなどを掲げる。