



最近のマン活トレンド

市場のルール変化

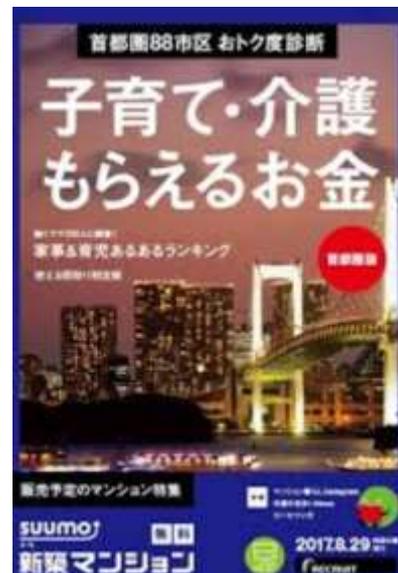
入居者ニーズを捉えて

株式会社リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長 池本洋一

自己紹介

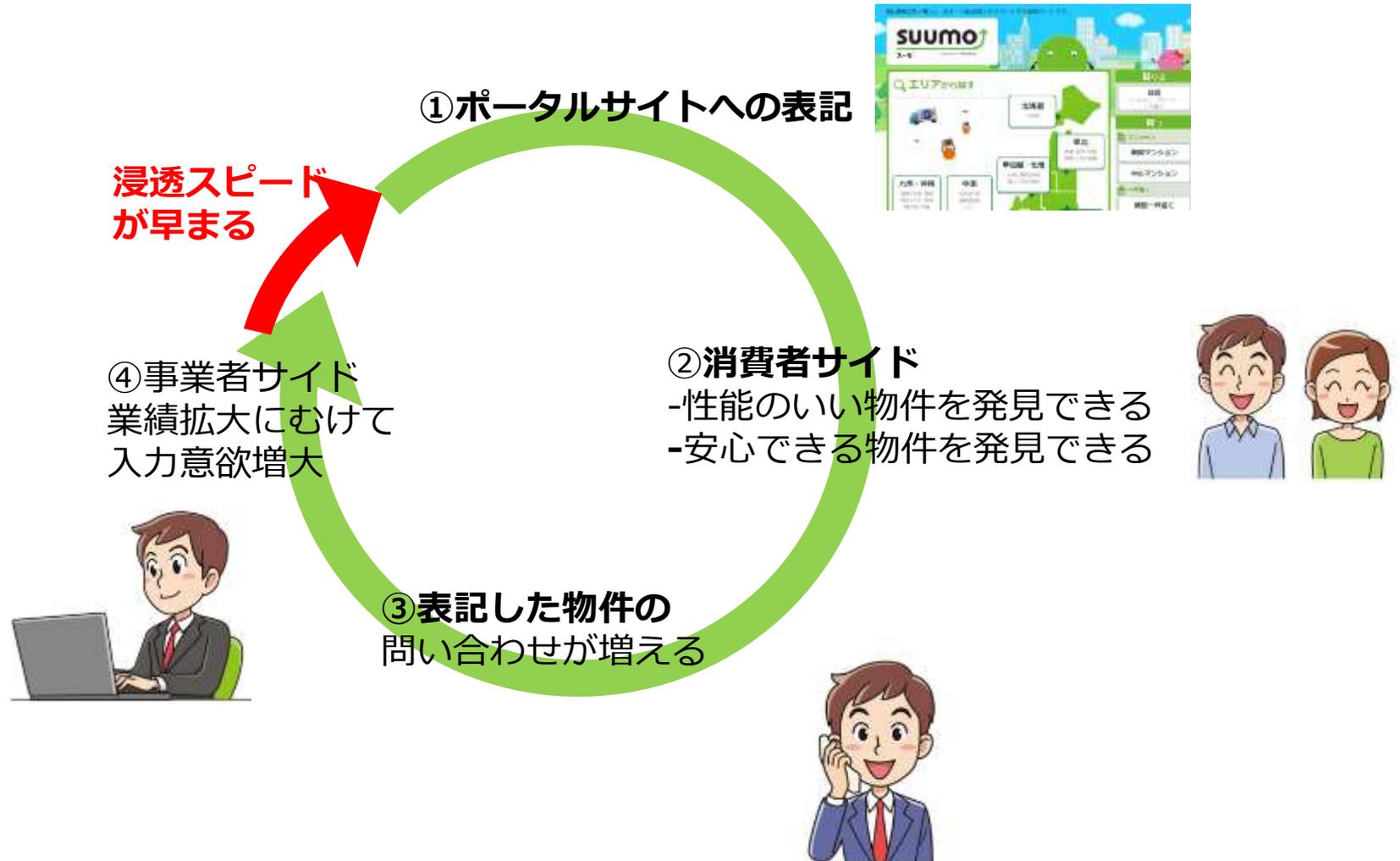
池本洋一
株式会社リクルート住まいカンパニー
SUUMO編集長

不動産情報サイト事業者連絡協議会 監事
内閣官房 日本版CCRC構想有識者会議委員
国土交通省 既存住宅市場活性化ラウンドテーブル委員
国土交通省 良質住宅ストック形成の市場環境整備促進事業 評価委員
環境省 賃貸住宅における省CO2促進モデル事業 評価委員
COOL CHOICE推進チーム 委員



ポータル検索実装と業界浸透の相関性

ポータルサイトへ装着は、消費者サイドへの浸透効果だけでなく、**問い合わせ数を増やす**ことにつながり、**事業者の導入スピード向上**に寄与する可能性がある。



【参考】RSCが推奨する中古住宅関連の情報項目

1. 耐震基準適合証明書
2. 長期優良住宅認定通知書
3. 住宅性能評価書
4. 建築確認完了検査済証
5. 法適合状況調査報告書
6. 低炭素住宅
7. 省エネラベル・BELS取得
8. 瑕疵保険検査基準に適合
9. 瑕疵保証(不動産会社独自)(注)
10. フラット35・S適合証明書
11. 建築士等の建物検査報告書
12. 新築時・増改築時の設計図書
13. 修繕・点検の記録
14. 5年以内に水回り設備交換
15. 5年以内に内装リフォーム
16. 5年以内にその他リフォーム
(戸建てのみ)
17. 5年以内に大規模修繕工事
(マンションのみ)
18. 空き家バンク登録物件

(注)RSC 独自の情報項目であり、REINS の情報項目にはありません

ポータル検索も築年数だけで判断させない方向へ

- ◆ 「賃料」「駅徒歩」「間取り」「種別」「築年数」「専有面積」

suumo | お気に入り | 物件 3 | 会社 | 検索条件 | 閲覧履歴 | マイページ

賃料	下限なし ~ 上限なし	<input type="checkbox"/> 管理費・共益費込み	<input type="checkbox"/> 駐車場代込み	<input type="checkbox"/> 礼金なし	<input type="checkbox"/> 敷金・保証金なし
		<input type="checkbox"/> ほかに初期費用なし			
駅徒歩	<input checked="" type="radio"/> 1分以内	<input checked="" type="radio"/> 5分以内	<input checked="" type="radio"/> 7分以内	<input checked="" type="radio"/> 10分以内	
	<input checked="" type="radio"/> 15分以内	<input checked="" type="radio"/> 20分以内	<input checked="" type="radio"/> 指定しない		
間取りタイプ	<input type="checkbox"/> ワンルーム	<input type="checkbox"/> 1K	<input type="checkbox"/> 1DK	<input type="checkbox"/> 1LDK	
	<input type="checkbox"/> 2K	<input type="checkbox"/> 2DK	<input type="checkbox"/> 2LDK	<input type="checkbox"/> 3K	
	<input type="checkbox"/> 3DK	<input type="checkbox"/> 3LDK	<input type="checkbox"/> 4K	<input type="checkbox"/> 4DK	
	<input type="checkbox"/> 4LDK	<input type="checkbox"/> 5K以上			
建物種別	<input type="checkbox"/> マンション	<input type="checkbox"/> アパート	<input type="checkbox"/> 一戸建て・その他		
築後年数	<input checked="" type="radio"/> 新築	<input checked="" type="radio"/> 1年以内	<input checked="" type="radio"/> 3年以内	<input checked="" type="radio"/> 5年以内	
	<input checked="" type="radio"/> 7年以内	<input checked="" type="radio"/> 10年以内	<input checked="" type="radio"/> 15年以内	<input checked="" type="radio"/> 20年以内	
	<input checked="" type="radio"/> 25年以内	<input checked="" type="radio"/> 30年以内	<input checked="" type="radio"/> 指定しない		
専有面積	下限なし ~ 上限なし				

基本条件に
①築年数が入り
②築年数は0年以内
↓
新しいほうが良いという価値観

リフォーム済み・耐震適合・保証付きを検索しやすく

SUUMOのオススメ検索

✓ 性能・品質面（耐震性など）や、資金面のメリット（住宅ローン控除など）、内外装の綺麗さ（リフォーム有無など）を確認できます。追加したい条件にチェックをいれてください（複数選択できます）

<input type="checkbox"/> 新・旧耐震を問わず、一定の耐震性がある ?	<input type="checkbox"/> 築25年以上でも住宅ローン控除が使える可能性あり ?	<input type="checkbox"/> 内外装が綺麗で保証も付いている ?
--	---	--

築年数 ? 下限なし ~ 上限なし

性能が良い ?	<input type="checkbox"/> 制震・免震・耐震	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅（耐震性、省エネ性等 高い）	<input type="checkbox"/> 低炭素住宅（省エネ性 高い）
	<input type="checkbox"/> オール電化	<input type="checkbox"/> 省エネ給湯器	
証明書類あり ?	<input type="checkbox"/> 住宅性能評価書あり	<input type="checkbox"/> 建築後の完了検査済証あり	<input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書あり
	<input type="checkbox"/> インспекション（建物検査）済み	<input type="checkbox"/> 新築時・増改築時の設計図あり	<input type="checkbox"/> 修繕・点検の記録あり
瑕疵保証あり ?	<input type="checkbox"/> 瑕疵保険（国交省指定法人）による保証	<input type="checkbox"/> 瑕疵保証（不動産会社独自）付	
資金面の優遇制度あり ?	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅（税制優遇あり）	<input type="checkbox"/> 低炭素住宅（税制優遇あり）	<input type="checkbox"/> フラット35・S適合（金利引き下げあり）
リフォーム・リノベーション	<input type="checkbox"/> 水回り設備交換（キッチン・浴室・洗面・トイレ）	<input type="checkbox"/> 内装（床・壁・天井など）	<input type="checkbox"/> 共用部の大規模修繕工事

築25年以上でも住宅ローン控除が使える可能性あり ?

築25年以上で、耐震基準適合／住宅性能評価／瑕疵保険のいずれかが取得できている物件を検索します。
※住宅ローン控除の適用には、他に面積要件（内法面積50㎡以上）や年収制限等もあります。詳細は不動産会社にご確認下さい。

解説付き [詳しい説明を見る](#)

**築20年以上で
リノベ済、保証付きなどが
検索抽出できる**

真の「消費者ファースト」とは何か？

購入検討者に

「この瞬間に」
「知っている知識の中で」
「希望する物件を」
「できるだけ安く」

提供すること

購入検討者に

「**未来的に**」
「**気づかない知識**を提供し」
「**価値ある物件を**」
「**適正コストで**」

提供すること



1

都市圏マーケット概況

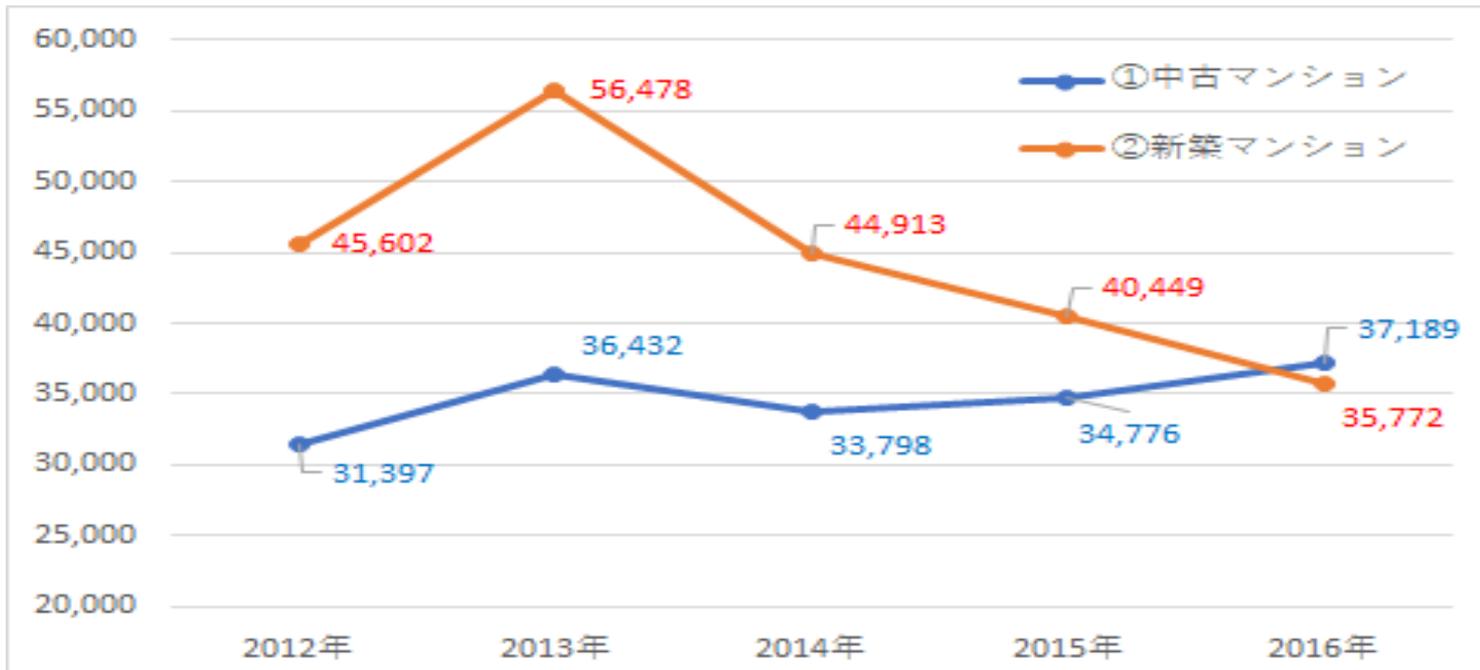
【首都圏】 新築マンション進捗 ≒ 中古マンション成約

2016年 首都圏新築マンション供給戸数 35772戸 (不動産経済研究所)
2016年 首都圏新築マンション進捗戸数 37427戸 (リクルート住まいカンパニー)



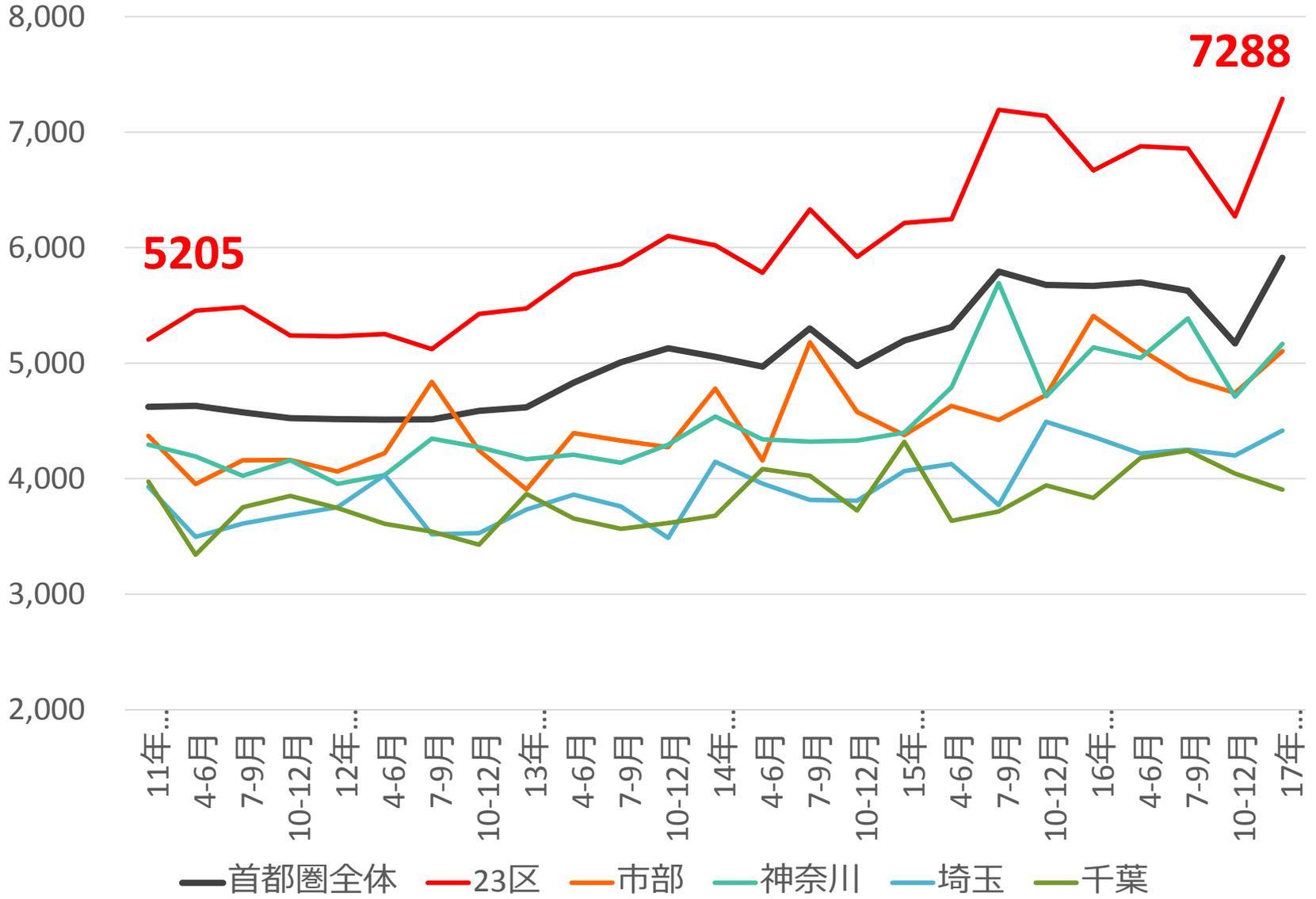
2016年 首都圏中古マンション成約戸数 37108戸 (東日本レインズ)

不動研ベースの新築供給 VS 東日本レインズの中古成約



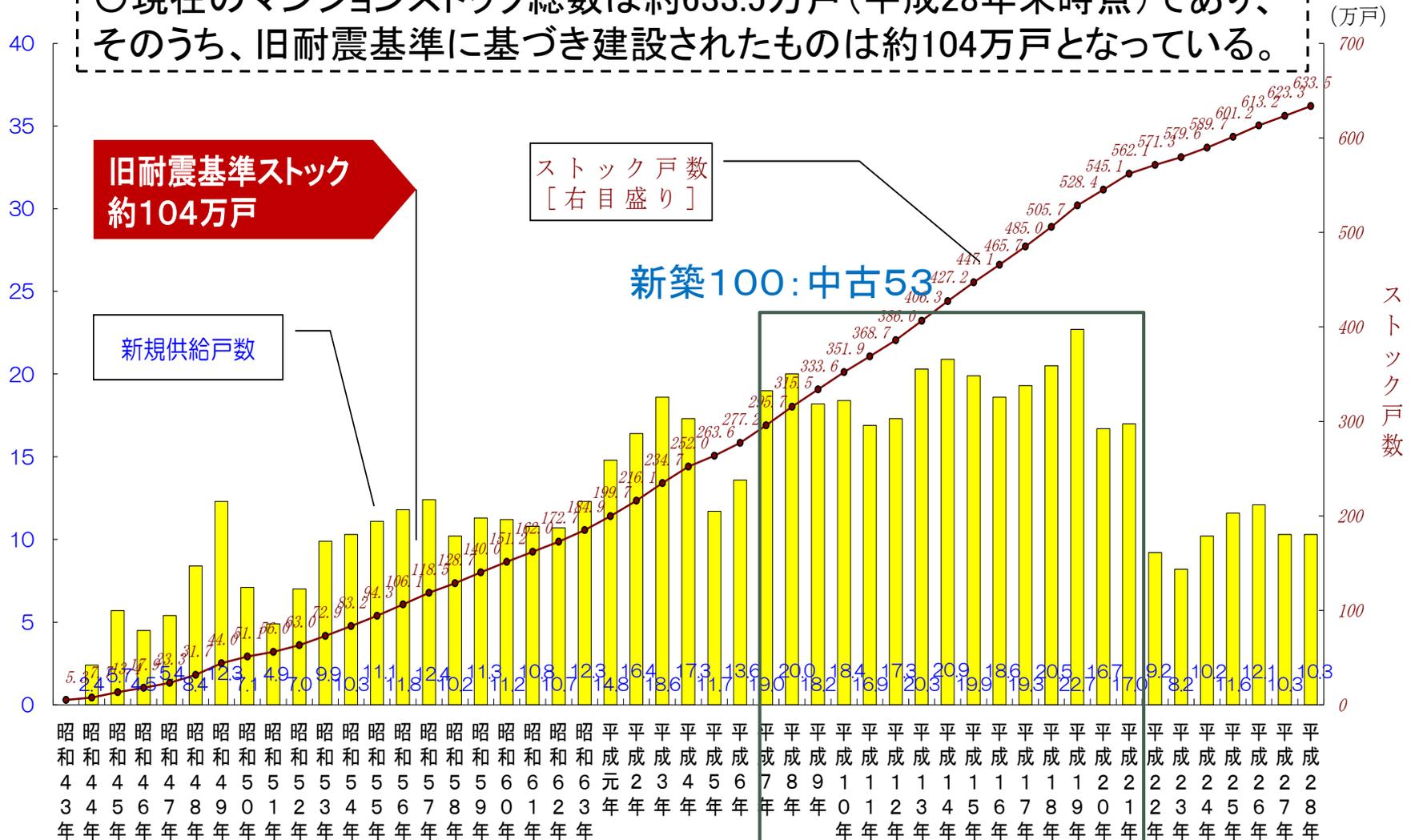
なぜ中古伸びた？ ①都心居住志向 ②新築価格高騰

首都圏の新築分譲マンション価格の推移



なぜ伸びた？ ③ストックの増大…13年間×8万戸の供給

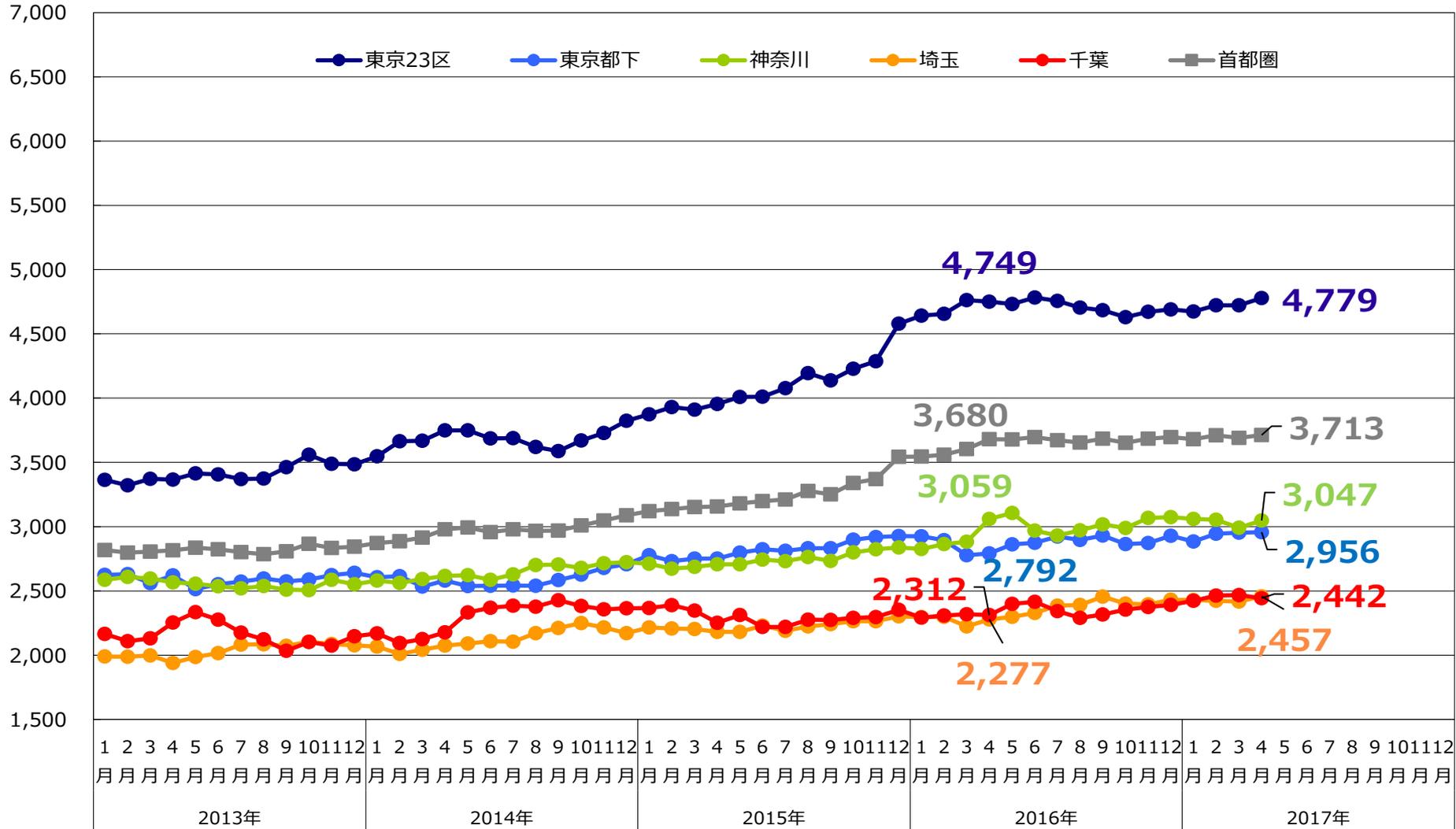
○現在のマンションストック総数は約633.5万戸（平成28年末時点）であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約104万戸となっている。



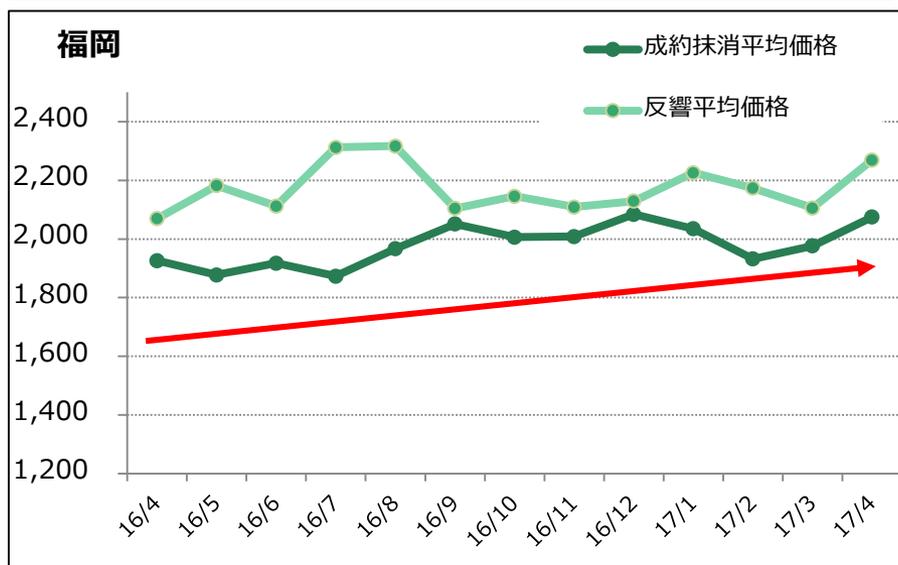
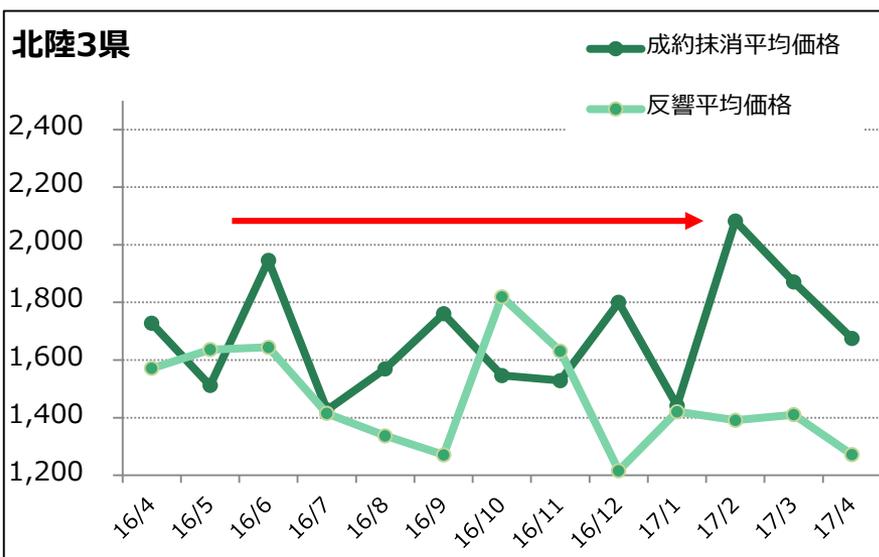
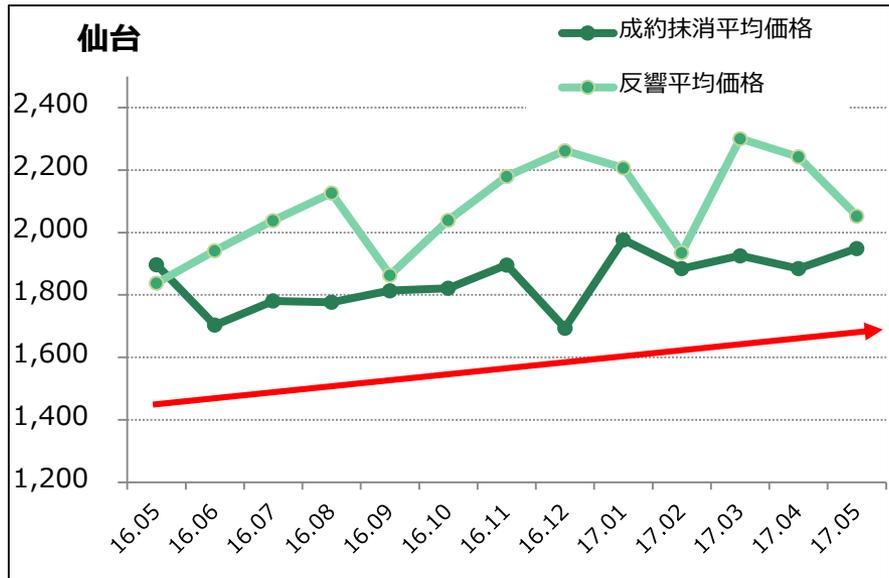
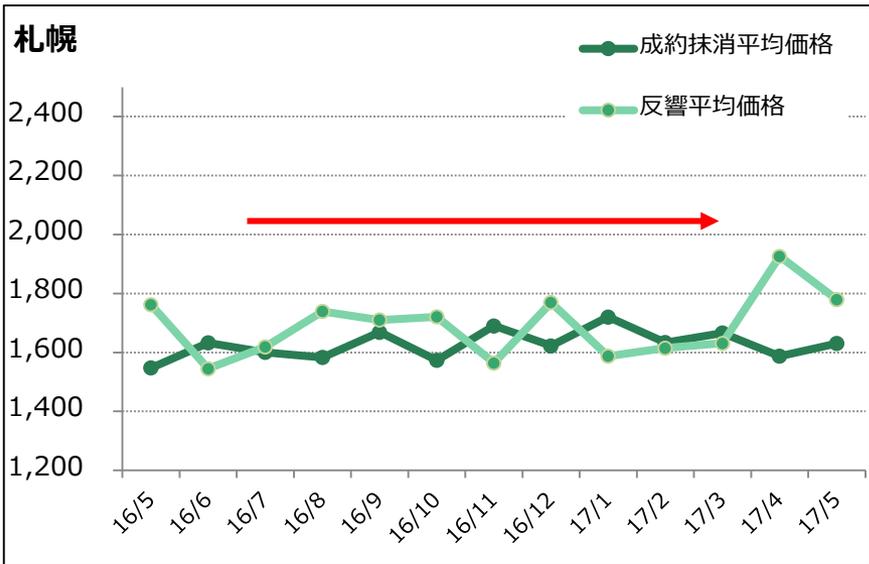
資産デフレの時代 = **首都圏8万戸時代**

なぜ伸びた？ ④ いい値段で売れるから

中古マンション

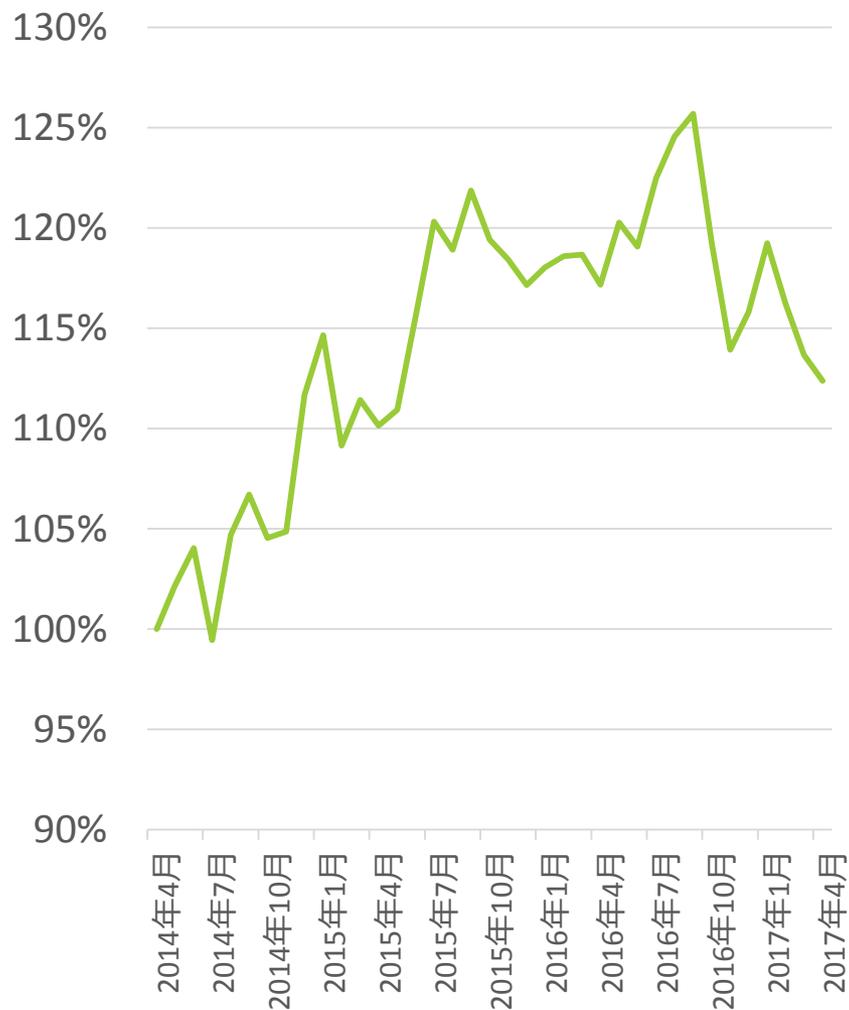


【参考】全国各地の中古マンションの平均成約価格推移

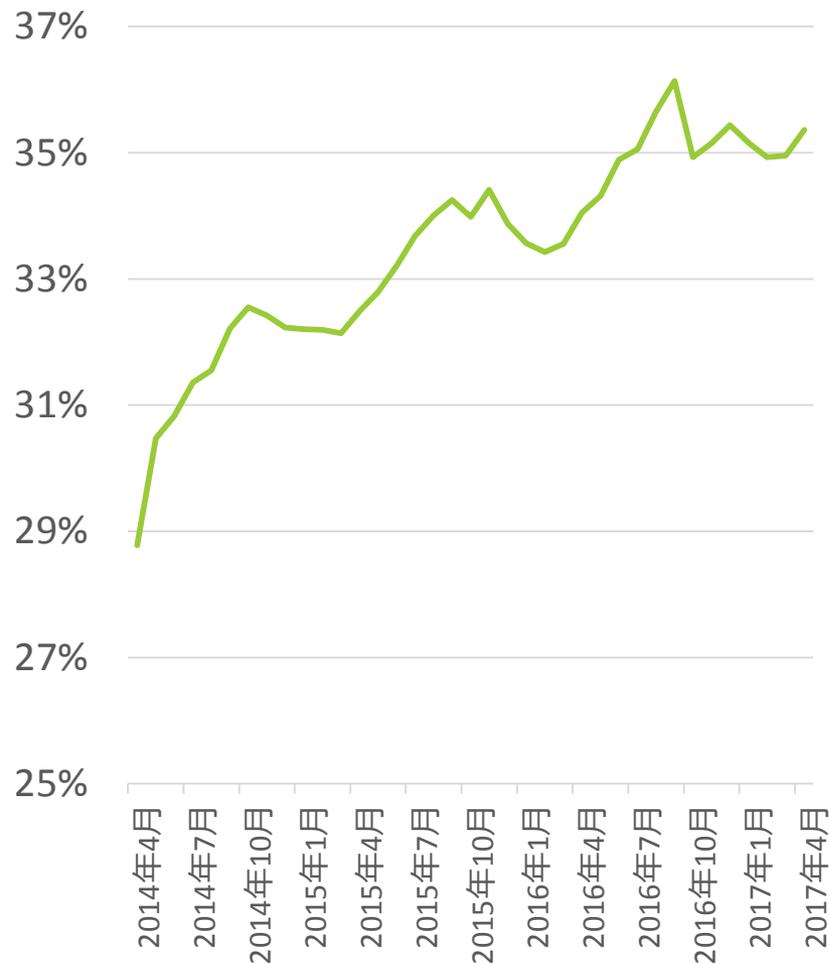


【全国・中古MS】 売主比率、リフォーム実施比率とも上昇

全国のSUUMO掲載ベースでの
売主比率（2014年4月を100として）



全国のSUUMO掲載ベースでの
「内装リフォーム」あり比率



2

今後どんな住まいが 評価されるか



既存リフォーム・同居・近居

若年・子育て世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現

若年・子育て世帯が住宅を
選択・確保できる環境の整備

<既存住宅>

若者が既存住宅を取得して行う
長寿命化等に資するリフォームを
支援し、**若者が既存住宅を取得し
やすい環境を整備（延長・拡充）**

【長期優良住宅化リフォーム推進事業】
国費：41億円（1.03倍）

<賃貸住宅>

**民間賃貸住宅や空き家を活用し
た新たな住宅セーフティネット制度**
を創設。子育て世帯を含む住宅確
保要配慮者向けの住宅の改修や
入居者負担の軽減への支援等を行
う。（**拡充**）

【スマートウェルネス住宅等推進事業】
国費：320億円（1.00倍）
【公的賃貸住宅家賃対策補助】
国費：98億円（1.08倍）
等

三世代同居・近居
の促進

<三世代同居>

三世代同居など複数世帯の同
居に対応した良質な木造住宅の
整備やリフォームに対して支援
（**継続**）

新築支援：
【地域型住宅グリーン化事業】
国費：114億円（1.04倍）
リフォーム支援：
【長期優良住宅化リフォーム推進事業】
国費：41億円（1.03倍）

<近居>

子育て支援に積極的な地方公
共団体と住宅金融支援機構が連
携し、**近居**等による住宅取得に対
して、地方公共団体による財政的
支援とあわせて、フラット35の金
利を引き下げ（**拡充**）

【優良住宅整備促進事業費補助】
国費：253.10億円（1.04倍）

地域ぐるみで子ども
を育む環境の整備

<子育て支援施設（公的賃貸住宅団地）>

既存の公的賃貸住宅団地の建替
え等を契機に**子育て支援施設や福
祉施設等を誘導**して地域居住機能
を再生する取組みへの支援（子育て
支援施設を一体的に整備する場合
の要件を緩和するとともに、子育て
支援施設の併設を行う事業への重
点化を行う）

【地域居住機能再生推進事業】
国費：245億円（1.02倍）

<子育て支援施設（民間住宅団地）>

地方公共団体等の定める計画に
位置づけられた住宅団地等につい
て、**子育て支援施設等**の整備を支
援（手続きの円滑化）

【スマートウェルネス住宅等推進事業】
国費：320億円（1.00倍）

安心R住宅

「住みたい」「買いたい」既存住宅の流通促進(消費者のメリット) 国土交通省

既存住宅ならではの良さ

- ◇新築に比べて安い
- ◇実際の住宅を見て検討できる
- ◇あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇リフォームによって自分のニーズに合わせられる



従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇「不安」
品質が不安、不具合があるかも
- ◇「汚い」
見た目が汚い、設備が古い
- ◇「わからない」
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>

広告を見ても詳細写真等、選ぶための情報が少ない



安心R住宅(仮称)

基礎的な品質があり「安心」

- ◇耐震性がある
- ◇インスペクションの結果、構造上の不具合及び雨漏りが認められない

<インスペクションのイメージ>



リフォームが実施されていて「きれい」

- ◇リフォームによって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている

- ◇リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォームにかかる費用やリフォーム後のイメージがわかる等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

<現況の写真イメージ>



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォームの内容等を確認できる等

情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に情報の有無が開示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

<情報開示イメージ>

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示



(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわかる等

相談できる

- ◇事業者団体が相談窓口を設置している

<相談窓口イメージ>



- ・トラブルがあっても相談できる等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

空き家対策

空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・357市区町村が策定済(平成29年3月31日時点)

◆ 空家等及びその跡地の活用

◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 6,405件、勧告 267件、命令 23件、代執行 46件

(平成29年3月31日時点)

財政支援措置

- 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

（空き家対策総合支援事業 H29予算 23億円）

空き家の活用



空き家の除却



- 市町村と専門家等が連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

（先駆的空き家対策モデル事業 H29予算 1.38億円）

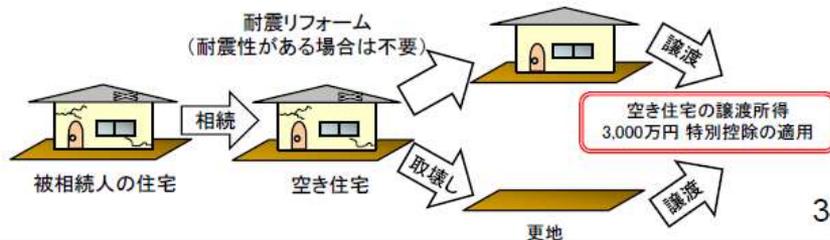
税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

（現行の住宅用地特例）

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	
	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



空き家で実はヤバイのは分譲マンション

マンション管理を蝕む課題 高齢化、賃貸化(不在)

○高齢化、賃貸化 ⇒ 役員就任の忌避 ⇒ 特定の高齢者への負担など管理形骸化

高齢化

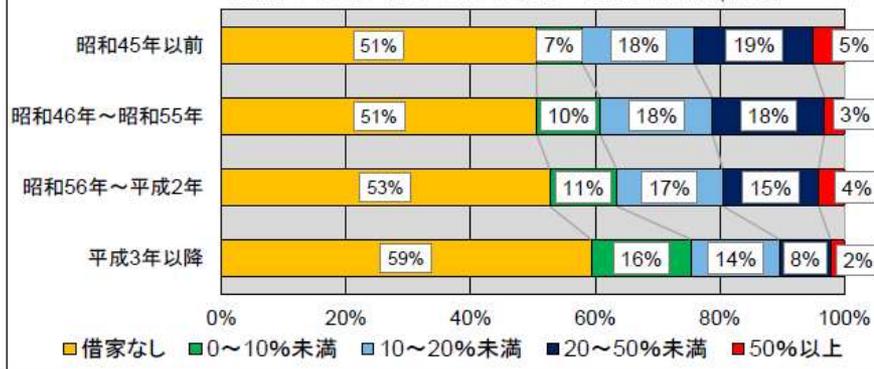
マンション居住者の高齢化の状況



※昭和45年以前建設のマンションでは、「60歳以上のみ」の世帯の割合が過半数。
 ※平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

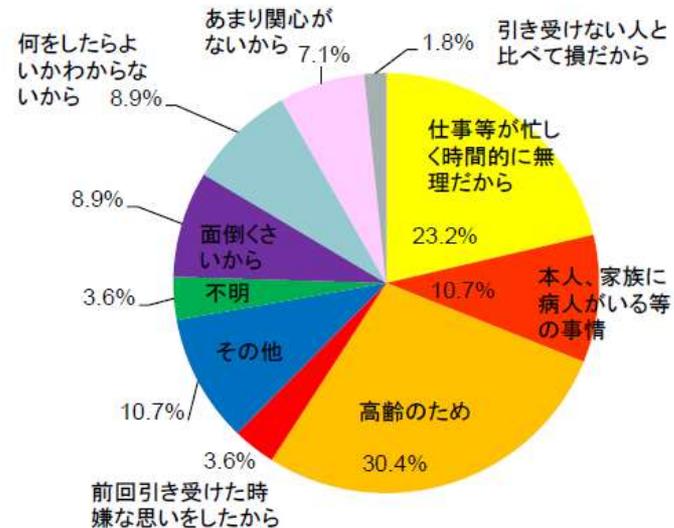
賃貸化

分譲マンション内の借家の割合 - 建築時期別(棟数ベース)



※建築時期が古いほど賃貸化率が増加
 ※平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

管理組合の役員就任を引き受けない理由 (重複回答) N=62



(出典:平成25年度マンション総合調査より)

- ※管理組合の役員就任を引き受けない理由としては、
- ① 高齢のため (30.4%)
 - ② 仕事等が忙しいから (23.2%)
 - ③ 本人、家族に病人がいる等の事情 (10.7%) 等が主な理由となっている。

ということで「理事長になろう」連載はじめました

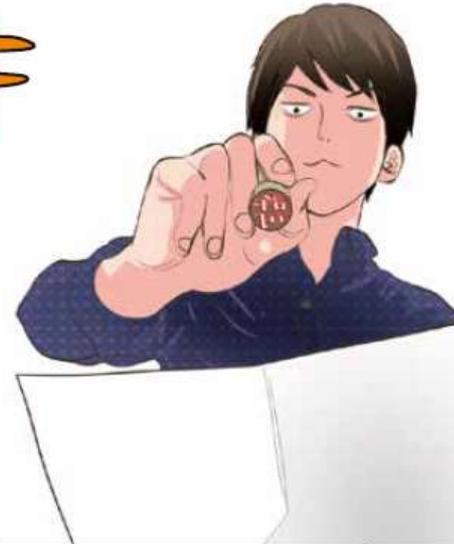
入居1年目で理事長になってしまった件

第2回▶「仕事より決済権が大きくなった件」

【前回までのあらすじ】

会社員の白川丈馬（33歳）は念願の新築マンションを手に入れ、妻・恵美（29歳）と息子との3人暮らしをスタートさせた。

そして、入居2カ月が過ぎたころ、管理組合の理事会メンバーに選出されたことを知る。それに、なんと、ジャンケンで理事長に就任することに……。350戸の理事会の理事長……と、ひるむ白川だった。



350戸の大規模マンションの理事長にじゃんけんで就任してしまった白川だったが…



知らなかったな

ペット飼育許可承認書

長殿
下の飼育許可を以下の通り申請いたします。

お名前 赤木
部屋番号 402号
種類 犬



ペット飼育の許可も理事長の仕事なんだな

SUUMO新築マンション11月下旬から12月に中旬にかけて4回連載しました



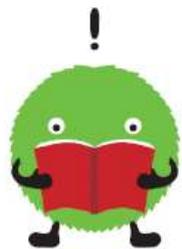
3

どんなマン活が
価値向上につながる？

2016年トレンドワード「住民経営マンション」

キーワード

当事者意識を持つ住民による
経営視点のマンション管理



住民経営マンション



2000年代前半から増加した湾岸タワーマンション群が1回目の大規模修繕期を迎える。湾岸に限らず、修繕積立金不足、人間関係の希薄さ、管理意識の低さなど問題が表面化。

一方でマンションを「資産」と考える人は増加している。

職場以外のコミュニティでパラレルキャリア志向を持って理事会役員になる住民も登場。

住民向けイベントを企画、管理費や長期修繕計画の見直し、HPを開設して情報発信、近隣の複数マンションと連携して、バス本数を増やすなど暮らしやすさの改善にも注力。

現在、マンション選びは立地志向、駅近志向が高まっている。

しかし、**立地は変えられないが、住み心地は住民自身が変わられる。**

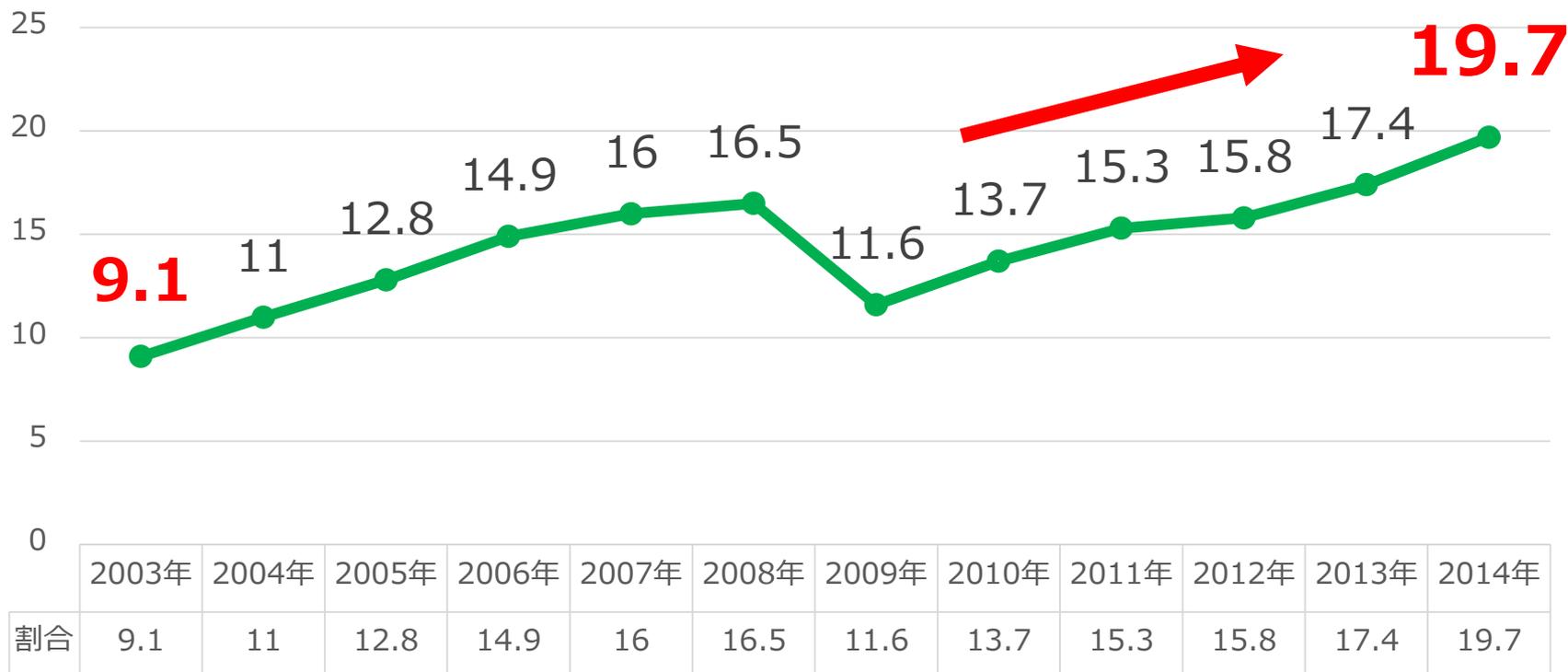
住民経営度の高いマンションが、新しいマンションの**価値モノサシ**を築き始める。

【兆し】資産を重視して買う人が増加傾向

新築マンション購入者の購入を思い立った理由として「資産として有利だと思ったから」と答える割合は過去最高に。

購入を思い立った理由のうち

「資産を持ちたい、資産として有利だと思ったから」の回答割合



出典：2014年版新築マンション契約者動向調査（首都圏／N=3,347）／リクルート住まいカンパニー

住民経営マンションが増加する その構造とは？

① 段階式に増額する
修繕積立金の不足懸念

② 住民の高齢化
相続空家などの将来不安

4つの
課題

③ 顔すら知らない
関係性の薄さ

④ 理事会/総会への
参加意欲の低さ

+

① マンションを「資産」
と考える人の増加

2つの
トレンド

② 職場以外の居場所志向
パラレルキャリア志向

||

① 管理会社草案
② 理事会承認
③ 管理組合承認

**管理会社
主導型**



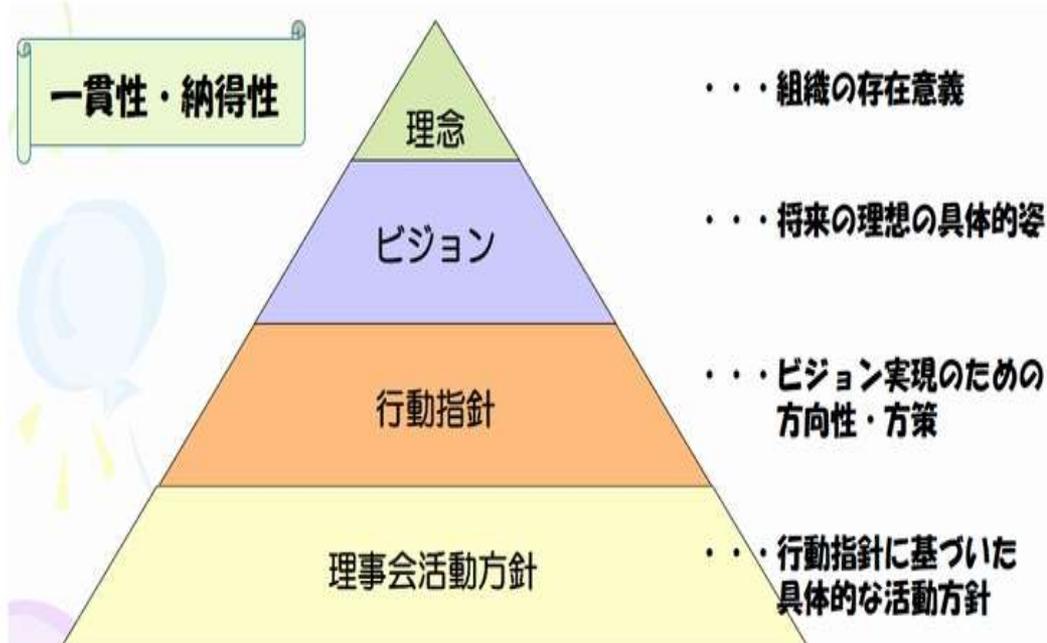
① **理事会草案**
② **管理会社相談**
③ 管理組合承認

**住民
経営型**

【事例】 理念・ビジョンを定める

「ブラウシア」 (2005年竣工 438戸 千葉みなと)

- ・ 住民合意を得やすくするために、2013年より **理念、ビジョン、行動指針、活動方針**を定めている
- ・ 30年だった長期修繕計画を**54年**に延ばす合意 **災害に備え、2億円の備蓄金**を準備
- ・ 毎月の**修繕積立金をフラット化** (2014年)



ブラウシア 理念

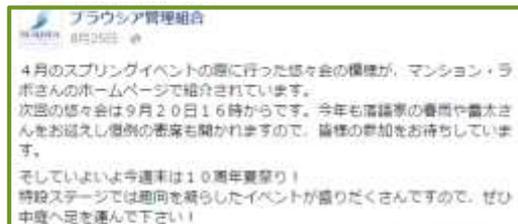
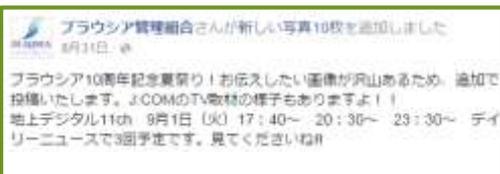
ブラウシア管理組合は、
強固なコミュニティをベースとし、
終の棲家として充実した
マンションライフを実現する。

ブラウシアビジョン

- (1) 活気のある、笑いあふれる
コミュニティライフ
- (2) 安心・安全で、住み心地良い
居住環境
- (3) 終の棲家として、いつまでも
信頼できる建物・設備

【事例】 住民交流で基盤を整え、内外へ情報発信

- ・ **活気あるコミュニティ**を作るため
ハロウィン、夏祭り、フリマ、新一年生親子交流会、**60歳以上**の人の交流会、**つながりのキッカケ**となるイベントを**ほぼ毎月**実施。
- ・ **公式ホームページやFacebookページ**を作成。物件の魅力を**外部へ情報発信**。
理念・ビジョンも掲載。マンションが大事にしていることも伝えている。
- ・ **新規入居者向けにパンフ**を作成し、**ビジョン**などを理事会から説明。



【事例②】マンション間連携で地域の住みやすさ改善

有明の5つのマンションの管理組合の連合体「有明マンション連合自治会」

(オリゾンマーレ・ガレリアグランデ・ブリリアマーレ有明・シティータワー有明・ブリリア有明スカイタワー)

● 連合自治会の目的

- ① 東京都・江東区へ積極的に働きかけを行い、まちづくりを主体的に行うこと
- ② 有明地区住民の親睦を深めてマンション間の情報交換を活発にしていくこと

● 実現内容

① バスの増便

全住民の声として江東区と東京都交通局にバス増便の要望書を提出。
東京駅行バスを、土日のみ1本/時程度→平日4本/時と**約15倍**に増便。

② 信号機の機能変更

子供の死亡事故をきっかけに、一部の信号を右折・直進分離型に変更。他信号も協議中。
歩行者横断時に車が来ない設計に。

③ 運動会の実施

有明地区住民皆で参加できるイベント・お祭りが全くない状況。防災観点でも不安があった。
→マンション対抗運動会を実施し、今年は約700人が参加。



ブリリアマーレ有明HP

【事例③】マンション間連携で防災力と相互扶助関係を強化

溝の口の3つのマンションが合同で「防災イベント」を実施

築30年以上経って、住民の高齢化が問題に。総戸数1000戸を超えるのに、小学生は約60人程度。60代以上が約8割を占め、イベント開いても、盛り上がり今ひとつ。

同じ地域にある2つの物件と連携。ひとつは築16年の物件。40～50代の働き盛りが中心。もう一つは築10年。30～40代の子育て世代がメイン。3物件が連携すれば、さまざまな年代がそろうことになる。

管理や修繕についての知見を共有。

最も築年が古い

パークシティ溝の口の事例は、

ほかの2物件にとって参考になる。

よその地域のマンションに学びに行ったときには、報告会を開いて情報を共有するのも慣例

以来、秋祭り。運動会、餅つきなどのイベントを合同で開催

※SUUMOジャーナルの掲載記事より抜粋

【事例④】 共用施設のデザイン・使い勝手改善

トランクルームの増設など、日常的に使う設備改善

ヨガ講座は6階の広いラウンジを使って月に十数回実施。

著名インストラクターの指導が好評で、毎回約15～30名の枠がすぐに埋まる

住民自ら講師役を務めるクリスマスケーキ教室、ひな人形の寄贈

駐輪場内に各々の空気入れが置かれて雑然としていたので、

エアコンプレッサーを購入、空きスペースを活用してトランクルームも増設

代々、女性理事が目立つ。

女性ならではの視点で商業施設のサインが悪目立ちしないように要望を提出したりシェアサイクル車体のカラーリングにも配慮するなど、日々の生活に関連する提言が実現している

キーワード

育住近接

共働き世帯は増加の一途。「職住近接」=都心志向、駅近志向が高まっている。
一方で、利便性の高い人気エリアでは、保育園不足の解消が難しくなっている。
また、育児中の親の精神的・時間的負担を軽減する、周囲の住民とのつながり不足も課題。

小学校低学年の子を持つ家庭では、学童保育や習いごとなど、放課後過ごす場所の「家からの距離」や「過ごし方」を気にする声がある。

こうした課題やニーズに対応し、保育園や学童保育などをマンションや団地内に設置し「育住近接」に対応するトレンドが生まれている。



「職住近接」に対する「育住近接」のメリット

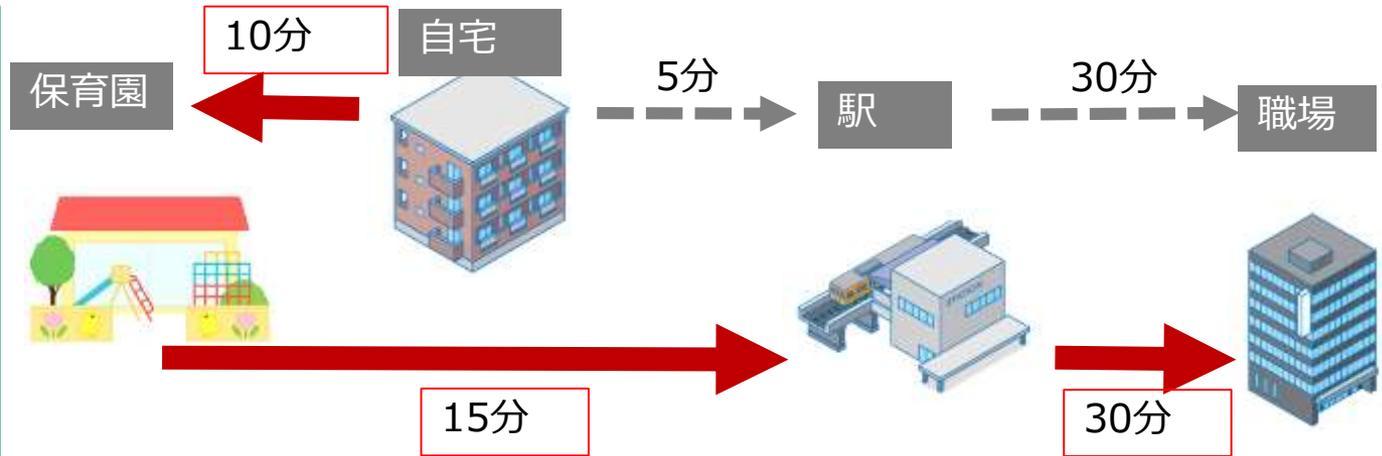
◆職住近接◆

通勤のみ

片道35分

保育園立ち寄り

片道55分



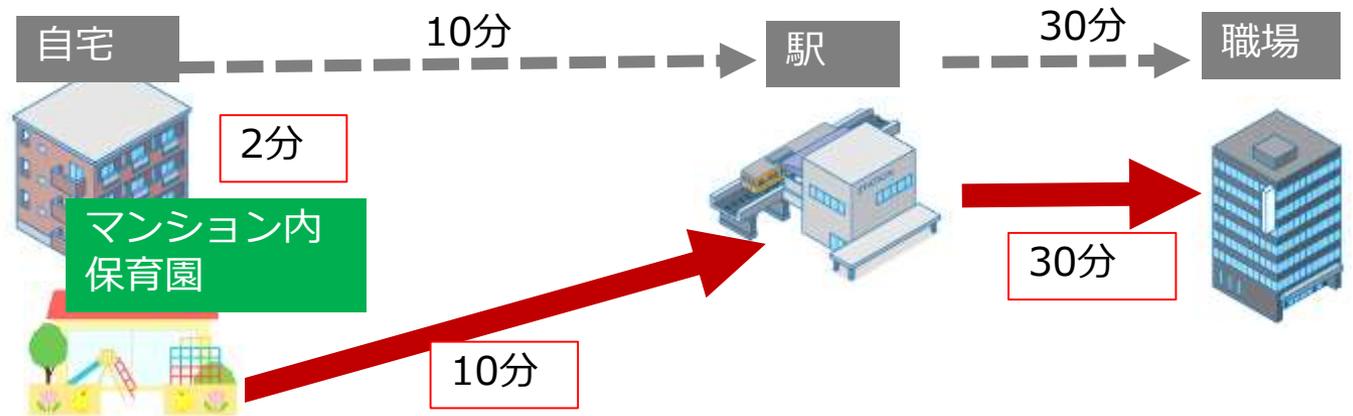
◆育住近接◆

通勤のみ

片道40分

保育園立ち寄り

片道42分



育住近接に対する消費者ニーズ

子育て世代は、保育園・学童併設なら駅から離れても妥協できる

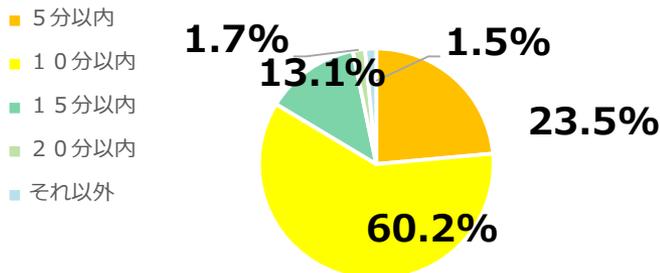
◆新築マンション検討時の重視条件

1位	価格	90.9%	過去最高
2位	駅からの距離	85.3%	過去最高
4位	通勤利便性	64.9%	過去最高
12位	教育環境	31.4%	

※出典：リクルート住まいカンパニー
「首都圏新築マンション契約者動向調査2016」

◆新築マンション検索時の希望徒歩分数

- ▶ 駅徒歩5分以内…23.5%
- ▶ 駅徒歩10分以内…83.7%



※出典：SUUMO 検索ログデータ

保育園や学童保育が設置されている
マンションなら…

駅からの距離は許容できる
⇒ 約35%

許容できる徒歩分数は
⇒ +7.4分

- 調査元：(株)リクルート住まいカンパニー
- 調査人数：877人
- 調査期間：2017年11月10日～11月14日

育住近接に対する国の動き

現状

保育園つき分譲マンション

2017年 1都3県で約20棟販売 (総販売棟数：約2,200)

◆国の動き (厚生労働省・国土交通省)

6月 「子育て安心プラン」に盛り込まれた
「大規模マンションでの保育園の設置促進」



10月 保育園不足が見込まれるエリアへの大規模マンション建設の際は、
開発事業者に保育施設設置を要請するよう、国から自治体に通知。



保育園つきマンションの
さらなる増加の可能性

事例 保育園&学童クラブつきマンションが登場

少し駅から距離のある大規模物件を中心に 学童クラブや認可保育所つきマンションが登場

分譲マンションは6棟
からなる総戸数531戸
の大規模開発。2018
年3月以降順次入居開
始予定

小児初期救急診療、病
児保育などの医療施設
が入る病院がマンショ
ンに隣接。子育て家族
にとっても心強い



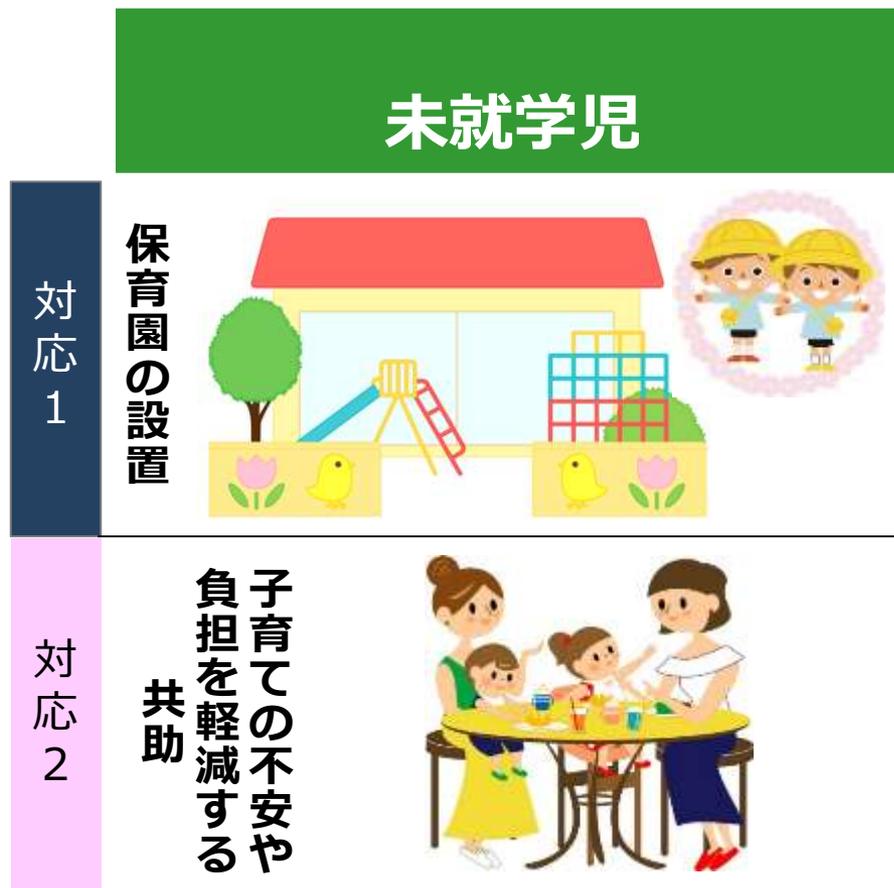
学童クラブや認可保育
所を設置予定。食堂・
ラウンジ、キッズルー
ム、絵本ライブラリー
は、入居者だけでなく
地域住民も利用でき、
地元交流・友達づくり
を促す

子育て世帯向けの賃貸
マンションや、サービ
ス付き高齢者向け住宅
も建設

※グランドメゾン荻子田の森)

未就学児に関するもう一つの動き

保育園の充足とあわせ、親の精神的・時間的負担を軽減するサポートへの対応つき物件も登場



事例 マンション内で「ママ交流」「頼り合い」

マンション内や周辺住民でつながり、
悩み相談やお互いの子どもの預け合い
→物件規模を問わず可能な取組み

保育園	学童保育
共助	学び・体験
大規模	分譲
小規模	賃貸

子育てに関する情報提供や
交流イベントを月1開催

- ・ 知っておきたい地域の
子育て支援状況
- ・ 親子で楽しめるワークショップ
など

顔見知り同士で頼り合い

託児・送迎を安心安全に頼り合う
システムを導入。
500円～700円/hのお礼ルールで
友人間でも気兼ねいらず。

小学校低学年の家庭のニーズとは？

小学校低学年

対応1



学童保育の設置

対応2



習いごと・塾など

知的
好奇心を
かきたてる
プログラム

事例 マンション内に学童を誘致。魅力的なプログラム

分譲マンション内に民間学童を誘致。
ブレインゲームなど今どき学習が
公設と同じ料金で実現
追加料金でマンション内で英語を学ぶことも

保育園	学童保育
共助	学び・体験
大規模	分譲
小規模	賃貸

過ごし方

日本語
&
英語

芸術
&
音楽

ブレインゲーム
など

民間学童ならではの
豊富なプログラム

過ごし方

ベネッセ英語教室
で英語も学べる

家からの
近さ



マンション内なので
送迎不要で安心

※ザ・パークハウス国分寺四季の森（494戸） / 民間学童運営：(株)ウィズダムアカデミー

【まとめ】マンション管理のその先に…

- ①マンションの売買取引は 新築から既存に移行してきている
- ②既存マンションの価値評価に、「駅距離や築年数」だけでなく「住宅性能」「修繕費の状況」「管理の状況」「活動内容」などが加味されていく
- ③上記は既にポータルサイトで一部掲載が始まっている
適切に管理されたマンション価値をより表現できる方向に持っていきたい
- ④「住民経営マンション」という言葉が登場。大規模マンション中心に
住民自らが住み心地やマンション価値を上げるべく、行動を起こす動きが。
- ⑤マンション価値を一緒に上げていくパートナーとしての期待が管理会社に寄せられる
- ⑥住民のニーズに応じて付加価値を創造。それが評価され、収益に繋がる世界へ。
ハウスサービス、リフォーム、賃貸、売却など次の選択肢の相談パートナーへ。

新築時ではなく、住み始めてからの住みごこち向上に向けた活動、
自習スペースを共用部に作る、子育てママの集まる場づくりなど
「育住近接」的な取り組みがあれば情報をお寄せください。
ご要望に応じて取材させて頂き、外部への発信のお手伝いをします