



2003.5月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

高齢者住宅事業における新たな展開

～注目のビジネスモデルから「住宅」と「ケア」の関係性を考える～

Q 介護保険制度施行後の動向は？

介護保険制度がスタートして3年、介護ビジネスは着実に進展し、とりわけ「居住の場」を提供する高齢者住宅事業の拡大が顕著です。一定の日常生活支援や介護サービスが保証され、しかも手頃な価格・利用料の高齢者住宅への入居を検討する動きは確実に広がり、高齢者住宅の供給を押し進める大きな要因になっています。

Q 民間高齢者住宅の動向は？

民間企業が参入できる高齢者住宅には、現在、有料老人ホーム、痴呆性高齢者グループホーム、ケアハウス、高齢者向け優良賃貸住宅、シニア住宅の5種類があります。最近、増加傾向にあるのが有料老人ホームと痴呆性高齢者グループホームであり、規制緩和による今後の展開が注目されるのがケアハウスです。

Q 新ビジネスモデルの登場は？

分譲マンションもしくはシニア住宅に有料老人ホームを組み合わせた事業など、様々な形態が実践されるようになってきました。これらの事業は“老人ホーム”ではなく“住宅”を強調、「介護ありき」で捉えない、ターゲットは“若い”高齢者、融通のきく家族同居・近居、柔軟な住み替えやサービス利用、などを特徴としています。

Q 今後の高齢者住宅事業のあるべき姿は？

事業者は、ターゲットとする高齢者層の「高齢期にありたい姿」を明確に意識し理解した上で、企画・開発を行うことが求められます。「成熟した人」としての高齢者に2つの「e」(empathy: 共感とemotion: 感動)を与えられる住宅とケアサービスの提供を実現できれば、今後、高齢者住宅事業の可能性が大いに広がると思います。

HOT ANGLE

改正区分所有法の要点③

国土技術政策総合研究所に聞く

区分所有法の改正への関わりは？

当研究所は国土交通省の内部の研究機関として、国の政策に関わる様々な研究開発を実施しています。1997年度から5年にわたって、マンション問題を解決するための総合的な技術開発(通称「マンション総プロ」)を実施し、その一環としてマンション建替え問題に取り組みました。その研究成果が2つの法律(区分所有法改正と建替え円滑化法)に反映されました。

残された課題は？

建替えの円滑化という目標に対する制度的な整備は進みました。当研究所でも、建替えをサポートするためのマニュアルを作成して公開しています。後は区分所有者・管理組合、それと支援にあたる専門家の皆さんに、建替えへの備えとして、建物や管理のあり方をよく考えていただくことを期待します。(国土技術政策総合研究所・長谷川 洋主任研究官)

Market Watching

物件分析⑧

フォレセーヌ島津山

品川区東五反田に立地する「フォレセーヌ島津山」は、森トラスト(株)の都市開発事業・高級賃貸マンション事業のノウハウと、(株)大京の分譲マンション事業のノウハウを組み合わせ、都心部での高級分譲マンション事業の展開を主な目的として設立されたフォレセーヌ(株)の第1号物件です。

顧客との個別対応で専有床面積の変更(住戸境間仕切り

壁の位置変更)も可能なフルオーダーメイドを採用すると同時に、お屋敷街として歴史の古い「島津山」エリアの中でも、最も高台に位置する希少性の高い場所に立地するなど、主に山手線内側エリアで、高品質・高企画のマンション供給事業を展開するという同社のコンセプトを充分満たしている物件といえます。

DATA FILE

データファイル

2003年3月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給の抑制が継続。1～3月累計では731件2万125戸。前年同期比15%減。

新規供給戸数 9,566戸 (前年同月比) -11.5%

初月販売率 78.8% (前年同月比) -1.2ポイント

平均価格 4,226万円 (前月比) 4.4%

分譲㎡単価 552千円 (3.3㎡単価) (前月比) 3.8%

近畿圏

在庫販売のため、新規供給は大幅減。1～3月では前年同期比38%減の215件7,476戸。

新規供給戸数 3,760戸 (前年同月比) -39.7%

初月販売率 70.4% (前年同月比) -3.4ポイント

平均価格 3,181万円 (前月比) 0.4%

分譲㎡単価 406千円 (3.3㎡単価) (前月比) 1.5%