



## 2004.7月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 高齢者住宅事業の今後を読む

～「新・高齢者居住」ビジネスとしての展望は～

## Q 介護保険制度の見直しと住まいの関係は？

制度の見直しが進められる中、居住に関しては「新しい住まいのあり方」という論点で議論されています。高齢者の増加に伴い、介護が必要な状態になっても、ハード・ソフト両面で安心して生活できる住宅が今まで以上に必要になります。自宅・施設以外の多様な居住を支える新しい住まいとして、高齢者住宅に注目が集まっています。

## Q 現時点における問題点は？

老人福祉法では、有料老人ホームを「常時10人以上の高齢者の入居」かつ「食事サービスの提供」を満たす施設と定義していますが、自治体による解釈の違いや無届の施設の存在など、現場の状況は一律ではありません。法的には規定のないシニア住宅の扱いや、介護保険の特定施設の定義など、現在の事業環境には課題が多いのも事実です。

## Q 民間による高齢者住宅急増の理由は？

介護保険制度が施行された2000年以降、民間事業者による高齢者住宅事業への参入が相次いでいます。特に有料老人ホームと痴呆性高齢者グループホームについては、介護保険の給付対象となることからビジネスチャンスとして捉えられているためです。現在では、首都圏・近畿圏・中京圏など大都市圏に集中する都市型産業として拡大しています。

## Q 今後のビジネスとしての展望は？

高齢者住宅に対するニーズがますます大きくなることを前提にすると、福祉や施設事業といった従来イメージを払拭した、住宅事業の一分野としての成長が期待できます。また資産流動化などの流れを受け、新たな「不動産・サービス融合事業」としての可能性も出てきているため、この数年間の変動には注目する必要があります。

## HOT ANGLE

## カーシェアリング②

## 日本のカーシェアリングの仕組みは？

## 近距離・短時間利用が特長

## 実際のカーシェアリング事業は？

住宅開発事業と組んだカーシェアリングシステムは、現在、横浜市の「マークスプリングス」と大阪府の「ジオ彩都みなみ坂」で導入されています。システムは、時間の設定が15～30分刻みなど、両物件ともに「近距離・短時間」の利用を念頭において構築されています。2時間以内の買物や子供の送迎など、セカンドカーとして近場での利用が多くみられます。

## 仕組みや運用などの特長は？

運営上は会員制となっています。無人の車両貸し出し・返却・管理システムや料金・セキュリティなどを含めた利用者の管理を一元的に行っています。料金体系は携帯電話とほぼ同じ仕組みで、ヘビーユーザーなら月々の基本料金は高いが、時間単位での利用料金は低いなど、利用頻度に応じたコース設定が選択できます。

## Market Watching

## 市場分析⑬

## 住まいに関する意識調査 ～50歳以上のマンション購入者～

今月号では、(株)長谷工アーベストが実施した「50歳以上のマンション購入者の意識調査」をもとに、50歳以上のマンション購入者のうち、持家からの住み替え層の実態を紹介します。分譲マンションの購入者には50歳以上の層が増加しており、2000年以降、構成比が20%を超えています。今後の人口・世帯動向をみても、この傾向は続くと予測されます。

調査の結果、住み替えのきっかけは、バリアフリーへの要望など「居住ニーズの変化」と古くなった「前住居への不満」が中心で、60歳以上に限れば、「子供の独立」「定年」「老いの実感」などが多くなっています。今後、ライフスタイルの節目での住み替えが増えたとすれば、数年後に60代となる団塊世代の「持家からの住み替え需要」はさらに増加する可能性があります。

## DATA FILE

## データファイル

## 2004年5月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

新規供給戸数は8,260戸。5月としては99年に次ぐ過去2番目の高水準の供給となった。

## 近畿圏

分譲中戸数は4,910戸に減少。94年8月以来で5,000戸の水準を下回った。

新規供給戸数 8,260戸 (前年同月比) 0.2%

初月販売率 78.0% (前年同月比) 0.8ポイント

平均価格 4,068万円 (前月比) 4.5%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 537千円 (1,777千円) (前月比) 3.1%

新規供給戸数 2,879戸 (前年同月比) -12.4%

初月販売率 77.0% (前年同月比) 9.2ポイント

平均価格 3,287万円 (前月比) -0.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 423千円 (1,397千円) (前月比) -4.5%