

CR | 2006. 10月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT 早分かりQ&A

変革期の高齢者住宅事業

～介護保険・医療保険制度改革で変わる高齢者居住の今後～

Q 介護保険法と老人福祉法の改正の影響は？

新介護保険制度では居住系サービスの充実が謳われているものの、介護付有料老人ホーム(特定施設)や認知症高齢者グループホームに対する総量規制が始まり、多くの自治体で新規開設が難しくなっています。また、老人福祉法の改正により、有料老人ホームに対する行政の監督権限が強化され、事業者には多くの入居者保護策が要求されるようになりました。

Q 高齢者専用賃貸住宅の動向は？

昨今注目を集めているのが国土交通省創設の「高齢者専用賃貸住宅」です。一定要件を満たせば有料老人ホームの届出をせず特定施設入居者生活介護の指定申請が可能ですが、厳しい行政指導を求められる有料老人ホームとの違いや提供サービスについて消費者の理解を得ることも必要でしょう。

Q 医療制度改革がもたらす影響は？

医療制度改革も高齢者住宅事業に大きな影響を及ぼす予定です。2011年度末までに23万床分の療養病床が廃止され、その多くが老人保健施設や有料老人ホーム等へ転換されると予測されます。今後、多くの医療法人が有料老人ホーム事業に参入してきた場合、要介護者向けの高齢者住宅事業は今以上に厳しい競争にさらされることになるかもしれません。

Q 今後の高齢者住宅事業は？

今回の介護保険・医療保険制度改革の高齢者住宅事業者にとっては激震ですが、高齢者人口、高齢者世帯の急増により高齢者住宅がいっそう必要になることは確実です。新たな高齢者住宅事業の模索、21世紀型の在宅を支える住まいの提案が、より積極的に行われることを期待しています。

HOT ANGLE J-REIT市場

～5周年を迎えたJ-REIT市場、順調に市場規模は拡大～

2001年9月にスタートしたJ-REIT市場は5年が過ぎ、8月末で、38銘柄が上場し、時価総額3兆5,000億円を上回る規模となっています。銘柄数の増加に伴い、運用資産の内容や運用方針等は多様化しており、運用成績にも優劣の差が付き、J-REIT価格にも二極化がみられるようになりました。

今後、優良物件の購入が困難になる可能性もあることから、みずほ証券(株)投資戦略部チーフ不動産アナリストの石澤卓志氏は「J-REIT市場はますます多様化」と予測。さらに長期金利の上昇についても「マイナス影響は少ない」と思われるものの、金融商品全体の中で、J-REITがどのような位置付けとなるかが注目されます。

Market Watching マンション探検隊

Vol.5 東京ベイフロントプロジェクト Be-CITY

「Be-CITY」は、大規模開発の続く豊洲エリアでの先駆的なマンションで、総戸数323戸で1999年に完成しました。完成当初の豊洲駅周辺は開発などの手が加わっていない閑散とした街でしたが、この7年の間に複合市街地へと大きく姿が変わりました。通勤、通学、買い物、レジャーに最適な環境で、利便性の高い

居住エリアへと成長を続けていることに、居住者の方々は喜んでいきます。

居住者同士のコミュニティ形成の状況を見ると、施設内のさまざまなコミュニティスペースの利用頻度は低いのが現実。今後、居住者同士のコミュニティの形成を図っていくことが課題です。

Trend Express シリーズ“都市を考える”-Ⅲ

「インフラ都市論(Ⅲ)」都市の人々の命の水

立命館大学客員教授 竹村公太郎氏

写真がない江戸時代、安藤広重の浮世絵は江戸文明を支えたインフラを学ぶ貴重な資料です。広重の「虎ノ門外あらい坂」の背景には滝が描かれていますが、これは人口の滝で、絵の構図から判断すると、高さ数mの立派なダムが江戸の真ん中にあることが分かります。このダムは、飲料水確保のために引いた神田上水

の溜池で、江戸から明治の人々の命の水を供給しました。ダムは不要との主張もありますが、400年前の江戸でさえ、虎ノ門のダムがなければ、江戸の市民たちは水が飲めませんでした。

近代のダムも、人々の命の水を供給するインフラとして都市を支えています。

DATA FILE データファイル

2006年8月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏 供給戸数は、過去最大の供給であった前年同月の反動もあって、前年同月比40%減。

近畿圏 初月販売率は本年2回目の80%超。1Rマンションの供給もあって分譲単価も上昇。

新規供給戸数	3,274戸	(前年同月比) -40.5%
初月販売率	77.3%	(前年同月比) -11.8ポイント
平均価格	3,861万円	(前月比) -18.0%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	521千円 (1,721千円)	(前月比) -15.7%

新規供給戸数	1,566戸	(前年同月比) -9.2%
初月販売率	80.5%	(前年同月比) 8.8ポイント
平均価格	3,366万円	(前月比) -4.6%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	483千円 (1,596千円)	(前月比) 5.0%