



2008. 4月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

“地域ケア”時代の高齢者住宅事業

～ 総量規制にとらわれない展開とは ～

Q 高齢者住宅事業をとりまく環境は？

2006年の介護保険法・老人福祉法の改正などにより、高齢者住宅事業をとりまく環境は激変しています。中でも特定施設に対する総量規制の影響は大きく、事業の見直しや縮小・方針転換を余儀なくされる事業者が続出。今後も多くの自治体が総量規制を続けた場合には、近い将来、大都市圏を中心に大幅な施設不足に陥る懸念もあります。

Q 高齢者住宅・施設の将来像は？

2011年度末までに介護型療養病床が廃止されるほか、介護老人福祉施設と介護老人保健施設は一本化され、特定施設の方へ近づけていくことが模索されると思います。将来的には、特定施設を居住系サービスの基本形とするのが妥当と考えます。さらにその先、一層の「住まい化」を追求した「特別住居」といったカテゴリーへの再編もあり得るのではないのでしょうか。

Q 各都道府県での取り組みは？

第4期介護保険事業計画(2009年度～2011年度)にも関連する重要な施策として、2007年末から各都道府県で「地域ケア体制整備構想」が順次策定されています。療養病床の再編に伴う受け皿づくりを含め、地域の医療・介護体制の将来像を描く青写真ともいえ、「施設ではない住まい」としての高齢者住宅の重要性も明確に示されています。

Q 地域ケア時代の理想の住まいは？

従来の事業スキームにとらわれず、「介護サービス」「見守りと住まい」「在宅医療」の地域ケアの3本柱にどう関わることができるかを柔軟に検討することが重要です。地域ケアをキーワードに、明確な理念・戦略に基づいた良質な住まい事業が成長していくことを期待します。

HOT ANGLE

住宅着工戸数の動向について

2007年1～12月の着工動向分析

2007年1～12月の全国の新設住宅着工戸数は106万741戸(前年比17.8%減)と、5年ぶりに前年実績を下回りました。7月以降の急減によるものですが、持家や貸家については、2008年1月にかけて減少率が縮小しています。

一方、分譲住宅は建築基準法改正の影響を最も大きく受け、特に分譲マンション着工戸数は前年同月比でみると、9月74.8%減、10月71.1%減、11月63.9%減、12月49.7%減と、大幅減の状況が続いています。

Market Watching

変わる街探検隊

第30回 日暮里駅前

「ひぐらしの里」の再開発事業

日暮里駅と足立区の舎人地区を結ぶ新交通システム「日暮里・舎人ライナー」が、3月30日に開業します。沿線の地域開発・活性化、若年世代の居住促進等が期待される中、始発駅の「日暮里駅」も東口周辺が大きく変わろうとしています。2000年度から、

「ひぐらしの里西地区・北地区・中央地区」で再開発事業が推進されており、3棟の超高層ビルが建設されています。2010年度の成田新高速鉄道の開業も予定されており、「日暮里駅」は東京の新しい玄関口として、大きく変貌する可能性を秘めています。

関西復権を考える—7

「シャープ堺新工場3,800億円投資」で注目される「ものづくり産業」の関西回帰

～工場三法の足かせがとけ、関西経済の反転攻勢が始まる～

株式会社ANALOG 佐野嘉彦氏

シャープが3,800億円を投じて大阪府堺市に建設している世界最大規模の液晶工場、さらに兵庫県姫路市では松下電器産業による薄型テレビ向け液晶パネルの新工場設立が正式に決定、そして、尼崎市では松下電器産業のプラズマディスプレイ第3工

場が建設中と、大阪湾岸に「パネル・ベイ」が誕生しようとしています。関西では製造業が牽引役となり、物流、流通などの設備投資が高い伸びを示しており、関西経済は長く続いた低迷期を脱し、復活しはじめています。

DATA FILE

データファイル

2008年2月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

供給抑制が続き、2月としては、1993年以来15年ぶりに3,000戸台に減少。

近畿圏

新規物件93件のうち73件が継続物件。新規供給の抑制傾向が顕著となっている。

新規供給戸数 **3,460戸** (前年同月比) **-28.0%**

初月販売率 **60.1%** (前年同月比) **-17.4ポイント**

平均価格 **4,768万円** (前月比) **13.3%**

分譲㎡単価 **648千円** (3.3㎡単価) (前月比) **12.7%**

新規供給戸数 **2,226戸** (前年同月比) **-34.4%**

初月販売率 **63.1%** (前年同月比) **-7.7ポイント**

平均価格 **3,540万円** (前月比) **12.9%**

分譲㎡単価 **474千円** (3.3㎡単価) (前月比) **3.0%**