



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈春に向き合う〉

「季節の変わり目にはまずその季節の恵みをいただいて体の中をきれいにする。祖母の教えで春には苦いものを食べる。春はデトックスの時。新入生、新入社員、新規配属、新入居者、新リタイア、高齢者となって初めてのデトックスデビュー等々、新しい人間関係の構築に疲れも出るころ。自分にとって何がデトックス、解毒になるのか、まずは自分に向き合うことが第一歩だ。人間関係で好意と悪意は交錯するもの。ストレスはされる側だけでなく、している側にもかかるはず。

Special Report

転換点にたつ サービス付き高齢者向け住宅

優良ストックとして 生き残るための方策は

積極的な供給促進策から慎重路線へ?

サ付き住宅が短期間で急増したのは国の積極的な供給促進策の効果によるものだが、ここにきて国土交通省は有識者による検討会を設置し、整備状況を見直す方向にある。厚生労働省も2015年3月に「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」を改正、従来枠外にあったサ付き住宅も有料老人ホームの定義に該当するもの(食事の提供/介護の提供/家事の供与/健康管理の供与のいずれかを行うもの)は、自治体が指導できるようにした。

今後の高齢者住宅事業に求められること

サ付き住宅は「量から質」への転換を図ろうとしている。現在の高齢者住宅事業は介護報酬に依拠したビジネスモデルを採るものが多数を占めるが、事業者には介護報酬依存型ビジネスモデルからの脱却と介護保険外サービスの拡大が早急に求められる。同事業の事業形態は賃貸方式・利用権方式・所有権方式の3つに分けられるが、それぞれの優位性や課題などを精査し、慎重に事業化を検討する必要がある。

サ付き住宅の最新動向

登録制度が始まって3年半が経過したサ付き住宅の登録件数・戸数は増え続け、2015年3月20日時点で5,477件・17万7,233戸。大阪府、北海道の登録が多いが、首都圏のボリュームも拡大。事業者は介護系・医療系が7割。建物は3階建以下、30戸未満の小規模物件が多数を占める。住戸面積は18㎡台に集中。家賃の最低値は4万円台、サービス費合計は5万円台。併設施設は通所介護事業所が最多。

真の「安心住まい」としての整備を

今後の高齢者住宅事業におけるキーワードは「地域との共生」や「多世代共住」である。例えば、福岡県太宰府市のある住宅型有料老人ホームは食事処やカフェ、ギャラリー、図書館を併設し、地域住民が自由に出入りできるようにしている。都市部では一般分譲マンションとサ付き住宅の複合開発事例も徐々に増加。「施設」とは異なる「安心住まい」の供給が民間事業者の創意工夫により進むことを期待したい。

DATA FILE

生活意識に関する アンケート調査

データファイル

消費税率引上げ後、約6割が消費を控える

日本銀行が公表した「生活意識に関するアンケート調査」では、個人の景況感を示す判断指数(D.I.)や暮らし向きに対する意識は改善。一方、2014年4月の消費税率引上げ後、「支出を控えた・やや控えた」と答えた人は約6割を占め、そのうち7割以上が「現在(冬)でもなお支出を控えている」と回答。地価動向に関しては先行き「上がる」の回答が前回調査より減少、「下がる」の回答は増加、地価見通しD.I.はマイナス5.5と2回連続マイナスに。

変わる街探検隊 第112回

大規模開発事業で注目が集まる海老名駅 海老名駅周辺地域(神奈川県海老名市)

海老名市は神奈川県ほぼ中央に位置し、「海老名」駅は3線が交わる交通の要である。同駅東口側では2002年4月に大型ショッピングモールがオープンしたほか、商業施設、公共施設の集積が進み、マンションも立ち並ぶ。2014年10月に商業施設と賃貸住宅の複合ビルも完成。同駅西口側も遅れて大規模開発事業が進み、今秋の開業を目指して大規模商業施設が現在建設中。街づくりの進行とともに今後、鉄道網の充実も見込まれるなど、海老名駅周辺地域は注目を集める。



「海老名」駅東口側。再開発ビル、マンションが建設済み

CRI創刊35周年記念 CRIセミナー 講演録

地形からみた都市文明論

特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長 竹村 公太郎

森林エネルギーに囲まれ、水運エネルギーもあり、稲作に適した土壌。富の拡大が可能だったから奈良で日本文明が誕生した。人口増加とともに伐採する木が増え、徳川家康は利根川、手つかずの大森林地帯をみつけ江戸へ。そして日本は蒸気機関とインフラを原動力に近代化。今後は膨張しない社会でどう日本をつくっていくかが問題。

HOUSING 未来予想

青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト 見城 美枝子

農山村への移住はコミュニティづくり、Uターン、ペンションブーム、リゾートブーム、第二の人生など時代で志向が変遷。私は農業を「生命産業」と位置づけるが、農山村への移住・定住には課題も多い。岡山県美作市上山に多くの人が移住し新しい文化をつくっている。生活のために大切な文化は「過去の記憶」「現在の記録」「未来の予感」が並んでこそ息づく。

首都圏

2015年 マンション市場動向

近畿圏

3月

新規供給戸数 4,457戸 (前年同月比) △4.0%

初月販売率 79.6% (前年同月比) △0.2%ポイント

平均価格 5,186万円 (前月比) △9.0%

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 736千円 [2,433千円] (前月比) △9.4%

新規供給戸数 2,019戸 (前年同月比) 9.3%

初月販売率 72.7% (前年同月比) △5.1%ポイント

平均価格 3,842万円 (前月比) 12.1%

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 558千円 [1,845千円] (前月比) 1.5%