



暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

●青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城 美枝子

### 〈五月の扉〉

祝ムードに包まれる4月が終わり、ゴールデンウィーク後、実社会の扉が開く。新人を対象にしたある調査結果には「新入社員の挑戦意欲、最低に」のサブタイトル。「何かあったら辞めます」状態の新人を教育するのは必死で就職してきた就職氷河期世代(1971年～84年)。新規大卒就職者の約32%が就職後3年以内に離職する。今は人が流れていくことで繁盛していく風潮だが、日本の企業力は世界34位に後退している(世界競争力年鑑2022)。多様性の時代。現実社会の様々な道へ続く扉が用意されることを願う。

### SPECIAL REPORT

# 制度創設から10年余りが経過、サービス付き高齢者向け住宅の最新動向



## サ高住制度の変遷

2011年10月、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の登録制度が創設された。大半は要介護者が主な入居対象で、建物に併設の訪問介護・通所介護などの事業所が介護サービスを提供するビジネスモデルである。短期間で急増したため市場の競争が激化、一部事業者による「介護サービスの過剰提供」などの問題が指摘されるようになり、近年は規制が強化された。建設・改修費の補助要件の見直しもたびたび行われ、最近では既存ストックの改修を優遇する内容や、省エネ・再エネ対策・災害リスクへの対応強化などが盛り込まれるようになっている。

## 登録情報からみるサ高住の最新動向

2022年12月末現在、8,165件、28万384戸が登録。登録事業主体の7割強が営利法人、業種は介護系事業者が約7割、次いで医療系事業者、不動産業者。9割超の物件が賃貸借契約を採用。建物構造は鉄骨造40.1%、木造32.7%、鉄筋コンクリート造(SRC造含む)24.3%。階数は2階建て40.2%、3階建て25.9%。住戸面積は18㎡以上20㎡に集中。台所と浴室の設置割合が低く、緊急通報装置、エレベーターはほぼ全住宅で設置。家賃の全国平均額、最低値約5.6万円、最高値7.5万円。9割以上で食事を提供、入浴等介護は約半数の物件が提供。

## さらなる進化を期待したいサ高住

近年供給されるサ高住では、元気な高齢者の積極的な活動支援、高齢者の社会関係性の構築に力を入れるなど新たな試みを行う事例も増えつつある。健康寿命を延ばすためのサービス提供や独自の生活支援システムは、入居者だけでなく、その家族(子ども世代)からも一定の評価を得ている。厚生労働省では、アドバンス・ケア・プランニング<sup>※</sup>(ACP、愛称:人生会議)と呼ばれる取り組みを進めている。ハードの提供に加え、サ高住が高齢者を多面的に支える新たな住生活総合提案事業として、より一層進化していくことが期待される。

<sup>※</sup>アドバンス・ケア・プランニング  
もしもの時のために、自分自身が望む医療やケアについてあらかじめ考えておき、家族や医療・ケア関係者などと話し合いを重ね、自身の考えを共有する取り組みのこと。

## DATA FILE データファイル

### 全国平均で全用途平均・住宅地・商業地 いずれも2年連続で上昇

3月22日公表「2023年地価公示」  
国土交通省(不動産・建設経済局地価調査課)

国土交通省が3月22日に公表した「2023年公示地価」によると、全用途の全国平均は1.6%上昇し、コロナ前への回復傾向が顕著となった。全国平均だけでなく、全用途・全エリアの地価が上昇。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大。その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。変動率プラスの都道府県の数は、住宅地・商業地共に2022年比較で増加。都市中心部や生活利便性に優れた地域では住宅需要が堅調で、需要者ニーズの多様化により郊外部にも上昇範囲が拡大している。商業地は、都市部を中心に地価の回復傾向がより進行。変動率上位10位(住宅地・商業地)は全て北海道で、札幌近郊エリアの上昇が著しい。

## 寄稿 住まいのこれから アフターコロナ社会のハウジング

●(株)市浦ハウジング&プランニング / 代表取締役社長 川崎 直宏

### 第2回 若年世代の住まいの概念と 新しい住宅双六を支える賃貸住宅政策

資産形成意欲や上昇志向は乏しいといわれるミレニアル世代の住宅取得行動は、「都度最適」を求め、「二次流通を想定した購入」を重視するのが特徴。こうした傾向を反映して、近年は「敷金」や「礼金」等の初期費用が低下し、住み替えのハードルが下がった。すなわち、住宅余剰時代に入り、ミレニアル世代、Z世代は居住地選定の流動化を進めることになる。人生60年時代の住宅双六は一戸建ての持家取得・保有がゴールだったが、人生100年時代の長期の住宅双六を考える場合には、住宅は資産性から利用性へと価値を移していく。今後は、社会全体で支えるアフォーダブルな賃貸住宅市場整備の重要性と、常に利用性を前提に居住空間と居住サービスを考えることが重要。賃貸住宅ビジネスも長期の管理ビジネスへの転換が必要である。



## 首都圏

## 2023年 マンション市場動向

## 近畿圏

|                |                   |                  |
|----------------|-------------------|------------------|
| 新規供給戸数         | 2,439戸            | (前年同月比) △2.1% ▼  |
| 初月販売率          | 79.5%             | (前年同月比) 4.3% 外 ◯ |
| 平均価格           | 14,360万円          | (前月比) 111.9% ◯   |
| 分譲㎡単価 [3.3㎡単価] | 1,999千円 [6,608千円] | (前月比) 96.9% ◯    |

3月

|                |                 |                  |
|----------------|-----------------|------------------|
| 新規供給戸数         | 1,424戸          | (前年同月比) 12.4% ◯  |
| 初月販売率          | 73.7%           | (前年同月比) 0.8% 外 ◯ |
| 平均価格           | 4,704万円         | (前月比) △6.9% ▼    |
| 分譲㎡単価 [3.3㎡単価] | 753千円 [2,488千円] | (前月比) △5.5% ▼    |