



## 2005. 4月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

高齢者住宅事業における金融プレイヤーの新たな動き  
～有料老人ホームにみるファイナンスの多様化～

## Q 高齢者住宅事業の現状は？

有料老人ホーム市場は、2000年の介護保険法施行を機に急成長しており、2004年は2万戸に迫る新規供給があったものと推測されます。介護保険制度の浸透により認知度が高まり、利用ニーズが顕在化していることもあって、大手や運営実績のある事業者を中心に、有料老人ホームの多店舗展開のスピードが加速しているのが、最近の特徴です。

## Q 資金調達はどうやって？

事業者の大半は自己資金と銀行融資によって開発資金をまかなっていますが、最近では不動産証券化や少数私募債などの仕組みの活用を検討する事業者も現れ始めています。また、投資会社が有料老人ホームなどを対象とした不動産私募ファンドを設立して、調達資金で既存不動産を取得、改修して介護事業者に長期賃貸するなど、金融プレイヤーの進出も始まっています。

## Q 金融プレイヤー参入による事業形態への影響は？

金融プレイヤーが高齢者住宅市場に注目し始めたことにより、事業形態にも変化が起きています。従来の「資産保有型」、「賃貸借型(地主土地活用型)」に加え、「資産流動化型証券化」や「資産運用型(ファンド型)証券化」の利用など、資産の流動性を高める第3の形態が登場。近い将来には、「ヘルスケアREIT」が現れる可能性もあります。

## Q 高齢者住宅事業の今後は？

金融プレイヤーの進出により、今後の高齢者住宅事業には、所有と経営の分離が進む、事業の透明性が向上する、多数プレイヤーが関与する、有望な投資対象として評価される、といった変化が予測できます。先端的な事業形態や資金調達手法の導入は、結果的に運営事業者の実力を高め、質の高い商品・サービスの供給につながる可能性もあり、新たな取り組みがもたらす変化が歓迎されます。

## HOT ANGLE

## 「20××問題」

## 「20××問題」とは？

人口減少社会、高齢化社会、競争社会、国際化時代へと、かつてないスピードで日本の社会・経済環境が激変することによって、今後、数年間にわたり、その年を起点としたさまざまな問題が浮上してきます。その嚆矢となったのがコンピュータの「西暦2000年問題」であり、不動産事業者にとって記憶に新しいのが首都圏での「2003年オフィス問題」でした。

## 今後どんな「20××問題」が？

2005年の「企業会計基準の国際化」を皮切りに、2006年の「人口減少のスタート」、2007年には、首都圏のホテル業界における「客室数の大幅増加」、「大学全入」、「団塊世代の退職」などが、さらに2008年の「国債の大量償還」などが予測されます。いずれも、日本がかつて経験したことのない時代へと突入していくための象徴的な現象といえます。

## Market Watching

## 変わる街探検隊

## 第1回 大阪・梅田周辺

今月号から、めまぐるしく変貌するエリア(まち)をクローズアップし、新たなまちづくり、変わりゆく街並を探访する新企画をスタートさせます。第1回目は元気印・大阪のシンボルともなっている北区の梅田周辺です。

関西で最も注目を集めるトレンドスポットとなっているのが、ヒルトンプラザウエストとハービスエントの2つのランドマークが開業した

西梅田エリアです。またJR大阪駅北口エリアでも、梅田貨物駅の再開発や三越百貨店が入居を予定する新・北ビルの開発が決定。南側の駅ビル「アクティ大阪」も増床工事がスタートしており、テナントの大丸百貨店が売り場面積を大きく増やします。さらに阪急百貨店・うめだ本店の建替えも決まり、2011年には売り場面積国内最大級の百貨店になる計画です。

## DATA FILE

## データファイル

## 2005年2月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

新規供給は都内23区で前年同月比43.2%の大幅減。首都圏全体も同比13.0%減。

新規供給戸数 7,181戸 (前年同月比) -13.0%

初月販売率 80.6% (前年同月比) 0.1ポイント

平均価格 4,079万円 (前月比) 7.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 541千円 (1,788千円) (前月比) 2.7%

## 近畿圏

新規供給は前年同月比18.6%減。大阪市をはじめ、京都市、東大阪、北摂で大幅減。

新規供給戸数 3,361戸 (前年同月比) -18.6%

初月販売率 73.4% (前年同月比) -5.7ポイント

平均価格 3,141万円 (前月比) 6.8%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 416千円 (1,374千円) (前月比) 3.7%