発行：2005年 9月25日／㈱長谷工総合研究所（TEL）03-3586-5801

CRI 2005. 10月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT 早分かりQ&A 介護保険制度の改正と高齢者住宅事業の今後

Q 介護保険改正のポイントは？

改正介護保険法が6月に国会で成立し、2006年4月（一部2005年10月）からの施行に向け、着々と準備が進められています。今回の改正では、介護予防サービスの導入や、特別養護老人ホームなどにおける居住費・食費の徴収などに関心が集まっていますが、居住系サービスの拡充が明確に謳われていることも大きな特徴です。

Q 居住系サービス拡充の内容は？

一つは、「特定施設入居者生活介護」を提供する場である「特定施設」の対象の拡大で、介護付有料老人ホームと軽費老人ホーム（ケアハウス）に加えて、高齢者向け優良賃貸住宅など一定の要件を満たした高齢者住宅にまで拡大される予定です。もう一つは、介護サービスの提供形態の多様化で、外部の介護事業者へのアウトソーシングも可能になる見込みです。

Q 介護保険改正後の見取り図は？

今後の高齢者向けサービスは、①要介護者向けの「介護」を中心としたサービス、②要支援者向けの「介護予防」の視点でのサービス、③自立高齢者向けの介護保険対象外の諸サービスの3つに大別されます。高齢者住宅は「介護」「介護予防」「健康」のどのフェイズにおいても、高齢者の生活を高次元で支える可能性を持っており、今後の定着を大いに期待したいと思います。

Q 介護事業者の今後の展開は？

高齢者住宅事業を積極的に展開するチャンスが訪れるとも考えられますが、介護保険（介護報酬）に頼るだけではないビジネスモデルの構築が必要になりそうです。「介護予防」や「健康」といったキーワードでも高齢者の居住ニーズを吸収し、「介護」一辺倒ではない高齢者住宅のあり方を提示することが求められます。

HOT ANGLE 不動産証券化市場を考える② 不動産証券化市場の今後

証券化不動産の市場規模の動向は？

住宅や商業施設・物流施設、さらには高齢者向け住宅を対象としたREITの上場（予定）、地方都市でのREIT組成への動きなど、J-REIT市場は投資対象不動産やエリアが多様化しています。㈱都市未来総合研究所では、証券化の対象となる実物不動産の市場規模は、障害がない場合に2008年度で9.8兆円、規模拡大にブレーキがかかった場合で同8.3兆円と、大きく伸びると推計しています。

J-REIT市場の今後の課題は？

その一方で、投資対象となる優良不動産の枯渇などを理由に、みずほ証券 チーフ不動産アナリストの石澤卓志氏は、「J―REITの市場規模は6～7兆円程度で頭打ちになる可能性も」と指摘。「今後は、運用実績がより重視されるようになり、収益率のアップ、優良なテナントの確保、質の高い管理等プロパティマネジメントが重要になる」（石澤氏）ことから、不動産会社としてのノウハウを活かす活路があります。

Market Watching 変わる街探検隊 第6回　つくばエクスプレス沿線①

首都圏最後の通勤新線「つくばエクスプレス」が8月24日に開業しました。「常磐新線」の名称で構想が始まってから約20年でようやく開業しましたが、沿線地域の交通利便性が大幅に改善されたことから、今後、住宅地としての大きな変貌が見込まれます。

特に、初めて電車駅が誕生した埼玉県「八潮市」では駅周辺で商業施設と分譲マンションの建設が、また秋葉原まで最短32分で結ばれる「守谷市」をはじめとした茨城県の沿線地域でも都市再生機構等による沿線開発が進んでいます。今月号から2カ月連続で「つくばエクスプレス」沿線の状況をレポートします。

DATA FILE データファイル 2005年8月　首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏 8月としては、過去最多の新規供給。勝どき、芝浦での物件の供給が始まる。

項目	値	比較
新規供給戸数	5,498戸	↑（前年同月比）12.7%
初月販売率	89.1%	↑（前年同月比）8.8ポイント
平均価格	4,545万円	↑（前月比）0.8%
分譲㎡単価（3.3㎡単価）	591千円（1,952千円）	↓（前月比）-0.3%

近畿圏 天王寺区・東灘区での高額物件によって、分譲単価・平均価格共に前月を上回る。

項目	値	比較
新規供給戸数	1,724戸	↑（前年同月比）15.5%
初月販売率	71.7%	↑（前年同月比）0.4ポイント
平均価格	3,398万円	↑（前月比）5.9%
分譲㎡単価（3.3㎡単価）	436千円（1,441千円）	↑（前月比）3.3%