



2007. 4月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

シニア向け分譲マンションの動向

—供給の現状と今後の展望—

Q シニア向け分譲マンションとは？

高齢者・プレ高齢者を主な対象として供給される集合住宅のことです。ハード面では、シニア層の身体特性に配慮した設備・仕様の専用住戸に加えて、居住者専用の各種の共用施設が設けられ、またソフト面では、食事や生活支援などの安心・安全を保障する様々なサービスが提供されています。利用権方式の有料老人ホームとの最大の違いは、居住者が所有権を持ち相続・売却・賃貸が可能なことです。

2006年から再び増加基調にあります。各種資料および当社独自調査により把握した2007年2月末時点の物件は、34件・5,336戸です。最近供給された物件の販売状況がよいエリアではデベロッパーの関心と供給マインドが高まりつつあり、また地方都市などでも供給が増える可能性があります。

Q 商品性と購入者の特徴は？

昨今の供給事例には、バリアフリー対応の専用住戸、充実した共用施設、安心・安全を保障する各種のサービス、コミュニティ活動への支援などの特徴があります。購入者は50代から80代までの幅広い年齢層にわたっていますが、最も多いのは「70歳前後の元気な独身女性」で、自立型有料老人ホームの平均的な入居者像と似通っています。

Q シニア向け分譲マンションの供給動向は？

1990年代後半から2000年代前半にかけて一時供給が落ち込みましたが、急速な高齢化、高齢者向け住宅のメニューの偏り、シニア層に対するデベロッパーの関心などを背景に、

HOT ANGLE

2005年国勢調査結果の分析(その2)

～持家率について～

全国、首都圏、近畿圏における1990年以降の持家率は、バブル崩壊後の1995年を底に上昇に転じています。全国では1995年の60.7%を底に、2005年度には62.8%まで上昇しています。首都圏でも1995年の52.4%を底に、2000年54.7%、2005年57.4%へと上昇。また近畿圏でも1995年の57.2%から2000

年59.7%、2005年61.8%へと上昇。いずれも分譲マンションの大幅な供給増、住宅ローンの低金利水準、住宅取得促進税制などによって、住宅取得が積極的に行われたことを裏付けています。首都圏と近畿圏の持家率を年齢階層別に見ますと、25～29歳、30～34歳の若年層での上昇が目立っています。

Market Watching

マンション探検隊

Vol.9 自然に抱かれた、こだわりのライフスタイルを実現
フォレストレイクひばりが丘

2003年9月に西東京市に竣工した「フォレストレイクひばりが丘」は、民間集合住宅としては日本初の「環境共生住宅」に認定されたマンションです。敷地内にあった樹齢100年超のケヤキを残そうとの想いからスタートした開発は、300本に及ぶ既存樹木をできるだけ生かし、建物の配棟やランド部分の計画も自然と対話しながら進められました。その結果、総戸数490戸という当初の計画も最終381戸に変更し、舗道や川、池、樹木等たくさんの工夫が凝らされています。こうした開発時の熱意とこだわりは、竣工後、入居者による維持管理へと受け継がれ、ゆとりある暮らしを可能にしています。

2003年9月に西東京市に竣工した「フォレストレイクひばりが丘」は、民間集合住宅としては日本初の「環境共生住宅」に認定されたマンションです。敷地内にあった樹齢100年超のケヤキを残そうとの想いからスタートした開発は、300本に及ぶ既存樹木をできるだけ生かし、建物の配棟やランド部分の計画も自然と対話しながら進められました。その結果、総戸数490戸という当初の計画も最終381戸に変更し、舗道や川、池、樹木等たくさんの工夫が凝らされています。こうした開発時の熱意とこだわりは、竣工後、入居者による維持管理へと受け継がれ、ゆとりある暮らしを可能にしています。

都市を考える

インフラ都市論

Vol.5 揺らぎの水辺の都市を —都市進化論—
立命館大学客員教授 竹村公太郎氏

住宅が密集した都市における中小河川の改修は、川幅を広げる用地確保が難しいこともあって、河川の増水処理するには川をコンクリート三面張りにしたり、地下に埋めて下水道にしなければなりません。その結果、都会から自然豊かな川が消え、都市は「ゆらぎ」を失い、人々から感動を奪いました。

今、世界中で新しい都市再生の動きがありますが、そこに共通

するキーワードが「水辺」です。川の変化とゆらぎを封殺したコンクリートを取り払い、ふたたび自然あふれる空間に戻すことで、川の進化を促し、ゆらぎのある水辺の都市を実現しようというものです。こうした動きは、北九州市の撥川(ばちがわ)をはじめ、横浜市や宇都宮市、大阪市、札幌市など全国の都市河川で次々と試みられています。

DATA FILE

データファイル

2007年2月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給は低調。2月としては、1994年以来、13年ぶりに5,000戸を下回った。

新規供給戸数 4,804戸 (前年同月比) -19.4%

初月販売率 77.5% (前年同月比) -3.7ポイント

平均価格 4,621万円 (前月比) 19.8%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 614千円 (前月比) 18.1% (2,029千円)

近畿圏

初月販売率は70%台に回復したが、地域によって、販売状況に格差が生じている。

新規供給戸数 3,392戸 (前年同月比) 21.9%

初月販売率 70.8% (前年同月比) -1.2ポイント

平均価格 3,346万円 (前月比) 5.7%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 447千円 (前月比) 0.9% (1,477千円)