



# 2007.10月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

### 早分かりQ&A

## 高齢者専用賃貸住宅の動向

—供給の現状と今後の展望—

### Q 高齢者専用賃貸住宅(高専賃)の特徴とは?

高専賃は、契約方式が賃貸借契約に限定され、有料老人ホームのように利用権方式を採用することはできませんが、建物の構造・設備に特段の定めはなく、入居者募集も事業者の判断で自由に行えます。また、一定の要件を満たすものは「適合高専賃」となり、介護保険法における特定施設入居者生活介護の指定対象となります。

戸面積は30㎡未満が半数を占め、単身世帯の入居を想定した物件が多いようです。食堂や居間などの共同利用設備付きが8割にのぼり、85%の物件が食事提供、入浴・排泄等の介護、安否確認のいずれかのサービスを提供しています。

### Q 高専賃の供給動向は?

登録は、2007年8月末現在546件・12,725戸で、北海道、大阪、神奈川の3道府県での供給が特に多い状況です。北海道・東北・北関東では人口に比べて登録数が多く、全体的に東高西低となっています。戸数規模は20戸以下が全体の約半数を占め、比較的小規模な物件が多く、また専用住

### Q 高専賃事業の今後の可能性は?

入居者は更新料不要で良質な住居に継続居住でき、また事業者は集客向上につながることから、賃借権が相続されない「終身建物賃貸借契約」の認可事例も増えています。

高専賃は住宅情報を登録する制度であり、有料老人ホームに比べ事業化のハードルが低いため、賃貸住宅管理会社や医療法人などの関心も高まっています。事業者には、制度の自由度を最大限活かし、独創的で良質なハード・ソフトの融合商品として提案する取り組みを期待します。

## HOT ANGLE

### 団塊世代を対象にした新事業・商品提案②

## 団塊世代の新しい働き方

～三井不動産販売(株)『相創の場』の提案～

三井不動産販売(株)は、団塊世代に新しい働き方を提案するとともに、不動産関連情報のルート拡大のための新しい取り組みとして、8月1日、東京都千代田区有楽町の日比谷三井ビルディングに『相創の場』を開設しました。

民間企業や官公庁などの管理職を経て退職予定か退職した

人、ビジネスなど社会的に活動する予定で都心に活動拠点を求めている人を対象としたオープンオフィス形式の施設です。初年度には個人会員100～150人、法人メンバー30社程度を募り、会員間のコミュニケーション向上を図るべく、サポートしていきます。

## Market Watching

### 変わる街探検隊

## 第24回 つくばエクスプレス沿線

「つくばスタイル」の定着を目指す

2006年度の「つくばエクスプレス」の1日当たりの平均輸送人員は、前年比30%増の19万5,300人(首都圏新都市鉄道(株)発表)と、当初想定していた15万5,000人を大きく上回りました。沿線住民やJR・関東鉄道・東武線からの乗り継ぎ利用に加え、筑波山や都心への行楽・買い物利用の足としても定着し

たようです。

「八潮」や「三郷中央」「流山おおたかの森」「柏の葉キャンパス」「研究学園」「みらい平」の各駅では、大型商業施設の開業や分譲マンションの発売も相次ぐなど開発は着実に進んでいます。駅により街づくりのペースに違いが生まれています。

## 都市を考える

### インフラ都市論

## Vol.7

## 大都市・東京を支える地方

—インフラ整備も消費も—  
立命館大学客員教授 竹村公太郎 氏

隅田川の洪水から江戸を守る「日本堤」をはじめ、江戸城の築造、掘割や運河など、江戸の都市インフラ(下部構造)は、地方の大名たちの財力(領民から集めた年貢)による「お手伝い普請」で整備されました。さらに、商業や文化、芸術も、実は地方の人々に依存していました。その代表的なシステムが参勤交代で、諸大名の妻子や家臣が江戸に住み、大名が参勤することで、全国

の物資や金銀が江戸に集まって消費経済が繁栄し、芸能や演劇が育ち、洗練された文化が花開きました。

こうした江戸を地方が支える構造は現代まで続いています。そのため、地方の衰退は、いずれ東京の衰退にもつながります。日本全体の存続と発展にとって、地方の自立と発展が不可欠であることを、東京に住む人々は認識しなければなりません。

## DATA FILE

### データファイル

## 2007年8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8カ月ぶりに前年同月を上回ったものの、都内23区は前年同月比44.5%減。

### 近畿圏

猛暑のせいか、需給ともに低調。初月販売率が50%台に低下するのは、今年2度目。

新規供給戸数	3,337戸	(前年同月比) 1.9%
初月販売率	65.6%	(前年同月比) -11.7ポイント
平均価格	3,965万円	(前月比) -25.3%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	539千円 (1,782千円)	(前月比) -23.5%

新規供給戸数	1,076戸	(前年同月比) -31.3%
初月販売率	56.4%	(前年同月比) -24.1ポイント
平均価格	3,183万円	(前月比) -10.5%
分譲㎡単価 (3.3㎡単価)	429千円 (1,419千円)	(前月比) -7.9%