

SPECIAL REPORT

特集レポート

早分かりQ&A

高齢者住宅の再生事業

量 から **質** の時代における
…有料老人ホームの新展開…



Q 2000年以降、急増した高齢者住宅・施設は?

A 2008年4月現在、国内の高齢者住宅・施設の施設総数は約3万600ヵ所、定員140万8,000人。同年3月末現在の65歳以上の高齢者人口に対する供給率は5.1%である。介護保険制度が始まった2000年以降は、多様な業種が参入した有料老人ホームが急増。2008年4月現在、その数は全国3,300ヵ所、15万室を超えている。しかし、総量規制の影響が出始めた2007年からは減少傾向にあり、今年は急減の見通しだ。

Q 市場再編とともに増える再生事業とは?

A 施設数の急増に伴い、有料老人ホーム間の競争は激化。一般に損益分岐点といわれる入居率70~80%を大幅に下回り、経営破綻に陥る施設も少なくない。2007年のコムスン事件以降、大規模な事業再編も相次いでいる。入居者保護の観点から、行政としても事業廃止は何とか防ぎたいとの思いが強く、結果として代替事業者による事業承継させる例が増えている状況だ。昨今は、有料老人ホームの事業再生支援を行う企業も出てきている。

Q 事業に精通した再生企業の役割とは?

A 有料老人ホーム事業の理想的な姿とは、元の事業者が健全な運営を長年続けていくことだが、市場に再編の波が押し寄せることを考えれば、よりよい事業再生のあり方を追求することは不可欠だ。それだけに高齢者住宅事業に対する知識や経験が豊富で、適切なリスクヘッジを行い、再生事業計画、事業シミュレーション、関係者との協議などをスムーズにこなせる再生支援企業に期待が高まる。

HOT ANGLE 2008

エンドユーザーの購入マインドについて

買い急ぎ現象と買い控え現象

2007年下半年以降、エンドユーザーは先行きの模様眺めという状況にあり、買い控え現象が生じている。(株)長谷工アーベストの顧客マインド調査では、条件があれば購入したいという傾向が強く見られ、「住宅価格が下落したら」「年収が増える兆しが見えたら」などの回答も多く、先行き不安が買い控えに影響しているのは明白である。2006年下半年にはマンション価格上昇をアナウンスするPR活動もあったが、エンドユーザーに買い急ぎ現象はみられなかった。購入マインドの喚起にはマンションに住むことの魅力のアピールに加え、原材料価格のアップなどマンション価格上昇の要因について理解促進に努める必要がある。

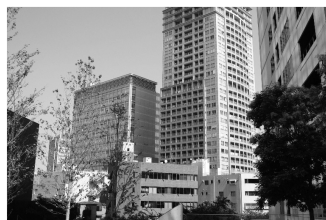


MARKET WATCHING

変わる街探検隊 第36回

東京をリードする新たな複合都市づくりをめざす「大崎・五反田」界限

1982年、大崎・五反田地域は副都心として「先端技術の情報が交流する街」に位置づけられ、品川区の「市街地整備基本構想」などが発表された。1987年に大崎ニューシティ、1998年にはゲートシティ大崎が竣工。2003年には「大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域まちづくり連絡会」が設立された。東口地域はオーバルコート大崎、アートヴィレッジ大崎が竣工。現在も「住みたい街、働きたい街、行ってみよう街」をコンセプトに、再開発事業が進行中だ。西口地域は昨年オープンしたThinkPark Towerに続き、分譲マンションやオフィスビルが建設されている。



オーバルコート大崎



アートヴィレッジ大崎

DATA FILE

データファイル

2008年9月

首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給戸数	2,427戸	(前年同月比) △53.3%
初月販売率	60.1%	(前年同月比) △5.8%
平均価格	4,467万円	(前月比) △6.9%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	618千円 [2,043千円]	(前月比) △8.6%

近畿圏

新規供給戸数	2,047戸	(前年同月比) △43.8%
初月販売率	62.4%	(前年同月比) △7.3%
平均価格	3,581万円	(前月比) △1.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	481千円 [1,590千円]	(前月比) △2.6%