



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈七年目〉

東京オリンピック2020が決定した。1964年の東京オリンピックから56年後となる。かつての東京オリンピックは戦後20年になろうとする日本の幕開けであった。これからの七年に実行しなければならないのは、東日本大震災からの復興。福島原発メルトダウン、避難所生活を余儀なくされている人々など深刻な問題が解決途の上のままでは、オリンピック開催どころではない。少子・高齢社会となり未来志向が枯れ始める中、七年目をこれからの未来への数字と考え、復興の聖火を掲げたい。

Special Report

サービス付き
高齢者向け住宅
最新動向

急拡大する市場の今後をよむ



登録事業主体の7割が営利法人

サ付き住宅の9割近くは賃貸借契約。うち終身建物賃貸借の認可を受けているものは全物件の3%に留まる。登録事業主体(貸主)を法人格別にみると、株式会社が56%、有限会社なども含めると営利法人が全体の7割を占める。医療法人は14%だが、傘下の社会福祉法人などが事業者の例もあり、実質割合はこれより高い。登録戸数の多い上位事業者は主に大都市圏で展開。

物件は小規模・狭小化の傾向に

建物構造は鉄骨造38%、鉄筋コンクリート(RC)造33%、木造27%。2階建(36%)・3階建(25%)が多く、全体の7割が3階建以下。戸数規模は30戸未満で全体の過半数、50戸未満で8割を占める。1棟あたりの平均戸数は32.4戸。住戸面積は、サ付き住宅の面積特例基準が18㎡であることから18㎡台に集中。住宅内設備は要介護者向けタイプへのシフトが進み、浴室・台所なし型が増加。

昨年新規登録急増するも、今年は減少?

2011年10月に制度がスタートしたサ付き住宅は、12年に入ると急速に登録数が増え、13年8月末現在、全国で3,800件弱、12万戸超に到達した。しかし、一般消費者だけでなく専門職にも多い情報不足、商品性に対する理解不足、物件急増による競争激化と入居者募集の苦戦など複合的要因が絡んで、13年4月以降、新規登録は減少、4月~6月は2桁台に落ち込んだ。今後の動向を注視したい。

不良ストックを生まない事業設計・実践を

家賃の最低値は5万円台が最多、7万円未満で全体の8割を占める。サービス費の合計は6万円未満が全体の半数。約8割の物件が高齢者居宅生活支援事業を行う施設を併設。国の積極的な供給促進策もあり、今後も多様な事業者の参入と展開が見込まれるが、量的拡大と同時に、不良ストックを生み出さない事業設計と実践が求められる。



首都圏投資用
マンション市場動向

2013年上半期の供給戸数は前年同期を下回る

2013年上半期に供給された投資用マンションは73物件3,330戸。前年同期と比べ1物件増えたが、戸数は244戸減少した。供給の中心エリアは都内23区。2010年以降の都内23区の別供給戸数を見ると、大田区がトップで、以下、練馬区、墨田区、豊島区の順。2013年上半期の平均価格は前年比6.9%上昇し、2,547万円。分譲㎡単価も同比2.0%上昇し988千円/㎡。

変わる街探検隊

第94回

人口の増加傾向が加速する船橋市
東武野田線新船橋駅周辺地域

古くは佐倉街道の宿場町として、その後は東京のベッドタウンとして発展。1964年に20万人だった人口は、2010年の国勢調査で60万9,040人と千葉県に次ぐ県下2位の大都市に。近年は東武野田線「新船橋」駅周辺で大規模開発が進行。駅西側に昨年4月「イオンモール船橋」がグランドオープン、駅東側は今年4月「イオンタウン新船橋」が開業、マンションや戸建住宅の建設も行われ、魅力ある都市へと変貌を続けている。



東武野田線「新船橋」駅周辺地域



JR「船橋」駅前にある超高層マンション

寄稿 小さなトレンド

東京からみえないもうひとつのニッポン
関西から地方の活力を考える(14)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

「新大阪ホテル(現リーガロイヤルホテル)」「ホテルプラザ(1999年閉鎖)」「東洋ホテル(現ラマダホテル大阪、年内廃業)」。かつての大阪御三家ホテルは、1980年代に「ヒルトン大阪」ほか多数の競争者を迎え、1990年代は国際クラスの高級ホテルの開業が相次ぎ、その後「ザ・リッツ・カールトン大阪」「インターコンチネンタルホテル大阪」など外資系ラグジュアリーホテルの登場で競争は新次元へ。結果、営業を存続するのは思い切った投資を行った「リーガロイヤルホテル」のみに。東京のホテル御三家「帝国ホテル東京」「ホテルニューオータニ」「ホテルオークラ東京」も巨額投資を行い復活。今後は日本独自のきめ細かいサービスが鍵を握る。

2013年8月
首都圏・近畿圏の
マンション
市場動向

首都圏	新規供給戸数	4,145戸	53.3% (前年同月比)
	初月販売率	81.5%	1.0割↑ (前年同月比)
	平均価格	4,796万円	△6.5% (前月比)
	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	677千円 [2,237千円]	△6.9% (前月比)

近畿圏	新規供給戸数	1,994戸	56.3% (前年同月比)
	初月販売率	81.1%	3.3割↑ (前年同月比)
	平均価格	3,419万円	△2.9% (前月比)
	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	466千円 [1,540千円]	△6.8% (前月比)