総合

サ高住「フラワーホーム」理事長 立花克彦氏に聞く

競争ではなく共創へ

災害避難用備蓄毛布製造の丸竹コーポレーション（大阪府泉南市）がシニア事業部立ち上げ時の15年に泉南市内で開設したサービス付高齢者向け住宅（サ高住）「フラワーホーム」が今年開所3年目を迎える。同ホームの理事長であり、丸竹コーポ社長でもある立花克彦氏にシニア市場・施設の今後を聞いた。（聞き手・播俊季）

――高齢者が求める住まいとは。

「団塊世代の大半が70歳を迎え、加齢に伴う心身の不備・不満を解消する住まいを求めると高額な費用が掛かる施設が多い。半面、一時金不要の賃貸借契約で低額な月額費用で入居出来、必要なサービスだけを選択出来るサ高住の需要は今後、更に高まっていくだろう」

「不必要な過剰サービスがなく、安心・安全な設備・サービスを付随させた高齢者住宅に加え、みとり介護の充実した施設も求められる。当ホームでは併設する『フラワークリニック（内科）』やケアプラン・介護ステーション『フラワーケア』と連携してこうしたみとり介護体制を構築し、ニーズに応えたい」

――ホームの取り組みは。

「入所者は、〝施設という箱〟で暮らすと行動範囲も限定的になる。その結果、入所者の孤立＝施設の孤立につながる。当ホームでは泉南市主催の介護予防体操『WAO体操』への参加や泉南市グラウンドゴルフ協会主催の大会にスポンサーとして参画しており、当ホームから有志を募って『チーム丸竹』を結成・参加するなど、（入居者の）外部とのかかわりを積極的に後押しする」

「併せて館内にも共用部分にフィットネス機器や娯楽施設、心身を癒すエステルームなどを整備し、充実させ、季節にあわせたイベントを開催することなどで、内外ともに入所者個々人にあったエネルギーや情熱を発揮出来る交流の場を提供している」

――高齢者の活躍の場に必要不可欠なものとは。

「健常な高齢者『アクティブシニア』層が、自ら介護事業に従事することにまずは期待する。介護する立場で（様々なことを）経験することで後に自らが要介護になった時の気持ちのあり様が変わるだろう。その実践の場として当ホームでは入所者向け『アルバイト制度』を実施している。館内の軽作業に従事してもらうことで報酬を支払うものだが、収入を得る喜びを感じることで（現役同様の）日々の生活の充実感が高まる。一人でも多くの参加を促していきたい」

――事業のやりがいとは。

「入所者の満足・職員の幸せ・社会への貢献の『三方良し』の精神を貫くこと。職員・入所者がともに満足するための施策・事業を私が先頭に立ってけん引することこそ代表者としての使命。併せて私自身学生時代柔道家であり、今も柔道普及の活動を行う身。その柔道の総本山・講道館の理念に『精力善用』『自他共栄』がある。他人に対し自らの心身がどうあるべきかを示したものだ。当ホームを通じ、競争相手を排除するのではなく、ともに栄えること＝社会貢献につながる。競争ではなく『共創』こそ、いまの世に必要なものだ。その精神を忘れてはいけない」

4期連続前期比増 都心5区ビル賃料

三幸・ニッセイ調べ

三幸エステートとニッセイ基礎研究所はこのほど、共同開発した成約賃料に基づくオフィスマーケット指標「オフィスレント・インデックス」（18年第1四半期）を公表した。

それによると、東京都心5区のAクラスビルとBクラスビルが、4期連続で対前期比プラスを記録した。上昇ペースには低下傾向も見られるが、マーケット全般にわたり緩やかな上昇サイクルが続いている。

Aクラスビルの賃料（坪単価）は前期比4・8%増で3万5013円となり、10期ぶりに3万5000円台を回復した。需給バランスは極めて引き締まった状態が続いており、大口需要を中心に建築中のビルへの需要のにじみ出しが、ひときわ顕著になっているようだ。

空室率は3期連続の低下から横ばいに転じ、1・8%を記録した。女性やシニア層の労働参加率の上昇により就業者数が過去最大となり、オフィス需要の拡大を後押ししている。

Bクラスビルの賃料（同）は前期比1・5%増で2万44円となったが、2万円前後の水準は5期連続であり、12年第3四半期以降続く賃料の上昇傾向が今後ペースダウンする可能性があるという。

空室率は前期比で6期連続のマイナスとなり、1・0%となった。00年第1四半期の統計開始以来となる最低値を2期連続更新した。しかし、Aクラスビルに比べた値ごろ感を背景に、Bクラスビルへの底堅い需要が引き続き予想される。

Aクラスビルとは延べ床面積1万坪以上、基準階貸室面積300坪以上、築15年以内のビル。Bクラスビルは基準階貸室面積200坪以上でAクラスに該当しないビル。

各地で

借り換え特需 一巡で減収増益

アルヒ

アルヒ（東京都港区、浜田宏会長兼社長）は5月14日、東京都本部では20年までに会

変革期、実務対応柔軟に

中村裕昌・全日本不動産協会東京都本部長　17年度は710社の新規入会があった。

寄外が出るなど連日賑わります。開幕前の報道といささか戸惑いを覚えま民力社会のメジャーリーかもしれません。

【県内の地価動向】

地価公示が発表され、岩手県全体では住宅地で17年連続の下落、商業地では25年連続の下落となりました。住宅地について、県庁所在地である盛岡市内で見ると、盛岡南新都市地区など人気の高い住宅地で価格上昇が継続している一

地点は盛岡市内の大通商店街にある1地点のみ。工業地については、岩手県平均で1・0%上昇となり20年振りに上昇に転じました。大手電機会社が半導体子会社の新たな工場を北上市に建設することが発表され、今後、雇用の拡大や定住人口増加による消費拡大などの経済波及効果

バイス

代表提案者・価格調査として、岩手県不動産鑑定士協会、住宅流通・岩手県宅地建物取引業協会（宅建協会）と全日本不動産協会岩手県本部（全日）、リフォーム等対応・東野建設工業、FPホームサービス、金融

になれるよう活動しています。

なお、既存住宅の中には倒壊の危険性のある建物の他、旧耐震で利活用が困難な住宅も数多く存在し、近隣住民の生活を脅かすケースも見受けられます。第三者の公平な立場で取り壊し・建て替え等をアドバイスするのも不動産鑑定士としての大き