サ高住

被災の一時利用も提供

南海沿線 大阪・泉南 丸竹コーポレーション 30日以内短期に対応

建築資材や災害用品などの製造を手掛ける丸竹コーポレーション（大阪府泉南市、立花克彦社長＝写真）は、クリニック併設のサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）「フラワーホーム」（40室・定員50人）を運営している。土木・建築用のフェルト資材や合繊系原料のリサイクル・梱包加工などを手掛ける。災害用備蓄として官公庁・企業向けに毛布と生理用品・おむつなど衛生用品を提供する。それぞれ全国6割、4割と全国トップシェアを誇っている。

シニア向け住宅ビジネスは、地主などから土地売却の申し出を受けて2012年に相場より割安で約2000平方㍍の用地を仕入れたのがきっかけで参入した。南海本線樽井駅からバスに乗り給食センター停留所から徒歩1分の場所にサ高住を建てた。「当時、シニア向け住宅が存在していなかったことと、地域の雇用創出に貢献したい」と社長の肝いりで始まった。同社でも初のサ高住としてスタート。昨年10月に3年目を迎えて直近1年間の平均稼働率は75%という。

見学用にモデルルーム風にした部屋

そうした中、大阪が昨年台風の直撃を受けてフラワーホーム周辺でも電柱が600本ほど倒れたり、ライフラインが寸断される被害を受けた。こうした被災後に家の修理など一時的に住めないことを想定して短期入居者の受け入れを始めた。10組の利用実績がある。

フラワーホーム理事長を兼任する立花社長は、「保険適用外の有料サービスではあるものの、災害のほかに在宅介護では、さまざまな場面で自宅を数日から数週間空けなければならない予定もある。ショートステイ施設は不足しており、予約が取れずに思うように利用できないのが実態。申込受付が3カ月前からのケースも少なくない。介護者が出張や旅行で家を留守にする間や年末年始のヘルパーが手薄になる期間や、退院直後で身体が回復するまでの利用なども想定する」と話す。

満60歳以上であれば事前の健康診断を受けてから好きなタイミングで利用できる。自立の人で1日8000円、上限30日まで受け付ける。1カ月以上の場合は、正式審査を経てからサ高住として利用できる。

また、稼働1年後には、高齢者の雇用・生きがいづくりの一環として、入居者のアルバイト制度も導入している。週2～3時間ほど庭の手入れや共用部の清掃補助などに法定最低賃金を支払う。この取り組みに厚生労働副大臣が視察に訪れたこともある。

団らんや体が動かせる共用空間

フラワーホームは重量鉄骨造3階建て延べ1831平方㍍。「入居者の住みやすさ」と「働く人にストレスがかからない施設」。この2つをコンセプトに設計変更を幾度も練り直して建物デザインから設備機器、居室・共用スペースまで決めた。

大阪南部エリア出身者を中心に、要支援・要介護の人と自立の人が入居しており、入居者の平均年齢は80歳、最高齢は104歳となっている。居室タイプは、単身用と2人向けに加えて、夫婦居室プランも用意する。居室面積は18、25、30平方㍍をそろえ、夫婦居室プランでは18平方㍍の居室2つを使用。25平方㍍と30平方㍍は4つあり、このうち2部屋ずつは風呂付き。共用部には1人ずつお湯を入れ替える個浴や機械浴を備えた。

月額費用は、賃料・食費・管理費・共益費を含めて10万7600～11万3600円となる。

24時間・365日スタッフが常駐し、居室・浴室・多目的トイレにナースコールを設置した。日中には看護師も常駐する。併設クリニックは、テナントとして入居してもらう形で通院だけでなく居室までの往診にも応じる。薬などもクリニック内での処方ができるほか、提携薬局が居室まで薬を届けるサービスも提供している。

市場規模

30年度に最大11兆円超を予測

不動産業への波及効果1.24兆円

シェアリングエコノミー協会 民泊撤退も浮き彫りに

シェアリングエコノミー協会は4月9日、情報通信総合研究所と共同で日本のシェアリングサービスに関する市場調査を発表した。

それによると、2018年度の経済規模は過去最高の1兆8874億円を超えたことがわかった。

今後の予測としては、30年度に5兆7589億円を見込み、衣料やアパレル業界と同規模に達する。シェアリングエコノミーの一般的な認知度や法制度、安全性などの課題が解決した場合は、30年度に11兆1275億円と現状の6倍ほどに拡大する見通し。これは電子部品製造や製鉄業界に匹敵する市場規模という。

同協会が市場調査を実施するのは初めて。同協会では、「同様の調査があるが、シェアリングの定義が曖昧なことで調査機関によって数字がまちまち」といい、そうした現状を踏まえて協会として調査することにした。今後定期的に実施する予定。

需要・サービス提供者と利用者との取引金額を市場規模として定義。カテゴリーとしては、①お金②スキル③移動④モノ⑤スペースの5つとした。

単位 億円

	2018年度	2030年度 ベースシナリオ	2030年度 課題解決シナリオ
製造業	3,138	8,946	18,087
商業	1,894	5,399	10,916
金融・保険	815	2,322	4,694
不動産	2,160	6,159	12,451
運輸・郵便	842	2,401	4,854
情報通信	886	2,526	5,107
サービス	3,117	8,888	17,966
その他	1,268	3,613	7,306
合計	14,120	40,252	81,381

既存産業への経済波及効果は1兆4120億円としており、30年度にはベースシナリオで4兆252億円、課題解決シナリオで8兆1381億円と予測。波及効果が大きい上位3業種は、「製造業」（1・8兆円）、「サービス業」（1・79兆円）、「不動産業」（1・24兆円）となる。

「モノのシェア（売買）」や「スペースのシェア（民泊）」「移動のシェア（カーシェア）」は、低価格の側面から利用する割合が高い。

民泊新法施行後に民泊サービスの提供を止めた人も50%に達したとし、その理由は「民泊新法の手続きが面倒」（60・5%）が最も多かった。新法のほかに自治体独自の条例によって出来なくなったとする割合も30%弱を占めた。ただ、シェアサービスのリピート利用では最も多いのが「スペースのシェア（民泊）」（46・6%）となっている。

また、シェアサービスは、代用ではなく新しい価値を生むものとして捉えている人が多いとした。

主要都市月別中古戸建て…
（木造・所有権物件/土地面積100㎡以…

主要都市		2月	前月比(%)
東京23区	平均価格（万円）	7,986	-7.1
	平均土地面積（㎡）	123.0	1.1
	平均建物面積（㎡）	123.8	1.5
	平均築年	20.8	1.8年
都下	平均価格（万円）	4,005	-1.8
	平均土地面積（㎡）	145.6	3.8
	平均建物面積（㎡）	100.2	1.4
	平均築年	20.0	0.1年
横浜市	平均価格（万円）	4,693	-1.1
	平均土地面積（㎡）	155.3	-2.1
	平均建物面積（㎡）	110.3	-1.9
	平均築年	18.8	-0.1年
川崎市	平均価格（万円）	5,902	8.8
	平均土地面積（㎡）	171.2	11.2
	平均建物面積（㎡）	128.4	13.5
	平均築年	21.6	5.8年
相模原市	平均価格（万円）	3,284	15.5
	平均土地面積（㎡）	140.5	10.5
	平均建物面積（㎡）	108.5	11.4
	平均築年	21.6	2.5年
千葉市	平均価格（万円）	2,462	-4.7
	平均土地面積（㎡）	103.8	-8.5
	平均建物面積（㎡）	111.6	-0.9
	平均築年	19.4	-3.1年
さいたま市	平均価格（万円）	3,311	0.1
	平均土地面積（㎡）	131.1	-6.5
	平均建物面積（㎡）	107.2	-3.0
	平均築年	16.1	-2.1年
大阪市	平均価格（万円）	5,378	41.2
	平均土地面積（㎡）	124.6	-3.5
	平均建物面積（㎡）	127.5	-5.5
	平均築年	8.8	-12.0年
堺市	平均価格（万円）	2,574	-6.0
	平均土地面積（㎡）	150.4	-1.3
	平均建物面積（㎡）	114.7	-0.3
	平均築年	22.6	3.8年
神戸市	平均価格（万円）	2,791	-2.3
	平均土地面積（㎡）	172.8	-4.1
	平均建物面積（㎡）	115.4	-1.8
	平均築年	23.2	-0.1年
京都市	平均価格（万円）	4,523	-16.1
	平均土地面積（㎡）	168.8	-3.7
	平均建物面積（㎡）	111.3	-13.5
	平均築年	37.2	-15.1年
名古屋市	平均価格（万円）	3,649	-2.8
	平均土地面積（㎡）	143.7	-6.3
	平均建物面積（㎡）	116.1	-0.7
	平均築年	16.9	-1.4年
福岡市	平均価格（万円）	3,121	-12.4
	平均土地面積（㎡）	194.5	-7.5
	平均建物面積（㎡）	105.3	-6.4
	平均築年	22.9	1.3年

…都市は3345万円（同1・0%上昇）だった。

近畿圏（2府4県）の平均価格は2042万円（前月比3・1%上昇）だった。大阪府は2929万円（同11・5%上昇）と大きく反転上昇した。

一方、兵庫県は2615万円（同5・8%下落）、京都府が3197万円（同3・7%下落）に縮…

…3809万円（同7・1%上昇）と3カ月ぶりに反転上昇し、4000万円台目前まで回復した。

福岡県も強含んでおり、平均価格は2233万円（同6・8%上昇）して1年前との比較では15・2%の上昇幅となった。福岡市も3511万円（同12・5%上昇）と大きく上げた。

平成初期ワンルーム表…

築年と競落水準の相関関係

…る。

3月12日開札では東武東上線「上板橋」駅徒歩約10分に立地する専有面積約5坪のワンルームマンションが対象になった。このマンションは平成3（1991）年1月築とバブル時代の投資用マンションである。資料月額5万円にて賃貸されており、滞納者が承継すべき賃借権になっている。

年収は60万円だが管理費など（月額1万4200円）および固定資産税・都市計画税（年額2万4600円強）を差し引くと実収は約40・5万円である。

…いるが、こちらは専有面積が約8坪あり、風呂・トイレは別のマンションである。

同じ沿線の「東武練馬」駅徒歩11分の立地だが、売却基準価額1192万円に対し落札価格1761万円強である。表面利回り年約5・5%と先の物件の6掛け以下の利回りとなっている。

築年と競落水準の関係が分かる競落事例2つであった。

（ワイズ不動産投資顧問・山田純男）

釜石市提携の民泊 空き家活性で開始

楽天LIFULL

岩手県釜石市、サイト運営のLIFULL、楽天LIFULL STAYは、2017年12月に締結した「空き家利活用を通じた地域活性化連携協定」の一環として、同市内で空き家利活用に関するモデルケースの運用で宿泊を開始した。市の地域おこし協力隊として活動する単身者2人がルームシェアしながら居住し、使われていない部屋を民泊として貸し出す。

リベスト

カレコにボルボ カーシェアで初めて

三井不動産リアルティは4月8日、同社が運営する「カレコ・カーシェアリングクラブ」にボルボ・カー・ジャパンの「XC90」「V60」をセルリアンタワーのステーションに導入する。会員やボルボ車購入を検討中の顧客を訴求する。カーシェアにボルボ車を提供するのは国内で初めて。

世界の不動産ビジネスの近況
4月19日 オープン報告会 第1回
参加者募集
日時：4月19日（金）：午後5時20分～6時40分
場所：ABCアットビジネスセンター・渋谷東口駅前

地元の不動産業　物件豊富！
都知事(11)第38325号
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員
北澤商事㈱
本社／〒123-0841 東京都足立区西新井1-6-12
☎03(3898)1141 FAX.03(3898)1144
http://www.kitazawa-s.co.jp

弊社は物件料理のアドバイザーで…

ワイズ 会員募集！