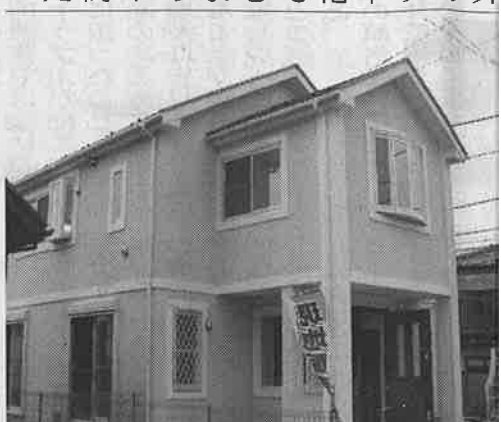
行社長）は、横浜市栄区内に環境対応型の分譲住宅を竣工した。JR根岸線本郷台駅から徒歩20分の高台に立地。間取りは4LDKで、建物面積99平方㍍の木造2階建て。リビングと浴室を見晴らしのよい2階に設置した。販売価格は4280万円。

「健康住宅」をコンセプトに、快適な住生活を貸住宅にも採用する一外張り断熱工法」「電気カーボン式床暖房」「ホウ酸防蟻処理」などの標準設備・仕様に加え、老化やがんの原因にもなっている活性酸素を除去することが実証されている水素水のサーバーや体内の静電気を抑える放電アース、防水紙とは異なる高性能な塗装による防水処理によって居住者のロハ



健康と環境に配慮した分譲住宅を顧客に訴求する

## 10棟目の有料老人ホーム
### アズ・パートナーズが横浜に

介護付き有料老人ホームと不動産事業のアズパートナーズは4月1日、相模鉄道いずみ中央駅近くに10棟目となる「アズハイム横浜いずみ中央」（横浜市泉区）を開設する。

約2200平方㍍の敷地に、延べ約3200平方㍍のツーバイフォー3階建て。全個室の定員79人で、デイサービス（定員32人）を併設する。

新設の高齢者住宅・施設では全国的にまだ数少ない木質系工法を採用。これまでのアズハイムシリーズの経験を元に、柔かな床や木目を生かした空間に仕立てた。

医療依存や高い介護を必要とする入居者に対応するようにスタッフを配置。看取りやターミナルケアのニーズに対応する。建物もそれに対応するように計画した。

植村健志社長は「4月1日で10期目を迎え、10棟目を開設することができた。東寺尾と上大岡での運営実績が横浜市に評価された。地域に選ばれ愛され、地域の方が働き、地域の方に入居してもらえる事業を目指している」と話す。

今後、千葉、川崎などでホームの新設を予定している。

政治・経済情勢から見る

## 住宅 不動産の針路 ⑥

不動産コンサルタント　長嶋修

# 不動産業に景気回復ムード
# 構造改革で真の成長を

■過去最低金利が視野に

目を見張る低金利です。3月28日の東京債券市場では、長期金利の指標となる新発10年物国債利回りが前日比0・005%低下（価格は上昇）の0・510%と、9年9カ月ぶりの低水準。過去最低の0・430%（03年6月11日）も視野に入って来ました。

麻生太郎財務相は27日の会見で、こうした国債価格の上昇に関し「危険性は考えておかないといけない」と慎重。一方黒田東彦日銀総裁は28日の国会答弁で「（国債）バブルとは言えない」との認識を示し、さらなる金利低下を目指して金融緩和を行う方針のようです（もっとも、低金利は日本に限らず、成長力の鈍化した先進国共通のトレンドではありますが）。

金利の低下も追い風となり、東証REIT指数は27日、一時1700を超え、平均利回りも2%台に迫る勢い。「親会社との利益相反があるのでは」などと敬遠され低迷を続け、指数が800～1000をうろうろしていたのが遠い昔のようです。

■目指すはデフレ脱却

今後の焦点は「はたしてこれでデフレを脱却できるのか」ということ。さらに「その質」が問題です。市場にマネーがあふれるだけで景気回復につながらない場合、大きな失望を呼ぶ可能性もあります。円安で物価が上がるだけのインフレなら、国民の生活水準が切り下がるだけで経済にはむしろマイナス、その上国債残高も積み上がってしまうのです。

■業界にも変革を

さて、不動産・建設業界にとって現政権の運営方針はプラスであることに変わりはありませんが、これまでと同じようなことをしていては元の木阿弥になってしまいます。

現政権が「成長戦略」を描いて実行しなければならないのと同様、私たちの業界も必要な改革を行わなければ未来はないのです。

例えば、不動産仲介業で横行している「物件の囲い込み」をなくさなければ、市場の不透明感は拭えません。仲介営業はウソをつきながら仕事を誇りも持てず、優秀な人材は流入しづらいという懸念もあります。

またホームインスペクション（住宅診断）について第三者性を無視、不動産仲介やリフォームの営業ツールとなり下がるようではお話にならないのです。

政治による変革はあくまで補助輪です。私たち業界人の、業界人による、社会全体のための改革を行うのはいつか。「今」でしょう。

たとえば、必要な公共工事は行うべきであるものの「国土を強靭化する」と称しB／C（ビーバイシー・費用対効果）を無視し、ムダなことを行うようでは事業悪玉論が再浮上することにもなりかねません。

■宅建業者向けに定期借家の冊子を発売／定期借家推進協議会

定期借家推進協議会はこのほど、不動産業者向けの冊子「すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識」を発刊した。

定期借家制度は契約終了を確定しやすいなどのメリットはあるが、一定の手続きが必要なため利用を躊躇する不動産業者も多い。

普通借家と定期借家を比べてどちらを選ぶかのポイント説明や、手続きの進め方など、定期借家の業者向けの入門書として、制度の説明から実際の導入に向けての具体的な事業スキームを解説する。

B5判64頁。定価2100円（税込、100冊以上の場合は190円）。

エリアマーケット