

月刊シニアビジネスマーケット

超高齢社会のライフスタイルをテベロップする経営情報誌

SENIOR BUSINESS MARKET

2012
February
no.091

02

[特集]

「サ高住」事業検証

タイプ別にみる開発から運営まで

木造の機能性、居住性活かし 自立高齢者向けの「住まい」を追求

ハーウィル浦和かわせみの郷
白馬メディケアサービス

建設・不動産会社を母体とする白馬メディケアサービス(株)は、埼玉県内に3件の自立高齢者向け賃貸住宅を開発・運営。親会社の事業実績を踏まえ、ハード・ソフトの両面で「住まい」としてのサービス提供に注力している。

不動産・建設業から出発し 自立高齢者向けに開発

11年2月オープン。「ハーウィル浦和かわせみの郷」(さいたま市南区。以下、ハーウィル浦和)は、自立・軽度要介護(入居時)の高齢者をターゲットとした高齢者向け住宅である。

適合高齢者専用賃貸住宅(以下、適合高専賃)としてオープンし、12年1月現在、サ高住として登録申請中である。国土交通省の平成22年度高齢者居住安定化推進事業に採択された事業でもある。

事業主体は、(株)エステート白馬(埼玉県所沢市)、および白馬建設(株)(東京

都東村山市)を中核として、不動産業・建設業を展開する白馬グループの介護事業会社である白馬メディケアサービス(株)(埼玉県久喜市)。

同社は07年4月に適合高専賃「ハーウィル栗橋」(埼玉県久喜市)、11年8月に適合高専賃「ハーウィル南浦和」(さいたま市南区)を開発しており、ハーウィル南浦和も国土省の平成22年度高齢者居住安定化推進事業に採択されている。

3物件ともサ高住として登録予定で、ハーウィル栗橋は埼玉県へ、ハーウィル浦和とハーウィル南浦和の2件は、所在地が政令指定都市であるためさいたま市に対してそれぞれ登録申請中である。

明確なターゲット設定に基づき ハード・ソフトを精査

ハーウィル浦和をはじめ、白馬メディケアサービスが手がけるのは、「介護」ではなく、「住まい」を重視した高齢者向け住宅だ。したがって、今後も特定施設入居者生活介護の指定を受ける予定はない。

自社で訪問介護事業を立ち上げるなど、入居者が重度の要介護となった場合にも備えているが、入居のターゲットとしてはあくまで自立・軽度要介護の高齢者をメインに据える。

入居審査は一般賃貸住宅と同様のポイントに加えて、感染症等の健康チェックを必須としている。また、連帯保証人に加えて、身元引受人を求めている。

一方で、一般賃貸住宅のような賃貸借の契約期間は設けないこととしている。これは、「契約期間が満了したら出て行かされるのではないか」と高齢者が不安に感じないようにするための配慮だという(図表1)。また、終身建物賃貸借契約の必要性に関しては懐疑的で、現状では認可を受ける予定はないという。

野口氏は「既存の高齢者施設・住宅

ある。

12年1月現在、埼玉県内で登録されているサ高住は全2件、さいたま市内の物件は、まだ0件となっている(一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会ホームページより)。登録の進捗状況について、エステート白馬・代表取締役社長の野口祐介氏は、「制度スタートからまだ間もないこともあって、住宅関連部局・福祉関連部局それぞれで、登録の申請内容について細部までじっくり確認しているようです」と分析する。

また、野口氏によると、埼玉県では、老人福祉法上は有料老人ホームに該当する高専賃(旧制度)の事業者に対し、福祉関連部局が柔軟に相談に応じる姿勢をみせているという。「旧制度の高専賃のなかには、サ高住の登録要件を満たさず、とはいえ有料老人ホームの基準にも適合しない物件が少なからずあります。基準に合わせるためには改修等に高額の費用が必要、というケースも出てくるはず。県としては、そういった物件が有料老人ホームに届け出をしないことでのいわゆる「無届けホーム」となり、行政の目が行き届かなくなることを危惧しているのでは」と野口氏はみる。

決定まで時間要するも 高入居率を維持

では、実際の物件をみていこう。ハーウィル浦和は、全室が専有面積29㎡超の1DKで、オートロック、TV付インターホン、浴室、洗濯機置き場、フットイン洗面化粧台、IHクッキングヒーター、収納等を備える。ブラウン系でまとめられたシックなデザイン、カーペット敷きの共有部はホテ

等は、重度要介護者向けのものがほとんどではないでしょうか。では、介護保険サービスを利用しない方が、何もサポートを必要としないのかという点、そうではありません。医療や介護をそれほど必要としない単身高齢者、そういった方々の生活の安定を図るような高齢者向け住宅はまだ少ないと感じます。また、ご相談をいただく事例のなかには、自立の方向けを目指して開発し、オペレーションは要介護者を受け入れる体制になっていないにもかかわらず、ハードの設計は要介護高齢者向けになっているようなケースも散見されます。自立の方にターゲットを絞って、その方々に最適につくられている高齢者住宅は、これからの必要ではないかと思えます」と話す。

■図表1 ハーウィル浦和 かわせみの郷の入居費用

入居資格条件等	原則として60歳以上(入居審査あり)
賃貸借契約	普通賃貸借(期間は定めなし)
敷金	月額家賃2ヵ月分
家賃(月/戸)	5万8,000円~7万8,500円
共益費(月/戸)	1万4,800円~1万5,200円
基礎サービス費(1人当たり月額)	2万2,500円
健康管理サービス費(1人当たり月額)	1,500円
その他サービス費(1人当たり月額)	8,700円
食費(1食/昼・夕)	800円

■図表2 ハーウィル浦和 かわせみの郷 基礎サービス内容

①生活支援	緊急時通報サービス(警備会社と提携)、ゴミ出し、提携病院による定期健康診断(年1回)、休日・夜間を含む緊急時対応、電球交換等、宅配便の集配、郵便物の発送、共用部分の充実、イベント開催生活相談や介護相談、不動産(資産)相談や管理
②外出支援	ポーターサービス、各種交通の手配、旅行等の手配
③留守宅管理	宅配物の保管・管理、来客対応、長期不在時の換気

施設概要	
名称	ハーウィル浦和 かわせみの郷
所在地	さいたま市南区大谷口1501
開設	2011年2月
敷地面積	590.61㎡
構造・規模	準耐火構造 木造壁式枠組工法(2×4)・地上2階建て
延床面積	680.70㎡
戸数	17戸
居室タイプ	1DK
居室面積	29.16~29.97㎡
居室設備	オートロック、TV付インターホン、ユニットバス、IHクッキングヒーター、フットイン洗面化粧台、ペアガラスサッシ、収納など
共用設備	フロント、リビングキッチン、ウッドデッキテラス



食堂としても利用される共用リビング



全室29㎡超で居住性は高い

最後に、開発と入居者募集についてみていこう。

白馬メディケアサービスが手がける高齢者住宅は3物件とも、個人オーナーが土地・建物を提供している。いわゆる土地の有効活用の事例だ。野口氏は「立地にもよりますが、オーナーの方々には木造での建築をお勧めしています。機能面でも、木造で十分な建築物がつくれるようになっていきます」と話す。ハーウィル浦和とハーウィル南浦和には、木造壁式枠組工法(2×4)が採用されている。

木造は工期が短く、全体の建築費が抑えられ、入居者の賃料負担を軽くできることに加え、鉄筋コンクリート造などに比べて減価償却期間が短く、課税等の面でも、オーナーにメリットがある。

さらに野口氏がメリットとしてあげるのは、建物の汎用性が高い点だ。今後30年、さらにそれ以後を見通せば、入居者のニーズや人口動態は当然変化していくはずだ。他に転用不可能な建築物を抱え込むのは、オーナーにとってリスクとなる。

木造ならば、間取りの変更が比較的容易で、万一の際の解体費用も比較的に安く済む。

また前述の通り、物件の特性上、入居までに時間を要するため「オープンから満室稼働まで約2年、安定稼働まで数年を見込む」(野口氏)が、一括借上方式を採らない場合、その点もオーナーの理解を得ておくことが必須となる。有料老人ホーム等の運営では、運営事業者がオーナーから一括借上げを行なう方式が多いが、野口氏は「資金に余裕のあるオーナーを中心に、賃料保証(一括借上げ)を希望しないというケースもある」と話す。オーナーにとって、空室リスクはあるものの、逆に満室稼働になれば、一括借上げの場合より大きな賃料収入が見込めるからだ。運営事業者にとっても、立上げ時の負担・リスクを背負い込まないという部分では利点がある。

ただし、「オーナーの方には、事業の特性について企画段階から十分に説明し、自社の既存物件も見学していただいている」(野口氏)とのことで、そうしたオーナーとの信頼関係が前提となるのはいうまでもない。

入居者募集については、「安定性と費用対効果の面で、インターネットによるPR・訴求がベスト」(野口氏)とのこと。家族はもとより、入居希望者本人がインターネットを利用して情報

収集し、問い合わせしてくることもあるという。

また、ハーウィル栗橋の実績から、口コミや紹介にも手ごたえを感じているようだ。ただ、自立し軽度要介護向けという物件の特性上、病院や地域ケアマネジャーからの紹介は主軸ではなく、「ゼロではない」(野口氏)という程度のような。

今後の開発予定について、野口氏は「しばらくは静観しています。国の補助事業を活用したサ高住が多く計画されていますから、これからさらに供給が進むでしょう。まだ、どのような住宅が出てくるか、わからない状態です。マイナスに考えると、ターゲット設定が不明確な物件が多く供給され、空室が目立つようになるとは考えられません。介護度の軽い方向けの住宅の場合、事業の特性上、満室稼働まで時間を要しますから、その期間をもちこたえられない事業者が出るかもしれません。そうすると、サ高住そのもののイメージが低下することもあるでしょう」と危惧する。

同社では、ハーウィル栗橋で増築計画が進んでいるものの、それ以外の新規開発には、マーケットを注視しつつ、慎重に臨む方針だ。

会社概要	
社名	株式会社白馬
所在地	埼玉県所沢市東住吉12-23
代表者	代表取締役社長 野口祐介
設立	1992年12月
資本金	8,000万円
売上高	28億円(グループ全体・2010年11月実績)
事業内容	不動産の売買・仲介・管理、宅地造成分譲及び建売 土木建築工事の設計及び施工、建築工事請負業、保険募集業務
関連会社	白馬建設株式会社、白馬メディケアサービス株式会社、白馬総合保険株式会社

会社概要	
社名	白馬メディケアサービス株式会社
所在地	埼玉県久喜市間鎌470-1
代表者	代表取締役社長 前田恵美子
設立	2007年4月
資本金	1,200万円
事業内容	訪問介護事業、居宅介護支援事業、高齢者専用賃貸住宅の企画・開発・運営・管理、飲食事業、その他関連事業

次にソフト面についてみていく。

日中は介護有資格者による有人管理で、近隣物件のハーウィル南浦和1階に併設されている訪問介護事業所(ほっと・ケアライフ南浦和)のヘルパーが交代で詰める。

基礎サービスに24時間の緊急通報サービスが含まれており、緊急時にはスタッフまたは提携する警備会社に対応する。

そのほか、提携病院による定期健康診断、ゴミ出し、電球交換、フロントサービス等のサポートサービスを提供する(図表2)。

入居者の平均要介護度は1前後で、自立の高齢者が約2割。独居の女性が多い。入居者のうち約半数が同一市町村からの入居で、家族が物件近隣に住している、いわゆる「呼び寄せ」のケースも多い。

オープンから約10カ月の12年1月現在、全17戸のうち11戸が入居中で入居率は約65%。12年8月オープンのハーウィル南浦和は、全15戸のうち5戸が入居中、07年4月オープンのハーウィル栗橋は満室稼働中である。

自立し軽度要介護高齢者をターゲットとした高齢者住宅の特徴として、野口氏は「介護施設や一般賃貸住宅に比べて満室稼働まで時間を要するものの、一度満室になった後は入居者の入れ替わりが少なく、満室稼働が続く」点をあげる。さらに「入居検討者は切迫した介護ニーズもなく、住むところに困っているわけでもないため、春や秋冬気候のよい時期に引越(入居)が集中するのも特徴」と説明する。

もともと、高額な入居一時金を早期に償却する物件でない限り、一度入居しても、そこでの暮らしに満足できなかったら転居はできる。同社の物件で入居者の入れ替わりが少ないのは、その物件のハード・ソフトが入居者に評価されている証左といえるだろう。

では、満室稼働中のハーウィル栗橋について、みていこう。

ハーウィル栗橋は、最寄り駅から車で5〜10分ほどの距離で、周囲に水田が広がる静かな環境に立地。天井高3mの開放感あるつくり、専有面積約40〜50㎡の1LDKで、「人を招きたくなる住まい」「夫婦入居可能」を基本コンセプトに据える。加えて「質の高

い食事提供」「介護事業所併設」「ペット入居可能(1階居室のみ)」「空き家となる持ち家の管理サポート」といった多様な支援策も用意する。

こうしたコンセプトが、静かな環境でゆったりと過ごしたいと考えるアッパーミドル層富裕層のニーズをつかみ、12年1月現在、入居率100%を維持、入居予約も出ている。

入居者の所得層は、想定していたターゲットよりも、全体的にやや高めという。ハーウィル栗橋は埼玉県内3件めの適合高専賃であり、同物件がオープンした07年4月時点では、高専賃の認知度は現在よりも低かった。そういったなかで、高専賃という新しい住まい方を自らのライフスタイルにいち早く採り入れていたのは、アーリーアダプター(情報収集を行ない、自ら判断するオピニオンリーダー)だったという状況も影響しているようだ。

ハーウィル栗橋は、好評を受けて12年度内に10室を増築する予定となっている。ふえる分の10室については、オープン済みの居室とは異なる間取りで、専有部を約25㎡とする予定だ。

施設概要	
名称	ハーウィル南浦和
所在地	さいたま市南区南浦和1-21-12
開設	2011年8月
敷地面積	668.91㎡
構造・規模	準耐火構造 木造壁式枠組工法(2×4)・地上2階建て
延床面積	656.76㎡
戸数	15戸
居室タイプ	1DK(28.94㎡)
月額家賃	7万6,500円~8万6,500円
共益費	1万6,500円
基礎サービス費	2万2,500円
健康管理サービス費	1,500円
その他サービス費	8,700円

施設概要	
名称	ハーウィル栗橋
所在地	埼玉県久喜市間鎌470-1
開設	2007年4月
敷地面積	2,676.24㎡
構造・規模	木造・地上2階建て
延床面積	1,551.23㎡
戸数	22戸
居室タイプ	1LDK(42.23~49.68㎡)
月額家賃	7万6,000円~9万9,500円
共益費	1万2,800~1万5,100円
基礎サービス費	2万2,500円
健康管理サービス費	1,500円
その他サービス費	8,700円