

「自宅に人を招待」できる

広さと質感を備えた適合高専賃

ハーウィル栗橋（埼玉県栗橋町）
白馬メディケアサービス（株）

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、「夫婦同居」「人を招待」できるスペックを前提とした高専賃を開発した。スタッフは少数精鋭ながら、入居者の幅広いニーズに応える体制を構築している。

夫婦同居にこだわりをもち 居室、共用空間づくりに反映

ハーウィル栗橋（埼玉県栗橋町）は、都心から普通列車で約1時間、JR宇都宮線「栗橋」駅から車で10分ほどの水田が広がる静かな環境に立地する。地下鉄半蔵門線と乗り入れする東武日光線「南栗橋」駅からも車で5分ほどである。

事業主体は、白馬建設（東京都東村山市）、およびエステート白馬（埼玉県所沢市）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白馬メディケアサービス（株）（埼玉県栗橋町）。ハーウィル栗橋は、同社が手がける高

専賃の第1号で、県内で3件目の適合高専賃でもある。

木造・地上2階建てで、天井高は3mあり、開放感が感じられる。総戸数は22戸（うち2戸はスタッフ用住戸）、間取りはすべて1LDKで、42・23㎡と49・68㎡の2タイプを用意する。

同社は、「人生の晩年こそ集大成の黄金期」として、高齢者が「いま生きているこの瞬間が幸せ」と思える生活環境を築くことをサービス提供の基本に据えている。その思いを具体化したのが、「夫婦同居可能な居住環境」「介護事業所の併設」「質の高い食事提供」「ペット同居可能（1階居室のみ）」「空き家となる持ち家の管理サポート」と

いった多様な施策である。

なかでも、開発にあたって同社が注力した点が、「夫婦で同居できる高専賃」の実現だ。「長い人生をともし過ごしてきた配偶者といつまでも暮らすことができる環境は、高齢者の幸せを考えるうえで不可欠な要素」（同社代表取締役・井上俊明氏）と考え、2人同居可能な専有面積を確保。設計・建設にあたっては、介護スタッフからも意見を集めて検討し、設計変更は10回にもおよんだという。

賃貸住宅としての住まいの機能を追求するため、全戸にエアコン、ペアガラスサッシ、フットインの洗面台を設置。浴室は、入浴介助がしやすいよう、広めの1坪タイプを採用した。また、入居者が自分好みの部屋にできるよう、カーテンやメイン照明などはあえて装備していない。全室にウォークインクローゼットが設けられ、収納スペースをしっかりと確保している点も目を引く。入居者が思い出の品を捨てずに持つてこられるように、という配慮である。

また、「人を招きたくなる住まい」という点も、夫婦同居と並ぶコンセプトとして据え、幅210cm、3口のIHキッチンを導入。同社プロジェクト初期から開発スタッフとして関わって



ロビーは交流の場として活用される



田園地帯に立地するハーウィル栗橋

きた永井秀之氏は、「子どもや孫、友人などが遊びに来れば、自分の得意料理でもてなしたいと思われるでしょう。ADLの向上は、そういった環境に促されるもの」と語る。自室への訪問客を想定するため、寝室とリビングを明確に区分できる構造も必須になった、としている。

**入居時費用は40万円台
月額で20万円以内に抑える**

賃料、共益費、基礎サービス費を含む月額費用は2人入居の場合でも、合計で20万円を超えない（別表）。それでも、栗橋駅、南栗橋駅周辺の家賃相場（市当たり月額賃料）と比較すると、同程度の一般向け賃貸住宅の1.5～1.6倍の設定となる。

介護サービスを利用した場合は、別途、介護保険の自己負担が必要となる。食事は、入居者専用レストランで、昼食と夕食（1食700円。月額3万3000円）を提供する。

入居時に必要な費用は、敷金2カ月分のほか、仲介手数料（賃料の1カ月分）、火災保険料、前家賃（共益費含む）で、居室タイプによって異なるがおおむね40万円台で、最も広いタイプの居室に2人で入居した場合でも約50万円であ

る（ベット同居の場合は敷金が追加）。月額費用、入居時費用ともに、中間層に無理のない金額設定で、夫婦で入居すれば1人当たりの負担が軽減される料金システムになっている。

賃貸借の契約期間は設けない。これは、入居期間を定めることで、「出て行かされるのではないか」という高齢者の不安を取り除く配慮だという。また、終身建物賃貸借契約の必要性に関しては懐疑的で、今のところ認可を受ける予定はないという。

入居審査も一般の賃貸借契約と変わらない。ただ、連帯保証人に加えて、身元引受人をたててもらふことと、感染症等の健康状態は必ずチェックする。

1月末現在、入居予定の3戸のうち、2戸は夫婦での入居、1戸は女性の単身入居という。入居申込みや問合せを寄せる層については、入居者自身、また息子・娘、親戚が町内や周辺に住んでいるなど、栗橋に何らかの縁がある人が多いようだ。息子・娘が、遠方の両親を呼び寄せるために問い合わせるケースもあるという。

ハウシル栗橋の入居開始に先立つ07年6月、同社は在宅サービスの介護事業所「ほっと・ケアライフ栗橋」を1階部分に開設した。居宅介護支援と

訪問介護の事業所指定を受け、周辺でのサービス提供を開始したのである。

介護事業所の開設にあたっては井上社長をはじめ、5人の正社員全員がホームヘルパーの資格を取得した。なかでも永井氏はヘルパー資格のほか、宅地建物取引主任者、不動産賃貸管理士、損害保険商品上級資格など8つの資格をもち、介護だけでなく、不動産や金融の側面からも入居者をサポートする。

また、専属シェフの亀井雅史氏は、都内の有名調理師専門学校を卒業し、海外留学経験もあるフランス料理人だ。亀井氏もまたヘルパーの資格を取得、介護の現場で経験を積むとともに、宅地建物取引主任者の資格を有する。このように、他のスタッフも、ヘルパーだけでなく、複数の資格を取得しているという。

それは、すべてのスタッフが、入居者からの介護や住まいに関する相談に応じられるように、との考えからである。「たとえば、利用権方式で多額の入居一時金を支払った後では、施設になじめないと気がついて、帰る自宅がないケースもある。その点、賃貸住宅であれば気軽に入居でき、気に入って住みたい、となれば、その時点で自宅を資産として運用することを考えれ

■別表 賃貸契約条件、月額料金等

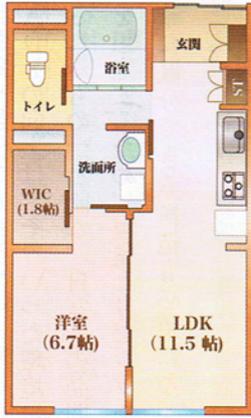
入居資格条件等	原則として60歳以上(入居審査あり)
賃貸借契約	普通賃貸借(期間は定めない)
敷金	月額家賃の2カ月分(ベット飼育希望時は3カ月分)
定額家賃(月/戸)	居室面積42.23㎡ 8万4,500円～8万8,000円
	居室面積49.68㎡ 9万6,500円～9万9,500円
共益費(月/戸)	居室面積42.23㎡ 1万2,800円
	居室面積49.68㎡ 1万5,100円
基礎サービス費(月/戸)	1人入居 4万1,000円
	2人入居 6万5,400円
食費(月/朝食、夕食)	1人3万3,000円

※入居時は、敷金、仲介手数料、前家賃(共益費含む)、火災保険料が必要となる
※介護保険利用の際は自己負担が必要となる



ゆとりある空間を志向した居室

■別図 ハーウィル栗橋の間取り図



1LDK。49.68㎡



1LDK。42.23㎡

施設概要	
名称	ハーウィル栗橋
所在地	埼玉県北葛飾郡栗橋町間鎌470-1
開設	2008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㎡ ※ウォークインクローゼット付き
居室設備	IHキッチン、洗浄機能付きトイレ、エアコン、緊急通報装置、換気乾燥暖房機能付きユニットバスなど
共用設備	食堂、フロント、ラウンジ、リビング、エレベータ、ウッドデッキテラス、訪問介護事業所など

会社概要	
社名	白馬メディケアサービス株
所在地	埼玉県北葛飾郡栗橋町間鎌470-1
代表者	代表取締役 井上俊明
設立	2007年4月
資本金	1,200万円
事業内容	居宅サービス事業 居宅介護支援事業 高齢者専用賃貸住宅の管理、運営 飲食事業 その他、関連事業

同社では、住宅を提供したいとの考えに基づいて、特定施設入居者生活介護の指定を受ける予定はないという。実際、「高齢者のための「施設」をつくる」と誤解した役場からは、「他地域から要介護高齢者が転居してくることで、保険財政に影響が出るのでは」と懸念の声が上がった。しかし、適合高専賃として住所地特例が適用される点を理解してもらったところ、話がス

栗橋を拠点として
都心へ向けて展開へ

ばよい。私どもで、自宅を貸す際の対応や保険商品の相談などに乗れる。身近な存在として、スタッフをどんどん頼っていたきたい」（永井氏）という。

一方で、同社では高専賃が抱えるリスクも十分に認識する。民法専攻（借地借家法）で法学修士号をもつ永井氏は、「たとえば、高専賃では住戸の賃貸借契約とサービス利用契約を分ける必要があるが、これが事業者にとっては大きなリスクになることも考えられる。賃料は支払うが、サービス利用料は支払わないという入居者がいた場合、これはサービス利用契約の債務不履行を構成するだけで、賃貸借契約の債務不履行とは原則としてならない。さらに、借家人の地位は借地借家法によって保護されており、別契約のサービス利用契約の債務不履行がどこまで賃貸借契約解約の正当事由

ムーズに進んだという。一方、同社では高専賃が抱えるリスクも十分に認識する。民法専攻（借地借家法）で法学修士号をもつ永井氏は、「たとえば、高専賃では住戸の賃貸借契約とサービス利用契約を分ける必要があるが、これが事業者にとっては大きなリスクになることも考えられる。賃料は支払うが、サービス利用料は支払わないという入居者がいた場合、これはサービス利用契約の債務不履行を構成するだけで、賃貸借契約の債務不履行とは原則としてならない。さらに、借家人の地位は借地借家法によって保護されており、別契約のサービス利用契約の債務不履行がどこまで賃貸借契約解約の正当事由

として考慮されるか疑わしい。万が一、故意にサービス利用料を滞納する入居者が現われた場合は、訴訟をしても、現行法では対応できない場合も考えられる」とみている。このように、高専賃事業におけるリスクや課題はあるが、同社は夫婦入居のコンセプトに対する反響にも手ごたえを感じており、ハーウィル栗橋をフラッグシップとして、今後は都心方面に向けて高専賃を展開していく構えだ。ハイスペックの設備と、中間層に無理のない価格設定を可能とする同社の工夫とグループの総合力、ベンチャースピリットを共有でき、複数の役割を担うことのできる質の高い人材の存在も大きな支えとなるだろう。



代表取締役
井上俊明氏