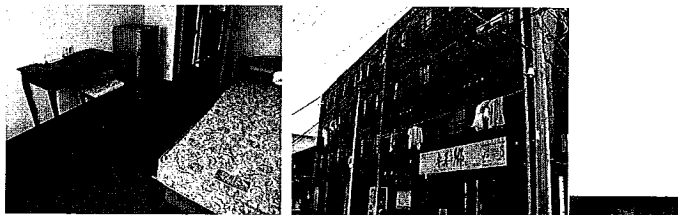


検証 高齢者住宅 ～市場拡大の条件は (後編)



第1弾の「安寿の郷九大病院前」(福岡市東区、総戸数55戸)は、学生寮をコンバージョンしたものだ。空室率90%からわずか4ヵ月で満室になった(写真上右)。「九大病院前」の居室内。家具備品は、ほとんどが学生寮時代のもの。バリアフリー改修は、入居者が介護保険を利用して行なう(写真上左)。「九大病院前」の共用部分改修費は、車イス用スロープや廊下への手すり設置など、わずか20万円で済んだ(写真右)(写真提供:㈱三洋住宅)

空室率に悩む賃貸住宅を
コンバージョン・リノベーション。
安価な高齢者賃貸住宅に再生

(有)三洋住宅(福岡市南区)

居室改修は入居者自身で
家具備品もそのまま活用

団塊世代の本格的な高齢化を前に、わが国は今、低・中額所得者が無理なく居住できる高齢者住宅を大量に整備していく必要に迫られている。そうしたニーズに添えていこうと努力しているのが、福岡市近郊で賃貸仲介管理業を営む(有)三洋住宅(福岡市南区、代表取締役社長・落水保氏)。既存賃貸マンションや社員寮などを高齢者向け住宅にリノベーション・コンバージョンし、介護専門業者等による各種サービスをパッケージで提供する。高齢者サ



(有)三洋住宅 代表取締役
落水保氏

の管理物件に入居させてくれるか、というのです。面倒は誰がみるの

ポートサービス選択型賃貸住宅事業「安寿の郷」を、2007年からスタート。10年8月からは、パートナー企業を募っての全国展開にも乗り出した。

同事業は、あるケアマネージャーからの相談がきっかけとなって誕生した。「90歳・単身のお年寄りを、当社

か」と尋ねたところ、「デイケアやヘルパー訪問、配食、見守りサービスなどケアプランがきちりしているから心配ない」といい、実際2年の入居期間中、まったく問題は起きませんでした。この経験から、「住まい」と「安心」がセットになった高齢者住宅へのニーズの高さと、空室率対策のツールとしての可能性を感じたのです(落水氏)。

同事業のポイントは大まかに分けて2つ。1つは、既存建物を有効活用することで、年金生活者や生活保護受給者でも無理なく生活できる家賃水準の賃貸住宅として提供すること。

第1弾となった「安寿の郷 九大病院前」(福岡市東区、総戸数55戸)は、1998年築の学生寮をコンバージョンしたもの。従前の厨房・食堂、住戸の家具備品などをそのまま活用できたため、改修費用は玄関スロープや手すりの設置費用など20万円強で済んだという。一方、居室内は、必要に応じて入居者に介護保険を使って改修してもらうため、オーナーの負担はゼロ(入居者からも原状回復費用は取らない)。初期投資を大幅に抑えることで、月

額賃料(光熱費・管理費含む)を4万7000円に抑え、1日3食の食事サービス(3万6000円、選択制)を合わせても8万円前後で生活できるようにしている。

各種サービスは選択型。
自社はコーディネートに特化

もう1つは、同社は物件管理と事業コーディネートに特化。介護事業(デ



イサービス、訪問介護、福祉器具レンタルなど)は、すべて物件周辺の外部事業者との提携により提供し、入居者は自分に必要なサービスを自由に選択できるという点。各物件には、ヘルパーが住み込み、必要に応じて入居者をサポートするほか、各種医療機関をテナントとして誘致。地元自治体、地域包括支援センター、病院とも連携し、入居者を見守っていく。「建物内へヘルパーが常駐し、入居者をサポートしながら必要な介護サービスを選択してもらおうという手法は、現在国が制度設計を進めている「サービス付き高齢者向け住宅」の考えを先取りしたもの(同氏)。

入居希望者の募集は、専用ポータルサイトで実施する。同サイトでは、それぞれのユーザーが介護度に応じたサービスを選択することで、家賃以外にどれだけの費用が発生するかをシミュレーションできるほか、自分が住みたいエリアのリクエスト機能も設けている。「ニーズが一定量に達したエリアのオーナーに、有効活用提案していきます。潜在ニーズを示すことで、オー

「3年で4000戸」の成果も
全国で事業パートナー募る

ナーや介護事業者への説得力が増します(同氏)。

事業開始から3年。現在までに12棟、約400戸の「安寿の郷」がオープンした。常時90%以上の稼働率をキープするなど、ユーザーから受け入れられている。この成果を踏まえ、同社は「安寿の郷」の全国展開を開始。全国の賃貸管理業者を中心に11年度中に事業パートナー100社を目標に募集、全国1万戸の稼働をめざす。すでに、25社が参加を表明しているという。「プランチャイプ制を採用のではなく、運営マニュアルの購入費、ポータルサイトの利用料金、講習受講費など、わずかな負担で事業コーディネートとしてのノウハウを積んでいただきます。この事業を手がけるのに必要なのは、空室に悩むオーナーと、サービス事業者や地域の自治体等を結びつけるコーディネーターであり、それに最適なのは、地域の不動産情報に精通した賃貸管理業者なのです(同氏)。