

医療法人だからできる高専賃運営

今回は本紙主催で実施する「高齢者住宅セミナー」のセミナー講師、医療法人明正会（東京都葛飾区）の近藤正明理事長と、シルバーウッド（千葉県浦安市）の下河原忠道社長の2名を招き、対談形式にて高齢者住宅の本来あるべき姿と高齢者住宅開設のポイントについて語ってもらった。

初期投資軽減し家賃を相場より低く設定

下河原 明正会さんでは、07年4月に（株）ココチケアを設立し、高専賃「ココチケア」を運営しています。なぜ、さまざまな高齢者住宅がある中で高専賃を選んだのですか。

近藤 ずっと、看護師などが常駐する高齢者向け住宅の必要性を感じていましたが、高額な入居金が必要となる有料老人ホームのビジネススキームは、どうしても納得できませんでした。介護難民と言われる方々の多くは、数千万円、数百万円もの入居金と月々の賃料を支払う能力がない高齢者のほうが圧倒的に多いからです。そんな中、06年に賃貸方式の高専賃が制度化されました。賃貸住宅ですか



運営事業者に対して、リースバック方式による初期投資不要の高齢者住宅開設の必要性を説くシルバーウッド 下河原忠道社長

ら高齢者のプライバシーも確保できますし、料金体系も“家賃”ですから分かりやすい。そこにクリニックなどを併設すれば、医療・介護の依存度が高い高齢者も安心して入居できます。この事業モデルなら、今までずっと自分がイメージしてきた高齢者住宅の姿に最も近いと感じ、すぐ実現に

向けて動き出しました。

下河原 高専賃運営の事業モデルは、まだ確立されていません。既に開設している物件も苦戦している運営事業者が多いと聞いています。採算ベースは、どの程度の入居率で計算しましたか。

近藤 現在は満室ですが、入居率70%程度です。この物件は、この土地のオーナーに約3億円で建てていただき、当社が20年のリースバックをしています。相場よりも安くしたくて、1室あたりの賃料を約8万円と考え、全30室の入居率が100%で240万円、約70%の入居率で収支がトントンになる計算です。また、（株）ココチケアが「明正会」に1階の医療ブースと駐車場を貸しており、その家賃だけで150万円ぐらいになり

シルバーウッド（千葉県浦安市）

「高齢者住宅の運営はしたいが、初期投資はしたくない」そんな医療法人や介護事業者と土地オーナーをマッチングさせ、リースバック方式による土地・建物の初期投資0円で高齢者住宅開設を提唱しているシルバーウッド。RC造に比べ30%建築コストを削減できる新工法（スチールパネル工法）も評判を呼んでいる。

ますから、住宅部分の賃料を抑えても十分経営が成り立つと考えました。

下河原 土地を取得し、自前で建設しての高齢者住宅運営と比べ、土地オーナーが建設する物件に対してのリースバック方式による運営は、初期投資を大幅に軽減できます。建築コストや土地の取得費用が嵩めば嵩

むほど、家賃に反映するしかありませんから、相場より高い家賃設定となってしまう、それが運営を苦しめる要因になります。

明正会グループ（東京都葛飾区）

東新小岩クリニック（総合診療科・内科・外科・整形外科・皮膚科・理学療法科の診療）を中心に、高齢者専用賃貸住宅、訪問診療、通所リハビリテーション、訪問看護ステーション、グループホーム、居宅介護支援事業所などを運営。医療と介護・看護連携による本来あるべき高齢者住宅の姿を追求し続けている。

近藤 快適・安心・安全な住まいの提供が大前提になりますが、初期投資額をいかに低減させるかが事業を成功させるための必須事項です。シルバーウッドさんでは“土地・建物の初期投資0円で高齢者住宅開設”を提唱していますが、具体的にはどのような取り組みをされていますか。

下河原 高専賃の運営に興味を持っている医療法人の方が、最も頭を悩ませているのが初期投資についてです。運営はしたいが土地の取得費や建築費など初期の投資はしたくないと考えられています。私どもは、シニアビジネスで土地の有効活用を考えている地主と、運営事業者の橋渡しを行っています。地主側にとっては“リースバック方式による一括借り上げ”ですから、空室や滞納の心配がなく建物を建てられます。医療法人・介護事業者などの運営側にとっては、土地・建物の初期投資不要

で高齢者住宅を運営できるというメリットがあるわけです。さらに、RC造に比べ30%近く建築コストを削減できる新工法のスチールパネル工法により、建築費自体を抑制できます。

近藤 4階建てのココチケアを開設するためには、土地情報から、企画・立案、建築、運営まで、思った以上の労力を要しました。話を聞くとシルバーウッドさんは、この部分をトータルでサポートしてくれるわけです。“もちは餅屋”に任せるのが一番ですし、どうせなら、すべての労力は運営面に使いたいと思います。もっと早くに下河原さんの取り組みを知っていればと思います（笑）。

下河原 そうですね（笑）。ありがたいことに、医療法改正で高専賃運営が可能となった全国の医療法人からのお問い合わせは増えています。不動産事業は医療法人にとって不慣れな分野ですし、初期投資をいかに抑えるかの手段として「リースバック」のような方法があることをご存知ありません。医療法人の高齢者住宅



医療・看護・介護が確立している住宅こそが高齢者に求められている“安心”と話す医療法人明正会 近藤正明理事長

高齢者住宅セミナーで講演

6月25日（水）D会場 10時30分から11時20分

医療法人明正会 近藤正明理事長

医療機関との一体型高専賃の運営（本来あるべき高専賃）

6月26日（木）C会場 13時10分から14時

シルバーウッド 下河原忠道社長

初期投資不要！新工法を活用したリースバック方式の高齢者住宅開設方法



▲シルバーウッドが提案する高専賃

運営を、できる限り容易にするお手伝いができればと思っています。近藤さんの高専賃運営スキームは、これから高専賃を始めたいと考えている医療法人には大変参考になると思います。具体的にどのような家賃設定とサービス内容になりますか。

近藤 1階部分に明正会グループのクリニック、訪問看護ステーション、デイサービスに加え、看護師やヘルパーが数人常駐する管理人室を設置し、入居者に医療と介護を提供できる体制を整えています。2から4階部分の30室の居室は、1室あたりの居室面積が約18㎡となっています。これは、高齢者住宅としては決して広いとは言えませんが、広さよりも家賃を優先し、地域ニーズ・入居者のニーズを考え、家賃を月々7万5000から8万5000円、管理費2万円、共益費1万5000円、水道光熱費1万5000円、食費2万円（1日3食の場合）と地域相場よりも少し低く

設定し、すべて合わせて15万円前後になるようにしました。

下河原 医療・介護機能が併設されていることは、その高専賃に暮らす人に大きな安心を提供できます。

近藤 医療・介護機能を有しない民間企業が経営する高専賃は、いわゆる「健康型・虚弱型」と呼ばれるもので、ある程度のことは自分でできる要介護2の方までしか受け入れられないと思います。しかし、ココチケアの入居者は平均介護度2.6。寝たきりの要介護5の方やA S Lの方、

採算ベースは入居率70%で計算

がん末期の方も入居できます。こうした入居者に対して、ケアマネジャーを中心に適切なケアプランを立てています。また、それに沿って、より良質なサービスを提供できるように、医療・看護・介護の担当者がカンファレンスをしっかりと行っています。医療・介護の依存度が高い方でも受け入れられることは、医療法人の大きな強みだと考えています。今後は、全国にココチケアのような医療と介護と住宅とが一体となった高専賃を広げて行きたいと考えています。

下河原 それを実現するために、どのような仕組みづくりを考えていますか。

近藤 1つは、24時間体制で高度医療を提供する急性期病院とのコラボです。その病院の近隣に高専賃を建設し、入居者の容態が悪化したら、病院に入院してもらい、安定したら高専賃に戻ってもらうという仕組みです。病院にとってもメリットがありますし、私達も医療機能を得ることができます。2つ目は、新規開業を目指す医師と連携し、高専賃のなかに診療所を開設してもらうことです。医師にとっては、開業資金を極力抑えることができますし、その高専賃に入居する方々を診てもらうことになりま

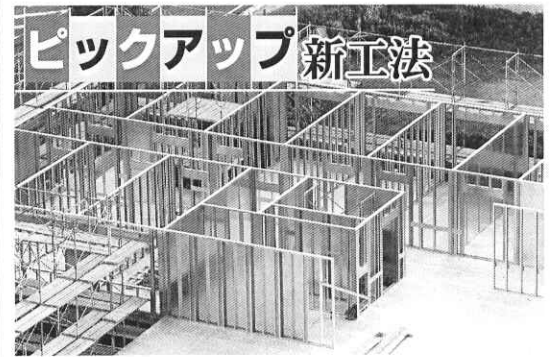
すので、開業期から一定の患者さんを確保できます。

下河原 高専賃をスムーズに運営していくための秘訣は何だと思いますか。

近藤 やはり、「安全」「安心」を確保できる体制づくりです。ココチケアでは、看護師やヘルパーが常駐していますし、週末は医師が泊り込んでいます。もちろん、入院機能を持った医療機関ともしっかりと連携をとっています。その他にも、セキュリティ面をしっかりと確保しなければなりません。そして、「利益を追求しすぎない」ということです。もちろん利益を上げなければ運営はできませんが、利益だけを追求するのではなく「良いサービスを提供する」という意識を常に持ち、優良なサービスを提供すれば、評判を呼び入居者は自然と増え、利益は後からついてくるものです。



ココチケアの外観（左）と室内（右）



シルバーウッドの「スチールパネル工法」とは…

薄板軽量形鋼造という構造方法で、垂鉛めっきした厚さ0.8から2.2mmの軽量形鋼で組み立てたスチールパネルをそのまま建物の構造体とする工法。重量鉄骨造に比べ使用する鉄の量が約3分の1のため、大幅な建築コスト削減につながる。近年、建築費高騰の影響もあり、高専賃・高齢者施設への採用事例が急激に増えている。

下河原 高齢者住宅の本来あるべき姿について、どのように考えられていますか。

近藤 高齢者ケアの基本は「家族介護」です。常に家族がそばにいるのが最も望ましい姿です。しかし、現実

をみると、家族は仕事などの日常生活で忙しくなかなか対応できません。そこで登場する

のが高専賃です。あくまでも暮らす側が主導権を握れる「賃貸住宅」である高専賃は、家族介護を適切に支援する地域ケアの場に最適だと考えています。下河原さんは、全国の医療法人から、さまざまな相談を受けていると思いますが、今後の高齢者住宅の本来あるべき姿について、どのように考えられていますか。

下河原 包括的施設ケアから在宅ケアへと大きな変革期を迎えています。この地域ケアの中核をなすのが高専賃だと思っています。そのポイントになるのが、住まいと介護・医療・看護の連携で、これを一番スムーズに行えるのが医療法人です。問題は収益モデルの構築ですが、初期投資額を極力抑え、介護、医療報酬を組み合わせた収益構造にすれば、ビジネス的にも大きなチャンスだと思います。

RC造に比べ建築コスト3割カット