

「高専賃事業における初期投資の削減を提案」

● 株式会社シルバーウッド ●

2007年12月に東京ビッグサイトで開催された「高齢者住宅フェア」のセミナーで「土地・建築初期投資0円、新工法を活用した高専賃開設」と題して講演を行った株式会社シルバーウッド代表取締役 下河原忠道氏



スチールパネル工法(特許)が施設開発を変えた!

新店舗を大量に出店し、建築コストに敏感な大手飲食業の店舗建築など向けにスタートした同社のスチールパネル工法ではあるが、医療・福祉系からの問い合わせも増して、今では本格的に業界進出を果している。

関東近辺では建設費の高騰に悩む建設会社や、これから高専賃を建てようとしている事業者からの問い合わせが後を絶たないという。今回は建築業界でも注目株の同社が、医療・福祉施設建設でも一役買っているその現場を訪ねてみた。

低価格高品質の仕掛け

高専賃を運営するには建築コストも軽視できない。しかも、建物の耐震強度や仕上がりも手を抜けない。高くても丈夫なものは当たり前だが、安くても丈夫なものということで同社の工法に注目が集ま

っている。

株式会社シルバーウッド(千葉県・浦安市)の開発したのは“スチールパネル工法”。正式名称は薄板軽量形鋼造という国交省が正式に告示した技術基準。これは、2×4工法のように、あらかじめ工場で作成したスチールパネルを現場で組み立てていく工法である。鉄筋コンクリート建築のように電気溶接をせずに、専用のビスで留めていく方式で、施工が簡単。低価格、短工期、それでいて堅牢な建物を建てる事が出来る。また建物そのものが軽量であることから、設計地耐力3トン以上ならば杭工事を必要とせず、木造住宅並みの基礎構造で建築ができるのである。

低価格高専賃も possible の初期投資

従来構造によって適合高専賃を建設すると坪単価60万~70万円が関東近辺の相場だが、同工法を用いれば、50万~55万に抑えられる。

入居生活費用月額13万の高専賃に、無理なく設定できる建設初期投資額を提案出来るという。

療養病床を高専賃に転換する場合、同じベッド数を確保することは制度上難しい。しかしながら、建物を一から建て直す場合、建築費用は当然ながら抑えたいところ。高齢者住宅市場が活況を呈するなか、同工法に注目が集まっているのは、時代の要請に応えたものともいえる。

「溶融亜鉛めっき鋼板という、厚さ1.0mm~2.2mmの薄板軽量形鋼を構造躯体の主要構造部に使用しています。

大臣認定に裏付けされた、耐震・耐火・耐久性能を持ち、鋼板の高い加工技術により、パネル製作や現場施工の手間(労務費)が減るため、従来構造では成しえなかった低価格が実現します。鉄筋コンクリート造と比較すると、2~3割のコストダウンとなります。建物の性能は、お金をかけなければ手に入れないという要素が

強いようですが、当社ではコストは安く、性能は鉄筋コンクリート造以上の工法開発を目指しています。」と下河原氏は説明してくれた。

環境に優しいところはアメリカから教わった

「スチールパネル工法に使用される形鋼材は、アメリカではエコウッド(木材の代替品)と呼ばれ、その歴史は古く、1920年頃から普及していました。」この建築方法が、同社によって、やっと日本市場に本格導入された。

「スチールパネル工法に使用している構造材は再び溶かして鉄としてリサイクルが出来ます。また、鉄筋コンクリート造と躯体重量の比較をすると、約七分の一。解体もしやすく、建設段階から省資源化が可能となる、エコ建築工法といえます。」

地球環境問題の重要性が認識される現代において、まさに地球に優しい環境共生型の工法といえるだろう。

今後の展開は

「ハード面ではスチールパネル工法を今よりも更に安価に施工が出来て、性能も更に高める研究開発を進めてまいります。また、システム構造のメリットを活かし、確認申請期間の短縮が可能となる構造大臣認定を今期中に取得します」とのこと。

「ソフト面では、地場に根ざした活動を行なっている、小・中規模な医療法人の高専賃事業参入サポートに力を入れていきます。当社は全国の建設・不動産会社様

とお付き合いがありますので、設備投資の支援という側面から、高専賃事業に進出しやすい環境を創出していくことができます。」

このことが高専賃向けの手引きとなる、アセットマネジメント事業を始めたきっかけとなった。

下河原氏はこう続ける。「高専賃事業に参入した当時、ある建設会社から『こういうところに800坪の土地があって、土地オーナーが遺産相続の関係上、建物を建ててくれないのだが、普通の賃貸アパートはもうやりたくない。シルバーウッドさん、この場所で高齢者施設が出店可能な運営会社をご紹介いただけますか?』という相談を頂いたのです。そこから出店を希望する医療法人や介護事業者の情報を集め始めました。お互いの希望が上手くマッチした場合に開発着手となるのです。

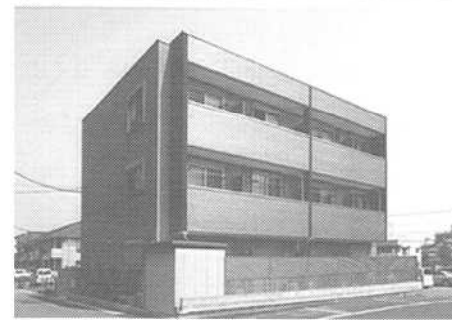
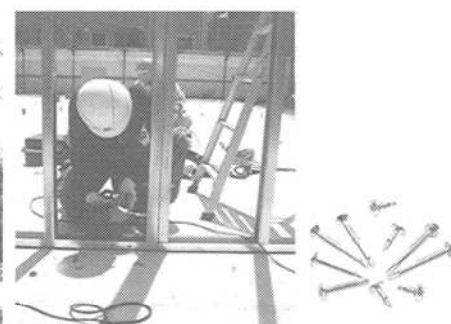
高齢者住宅に入居される方々の安心を考えると、医療法人が運営

する病院のすぐそばに高専賃があればいいと考えていますので、医療法人が運営する高専賃は、収入面から考えてもベストです。建物は土地オーナーに建ててもらい、医療法人に20年以上の一括借り上げをしてもらうことで、両者に負担のない経営を実現させることが当社の役割だと思っています。また、高齢者住宅における入居募集などを含めた賃貸管理を行なう事業も始めました。」

今後は新規事業への積極的な進出の意欲も強く感じられ、建築業界のホープとして、多くのニーズに応えていく同社である。

【概要】

株式会社シルバーウッド
所在地/
千葉県浦安市鉄鋼通り
1-2-11
問い合わせ先/
TEL: 047-304-4003
<http://www.silverwood.co.jp>



スチールパネル工法は現場での作業も楽に出来て、大幅な工期・コスト短縮が可能。