

高専賃 推進の旗手たち



シルバーウッド
(千葉県浦安市)
下河原忠道社長

本紙主催「高齢者住宅フェア2008 in 大阪」の会場内で同時開催する「高齢者住宅セミナー」の講師で、高専賃の整備に注力している、シルバーウッドの下河原忠道社長と、ゴールドトラストの久保川謙道社長に熱い思いを語ってもらった。

必須条件となってきました。このため、全国の建築会社や運営事業者からの問い合わせが増えています。

——御社の工法は、どのようなものになりますか。
下河原 弊社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、亜鉛めっきした厚さ0・8から2・2mmの軽量スチールを組み立てたスチールパネル

シルバーウッド

運営事業者にとつてはまさに死活問題です。また、その削減策の提案はゼネコンにとっても受注するための

RC造に比べ建築コスト30%減

下河原 弊社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、亜鉛めっきした厚さ0・8から2・2mmの軽量スチールを組み立てたスチールパネル

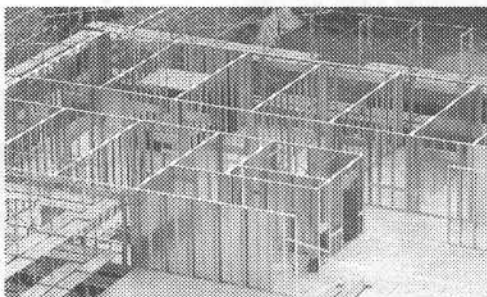
初期投資軽減し家賃に反映

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いう運営事業者と、シニアビジネスで土地の有効活用を考えている地主とのマッチングをされています。このサポートが御社の新工法とともにも魅力となり、人気に更なる拍車がかかっているのでは。

下河原 地主側にとっては建築コストを抑えつつ、運営事業者に「一括借り上げ」してもらうことで、空室や滞納の心配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、土地や建物の初期投資不要で、高専賃など高齢者住宅の運営に専念できます。特に、療養病床の再編に伴うのが医療法人です。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、医療法人にとって大きなビジネスチャンスだと思っています。

——今後の展開は。

下河原 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。土地案件の収集や交渉、そして土地オーナーとの契約から建築プランの作成までをトータルでサポートすることで、医療法人の高齢者住宅運営を、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。



▲新工法「スチールパネル工法」