

## 賃貸住宅建築

**シルバーウッドの4つの強み**

- 1 耐震・耐火・断熱性が高いスチールパネル工法**  
強固なモノコック構造で優れた耐震性、国交省大臣認定の耐火構造、特許取得の薄板軽量形鋼造
- 2 鉄筋コンクリート造や重量鉄骨造に比べ、安価で短期工**  
鉄の量が重量鉄骨の3分の1、大規模な杭工事も不要。工期も短く、大幅なコスト削減が可能
- 3 原価償却期間が19年と短く、節税効果あり**  
法定耐用年数は19年。コンクリート47年、重量鉄骨34年と比較して節税効果が大きい
- 4 サービス付き高齢者向け住宅の企画・運営実績が豊富**  
高齢者向け住宅や介護施設、老人ホームの建設を数多く手がけ、自社で「銀木犀」も運営

**減価償却期間19年のメリット**

減価償却期間の構造別耐用年数比較

構造	耐用年数	償却率
薄板軽量形鋼造	19年	0.053
重量鉄骨造	34年	0.030
鉄筋コンクリート造	47年	0.022
木造	22年	0.046

運営事業者の借り上げ期間を20年とした場合、契約が終了する20年目には建物の減価償却を全額終えるので、建物の減価償却による節税効果を充分に活用できることになる。

**「ベネッセ中村橋保育園」**  
用途／保育園 工法・構造／スチールパネル工法・地上2階建て 敷地面積／525.44m<sup>2</sup> 延床面積／559.37m<sup>2</sup> 所在地／東京都練馬区



## 保育園などの公共施設も建築

一般的な賃貸住宅に比べて投資額が大きくなりがちだが、土地活用として考えるならば投資額を抑えるとともに、一括借り上げ期間内に建物の償却を終えたいもの。その点も、スチールパネル工法は優位だ。実際には高い耐久性能を持ちながらも、法定耐用年数は19年と短いため、短期償却で税負担を軽減できるのがうれしい。

一般的な賃貸住宅に比べて投資額が大きくなりがちだが、土地活用として考えるならば投資額を抑えるとともに、一括借り上げ期間内に建物の償却を終えたいもの。その点も、スチールパネル工法は優

位だ。実際には高い耐久性能を持つ。ただし、法定耐用年数は19年と短いため、短期償却で税負担を軽減できるのがうれしい。

付き高齢者向け住宅2棟、グループホーム2棟を運営している。

同社のスチールパネル工法は薄い鋼材を構造材に使い、強靭なビスやボルト、ジョイント金物で一体化させる大型パネル構造だ。ツーバイフォーと同様に構造全体で荷重を受け止める「モノコック構造」なので、地震の揺れを分散させ、優れた耐震性を発揮。また、高い耐久・耐火・断熱・遮音性を備えつつローコストなのも魅力だ。

「従来の重量鉄骨造と比べると、使用する鉄の量が3分の1ですみ、地耐力3トン以上の場合は杭工事も不要ですから、大幅にコストダウンできます。工場で構造躯体をパネル化し、現場で組み立てるため工期が短いのも特長です」

**株式会社シルバーウッド**

**0120-958-060**  
千葉県浦安市鉄鋼通り1-2-11

**【対象エリア】**首都圏

**資料請求は69ページをご覧ください**

取材・文／菱沼晶

お電話の際には「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。  
高齢者向け住宅による土地活用は、信頼できる運営事業者を見つけることが成功の鍵だ。同社はこれまで培った企画力や運営事業者とのネットワークを活かし、そのことは地域社会への貢献にも繋がる。興味を持った方は、ぜひ一度同社の話を聞いてみてほしい。

医療・介護事業に土地を提供することは、地域社会への貢献にも繋がる。興味を持った方は、ぜひ一度同社の話を聞いてみてほしい。

お電話の際には「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。

## シルバーウッド運営のサービス付き高齢者向け住宅



坪60万円台で建設し、土地・建物を同社が一括借り上げて運営。建築費削減で入居時費用ゼロを実現した。檜フローリングの温もりある空間が好評だ



## 「銀木犀 鎌ヶ谷」

用途／サービス付き高齢者向け住宅  
工法・構造／スチールパネル工法・地上3階建て 敷地面積／1279.56m<sup>2</sup> 延床面積／1808.6m<sup>2</sup> 総戸数／53戸  
所在地／千葉県鎌ヶ谷市

独自開発の「スチールパネル工法」による高齢者向け賃貸住宅の建設で、豊富な実績を築いてきたシルバーウッド。医療法人等の運営事業者と土地オーナーを結びつけ、最適な事業計画を立案。本格化する超高齢化社会で、長期安定した賃貸経営をサポートしていく。

**高齢者向け住宅の一々々は  
今後も拡大の一途**

オーナーを悩ませる賃貸住宅の空室率の高さ。借り手市場の今、新しく建てれば入居者が集まる時代ではなくなった。また老朽物件の場合、管理や修繕の問題から、将来、相続した子どもが苦労することになりかねない。今後を考えると、新たに賢い土地活用を検討していく必要があるだろう。

そんな状況の今、注目を集めのが高齢者向け住宅による土地活用である。これから超高齢化社会を迎える日本。2015年には団塊の世代が前期高齢者(65~74歳)となり、高齢者のみの世帯が急増する。しかし、高齢者が安心して暮らせる住宅・施設の普及率はまだ足りない。このような背景があり、2011年には「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」の登録制度がスタート。政府も普段の賃貸借契約を結ぶため、長期間にわたって安定した賃料収入が見込めます」と語るのは(株)シルバーウッド営業部長の関根さんだ。

**独自工法を駆使、サ高住をメインに多様な建物を建築**

シルバーウッドは2000年の設立以来、独自開発の特許工法である「スチールパネル工法」を駆使し、賃貸住宅や店舗の他、保育園など公共性の高い建物の建築にも携わってきた。2007年には、高齢者向け住宅の建設に参入し、すでに数多くの実績を持つ。2011年からは「銀木犀」ブランドを自社で立ち上げ、サービス



株式会社シルバーウッド  
営業部長  
関根 守さん

# 超高齢化社会で、高齢者向け住宅が土地活用の切り札に スチールパネル工法の高齢者向け住宅が土地活用の切り札に