

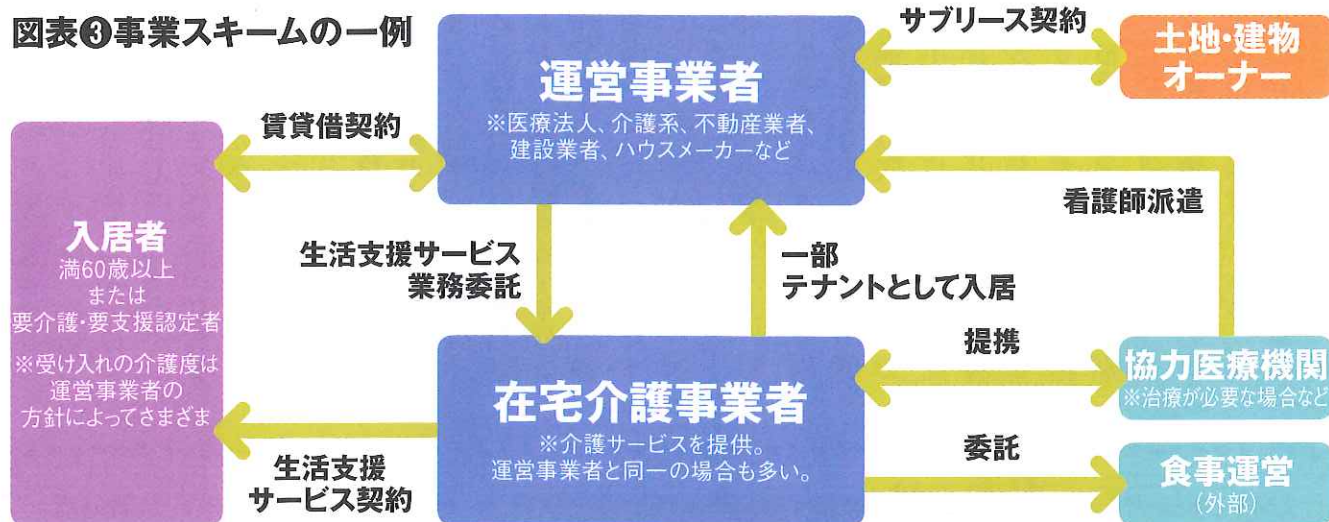
## 図表①「サ高住」に対する公的支援策

- 補助** 現在、建設費の1/10、改修費の1/3について、国の補助を受けられます(上限:100万円/戸)。ただし、年度ごとの予算のため、縮小や廃止の可能性もあります。
- 税制優遇** 2015年3月31日までの間(所得税・法人税の割増償却については2016年3月31日まで)に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築または取得した場合で、一定要件を満たすものについては、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置を受けられます。
- 融資** 建設費について、住宅金融支援機構の融資を利用できます。

## 図表②「サ高住」登録基準

- 住宅** 各専有部分の床面積原則25㎡以上(居間・食堂・台所などを共同で利用する場合は18㎡以上)便所・洗面設備等の設置、バリアフリー
- サービス** サービスを提供すること(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)
- 契約** 高齢者の居住の安定が図られた契約であること前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

## 図表③事業スキームの一例



自由な発想で  
バリエーションも豊富に

参入と登録が増えるにつれ、サ高住のバリエーションも広がってきました。手厚い医療やホテルのような高級感をアピールしたり、入居者の経験を活かして働く場を提供したり、最期の看取りまで対応するといったサ高住も増えています。建物についても、一般的な

対し、サ高住では一般の賃貸住宅と同じように敷金を1〜数カ月分支払うだけ。毎月かかるのは家賃と共益費・生活支援サービス費・食費で、概ね15万円〜20万円ほどです。

オーナーにとっては、競争の厳しい一般の賃貸住宅市場ではなく、高齢化で拡大する要支援・要介護者向けの新しい市場において賃料収入が見込めます。ただし、住宅としての質だけでなくサービスの質でも入居者の満足を得ることが大前提です。

運営事業者にとっては、都道府県知事への事前届出義務のある有料老人ホームの新規オープンが難しくなっており、介護や高齢者向けの新たな事業として注目されています。

住宅形式だけでなく、別荘地のコテージや既存の公団住宅のコンバージョン(用途変更)など、いろいろなケースがあります(次ページにて事例紹介)。

サ高住は公的な制度に基づくものですが、有料老人ホームなどの「施設」ではなく、あくまで「住居」という位置づけです。そのため条件が緩く、ある意味、自由な発想でいろいろなお客ができます。これが、新しい賃貸マーケットを切り開く原動力になっているのです。

**「サ高住」事業を成功へ導くポイント**

**最も重要なのは運営事業者選び**

それでは、オーナーが所有する不動産を活用してサ高住事業を行う場合、どのようなポイントと注意点があるのでしょうか。

まず、最も重要なのは、運営事業者選びです。オーナー自ら運営を手掛けることも不可能ではありませんが、一般的なアパートやマンション経営とは異なり、見守りサービスや食事の提供、在宅介護や在宅医療事業者との連携など、

## Case 2

「入居者参加型」サ高住  
お互いが見守り合う  
新たなシニア・コミュニティ  
P25「ゆいま〜る那須」



順調に増加する  
「サ高住」の背景

2011年10月に  
制度がスタート

「サ高住」とは「サービス付き高齢者向け住宅」の略で、主に高齢の要介護・要支援者向け賃貸住宅です。2011年10月に施行された「改正高齢者住まい法」に基づいてスタートし、地方公共団体による登録制になっています。登録を受けるには、一定の居室面積や設備、バリアフリーといったハード面の条件を満たすとともに、見守りサービスの実施などが義務付けられています。その代わり、補

助金や税制上の優遇、公的機関からの融資などのメリットがあります(図①・②)。

サ高住は通常、オーナーの土地・建物を運営事業者が借り上げ、運営事業者が入居者を募集するという形をとります。運営事業者には医療や介護を手掛ける法人・団体のほか、建築や不動産などの一般企業も参入しています(図③)。

3年間で全国に16万戸もできたのは、関係者のメリットが合致したからだと考えるでしょう。

入居者にとって最大のメリットは、民間の有料老人ホームよりずっと費用が安いことです。有料老人ホームは入居時に数百万円から数千万円の一時金が必要なのに

「サ高住」の制度ができて3年。全国ですでに5019棟、16万1517戸(2014年10月末)が登録され、さらに増え続けています。新しい賃貸マーケットを生み出しつつあるサ高住の可能性を探ってみました。

新しい賃貸マーケットを切り拓く  
「サ高住」の可能性

高度で専門的な対応が必要です。通常は、パートナーとなる運営事業者を選び、その事業者と相談した上で所有する土地に建物を建て（あるいは所有不動産を改築し）、その事業者が土地建物を一括して貸し付けます。借り上げ期間は25～30年の長期になり、どの事業者と組むかが成否の鍵を握るのです。

## 運営方針を必ずチェック 既存施設の見学も必須

運営事業者を選ぶ際は、運営方針や受け入れ入居者の介護度を必ずチェックしましょう。サ高住の入居者は60歳以上が要介護・要支援認定者となっていますが、実際にはまだまだ元気な人ばかりのサ高住もあれば、平均要介護度が3から4といったところもあります。一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会の下河原忠道理事は次のようにアドバイスします。

「運営事業者を選ぶにあたっては、検討している事業者の既存の施設をぜひ見学してください。施設の雰囲気や職員の対応を見たり、入居者の声を聞くとともに、要介護度がどれくらいの入居者が多いのか、看取りまでするのか、提携し

ている外部の訪問診療機関・訪問事業所はどこなのか、入居者向けのイベントにはどんなものがあるかなど確認しましょう。そして、自分の親や家族を預けられるかどうか、という観点で考えてみることも非常に大切です」

下河原氏によると、運営事業者選びでは、入居費用の設定も大きなポイント。例えば毎月の入居費用は多くの人が厚生年金で支払える程度（20万円以内）が望ましいといえます。敷金が家賃半年分といったケースは、入居者募集上はマイナス要素になるので注意です。

## 25～30年の長期契約ゆえ 細部まで確認を

運営事業者との契約においては、長期契約となるだけに途中での解約・撤退などの取り決めが大事です。途中解約時には契約の残り期間分の賃料を支払うか、同等賃料を支払える事業者の契約を条件としておくべきです。また、大規模修繕や補修費の分担はどうするかなども細かく確認しましょう。

なお、建物の建築にあたってロインを利用する場合は、借り入れ期間よりもサブリース契約の期間が長いほうが安心です。

## 建築コストは 競争力に関わる

投資としては、建築コストが重要なポイントです。現在、建物投資額に対して表面利回りは7～9%程度といわれます。サ高住の場合、居室の面積やバリアフリー化などの条件があり、通常のアパート、賃貸マンションより建築費は多少かさみますが、入居費が割高になれば、空室リスクにつながりかねません。

どの建築会社に依頼するか、運営事業者が指定してくるケースもありますが、本来はオーナーが選択して決めるべきです。他社で見積もりをとるなど、どこに頼むかは慎重に考えましょう。

## 新しい「コミュニティをつくる」 「サ高住」の存在意義

サ高住の今後について、高齢者の部屋探しをサポートしている一般財団法人コミュニティネットワーク協会の近山恵子理事長に伺いました。

「日本では高齢者福祉というとすぐ老人ホームなどの『施設福祉』を思い浮かべますが、欧米ではむしろ『居住福祉』がメインです。

日本でもサ高住によって住居が高齢者福祉の基本であるという流れが生まれ、ますます広がっていくと思います。入居する高齢者自身『施設』ではなく『住まい』を求めています。住まいは生活の場であり、生活にはコミュニティが欠かせません。今後、サ高住は新しい仲間が集うコミュニティの場となっていくべきです」

そのためには、一定の部屋の広さや共用スペースが必要なのはもちろん、元気な人なら買い物に行きやすい立地が望ましいでしょう。駅から離れていても、近くにスーパーなどの商業施設があれば生活には便利です。

下河原氏と近山氏が異口同音に語るのには、高齢者だからといって介護サービスを提供すればそれでいいということではない、ということ。高齢者が社会とのつながりの中で、自立した生活を送れるよう支えることが、社会全体で求められています。

サ高住は、そのために重要な役割を果たすことが期待されているのです。サ高住が新たな賃貸マーケットとして存在感を発揮するのは、これからです。

取材文／古井一匡

**施設概要** 名称：ゆいま～る那須 所在地：栃木県那須郡那須町大字豊原乙 事業主体：(株)コミュニティネット 運営主体：(株)コミュニティネット 敷地面積：9978.05㎡ 延べ床面積：3528.26㎡ 構造・規模：木造1階建て～2階建て5棟（ほかに食堂棟、介護棟、共用棟） 総戸数：70戸 間取り：1R（33.12㎡）～2LDK（66.25㎡） 土地・建物：事業者の自己所有 賃料：1137万円～2451万円（家賃一括前払い）、または5万9000円（月々払い） 共益費：8000円/月 サポート費：1人入居・3万850円/月、2人入居・5万4000円/月（税込）



## Case 2 「ゆいま～る那須」

緑豊かな別荘地に生まれた  
新しいシニア・コミュニティ。  
サ高住の新しい形を提示

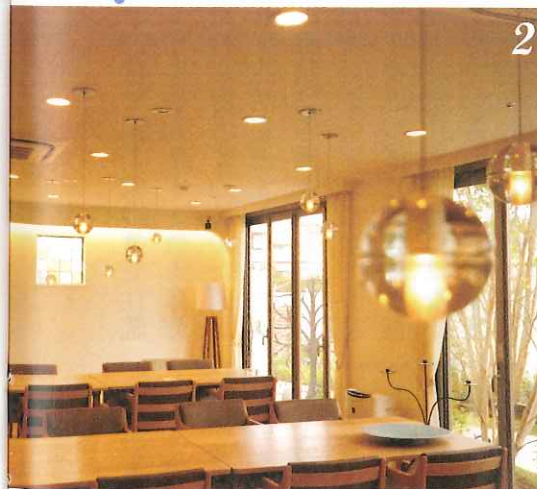
『ゆいま～る那須』は別荘地として知られる那須高原にあるサ高住です。1万㎡近い敷地に木造平屋と2階建てのコテージ風の建物が5棟あり、ほかに食堂棟、介護棟（デイサービスセンター）、共用棟などがあります。医療についても地元のクリニックの協力を取り付けているそうです。

建物はすべて地元産材を利用してつくった木の温もりある空間が特徴。入居しているのは首都圏だけでなく大阪や九州からという人もおり、みなさん比較的元気。新しいシニア・コミュニティといった雰囲気です。

- 1 見た目はおしゃれな別荘地のコテージ
- 2 食堂棟は天井の高い開放的なつくり
- 3 地元産材で仕上げた温もりのある室内
- 4 高齢者住宅とは思えない夜の景観

写真提供／(株)コミュニティネット

- 1 明るくゆったりとした空間の居室
- 2 輸入ものの照明を使い、おしゃれで開放的な雰囲気の食堂
- 3 テラスでは毎日、井戸端会議
- 4 自然素材をふんだんに使い、あたたかみのある空間づくりが銀木屋の特長



写真提供／(株)シルバーウッド

## Case 1 「銀木屋」(市川市)

「医療強化型」をうたいつつ、  
無垢のフローリング、手作り家具  
などで上質な空間を演出

2012年10月に開設された『銀木屋（市川市）』は「医療強化型」というコンセプトを掲げるサ高住です。24時間365日、介護職員が常駐し、24時間医師が対応する在宅療養支援診療所と連携。訪問看護ステーションとも連携して、介護・看護・医療を連続的に提供します。入居対象者は、退院後の住まいを探していたり、自宅での介護が困難な人、寝たきりや認知症の人、疾病を抱えていても個室で生活したいと希望する人など、従来の高齢者住宅では受け入れにくかった人たち。終末期ケアや看取りへの対応に力を入れており、すでに数名の方がここで最期を迎えられたそうです。

医療的なケアが必要な人でもサ高住で今まで通り生活できる時代が来ているといえるでしょう。



**施設概要** 名称：銀木屋（市川市） 所在地：千葉県市川市北方町 事業主体：(株)シルバーウッド 運営主体：(株)シルバーウッド 敷地面積：968.45㎡ 延べ床面積：1481.78㎡ 構造・規模：薄板軽量形構造（スチールパネル工法）・地上3階建て 総戸数：40戸（一人用36室、2人用4室） 居室面積：1人部屋18.49㎡、2人部屋27.73㎡ 土地・建物：賃借（開設時から20年、その後3年毎更新） 月額費用：16万8400円～17万2400円（家賃、生活サービス費、共益費、食費）