

土地活用の一手「高専賃」

高齢者専用

賃貸住宅

研究

家賃・食費等合わせ
月額10万円が理想

「高専賃」と一口に言っても、さまざまな形態がある。建物の規模や中で行われているサービスの違いはもちろんのこと、事業主の母体や運営企業の方針も千差万別。今回は、「高専賃」事業へ意欲的に取り組む企業の現場を取材した。

「高専賃はよくわからぬない」という声をよく耳にする。

「少子高齢化」を背景にさまざまな企業が高専賃ビジネスに参入し、それぞれの強みを生かした運営を行っているものの、運営方法がまったく異なるためだ。なかには「高専賃」と謳っているだけで実際のところは、ハーフ面にしき、ソフトライト面にしき、一般的の賃貸住宅とほとんど変わらないとい

うものもあるらしい。歴史が浅いことから、とも言える。「成功事例が少ない」「ビジネスモデルが確立してない」「業界ルールがない」とも言われており、それが前述の「よくわかる」を助長している。ナードが多いのではないだろうか。高齢社会に本に語る。

「高い入居一時金を支払える限界。そうなり課題となるのは、やはり『よくわからない』」と語る。

河原忠道社長は次のように語る。「高専賃の特徴は大きくわざり3つ。ひとつ目が、賃貸借契約の形をとっていること、ふたつ目が、礼金や更新料、権利金といった料金が、夫婦で入居できるための部屋があることだ。」

「建物の利回りだけを考えると細かく部屋を割った方がいいのでしょうかが、当社では必ず夫婦対応の部屋を作っています。一緒に入居するのを希望される方は多く、ほとんどの場合、そのタイプの部屋が高専賃で土地を有効活用する場合、多くの事業主(土地オーナー)は、運営ノウハウを持たない会社、つまり介護事業者や医療法人に運営を委託したり、そのまま借り上げもらう方法が一般的だ。」

「高専賃の借上げを行う学研ココファン(東京都品川区)の取締役企画開発部長の谷口正一郎氏は、次のように語る。「高専賃は、その性質の高専賃は今後ますます増えると考えられる。あとは決して難しい話ではないのだ。」

学研「ココファン

オーナーには20年の一括借り上げを提案

学習研究社(学研)グル

ープの一社である学研コ

コファン(東京都品川区)

は、2004年から高専賃

の開発、運営を行っている。

直営の高専賃は、4棟12

戸。現在5棟目となる85

戸の物件を建設中だ。

入居率が高く、平均でも

90%を超えていく。

新築後

設されたケースが多く、そ

の場合、学研ココファンが

締役企画開発部長谷口正

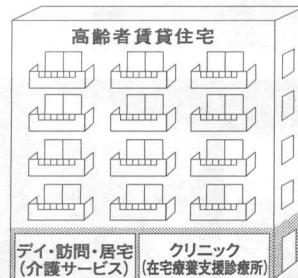
一郎氏

が、周

辺の環境や人口動態を見な

がら決めていきます」(取

り)。学研ココファンが土地活用で提案する「高専賃」の基本タイプ



▲学研ココファンが土地活用で提案する「高専賃」の基本タイプ

「多くの高齢者の方を受け入れていくには、低賃貸であることが絶対条件。賃貸を抑えるには、イニシャルの建設コストを抑えなければなりません。これまで以上にもっと多くの高齢者の方を受け入れていくためには、低賃貸であることの特徴を持つ建設コストを抑えることは、下河原社長の執念でもある。」



▲シルバーウッドが企画・設計した富家病院の「メディカルホーム」の外観

設計・企画サポート企業

地主と運営企業をマッチング

シルバーウッド
(千葉県浦安市)
下河原忠道社長(38)

建設部材メーカーであるシルバーウッド(千葉県浦安市)は、高専賃の設計・企画で実際に立つことで、客観的、中立的に事業収支を考え、立地や土地条件に合わせたプランの

発した建築工法「スチールパ

ーク」(下河原忠道社長)は、「高専賃を含め、高齢者向け住宅・施設に関する事業は、企業が新規に参入する場合がほとんど。そのため前例がない、比較する材料がない、という事業主の声をよく耳にします」(下河原忠道社長)

「多くの高齢者の方を受け入れていくには、低賃貸であることが絶対条件。賃貸を抑えるには、イニシャルの建設コストを抑えなければなりません。これまで以上にもっと多くの高齢者の方を受け入れていくためには、低賃貸であることの特徴を持つ建設コストを抑えることは、下河原社長の執念でもある。」

「多くの高齢者の方を受け入れていくには、低賃貸であることが絶対条件。賃貸を抑えるには、イニシャルの建設コストを抑えなければなりません。これまで以上にもっと多くの高齢者の方を受け入れていくためには、低賃貸であることの特徴を持つ建設コストを抑えることは、下河原社長の執念でもある。」

建設コストを削減し低家賃目指す

トピックス

高齢者専用の家賃債務保証サービス

財団法人高齢者住宅財団(東京都中央区)は、60歳以上の高齢者に特化した「家賃債務保証」を提供している。7月1日より、サービス内容の対象範囲を拡大、新バージョンとして提供を開始した。

今回、大きく変更するのは2点。従来、「高齢者世帯」に対する保証期間は月額賃料の6ヶ月分だったが、今回の内容拡充によって保証期間を12ヶ月まで延長した。

また、「障害者世帯」に対する保証では、対象範囲を拡張。これまで身体障害等級については1級から4級、精神障害も1級から2級までだったものを、それぞれ1級~6級、1級~3級へと範囲を拡大した。その結果、障害者世帯では障害者手帳の交付を受けたすべての人のがサービスを受けることができるようになった。

ほかにも、解雇等による退去者世帯へのサービスも開始する。同サービスでは平成20年4月1日以降、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯(その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る)に対して提供を行う。

同財団は、高齢者の居住支援団体として設立。主に高齢者世帯や障害者、子育て世帯、外国人住民への家賃債務保証サービスを提供している。

7月1日から保証期間を12ヶ月に延長

介護や食事提供等を行う企業との連携必須