インタビュー

●運営会社

寝たきりや重介護の高齢者も入居可能

全戸に人工透析の設備も完備

医療法人社団富家会富家病院が、高専賃事業に参入する。今年12月に、埼玉県ふじみ野市に、43戸の高専賃「メディカルホーム」をオープンさせる予定だ。富家病院はこれまでにも特別養護老人ホーム（70床）を経営してきた。病院を母体とするグループが、高専賃ビジネスに参入する狙いは何か。施設長の大竹裕氏にインタビューを行った。

富家病院

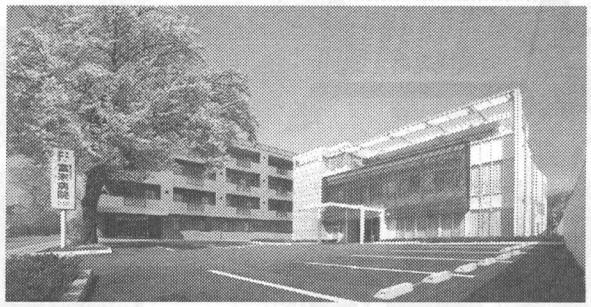
医療法人 社団富家会　富家病院
（埼玉県ふじみ野市）
メディカルホーム
施設長 大竹裕氏（33）

——高専賃を始めるきっかけは。

大竹 これまでに特養の運営を行ってきましたが、制度上一人一人に合ったサービスの提供ができない、という現実がありました。その点、高専賃は規制にしばられることなくサービスを提供できる自由度があります。在宅看護、リハビリ、デイケアなど、入居者一人一人に合ったケアプランを組み立てられるため、43人入居者がいれば43通りのプランができるといっても過言ではありません。富家病院のモットーでもある「されたい医療 されたい看護 されたい介護」を具現化できるのが今回の「メディカルホーム」なのです。

——建設予定地は、母体の富家病院の真横です。

大竹 何かあってもすぐに駆け付けられるのが強みです。「メディカルホーム」には訪問介護を行うスタッフを20名、看護師が5名以上、福祉用具の専門員を2名専属で配置する予定ですが、病院との連携があることでより安心して入居していただけると思います。



▲富家病院の外観。隣接用地に「メディカルホーム」が建設される予定

——一般的に高専賃というと、元気な高齢者を入居対象としているケースが多いですが。

大竹 私どもは重介護の高齢者や寝たきりの方、認知症の方や生活保護の方も想定しています。また、全室に人工透析を受けられる設備を完備するので、透析の必要な患者さんもご入居いただけます。透析患者にとって透析をしている時間はもちろん、移動にかかる手間や肉体的な負担はとても大きい。在宅透析の需要はとても高いのです。

——家賃はかなり安い設定だとか。

大竹 3万円台からと考えています。生活保護者の方も対象としていくとなれば、当然家賃は抑えねばなりません。医療やリハビリ、介護などを含めても10万円以下を目指しています。その分、建設コストをかなり抑えました。シルバーウッドの設計・企画で坪56万円で建設しています。

——今回のメディカルホームは土地活用によるものではなく、富家病院自身が事業主となっています。

大竹 本来であれば、土地オーナーさんに建てて頂くのが最も良い方法だと思います。医療や介護に困っている高齢者、そして家族はたくさんいらっしゃいます。そういった方々の受け皿となる高専賃がもっと増えていくためにも、土地活用による事例が増えていくといいですね。

▶プラチナ・シニアハウス「むつざわ」

レイクス・トゥエンティワン

レイクス・トゥエンティワン
（東京都中央区）
池俊明社長

——高専賃を運営するようになった経緯を教えて下さい。

池 大学卒業後、商社に勤務しました。そこでの新事業として介護ビジネスを立ち上げることになり、私が準備を進めていたのですが、最終的には社の判断で実現には至りませんでした。2000年に当時の会社を脱サラして立上げたのが今の会社。設立当初は福祉用具販売が主で、後に訪問介護を手がけました。その時、訪問介護利用者の家族の方が「もう親の面倒を見るのは限界なので、どこか引き受けてくれるところを探して欲しい」と切実に訴える姿を見て、住宅系のサービスを開始しました。高専賃は2年前に第1号を開始、現在までに千葉県内で4棟を開設しています。

——運営する高専賃の特徴は。

池 低価格、ということです。1棟目と2棟目は土地、建物ともに自社所有ですが、建物はリサイクル材の有効活用などで建設コストを抑えました。これにより月々の入居費用は、家賃・食費・共益費・光熱費込みで10万円程度で済みますので、生活保護を受けている方でも入居できます。高齢者の多くは年金生活で経済的なゆとりがありませんから、まず「安い」ということが高齢者向け住宅では何より重要と考えました。

——今後の事業展開については。

池 高専賃の拡大を図ります。これまでは土地・建物自社所有でしたが、これからは土地所有者に建ててもらい、それを借り上げる、というスタイルを活用します。エリアも従来は千葉県のみでしたが、順次広げていきます。6月1日には京都に関西支店を開設したため西日本での展開が可能になりました。また4棟目は他社が運営していたものを譲り受けたものですが、今後はこうした形での事業拡大にも力を入れていきます。

——高専賃の中には開業したものの経営面で苦戦し、身売りしたがっているものも多いと聞きます。

池 残念なことに、高専賃の中には品質がよくないものも多いのが現実です。当社が承継したものも大手賃貸管理会社が手がけたもので、立地はよく建物は立派ですがサービスが伴っていませんでした。今年5月に経営を引き継いだ後に何件かの退去があったので理由を聞いてみると「食事がまずい」とのことでした。キッチンが建物の中に設けられておらず仕出し料理を冷めたまま提供していたのです。そこでキッチンを設け自社調理を行うように工事を進めています。高専賃の中には、何のサービスも提供しなかったり、バリアフリーになっていなかったり、居室が極端に狭かったりと質に問題があるものが見受けられます。

——そうした問題の解決も重要です。

池 今年3月末に、私を含め8人が発起人となり「高専協」が設立されました。現在約130社が加盟しています。会の最大の目標は「玉石混合」な今の高専賃の状況の改善です。高専賃について一定のルールを定め、それを推奨モデルとして普及させていきたいと考えています。

高専協が発足

広さや設備についてのルール作り進める

今年3月初の業界団体である高齢者専用賃貸住宅事業者協会（高専協）が設立された。これを機に今後ますます高専賃の供給・整備が進むものと思われる。「高専協」発起人のひとりであるレイクス・トゥエンティワン（東京都中央区）の池俊明社長に自社の取り組みや高専賃の理想像について話を聞いた。

▲3月24日に開催された高専協の設立総会の様子