

月刊シニアビジネスマーケット

超高齢社会のライフスタイルをデベロップする経営情報誌

SENIOR BUSINESS MARKET

2011
September
no.086

09



[CLOSE UP]

初の自社開発、坪50万円台、檜フローリングを基調にした
モダンなデザイン空間光あふれる低価格住宅を開設

サービス付き高齢者向け住宅

銀木犀〈鎌ヶ谷〉

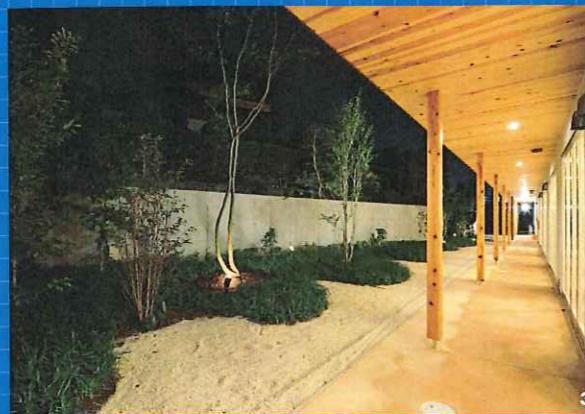
(株)シルバーウッド



檜の床や無垢材の家具で
温もりを感じさせる空間に



1. 1階の食堂スペース、住宅内の居室、共用部には木質素材を多用し、温もりの空間を演出
2. スチールパネル工法により開発コストを抑え、低価格化を実現
3. 四季を感じる庭園、建物南側には庇が伸び、テラスや車寄せ、日よけなどの役割を果たす
4. エントランス。右側が受付窓口
5. 1階の「みんなの部屋」。各フロアに設け、談話室のほか応接室や相談室として利用



しかも、地域の医療機関や居宅介護支援事業所（ケアマネジャー）からの紹介顧客が多いこと、低価格住宅開発の先鞭をつけたシルバーウッド初の自社開発・運営ホーム、高齢者住宅の低価格化進展などを総合判断し、入居時費用（敷金・礼金・手数料）をゼロにした点も特筆されてよいだろう。

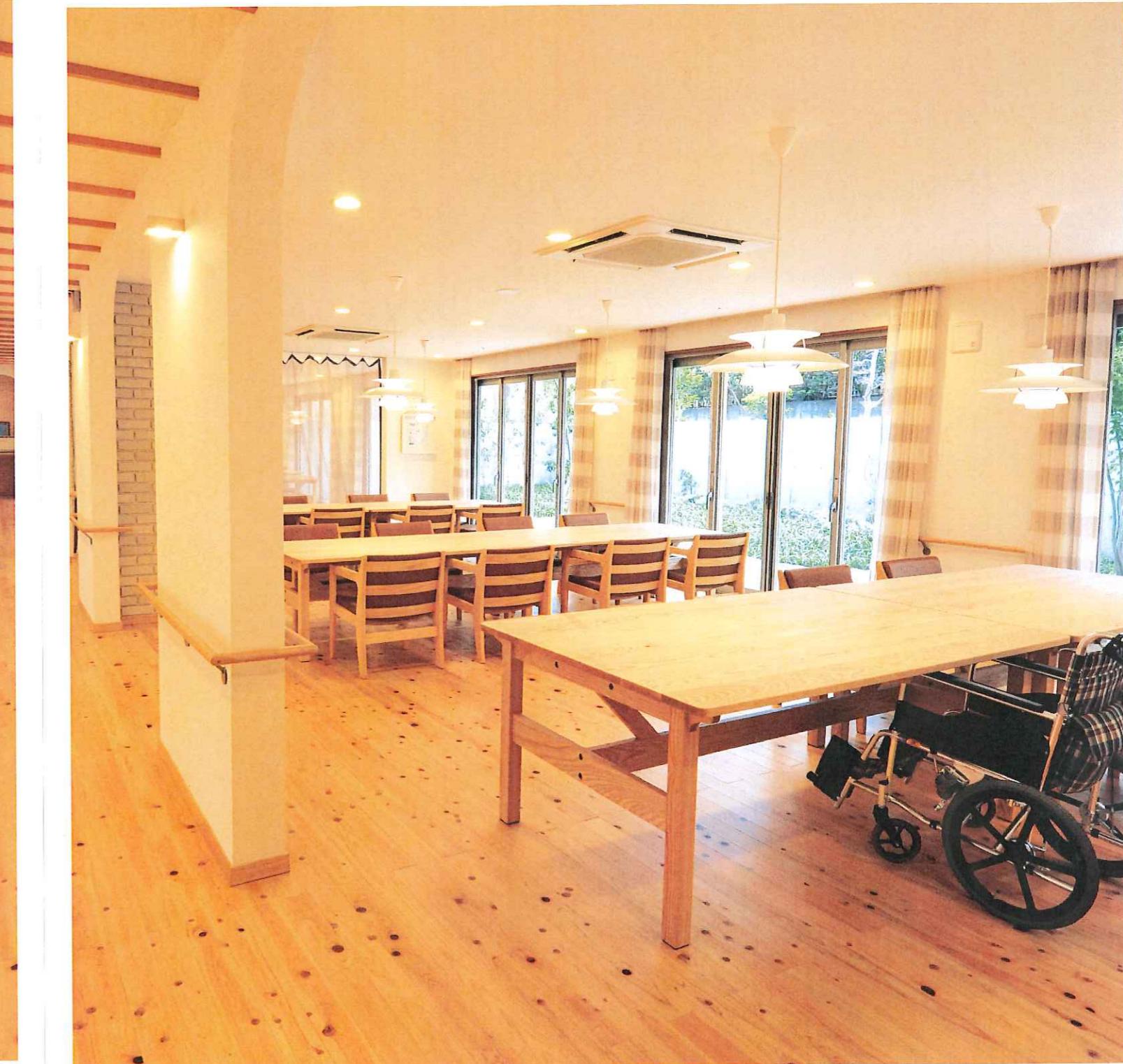
ハード面でも写真で見るとおり、スチールパネルの構造体でありながら、

新規成線「鎌ヶ谷大仏」駅から徒歩15分、または東武野田線「馬込沢」駅から徒歩18分、木下街道をやや入ったクリニックに隣接して立地。周辺はマンションや戸建て住宅、スーパー、公園等が広がる生活利便性の高い場所。

地上3階建て、総戸数53戸のサービス付き高齢者向け住宅（適合高齢者専用賃貸住宅）で、入居対象者は①おおむね65歳以上の高齢者、②要支援・要介護認定者。訪問介護事業所と居宅介護支援事業所を併設し、クリニック・調剤薬局が敷地内にあり、さらに協力医療機関、提携施設まで揃っており、万全の医療・介護サービス支援体制を整えている点が大きな特徴だ。

ハード面でも写真で見るとおり、スチールパネルの構造体でありながら、

建築費削減で入居時費用ゼロを実現したハイクオリティ住宅



初の自社開発、坪50万円台、檜フローリングを基調にしたモダンな空間デザイン——低価格・高品質住宅を実現

ローコスト建築を実現するスチールパネル工法で、近年、高齢者住宅開発を目指す事業者の注目を集めている（株）シルバーウッドが満を持して、千葉県鎌ヶ谷市に自社開発・運営するサービス付き高齢者向け住宅（適合高専賃）をオープンした。

CLOSE UP

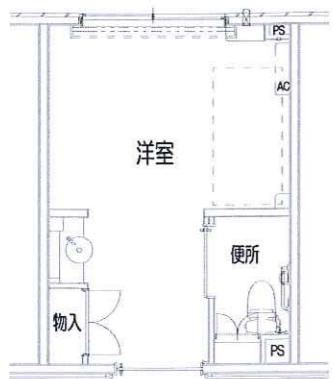
Senior Life Designing

銀木犀<鎌ヶ谷>
Ginmokusei KAMAGAYA

（株）シルバーウッド

CLOSE UP 銀木犀く^{マツ}鎌ヶ谷> Ginmokusei KAMAGAYA

居室平面図

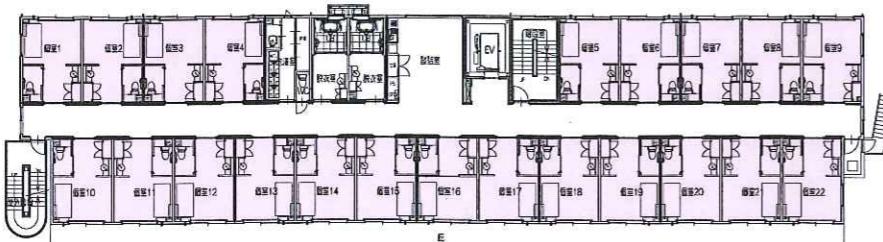


立地図

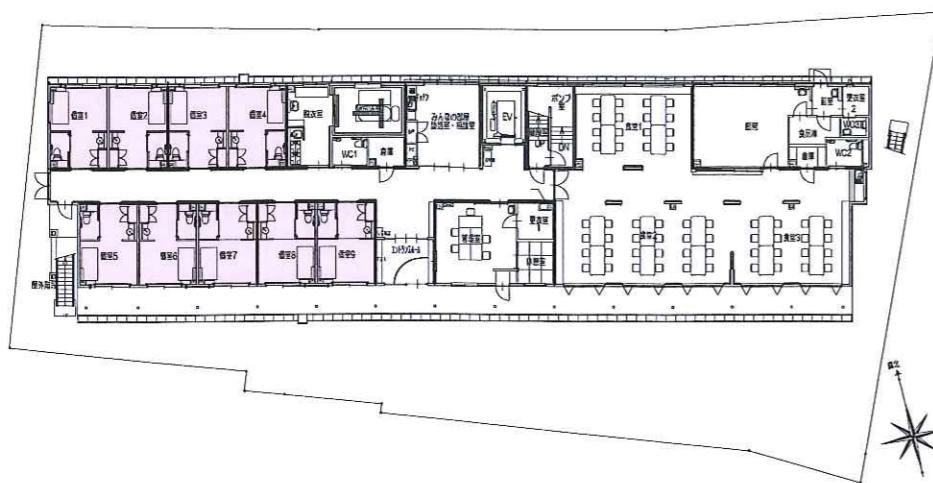


フロア平面図

2F



1F



居室スペース

施設概要

名称	銀木犀く ^{マツ} 鎌ヶ谷>
類型	サービス付き高齢者向け住宅(適合高専賃)
事業主体	株式会社シルバーウッド
所在地	千葉県鎌ヶ谷市南鎌ヶ谷1-5-28
敷地面積	1,279.56 m ²
構造・規模	薄板軽量形鋼造(スチールパネル工法)・地上3階建て
延床面積	1,808.60 m ²
総戸数	53戸
居室面積	18.49 m ²
共用施設	食堂/談話室(各階)/介護浴室/特別浴室/洗濯室/キッチン/緊急通報装置システム/スプリンクラー設備/エレベーター/ハーブ園/テラス/庭
居室設備	温水洗浄・暖房便座付トイレ/洗面/クローゼット/エアコン/緊急通報ボタン(スタッフコール)/スプリンクラー設備/固定電話設置可能
付帯施設	訪問介護事業所/居宅介護支援事業所
協力医療機関	社会医療法人社団木下会 鎌ヶ谷総合病院
提携施設	特別養護老人ホーム ひかりの郷

料金設定

入居時費用	0円(敷金・礼金・手数料等なし)
月額費用	Aタイプ(北向き) 15万6,250円(税込) 内訳 家賃 6万5,000円 生活支援サービス費 2万1,000円 共益費 2万3,000円(居室・共用部分の水光熱費) 食費 4万7,250円 (朝食・昼食・夕食喫食の場合、別途契約)
介護費用	併設訪問介護事業所利用可、介護保険自己負担額(1割)別途契約。医療費、消耗品(おむつ等)別途費用

7

8

9

10

11

12

6. 居室にはトイレ、洗面台、エアコンなどのほか緊急通報ボタンを完備。**7.** ゆとりある通路幅の廊下。天井部分のアーチがアクセントに。**8.** 2階の「みんなの部屋」**9.** 3階の「みんなの部屋」にはミニキッチンも設けられ入居者や家族が利用できる。**10.** 2階と3階に配された一般浴室。**11.** 特浴の脱衣室は理美容コーナーにも。**12.** ある日の食事メニュー

Today's MENU 2011.7.24 sun

朝食	夙食	夕食	洋食
野菜の鍋しが	魚のホイル焼き	エビフライ	南瓜サラダ
青菜のわかめ和え	牛蒡スープ	大根の柚子みそ漬	アスパラガスリザード
三枚肉	みそ汁	ナムル	コンソメスープ
みそ汁	牛乳	ごはん	ごはん

入居者に 「寄り添う介護」で 生活をサポート

6. 居室にはトイレ、洗面台、エアコンなどのほか緊急通報ボタンを完備。7. ゆとりある通路幅の廊下。天井部分のアーチがアクセントに。8. 2階の「みんなの部屋」9. 3階の「みんなの部屋」にはミニキッチンも設けられ入居者や家族が利用できる。10. 2階と3階に配された一般浴室。11. 特浴の脱衣室は理美容コーナーにも。12. ある日の食事メニュー

ニュー

1階約3分1を占める食堂の大空間、その無垢の檜フローリングと和歌山県で製作した特注テーブルとイス、デンマーク製の照明が落ち着いた華やかさを演出。居室は18・49 m²、トイレ・洗面台・緊急通報ボタン等を完備。1階9戸、2、3階に各22戸。各階に「みんなの部屋」(談話室、応接室)がある。建築費は「坪50万円台です」と代表取締役下河原忠道氏。

ソフト・サービスは介護職員が24時間常駐し、①フロント・サービス、②夜間・緊急対応、③代理オーダーサービス、④生活向上プログラム(料理、リハビリ教室等)、⑤寝具貸出し・クリーニング代、⑥生活・健康個別相談など、生活支援サービスを提供する。

リーズナブルな料金設定、このデザイン空間、そして医療・介護・生活支援サービス、まさに「これから」の高齢者住宅のモデルとして注目されよう。

木質系素材を内外に巧みに活かしたことで温もりを感じさせる、ゆったりとしたモダンな空間づくりに成功している。建物中央のエントランスホールを1歩入ると「Home Sweet Home」と題したオブジェが入居者を迎える。「灯の一つがあなたの家ですよ」というメッセージを込めたという。

VOICE
木の温もりや檜の香りで
自分の家と感じられる
くつろぎを



(株)シルバーウッド
デザイン担当
一級建築士
堺 万佑子氏

VOICE
地上3階建て。
耐火構造では
RCより断然低価格



(株)シルバーウッド
開発担当
関根 守氏

ARCHITECTURE
建築コスト削減、
低価格を実現する
スチールパネル工法とは

住まわれる方にここは私の家だと感じてもいい、その代表の想いに共感し、ハード面からどのようなサポートが可能だろうかと進めてきました。

スチールパネル工法というと、なんとなく固いとか冷たい雰囲気の建物をイメージされる方が多いですが、訪れる方は木の温かみや檜の香りがする室内に驚かれます。壁工法なので食堂などの大きい空間に壁が必要になりますが、その壁が食堂の雰囲気をつくり、ちょうど落ち着けるサイズに緩やかに仕切られて、反対に魅力にできたかなと思っています。

見学に来られると皆さん入居を決められます。内装のやわらかい雰囲気を気に入っているみたいで、うれしく思っています。(談)



当初、この計画は別の運営事業者が借り上げる計画で進んでおりましたが、事業者の都合により話が頓挫してしまったんです。困り果てている時に代表から「うちがやる!」ということになりました(笑)。きっかけも出会いも必然だったと思います。今は高齢者住宅事業に参入できたこと、新しいチャンスをくれた施主様に感謝しております。

今後、サービス付き高齢者向け住宅が必要とされる都心部において開発を行なう場合、土地の制限、地主様の利回り、運営の収益性から考えても最低30室以上の室数を確保しなくてはなりません。すると、どうし

ても地上3階建て・耐火構造になるんですね。重量RCと比較すると断然低価格で建築可能なスチールパネル工法に注目が集まるのは当然のことだと思います。開発ラッシュもまさにこれからだと力が入っています。(談)



(株)シルバーウッド(千葉県浦安市)が40年に及ぶ鉄鋼販売事業をベースに7年間かけて各種の認定・特許を取得したサービス付き高齢者向け住宅が高齢者住宅の主流となるいま、建築費の約15%を占める構造躯体費のコストダウンを可能とするこの工法は、建築コスト削減→低価格を短期に実現する技術として近年大きく評価を高めています。

板厚1.0mmから2.2mmの鋼板を角型やC型の形鋼材に成形。外壁、床、屋根などの主要構造材としてパネル化し、強靱なビスやボルト、ジョイント金物で一体化した大型パネル構造が特徴。構造材が面で形成されるモノコック構造のため、強い耐震性を有し、耐火性・耐久性・断熱性・遮音性・環境負

荷軽減などに威力を發揮する。

国交省と厚労省が普及拡大を目指すサービス付き高齢者向け住宅が高齢者住宅の主流となるいま、建築費の約15%を占める構造躯体費のコストダウンを可能とするこの工法は、建築コスト削減→低価格を短期に実現する技術として近年大きく評価を高めています。

最新施工実績では、2025年までに高齢者住宅100棟・6,000室竣工を目指すといふ(株)学研ココファンをはじめ、住宅各社・施設・医療法人・社会福祉法人にまで拡大している。



INTERVIEW
スチールパネル工法で
ここまでクオリティの高い
高齢者住宅をつくれる、
それを証明したかった



(株)シルバーウッド
代表取締役
下河原忠道氏

——御社で初の自社開発となった経緯は。下河原●この地主様が社会福祉法人の理事長で、私たちは土地活用の営業にきていました。いろいろと商談を進めているうちに「社長、あなたがやってみないか」ということになり、私もこれまで他の高齢者住宅をお手伝いしてきた関係でどんな事業か多少わかりますから、つい引き受けてしまった。ですから「さあ、やるぞ!」という格好いいものではなく、自然の流れ、タイミングがきたな、という感じです。私たちは構造躯体の販売メーカーとして医療法人や社会福祉法人、建設会社さんに高齢者住宅をお奨めして参りましたが、実際に運営していません。ここでハラを括ってやってみよう、と。あとになってやる気が沸いてきました。

——スチールパネル工法は低価格が特徴です。

下河原●建築費が安いことが私たちの最大のセールスポイントです。この銀木犀もやるからにはほかにないものをつくる、ス



チールパネル工法による低価格を徹底することで、これだけの内装やデザイン、住みやすい環境づくりができるんだ、ということを皆さんに見ていただくチャンスだと思っています。先日もある大手の運営事業者が視察にこられて、「これ、いくらでつくったの?」と聞かれたので「坪50万円台ですよ」と答えたら「ええーっ!」て、びっくりされました。

——

——

入居金ゼロを実行しましたが、下河原●コストダウンのおかげですが、地域を営業して回ると、ゼロにして入居しやすくして、という希望が多かったこと、低価格化の流れは今後さらに強まるとして踏み切りました。幸い地域の病院やクリニックからの紹介が半分以上、要介護度2、3が多いです。まあ、ゼロにしたのは地域の方が誰でも入居できるよう、地域の皆さんに愛されたい、というのがホンネでしょうね。

——地主さんのメリットはどの程度に。

下河原●サービス付き高齢者向け住宅の開発は、地主様に土地建物を提供していくだけ、20年から30年間、運営事業者が借り上げる土地活用方式が大半です。建築費を安くして、地主様の投資効率を上げることはもちろん大切ですが、運営事業者が安く借り上げることによって、最終的にはご入居者様に低価格の高齢者住宅を提供することも大切なことだと信じています。あとスチールパネル工法は、減価償却期間が19年ですから、借り上げ期間内に償却が終了します。節税効果の高い構造といえます。

——今後の展開はどのようにお考えですか。

下河原●1棟ごとの手づくり感覚を大事にあと5年間で20棟、自社で開発・運営していくたいと考えています。2棟目は病院並みの機能を持った医療強化型サービス付き高齢者向け住宅です。信頼関係が強い医療法人様と一緒に病院からも施設からも退去を迫られる方々の安住の家をつくります。こうした市場が本当に求めている高齢者住宅をつくることが私の仕事です。

