

スチールパネルによる高齢者住宅

急増する高齢者人口を背景に、需要の伸びが期待できる高齢者向け住宅。昨秋には「サービス付き

住宅」の登録制度がスタート。建設には手厚い補助金が利用できることもあり、「不動産会社

住宅メーカー、医療・福祉系事業所なども参入を検討する。従来の高専でもありますが、一般的な賃貸住宅に比べて投資額が大きくなりが

ち。投資を回収するには、賃料の引き上げや介護収入に依存する経営を余儀なくされる。「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る」とを考えるべきだ」と話すシルバーウッド社長(千葉県浦安市)の下河原忠道氏に話を聞いた。

千葉県鎌ヶ谷市に昨年完成したサービス向け高齢者住宅「銀木屋・鎌ヶ谷」(開設当初は適合高専)。

18平方㍍の個室53戸と、食堂や浴室などの共用スペース、訪問介護・居宅介護支援事業所を併設する。敷金、礼金、入居一時金(前払い)は不要にしながらも、家族費は6万5千円に抑えられた。光熱費などの共益費や、生活支援サービス、食事(1日3食)を含めても16万円程度で、厚生年金受給者であれば無理なく入居できる価格設定だ。

建築費は坪50万円

運営するシルバーウッドによれば、アパートや店舗の建築躯体供給が本業。宅建免許や建設業許可も受けているが、「基本的に業者任せ、役割分担する」と比べて約半分となるべくしている。数年ほど前から、

施工は2×4のみ

スチールパネル工法を採用。内部には木質系の素材をたっぷり使った。

建築費を抑え安価な家賃設定



下河原忠道氏

福祉施設や高齢者住宅の仕事が徐々に増加。医療・介護系の事業者の一括借り上げを前提に、土地活用提案も手がけている。

短期一括借り上げ期間も手がけている。

スチールパネル工法は、価格・工期のほかに、税制

短期償却で税負担を軽減

借上期間20～25年に対応

面でもメリットがあるとい

う。「法定耐用年数(減価償却期間)は鉄筋コンクリート47年、重量鉄骨造34年

だが、スチールパネル工法は19年と短い。償却率が高い

税負担を抑えられる。一

駅遠でも立地可能

立地は最寄りの新京成線

鎌ヶ谷大仏駅から徒歩15分

の住宅街。賃貸住宅立地と

駅遠でも立地可能

立地は最寄りの新京成線