

FPホームサービスからの提案

Care Business & Investment

～ 介護事業と投資 ～ No.1

土地活用

「改正高齢者住まい法」が昨年10月に施行され、県内でも「サービス付き高齢者向け住宅」(サ付き住宅)が増えてきています。サ付き住宅とは、安否確認などの生活支援サービスが受けられる高齢者向けの賃貸住宅。アパートやマンション経営など、土地や建物の活用を考えている方にとって、新たな選択肢として注目されそうです。昨年11月に県内第1号のサ付き住宅として登録された北上市の「タロ北上大通り」を運営するFPホームサービス(盛岡市)代表取締役・下河原勝さんに、建築を検討する際のアドバイスや資金計画、運営方法などについて聞きました。

(この企画は3回続き)



株式会社FPホームサービス 代表取締役 下河原 勝さん

資産を生かして 社会貢献もできます。

「タロ北上大通り」は、設計、施工から運営まで自社で一貫して行っている物件で、2010年4月のオープンからもうすぐ2年がたとうとしています。これまでの運営実績を基に、土地や建物の活用方法として、サ付き住宅を検討する際の注意点を説明します。

まずはじめに、「タロ北上大通り」について紹介します。北上市の中心部、旧県立北上病院の裏手に立地し、敷地面積は約1320平方メートル、鉄骨造3階建てで延べ床面積は約1650平方メートルです。居室は30あり、各部屋にトイレと洗面台、ナースコールが完備されています。共有部分としては食堂、浴室、談話ホールなどがあります。

施設内には居宅介護支援サービスを行う「ケアプランセンターコスモス」と訪問看護サービスを行う「ヘルパーステーションコスモス」が併設されています。入居者は24時間体制で生活支援サービス(緊急時の対応など)を受けながら、自由な生活を送ることができるのが特長です。

サ付き住宅を建てる際の目安として、敷地の広さは400～500坪(13320

～1650平方メートル)程度が基準になると思います。当社の経験上、30室以上ないと経営は難しいと思います。建てる場所は、どこでもいいというわけではありません。街中であることと医療機関が近くにあることが望ましい条件と言えます。地方都市の旧市街地などは、適地と言ってもよいのではないのでしょうか。



共有スペースの食堂

また、既存の建物をバリアフリー構造に改修して、サ付き住宅にすることも可能です。

例えば、ホテルは比較的容易に改修ができると思いますし、既存のアパートをリフォームすることも可能でしょう。アパートを使う場合は、近くの介護事業所に生活支援サービスを委託する

のが現実的な方法です。サ付き住宅は、一般的なアパートやマンションに比



居室内のトイレは広々としたスペースを確保

べると、建築コストはかかります。しかし、今後高齢化が進む中で、こうした住宅へのニーズは高まっていくことが予想されます。経営のやり方次第では長期的にかつ安定した収入を得られる道もありますし、何より社会貢献にもつながる事業です。

当社は、建築候補地のマーケティングから、設計、施工、介護事業まで一通りのノウハウを持っていますので、検討している方は、まずは実際に「タロ北上大通り」を見学に来てほしいと思います。

国としてもこうした高齢者向け住宅を増やしていく方針で、建築費や税制面で公的補助が受けられるものも追い風と言えます。次回は、公的補助の内容や資金計画の考え方などを説明します。

サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者住まい法」の改正により、昨年10月から登録が始まった高齢者用の賃貸住宅。登録は都道府県、政令市、中核市が行う。事業者が物件を登録するにあたっては、居室の床面積が原則25平方メートル以上、バリアフリー構造、専門家による安否確認・生活相談サービスの提供などといった登録要件を満たす必要がある。登録されれば事業者は新築時の費用補助や税制優遇などの支援が受けられる。

〈広告〉



タロ北上大通り

次回は3月17日に掲載予定。

■問い合わせ先 (株)FPホームサービス 盛岡市津志田中央二丁目8-13 TEL 019-614-9395/FAX 019-614-9444 北上支店/TEL 0197-72-5900