

FPホームサービスからの提案

Care Business & Investment

～ 介護事業と投資 ～ No.2

資金計画・公的支援

「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

場所や規模を明確に 公的支援も活用を

前回の掲載後に、数件の問い合わせをいただきました。あらためて関心の高さを感じています。

今回はサ付き住宅を建築する際の資金の目安や公的支援などについて説明します。

まずは建てる場所、目的、規模を明確にすることが大切です。

建てる場所の近くに既存のサ付き住宅はあるか、ニーズはどの程度あるかなど、マーケティングは非常に重要です。いくら投資できるのか、介護事業を自分でやるか外部に委託するかも決めてください。

大規模は、医療機関を併設するなど、医療法人が運営するのに向いていると思います。

建設にかかる費用の目安は1室あたり700万円ほど。一般的なアパートは500万円と言われていますが、サ付き住宅は共用部分が多いので、どうしても一室当たりの建築費は高くなります。

ですから、単純計算して18室なら1億2600万円、30室なら2億1000万円。さらに諸経費が建設費の1割ほどかかるでしょう。

それでも私がサ付き住宅をお薦めする理由は、国が推進している事業なので、公的補助、優遇税制、融資などの支援が受けられるからです。

規模については前回のこのコーナーで、「30室以上ないと経営は難しい」という話をしましたが、運営や建築の工夫次第では、もっと小規模でも可能だと思います。

おおまかに①小規模(18室程度)②中規模(30室程度)③大規模(50～100室)に分類できます。

小規模の場合は、家庭的な雰囲気やサービスが行き届くといった利点があるでしょうし、庭に菜園を作るのもいいでしょう。特長を出せばニーズはあります。

中規模は、30室あるタロ北上大通りをイメージしてもらえばいいと思います。

国の補助は建設費の10分の1(改修の場合は3分の1)まで受けられます。

当社はタロ北上大通りの運営を通して、マーケティングから建築、介護事業まで一通り経験していますので、ご要望に合った提案ができると思います。詳しくはご相談ください。

次回は、介護事業について説明します。



▲タロ北上大通りの談話スペース。共用部分が多いため、1室あたりの建設費は割高になるが、公的補助が受けられる

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31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