

FPホームサービスからの提案

Care Business & Investment  
～介護事業と投資～ 第3部

2施設の運営経験を生かして

高齢化社会に対応した新たな土地や資産の活用法として、「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」を提案している盛岡市のFPホームサービス(下河原勝社長)は、今月、盛岡市玉山区にサ高住「松福(しょうふく)の郷・好摩」を開所しました。同社では県内2カ所目のサ高住となるこの施設は、木質枠組壁工法(ツーバイフォー)による耐火建築物であることが最大の特長。今秋には紫波町に準耐火構造のサ高住「ハートホームだいち」を開所させます。本格的な高齢者社会を迎えるにあたり、これからの資産運用や土地活用について下河原社長に聞きました。



株式会社FPホームサービス 代表取締役 下河原 勝さん

総合プランナーとして資産運用、土地活用のご提案をいたします。

これまでに問い合わせいただいた方は「遊休資産があり転用したい」「建物は借りて介護事業だけ運営したい」「介護事業施設そのものを建てたい」と大きく分けて三つのタイプがありました。

当社では設計・施工から介護事業まで自社で運営する北上市の「タロ北上大通り」と盛岡市玉山区の「松福の郷・好摩」、設計・施工を手がける紫波町の「ハートホームだいち」とさまざまな形態で事業展開していますので、多角的な視点でご提案ができると思います。

◆小規模でも大丈夫

さて、サ高住の規模について企画掲載当初は「30室以上ないと経営は難しい」と話しましたが、「松福の郷・好摩」の構想・運営を進めていく中で、18室程度の小規模でも運営や建築の工夫次第で大丈夫という確信を持つことができました。

実際「松福の郷・好摩」は22室、今秋開業の紫波町のサ高住は20室ですが運営、収支計画ともに問題はありません。小規模施設には、家庭的な雰囲気の中で行き届いたサービスを提供できるなどの特長もあります。

また設計・施工については、実際に建物を建て、事業を展開している経験者でなければ把握できないメリット、デメリットがあることもわかりました。

当社は建築候補地のマーケティングから介護事業展開まで一通りのノウハウを持っていますので、その強みを生かし、事業のパートナーとして今までにない資産活用の提案をさせていただきます。

◆ツーバイフォーお薦め

建築の際には「松福の郷・好摩」の最大の特長となった木質枠組壁工法(ツーバイフォー)をお薦めします。ツーバイフォーはさまざまな実証実験をクリアして耐火性の高さを証明し「木は燃える」という従来の概念を覆しました。また構造体そのものに断熱性があるため冷暖房費も低く抑えられ、ランニングコスト面でも大きなメリットがあります。

もちろん木造建築特有の温かみのある空間は健在で、サ高住だからこそこだわりたい安心の住まい、快適な居住空間を提供します。

「松福の郷・好摩」で実現している木造耐火構造の大型施設は、県内でもあまり建築例がないようです。自然資源豊かなこの東北から木造の良き、ツーバイフォー建築の魅力を「モデルケース」として発信していきたいと考えています。サ高住の建設・運営は、経営のやり方次第で長期的かつ安



▲ハートホームだいち(完成予想図) 敷地面積943.64㎡(285.45坪) 延床面積990.40㎡(299.00坪) 2013年秋開所予定 木質枠組壁工法2階建(ツーバイフォー) 準耐火建築物 居室20室

定した収入を得られる方法もありますし、何より社会貢献につながる事業です。融資や税制面などで国からの支援を受けられる「追い風」もあります。当社は「タロ北上大通り」と「松福の郷・好摩」の運営を通じて、提案力が上がったと自信を持っており、経験者だからこそ分かる強みを存分に生かし「総合プランナー」としてお客様のニーズに応えられればと思います。県内の既存2施設では随時見学を受け付けています。お気軽にお問い合わせください。

〈広告〉



▲タロ北上大通り 敷地面積1,324.00㎡(400.59坪) 延床面積1,632.00㎡(493.68坪) 2010年4月開所 鉄骨造3階建 耐火建築物 居室30室



▲松福の郷・好摩 敷地面積1,056.87㎡(319.70坪) 延床面積1,181.28㎡(356.61坪) 2013年5月開所 木質枠組壁工法3階建(ツーバイフォー) 耐火建築物 居室22室

■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