

「サービス付高齢者向け住宅」(その7)

保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹
Naoki Mizuno



2011年10月20日施行決定

高齢者住い法の改正については、既に2011年4月28日に公布されており、規定では「公布後6ヶ月以内に施行」となっていた。今回の施行日の決定は規定よりも若干ではあるが早まった感がある。また、税制措置についても予定通り実行されることになった(図-1)。さらに、総量規制が懸念されている都道府県・政令市・中核市による登録も、大きな混乱もなく予定通り行われると筆者は見ている。

図-1

「高齢者住い法 2011年10月20日施行。同日サービス付き高齢者向け住宅の登録開始」
(2011年7月26日 閣議決定)

(税制措置)

- ・所得税、法人税 5年間割増償却40% (25㎡/戸 専用部、10戸以上)
- ・固定資産税 5年間 税額2/3軽減 (30㎡/戸 共用含む 5戸以上)
- ・不動産取得税 家屋1200万控除/戸等 (30㎡/戸 共用含む 5戸以上)

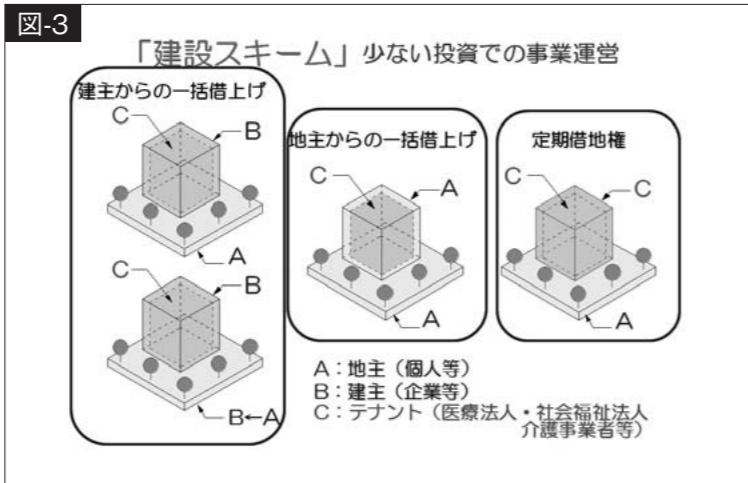
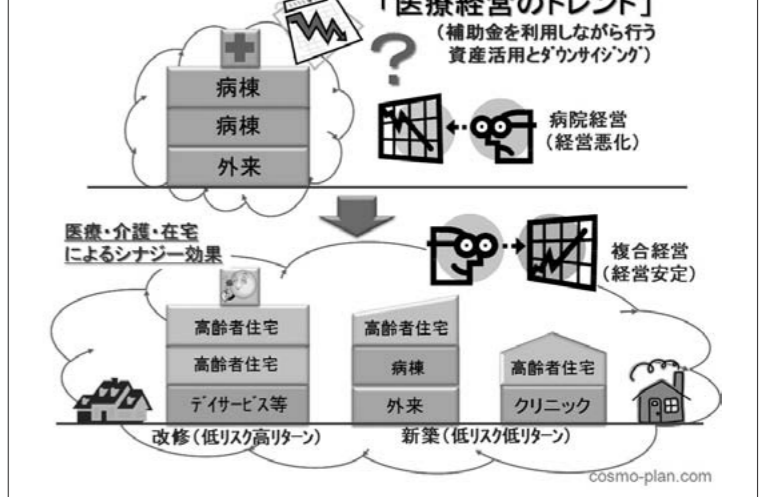
医療経営のトレンド

2011年6月に発表された「第10回社会保障改革に関する集中検討会議資料」を読むと、今後の我が国の医療・介護の方向性が読み取れる。ここでは「施設から地域」「医療から介護」と誘導され、医療と介護の協働による地域展開が求められている。今後はこの

方向に向けて政策誘導が行われることになる。

図-2は筆者が考える「今後の医療経営」で、この根底には「診療報酬依存からの脱却」がある。今後多くの医療機関は経営の悪化に陥り、倒産の危機にさらされる法人も出現する。この場合は地方における100〜200床程度の「一般的な病院」が最も危ない。

図-2



一括借上げの投資計画目安

$$A = \frac{B}{0.00926}$$

A: 建設投資額(一人当たり)
B: 近傍家賃(同等規模)
(設定条件: 年間利回り10%、空室率10%、建設協力金0)

例-1) B=4万円の場合、A=432万円(一人当たりの投資額)
共用部分を考慮すると個室面積18㎡の場合、約11坪/室
よってこの場合、432万/11坪≒40万/坪(建設単価)

例-2) B=5万円の場合、A=540万円(一人当たりの投資額)
よってこの場合、540万/11坪≒50万/坪(建設単価)

例-3) B=9万円の場合、A=972万円(一人当たりの投資額)
共用部分を考慮すると個室面積30㎡の場合、約16坪/室
よってこの場合、972万/16坪≒61万/坪(建設単価)

サ高住の定理

$$A = \frac{B}{0.00926}$$

高齢者住宅 一括借上げの投資計画目安
(設定条件: 年間利回り10%、空室率10%、建設協力金0)

家賃	建築単価
4.5万円	→ 45万/坪
5万円	→ 50万/坪
5.5万円	→ 55万/坪
6万円	→ 60万/坪

家賃 × 10 = 建築単価(坪)

家賃	リース代
4.5万円	→ 3450円/坪
5万円	→ 3850円/坪
5.5万円	→ 4250円/坪
6万円	→ 4650円/坪

家賃 × 0.077 = 建物リース代(坪)

設定条件 (18㎡/戸・レントラブル比50%・転貸差益15%)

転貸差益15%だ。この設定条件に基づくと「家賃×10=建築単価(坪)」「家賃×0.077=建物リース代(坪)」になる。例えば家賃5万円の場合、建築費坪単価50万円、建物所有者に支払う建物リース代は月額3850円/坪ということになる。さらに、例えば想定5万円の賃貸で、建築費坪単価45万円を取った場合は、家賃を下げて良いが、場合によっては土地の購入資金に回しても良いということになる。

「サ高住の定理」は筆者の講演の中で詳しく説明しています。事業化をお考えの法人は是非講演に参加することを勧めます。

うわけだ。病床のダウンサイジングを行いながら全体的な経営の安定化を図る。資金調達を受ける金融機関も同じことを考えている。

■少ない投資での事業運営

図-3はサ高住建設の今後の投資スキームだ。図の中央が地主の相続税対策目的の遊休土地利用のパターンで最も一般的だ。右は「定期借地」、左は建物サリースで、今後この左のサブリースのパターンも増えてく

るだろう。図-4は法人が一括借り上げる際のコスト目安で、これは法人自らが建設投資する場合の目安にもなる。まず基本は「投資コストを決定する条件は家賃だ」ということで、建築費から割り出して家賃を算出するような計画ではダメだ。類似施設の見学等で、他法人の新設施設の建築の表面的な所は「単なる施設見学」でしかない。居住系を見る場合は是非その近所の不動産屋の窓の貼り紙を見て、周辺のアパートの家賃を

調べ、自法人の立地する地域のそれと比較してほしい。

■投資目安

最近では高齢者住宅に居住する利用者の1月当たりの生活負担額は、10万円前後という数値も一人歩きしている。内訳は家賃5万円、食費4万円、管理費1万円、合計10万円というところだろう。食費と管理費は全国どこでもさほど変わらないが、当然家賃は周辺相場によって左右される。よって、家賃に

よって入居者負担が変わることになる。図-4は筆者が以前見た使用していた表だが、今回新たな指標を示す。図-5サ高住の定理「高齢者住宅一括借上げの投資目安」だ。一括借上げをイメージしているが、法人自ら建築したり、さらに土地を借りたり購入する時の目安になる。設定条件は年間利回り10%、空室率10%、建設協力金0(ここでサ高住の補助金約10%を利用すると考えても良い)。18㎡/戸、レントラブル比50%、

水野直樹による「サービス付き高齢者向け住宅」事業化セミナー

(2011年)

8月26日(金) 東京 高齢者複合施設と補助金活用
8月27日(土) 東京 精神科病院経営と高齢者住宅
9月30日(金) 東京 高齢者複合施設と補助金活用
12月9日(金) 愛知 //

(2012年)

1月21日(土) 広島 高齢者複合施設と補助金活用
(HMSセミナー案内に掲載中)