

# 「サービス付高齢者向け住宅」(その8)

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



■トピックス

図1・2・3は最近のトピックスだ。静岡県伊東市が特区申請で総量規制をかけようとした

が、厚労省からあっさり「一蹴」されている。ちなみに筆者は住所の特例がないサ高住は、何ら問題なく地方自治体が登録に「応じる」と見ている。また、社会福祉法人へのイコールフットイングへの誘導、「新規多床室禁止」への動き、さらに特養などの介護保険施設の「二部ユニット型」の類型を廃止し、2003年以降解釈通知違反であったとして、全体的に従来型特養への

■サ高住の所有形態

筆者の設計するサ高住は、そのほとんどが医療法人、介護事業者からの依頼である。所有形態はさまざまだが、大きく分類して自己所有とサブリースの二つになる。サブリースの場合は、①地主と建築主が同一の場合(土地の有効活用、相続税対策型)と、②地主と建築主が異なり建設・不動産会社等が建築主となつて医療法人等にサブリースするケースがある。それぞれ長所短所があるが、長期運営を考慮し早い時期から綿密な事業計画が必要になる。「医療・介護と建設・不動産」という全く異なる分野の双方を把握する必要がある。

■規模の目安

土地・建物の規模は図4・5のように大別できる。小規模なものでは16室+1S(Sはデイサービス等のサービスを表す)タイプで敷地200~300坪、延床180坪、木造平屋から、20室+1S、40室+2S、60室+3S、と分類される。16室+1S、20室+

最近のトピックス2011年7月

- 7月1日 「特養入所いまず必要10分の1」医療経済研究機構(特別養護老人ホームにおける入所申込の実態に関する調査研究)
- 7月7日 「全国の社福の純資産、13兆円規模」「黒字ため込む社福 復興事業への拠出 議論を」(キヤノン戦略研究所・松山氏、日経新聞)
- 7月26日 「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」(閣議決定)
- 7月28日 「特養の居室定員を現行の4人以下から1人に変更・2013年4月1日までに施行」省令改正案を社会保障審議会に諮問(社保審介護給付費分科会)

最近のトピックス2011年8月(1)

- 8月1日 「社会福祉法人の新会計基準を通知、法人全事業を適用範囲に」(厚労省)
- 8月5日 静岡県伊東市の「15年以上住民税・介護保険料を納めた住民」に対する住所地特例の拡大提案に、妥当ではないとコメント(厚労省)
- 8月8日 「介護はビジネスなのか公共サービスなのか。非常に難しいところ」(厚労副大臣)
- 8月8日 「居宅サービスの指定権限、市町村移譲を開始-大阪府が10月から」(大阪府)

最近のトピックス2011年8月(2)

- 8月9日 「人口、東京圏への集中鮮明 39道府県で減少」(総務省)
- 8月10日 「介護報酬の地域区分見直し、7区分で合意」(社保審介護給付費分科会)
- 8月18日 「特養などの介護保険施設の一部ユニット型の類型を廃止。9月1日施行。合築型2003年4月以降解釈通知違反。」(厚労省)
- 8月26日 「有料老人ホームの届出促進、指導、取組の徹底、及び不正な保健診療や保険請求が疑われる場合、個別指導など必要な対応の要請。」(厚労省)

1Sなどの小規模なもの金融機関の決済も早く(支店決済)、個人地主の担保力などからも

有活物件としては現実的である。運営法人の経営面からみれば地域に複数点在させスケールメリットを出すことも

ると言っても過言ではない。ここで言う家賃とは「単身者用アパートの周辺相場家賃」である。よって、市部と郡部では異なる。

件は年間利回り10%、空室率10%、建設協力金0である。例えば家賃5万円の地域では坪50万円が建築坪単価になる。これより建築坪単価が下回る場合は、その分利益になるし、自己所有で土地購入の場合は、土地購入代金に回してもよい。

5・5万円ということになる。ここでレントラブル比とは入居者に賃貸する専有面積の建物全体面積に対する割合を言う。50%に設定してあるが、筆者の経験では60%以上になることが多い。この割合が大きければそれだけ収益率の高い建物ということになる。しかし高すぎると共用部の余裕がなくなるのであまり無理はできない。また転貸差益とは入居者から得る家賃収入とオーナーに対する支払リース料の差益を言う。

図-4 規模の目安(1) \*16+1S⇒16室+1施設

- 16+1S: 敷地面積: 200~300坪, 延床面積: 180坪, 居室数: 16戸(18㎡), 付帯施設S: 小規模DS、A/M-ST他, 構造: 木造平屋建
- 20+1S: 敷地面積: 400坪, 延床面積: 260坪, 居室数: 20戸(18㎡), 付帯施設S: 小規模多機能、DS、GH他, 構造: 木造2階建

「コストの目安」  
まずは入居者が支払える家賃で全てが決まることがある。地域拠点型と称することができ。この相関関係と、どこでも18㎡で可という医療・介護型サ高住の作り方でシミュレーションしたのが、図6・7・8である。

「家賃×10=建築坪単価」  
周辺相場家賃を10倍したものが建築坪単価になる。設定条

「家賃×0.077=建物リース代(坪)」  
サブリースで床を借りる場合の目安。設定条件はレントラブル比50%、転貸差益15%。例えば家賃5万円です貸し出す場合、オーナーに支払う建物リース代は3850円/坪となる。300坪の建築を借りる場合は月額11

「家賃×戸数×100=建築費」  
以上のことから家賃と戸数が決まると建築費が算出される。例えば家賃5万円、20戸作ると1億円、6万円、30戸作ると1億8000万円、18億円になる。この場合レントラブル比は50%で設定したので、60%の場合は図8の下段のように建築費を下げられる。

図-5 規模の目安(2) \*40+2S⇒40室+2施設

- 40+2S: 敷地面積: 500~600坪, 延床面積: 460坪, 居室数: 40戸(18㎡), 付帯施設S: 小規模多機能、DS、GH他, 構造: 木造2階建
- 60+3S: 敷地面積: 600坪, 延床面積: 750坪, 居室数: 60戸(18㎡), 付帯施設S: 小規模多機能、DS、GH他, 構造: S(RC)造3階建

図-6 単価の目安

家賃×10=建築単価(坪)  
設定条件: (年間利回り10%・空室率10%・建設協力金0) 家賃 5万円 → 50万/坪, 建築単価 6万円 → 60万/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%) 家賃 5万円 → 3850円/坪, リース代 6万円 → 4650円/坪

図-7 面積の目安

戸数×10=延床面積(坪)  
設定条件: (18㎡/戸・レントラブル比50%) 戸数 20戸 → 200坪, 延床面積 40戸 → 400坪

戸数×9=延床面積(坪)  
設定条件: (18㎡/戸・レントラブル比60%) 戸数 20戸 → 180坪, 建築面積 40戸 → 360坪

図-8 建築費の目安

(18㎡/戸・レントラブル比50%の場合)  
家賃×戸数×100=建築費  
例) 家賃 5万円 戸数 20戸 ⇒ 1億円, 6万円 30戸 ⇒ 1.8億円

(18㎡/戸・レントラブル比60%の場合)  
家賃×戸数×90=建築費  
例) 家賃 5万円 戸数 20戸 ⇒ 0.9億円, 6万円 30戸 ⇒ 1.62億円

例えば家賃5万円、20戸作ると1億円、6万円、30戸作ると1億8000万円、18億円になる。この場合レントラブル比は50%で設定したので、60%の場合は図8の下段のように建築費を下げられる。