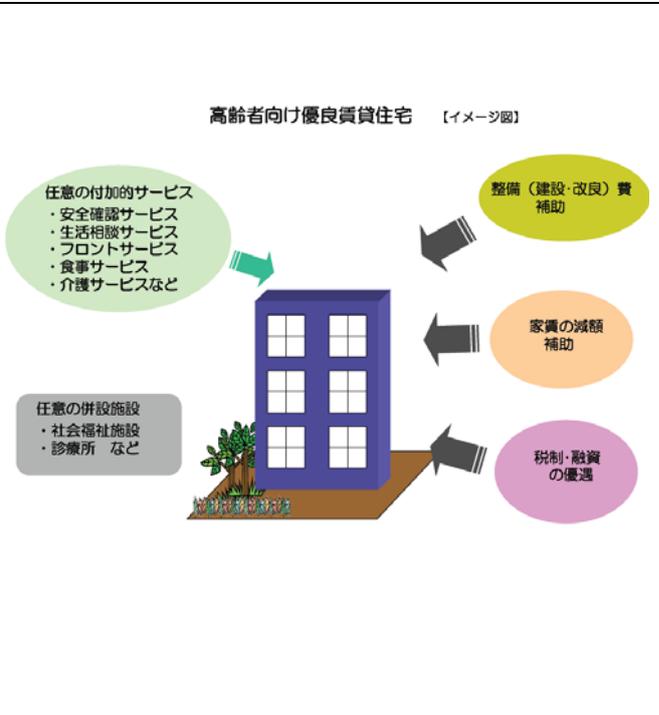


「実践済みデータ分析！ 高齢者向け優良賃貸住宅の可能性」

講師 株式会社サン・ステップ 大阪支店 課長 小堀正勝

1. 高齢者向け優良賃貸住宅とは

- ・高齢者住宅には、ケアハウス、特別養護老人ホーム、有料老人ホームというくくりがありますが、その隙間に高優賃は位置します。
- ・高優賃事業とは、高齢者が居住するために良質な賃貸住宅を民間の土地所有者の方々が建設又は改修し、知事が定める基準に適合する民間管理法人が一定期間これを借上げ又は管理受託することにより、高齢者向けの公的賃貸住宅として供給するものです。
- ・高優賃とは高齢者が低廉な家賃で居住できる、バリアフリーや緊急対応サービスを備えた優良な賃貸住宅です。入居対象者は、60歳以上の単身の方もしくは夫婦世帯の方、世帯全員が60歳以上である方が対象です。任意のサービスを付加することもできます。



- ・補助金の対象は住宅の共用部分と加齢対応の部分の工事で、国と地方公共団体が3分の1ずつ補助します。建設費の概ね10～15%くらいが補助でまかなわれると考えてよろしいかと思います。
- ・家賃補助に関しては、設定される家賃は概ね市場相場で、国と地方公共団体が補助額の2分の1ずつを出します。大阪での補助額は1万9千円が上限となっております。
- ・税制の優遇は、5年間ですけれども、固定資産税が3分の1になります。

建設費（整備費）の一部に対して補助金が得られます

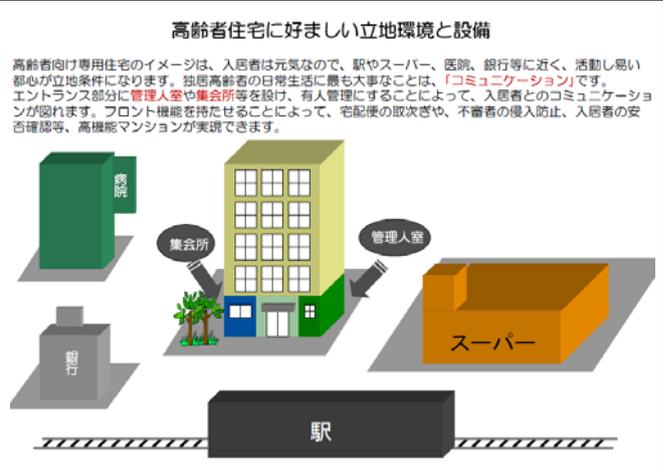
補助対象項目	内容	補助率
共同住宅の共用部分等整備費	共同施設整備費	国 1/3 地方公共団体 1/3
	高齢者等生活支援施設整備費	
	住宅共用部分整備費	
	社会福祉施設等との一体的整備費	
加齢対応構造等整備費	緊急通報装置及び台所に設置される自動火災報知器の整備に要する費用	国 1/3 地方公共団体 1/3
	高齢者等のための特別な設計の実施及び特別な設備の設置に要する費用	
	エレベーター設備に要する費用	

建設費のおよそ10～15%ほど補助金が出ます。

- ・高優賃のメリットは、事業の信頼性につながる、建設費補助・家賃補助といった支援措置が受けられる、家賃補助があるために入居者を確保しやすい、施設や老人ホームではなく住宅としてアピールしやすい、高額な一時金が不要などです。
- ・デメリットは、戸数や受付期間に制限がある、設計費用や管理費用が高つく、事業者の望まれる高齢者が入居ということにはならない、介護を必要とする方には少しアピール度が低い、敷金以外の一時金をいただくことができないなどです。

	メリット等	デメリット等
認定制度	自治体による認定を受けることで、事業の信頼性の向上につながる	年間の戸数制限や受付期間に制限がある為、建築計画を立てにくい。
支援制度	整備費補助や家賃対策補助等の支援措置が受けられる。	補助金を受ける為、設計費用や管理経費が高つく。
入居者の確保	家賃補助がある為、入居者を確保しやすい。	原則として公募で、公正な入居者選定が必要。
事業のイメージ	「施設(老人ホーム)」ではなく、「住宅」としてアピールしやすい。	常に介護を必要とする高齢者に対して、アピールしにくい。
費用設定	一時金がない事や、家賃補助など、低廉な負担額をアピールできる。	家賃設定に制限があり、敷金以外の一時金も徴収できない。

- ・管理人がいると様々な意味で効果が上がっています。入居されて急には友達つきあいのできない人もいますが、管理人さんとの日ごろの挨拶のようなコミュニケーションだけで、入居者は満足されます。また管理人という人の目があれば、悪さをする人間もなかなか入ってこれないということがあります。
- ・高優賃に適した立地は、駅や病院や介護施設に近いこと、毎日の食事は自分でつくられていますからスーパーのような購買施設に近いことです。



2. 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者像

- ・当社が運営している高優賃 8 棟 337 戸で様々なデータを集めております。
- ・間取りは概ね 8 割が 40 ㎡以下となっております。一般にワンルームマンションをつくる方が収益をあげやすいとされていることの影響かと思えます。しかし高齢者の方々では 2 人入居したいと希望される方が多くなっており、これからは 2 人入居向けを最低でも 5~6 割くらいの割合でつくっていただく方がよいのではないかと思います。

データ-①
〈マンション間取り〉

	1K・1DK	1LDK・2DK・2LDK
A	80%	20%
B	65%	35%
C	93%	7%
D	69%	31%
E	86%	14%
F	87%	13%
G	83%	17%
H	71%	29%

1K・1DK：概ね40㎡未満
1LDK・2DK・2LDK：概ね40㎡以上

*収益重視か？小さな部屋多い

- ・概ね 5 割の方が建設されている市町村から入居されています。横浜や広島、愛媛といった遠方から入居の方もいらっしゃいますが、これは殆ど娘さんがその物件の近くに住んでおられ、ご両親を呼び寄せられた方々です。(Fのように 100%という異常値の出ているところは、まだ満室になっておらず票数が少ないとご理解ください。)

データ-②
〈入居前住居地〉

	同市内	市外
A	50%	50%
B	40%	60%
C	8%	92%
D	69%	31%
E	41%	59%
F	100%	0%
G	45%	55%
H	—	—

注：現在工事

*共に50%程度

- ・入居される方の 8 割くらいは、前は賃貸住宅に住んでおられた方で、2 割くらいは持家に住んでおられた方です。ただ、団塊の世代の方々の持家率は非常に高く、10 年後にはこの割合は逆転するのではないかと考えております。高齢者の方が住んでおられた住宅に若い人に住んでいただく住宅の循環ができれば、いい住まいができるのではないかと思います。

データ-③
〈入居前住居形態〉

	賃貸	持家
A	73%	27%
B	89%	11%
C	92%	8%
D	87%	13%
E	81%	19%
F	100%	0%
G	82%	18%
H	—	—

注：現在工事

*現在では賃貸組が多いが、10年後は逆転するのでは？

・世帯については、1人入居向けの間取りが8割ということも影響していると思いますが、7割が1人、残りの3割が2人入居です。

データ④ 〈入居人数〉

	1人	2人
A	85%	15%
B	72%	28%
C	88%	12%
D	63%	37%
E	70%	30%
F	50%	50%
G	55%	45%
H	—	—

注：現在工事

*データ①に類する

・平均年齢は男性75歳、女性が71歳、トータルで73歳くらいというところです。

・住友林業グループの介護付きホームでは、82歳くらいが平均年齢とのこと。また高優賃は2人入居の需要が高いというお話をしましたが、介護付きホームでは1人入居の方の入居待ちが多いとのこと。と1人になると様々な不安が積みまってくるから介護付きホームにいかれるのかなと考えております。

データ⑤ 〈平均年齢〉

	男性	女性
A	72歳	74歳
B	70歳	73歳
C	78歳	72歳
D	74歳	68歳
E	73歳	64歳
F	78歳	83歳
G	80歳	67歳
H	—	—

注：現在工事

*前平均73歳（老人ホームは+10歳）

・女性が7割ということですからこういうところで女性パワーを感じることができます。男性というのは、会社内でのつながりは出来るけれども、地域コミュニティというのは下手な傾向があります。女性は地域で家を守り、婦人会や老人会といったコミュニティとの交流をしてきたのですぐに友達づくりができますが、男性のほうが引きこもってしまうようです。

データ⑥ 〈性別〉

	男性	女性
A	32%	68%
B	33%	67%
C	32%	68%
D	36%	64%
E	28%	72%
F	33%	67%
G	38%	61%
H	—	—

注：現在工事

*単身男性の割合が少ない。

・年齢層では一番若い方は60歳、一番の高齢者は95歳です。この95歳の方は男性で、男も元気な方がいます。

データ⑦ 〈年齢（最若・最高）〉

	最若	最高
A	61歳	88歳
B	66歳	95歳
C	60歳	86歳
D	60歳	85歳
E	60歳	83歳
F	75歳	91歳
G	60歳	95歳
H	—	—

注：現在工事

*最高年齢の方も元気です

・世帯収入の全体平均は月では14万円/月くらいです。ほとんどの方の収入源は、年金です。

データ⑧ 〈世帯収入〉

	平均世帯収入
A	1,337,000円
B	1,886,000円
C	925,000円
D	1,791,000円
E	2,360,000円
F	1,112,000円
G	2,071,000円
H	—

注：現在工事 *全体 月/14万円

・全体の平均家賃は6万4千円/月で、大阪では上限1万9千円/月の家賃補助が付きまます。他に共益費がありまして、これは補助が付きません。平均の共益費は1万2千円/月です。一般の賃貸に比べて高いですが、管理人を置いているところは共益費をとらないと回っていきません。

データ⑨ 〈契約家賃〉

	平均契約家賃
A	52,575円
B	58,264円
C	62,323円
D	68,000円
E	81,927円
F	62,466円
G	66,674円
H	—

注：現在工事

・これで駅や病院、スーパーなどの近いところで管理人もいるところ、バリアフリー、緊急通報のついた住宅に住めるということであれば、とても価値のある住宅ではないかと思えます。

3. 高齢者向け優良賃貸住宅の管理で感じたこと

○本人又は配偶者の死亡や人間関係で退去される方もいますが、やはり高優賃では一般の賃貸住宅より回転が少ないです。これまでの賃貸住宅は回転を早くすることで事業をまわすものでしたが、これからは長く住んでいただくことが正攻法です。

○平均の空室期間は2.8ヶ月ですが、実際は申込書が届いて、保証人・身元引受人といった書類を揃え、さらに役所とやり取りして、約2ヶ月後に新しい入居者が決まるということです。

○駐車場の利用率が非常に少ないです。

○家賃滞納者は殆どいませんが、これは年金口座から自動引き落としさせていただいています。

○管理人効果は前に申し上げたように高いです。

○入居時に入居説明をきちんとしておいたため、クレームはほとんどありません。

○高齢者には、高優賃という物件がここにあるということを知る機会が少ない。国・地方公共団体・管理会社も広告などやられていますが、まだまだアピールが足りない。国などにはアピールをもっと高めていただきたいということが、民間法人からのお願いでございます。去年の6月から、当社で小さな新聞広告を入れると、これをごらんになったエンドユーザーの高齢者からのお問い合わせがとても多く寄せられました。