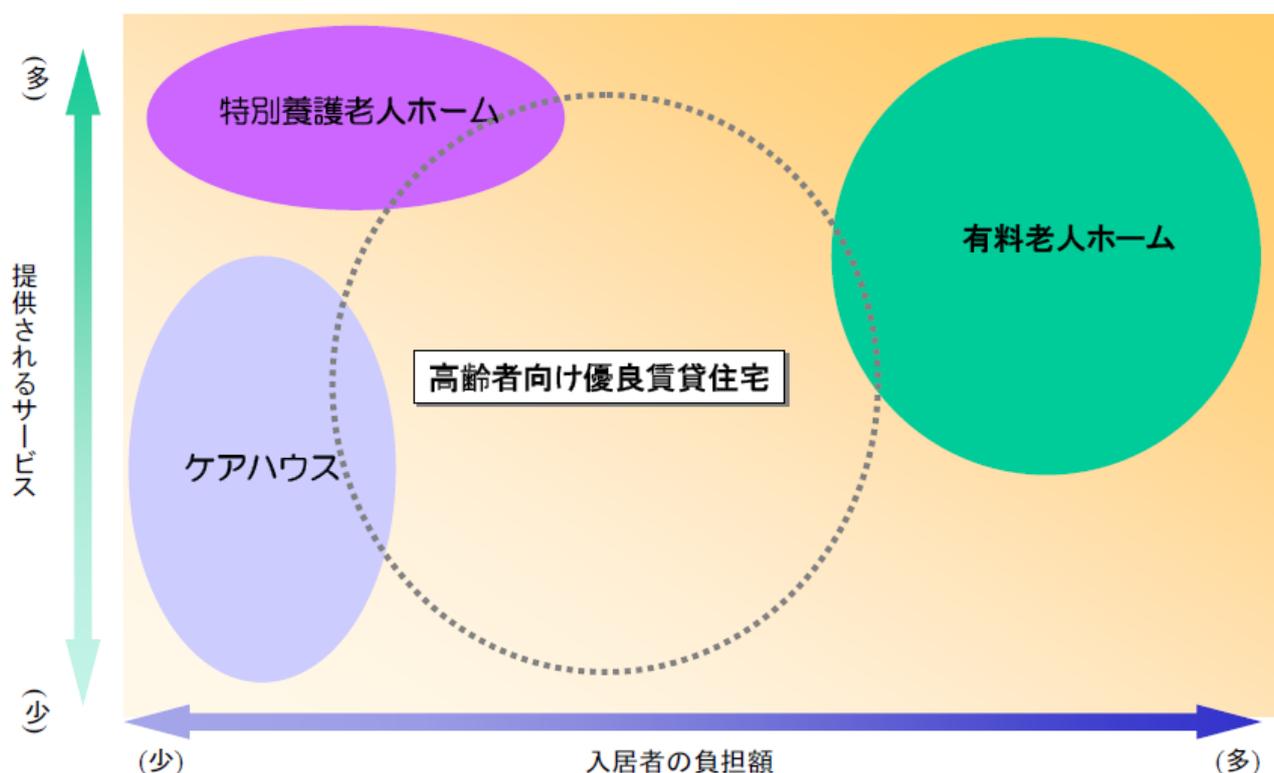


1. 高齢者向け優良賃貸住宅とは

当社サン・ステップは住友林業グループの中で主にアパート・マンションの管理・運営を手がけている会社でございます。本日はご報告いたしますのは、国の施策でもございます高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の可能性というものです。

高齢者住宅の位置付けのイメージ



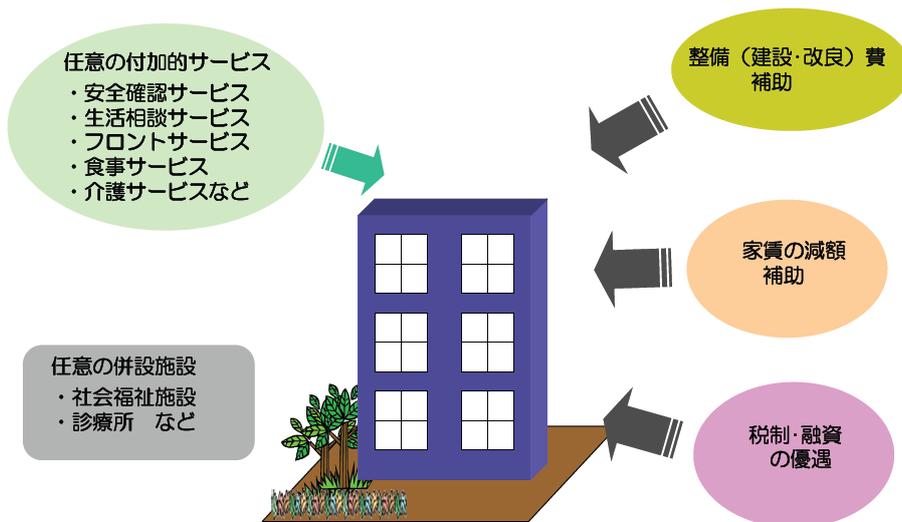
世の中を色々にとぎわしている高齢者住宅には、大きく分けるとケアハウス、特別養護老人ホーム、有料老人ホームというくくりがあるかと思いますが、その隙間の部分に高優賃は位置します。

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あり、整備費の一部や家賃の減額のための補助が行われる制度です。我々サン・ステップはこの民間管理法人としてお手伝いさせていただいておりますが、高齢者のために公的賃貸住宅として提供する、公的な補助が出るということが事業の本質でございます。

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。ただこれは知事の認可が必要になりますが、例えば80歳の女性と40歳の娘さんの世帯で、40歳の娘さんによる援助・介護があることで80歳の女性の日常生活が可能になるケースも、入居が認められることが多いです。

高齢者向け優良賃貸住宅 【イメージ図】

高優賃では任意のサービスを付加することもできます。また1～2階に医療施設や介護施設が入ってくださることで、住まわれる人にも安心だし、医療・介護の事業効率性も図られるという提言もします。事業者の方には事業費の補助、入居者の方には家賃の補助が入ります。さらに一般の賃貸住宅と違いまして、高優賃を立てることによって税金の効果も現れてきます。



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。

家賃補助に関してですが、設定される家賃は概ね市場相場と考えていただいて結構だと思います。国と地方公共団体が補助額の2分の1ずつを出すということですが、大阪での補助額は1万9千円が上限となっております。関東で

最も高優賃を積極的に供給している横浜市では、家賃の4割を補助しております。家賃補助のために入居者に対して毎年6月、所得調査というものをしなくてはなりません。我々管理会社は入居者から所得証明や課税証明をお預かりして、役所に提出します。入居者の中には、お役所に見ていただいている安心感ということをおっしゃっている方もいます。

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。通常のマンションにおいてもある程度の優遇措置があるかと思いますが、この制度を利用する事により3分の1ということです。

認定の基準は、戸数は5戸以上、規模は25㎡以上。共用部分の条件を満たせば18㎡以上も可能です。耐火構造もしくは準耐火構造。設備は高齢者が住まわれる視点に立った設備を充実してくださいということです。サービスにつきましては、体の不調など万一の時に警備会社の方が駆けつけてくれて、場合によっては救急車も呼んでくれるような、緊急通報サービスが必要です。管理期間は10年以上。入居者募集は公募が原則になります。関西では最初だけ公募すれば、あとは部屋が空き次第順次受付という制度となっております。

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	外構部分のうち公園、緑地、通路、駐車施設等の整備に要する費用を合計した額	国 1/3 地方公共団体 1/3
	高齢者等生活支援施設整備費	高齢者等生活支援施設(生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、介護関連施設等)の整備費	
	住宅共用部分整備費	建築物本体のうち、廊下等共用部分の整備に要する費用	
	社会福祉施設等との一体的整備費	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	
		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	

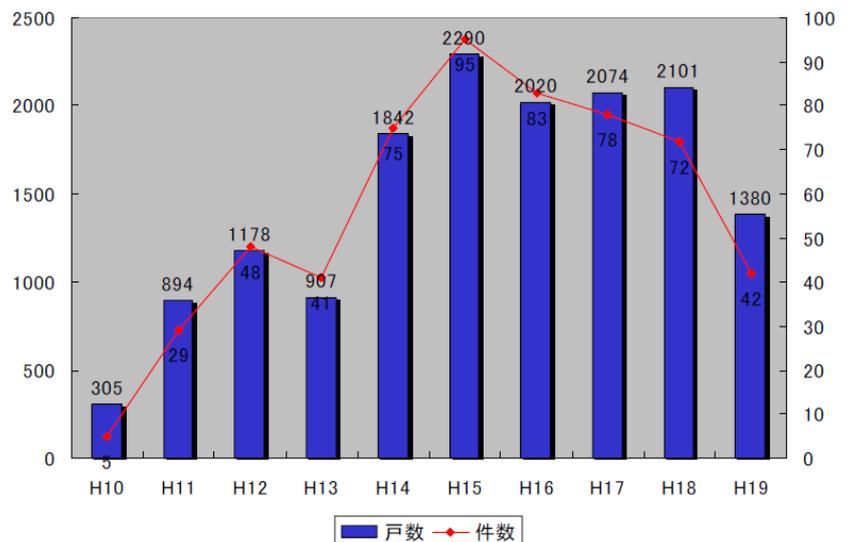
建設費のおよそ10～15%ほど補助金が出ます。

認定の基準

項目		基準
整備基準	戸数	5戸以上
	規模	1戸当たりの床面積は原則25㎡以上。(居間、台所、浴室等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18㎡以上)
	構造	原則として耐火構造または準耐火構造。
	設備	原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室。(共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可)
	住戸内基準	高齢者の身体能力の低下に対応した構造及び設備。
サービス	緊急時に対応したサービスを受けうること。	
管理	管理の期間 : 10年以上。(都道府県知事等が、10年を超え20年以下の範囲内でその期間を別に定めた場合はその期間以上) 的確な管理 : ①公募原則②抽選等公正な方法による入居者の選定③計画的な修繕④適切な事業経営計画	
入居者資格	①60歳以上(所得による制限なし) ②入居者が単身者であるか、同居者が配偶者若しくは60歳以上の親族、または入居者が病気にかかっていることその他の特別な事情により入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認めるもの。	
賃貸人の条件	賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用、能力を有し、都道府県知事等が定める基準に該当するもの。	

高優賃の認定状況

高優賃の認定状況は、平成10年から右肩上がりで、平成15年でピークになり、その後横ばいでした。昨年、平成19年は42棟、1,380戸と、ちょっと勢いがなくなったかなという感があります。関東では横浜市が一番多く供給されています。関西では大阪府が突出しています。その次に福岡市も多く供給しています。



高優賃にもメリットとデメリットがあります。メリットとしまして自治

体による認定を受けることで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、高額な一時金などを払わなくてよいということがあると思います。

デメリットとしては、国あるいは地方の予算の中でつくられるものであるため、戸数や受付期間に制限があるということです。また設計費用や管理費用が高くつくということがあります。バリアフリーが今は当たり前になっていますが、高齢者が求めるバリアフリーと我々の考えるバリアフリーには大きな差があることはご理解しておいてください。例えばちょっとした段差は逆に高齢者には恐く、目にはつきり見える段差のほうが帰って安心という高齢者もいらっしゃいます。原則公募であるため、事業者の望まれる高齢者が入居ということにはなりません。介護を必要とする方には少しアピール度が低いということもあります。高優賃に入ったときは自立して生活できていても、やはり5年、10年と住んでいるうちに介護度が増してきた。そんな方に次はどうしたらいいのと相談されたときにどうするかという問

題が残ります。さらに家賃設定に制限があり、敷金以外の一時金をいただくことができません。敷金は基本的には家賃の3ヶ月分の預かり金で、退去時には返却しなくてはならないお金です。

高優賃のメリット・デメリット

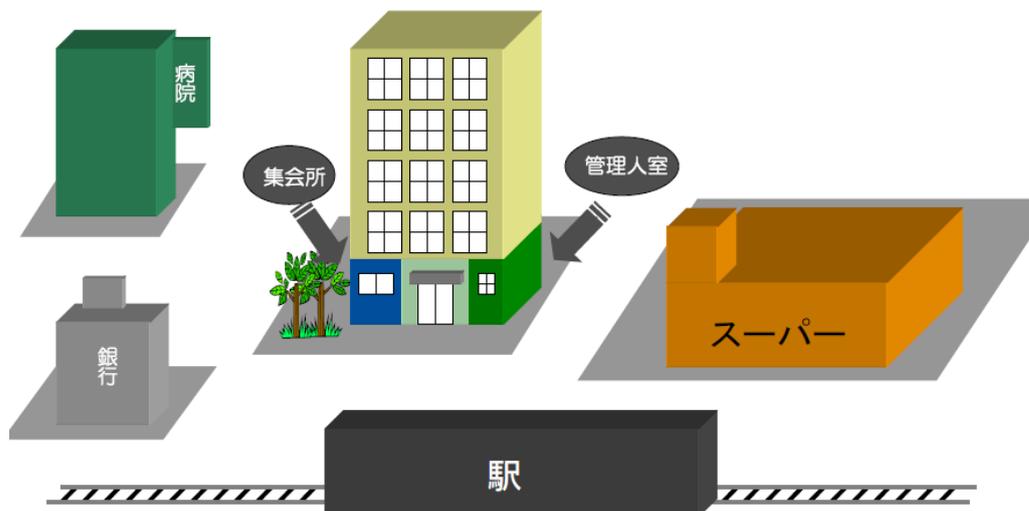
メリット等		デメリット等
認定制度	自治体による認定を受けることで、事業の信頼性の向上につながる	年間の戸数制限や受付期間に制限がある為、建築計画を立てにくい。
支援制度	整備費補助や家賃対策補助等の支援措置が受けられる。	補助金を受ける為、設計費用や管理経費が高つく。
入居者の確保	家賃補助がある為、入居者を確保しやすい。	原則として公募で、公正な入居者選定が必要。
事業のイメージ	「施設(老人ホーム)」ではなく、「住宅」としてアピールしやすい。	常に介護を必要とする高齢者に対して、アピールしにくい。
費用設定	一時金がない事や、家賃補助など、低廉な負担額をアピールできる。	家賃設定に制限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

高優賃では、建設費補助がいただけるということで、入居者の方や地域住民の方が交流していただけるお部屋として交流室を作る設計会社・建設会社がいらっしゃいます。しかし実際に運営・管理する側からいいますと、分譲マンションの管理組合のように自分達で管理する方がいない限り、管理会社がいちいち交流室の鍵を開けに行ったり、閉めに行ったり、掃除をしたりと大変です。エントランスホールのところオープンな空間があるだけで、高齢者はそこに自然に集まれるようになりますし、そのような作り方をした方がいいのではないかと最近感じています。

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づきあいのできない人もいます。やはり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。だれもないマンションに出入りするより、挨拶があるだけで心理は変わってきます。また悪さをする人間は、オートロックがついていても所詮そ

高齢者住宅に好ましい立地環境と設備

高齢者向け専用住宅のイメージは、入居者は元気なので、駅やスーパー、医院、銀行等に近く、活動しやすい都心が立地条件になります。独居高齢者の日常生活に最も大事なことは、「コミュニケーション」です。エントランス部分に**管理人室**や**集会所**を設け、有人管理にすることによって、入居者とのコミュニケーションが図れます。フロント機能を持たせることによって、宅配便の取次ぎや、不審者の侵入防止、入居者の安全確認等、高機能マンションが実現できます。



これは機械であり、入ろうとすれば入れます。しかし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、これは高齢者だけが望むものではないですが駅に近いこと、さらに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ので、それを見ていただきたいと思えます。

	所在地	徒歩	戸数	特徴	
A	サライ尾崎	阪南市	5分	40	デｲｯﾋﾞｽ・交流室・管理人
B	サワール和泉砂川	泉南市	5分	34	デｲｯﾋﾞｽ・交流室・管理人
C	イル・セルノ府中	泉大津市	5分	65	交流室・管理人
D	いなほの館	八尾市	13分	16	高齢者総合施設と提携
E	ハ双江坂	吹田市	5分	69	交流室・管理人
F	ガ-ﾃﾞﾝｼﾞｯﾄﾞ ゆうゆう	東大阪市	バス停3分	15	交流室・木造
G	リアル交野	交野市	1分	63	管理人・駅ロータリーに面す
H	サウス南茨木	茨木市	3分	35	屋上緑化・館内自販機

注：現在工事

データ-①では8棟のそれぞれの間取り・広さの比を見ています。概ね8割が40㎡以下となっております。残り2割が2人入居もできそうな40㎡以上のものになっています。一般には小さなワンルームマンションをつくる方が収益があがりやすいためとなり、その影響かなと思います。しかし今高齢者の方々では2人入居したいと希望される方が多くなっており、2人入居向けのお部屋は1回目の公募ですぐ決まってしまう、中には6倍、7倍という競争率になっているところもあります。そのためこれから当社に高優賃というお話をいただく場合には、2人入居の割合を最低でも5割や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。ただそうした場合、収益が少し厳しくなるかもしれません。

お住まいになられる方が、どこから入居してこられたかですが、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

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㎡まで
1LDK・2DK・2LDK：概ね40㎡以上

*収益重視か？小さな部屋多い

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

らず票数が少ないとご理解ください。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。

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。

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。また、男女の比は3：7で圧倒的に女性多いです。

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。

我々住友林業グループで介護付きホームを営んでいるフィルケアという会社がありますが、そこに聞いてみると、82歳くらいが平均年齢ということでした。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でした。ということは、2人だったら支えあって生きていけるから賃貸でいいけれども、1人になると様々な不安がつき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。

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-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？

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

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）

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

*单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。

世帯収入では、高額な所得をとられる方は少ないのですが、全体平均を見ると164万円/年、月では14万円/月くらいですね。ほとんどの方の収入源は、年金です。

それぞれの平均家賃を乗せていますが、Eの家賃が突出しております。これはこのEが大阪の中でも江坂という、普通の賃貸住宅でもとても人気のあるところ、賃料の高くなるところに立地しているためです。

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/月の家賃補助がつきます。他に共益費がありまして、これは補助がつきません。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と気づかれた方もいらっしゃるでしょうが、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。

家賃補助と共益費を計算に入れた、1月あたりに支払われる額は、平均6万弱/月です。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。

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

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

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

3. 高齢者向け優良賃貸住宅の管理で感じたこと

高優賃の退却理由としては、入られる方が平均73歳ということで、本人もしくは配偶者の死亡ということがあります。それから高齢者でひとり暮らしにあこがれるかたもいますが、実際にやってみるとしんどかったということで退去される方もいます。また物件が大きくなると派閥ができるらしく、派閥に

入らない方が、人間関係が辛いと出て行かれることもあります。こうした要因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。そういう意味でも高優賃はいい制度ではないかと思えます。

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。

先ほど高優賃では入居者の確保が簡単と申し上げましたが、公募が難しいということがあります。実は高齢者には、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のです。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。9割以上がそうです。高齢者はまだ新聞広告、情報誌などで情報を集めておられます。去年の6月から、2,400件のエンドユーザーの登録ができました。去年の12月にお問い合わせいただいた方が、最近出した広告で入居が決まったということもありました。

高齢者の賃貸住宅をお探しの方へ
「60歳、70歳、80歳の賃貸住宅」情報を差し上げます!

株式会社サン・ステップが管理・運営する「関西地区の高齢者向け賃貸住宅」のご紹介サイトが誕生しました。老人ホームや介護施設ではなく、自分スタイルの暮らしが楽しめる「高齢者向け賃貸住宅」をお探しの方にピッタリの情報サイトです。60歳、70歳、80歳の賃貸住宅情報をお届けします。ぜひアクセスしてみてください。

住友林業グループ 登録免許国土交通大臣(6)第3576号
株式会社 サン・ステップ
〒542-0081 大阪市中央区南船場2-8-8 シマノ・住友生命ビル7F
SUNSTEP TEL.06-6243-3191(代)
http://sunstep-8181.net

資料請求は、電話・FAX・ホームページからお気軽に無料受付中!

ゆっくり ゆったり 検索

こういったサン・ステップの情報はインターネットでも載せています。今申し上げたデータも全て載っております。「ゆっくり ゆったり」で検索していただくと、すぐにヒットします。

最近の新聞記事で、国土交通省が高齢者賃貸住宅を増やしますという旗を掲げてくださったというものがありません。もっとこういう取組みを進めていただければと思います。国が進めないと地方もなかなかついていけないということがあります。中学校区に1つくらい高優賃ができるような環境づくりができればと思います。