



高齢者向け賃貸住宅の 事業化支援コンサルティング

兵庫県 神戸市 石田 正敏

1 依頼の趣旨・動機

高齢者向け賃貸住宅の事業例がまだ少ない平成13年に手がけた案件。依頼者は病院の院長の紹介による事業主。小生への相談の前に何社かに声をかけたが、難しいという理由で断られたとのこと。

有料老人ホームは入居一時金が高額、厚生省（企画当時）所管では補助金が出るが認可まで2～3年かかる、などから、元は寮であったものを全面的に改装して、補助金が出ないが制約の少ない高齢者向け賃貸住宅にするという計画。

施設の構想は、入居一時金は一般的な有料老人ホームの3分の1程度、60歳以上の人の自立した生活の場、施設ではなく住宅、各種支援サービスと協力病院によるバックアップ、の賃貸住宅。

不動産のノウハウが全くないので、企画段階から募集活動、賃貸借契約、運営に関してコンサルティングを依頼したいというもの。

2 依頼内容

（以下は最初に想定された項目 その後具体化するにつれて膨大化した）

- 関連施設の調査
- 介護保険関係調査
- 近隣説明資料の作成
- 募集活動
- 近隣マンション（分譲・賃貸）調査
- ネットワーク体制の調査

3 問題点・課題

基本的な計画は早くから決まっていたが、具体的な内容は全く未定という状態である。

まだ供給事例が少ない、参考になる本や書類がなかなか見つからない等から、計画の詳細を作るためには、打ち合わせを進めながら、一からの作業とならざるを得ない。

4 コンサル内容

関係書類の作成
アンケート用紙 入居申込書 重要事項説明書 賃貸借契約書 管理規約
申請書と届出書
物件の近隣説明資料の作成
主要施設 生活マップ 医療福祉施設 交通アクセスおよび時刻表
入居手続きの整備
入居申込 健康診断 入居資格審査および入居者決定 入居契約資料 入居
契約 入居説明 入居金等の支払い 入居
募集活動
広告（新聞記事下、新聞折込、その他の広告） セミナー開催 現地見学会の開催
DMの発送 関係団体への訪問 企業による顧客への紹介依頼
各種融資制度調査
住宅金融公庫 年金住宅融資 高齢者住宅財団 県・市
入居一時金の保全と融資
取扱金融機関の調査 手続きの方法
各種保険の調査
生命保険 損害保険
住み替えシステムの整備（入居一時金の準備）
自宅売却 自宅賃貸
各種データの収集
老人保健施設入居状況と待機状況 統計調査および高齢者に関するデータ調査
市場調査（実地見学による調査）
有料老人ホーム調査 高齢者向け賃貸住宅調査
施設運営上の留意点
各室の台所を重視する 食器は陶器など本物を使う 家族などの宿泊のためにゲストルームを設ける 体験入居を実施する 月1回の入居者懇談会を実施する、等々

5 成果

最初の相談を受けてから実際の書類が完成するまでに3ヶ月を要し、他の仕事は全くできないという状態。それに続く募集から運営までを考慮すると、これまでの経験上、ボリュームも難易度も一番大変な業務だったが、完遂することができた。

広告への問い合わせは多いが、契約に至らない場合が多く、1年目は厳しい状況だったものの、年々入居者が増え、現在は満室となっている。

コンサルティング報酬として400万円を受領した。

6 コメント

最初に相談を受けて、打ち合わせを行っている時、コンサル業務ができるという見通しは全くなかった。しかし、コンサル展開のチャンスと考えチャレンジした結果、新しい可能性を見つけることができ、その後の業務にも積極的に取り組む契機となった。「前向きに」「積極的に」を今後とも続けていこうと思う。

コンサル報酬については、各種手続きがかなりの作業量になることを、依頼者（事業主）に理解してもらえたため、スムーズに了解が得られた。

各種書類の作成にあたっては、供給事例が少ないことから、資料を収集し、分析し、内容の詳細を確認するために、直接作成元を訪問するという作業を繰り返した。訪問先は、社会福祉協議会、弁護士会、司法書士会、 成年後見センター、健康保険組合連合会、金融機関、損害保険会社など多岐にわたった。

管理規約や入居のしおりは、非常に重要であり、病気、健康診断、生活相談、食事、入浴等々生活のすべてに及ぶ事項を盛り込む必要があるが、一方、供給が少ない、貸主・借主ともに不慣れ、定型的なフォームがない等から、何十回にもわたる打ち合わせ・確認を経て、様々な工夫もして、実務上役立つものを作り上げることができた。

解説

不動産鑑定士 内藤九亀

本件に関しては「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者居住法）における高齢者向け賃貸住宅について整理しておく。

まず、高齢者円滑入居賃貸住宅および高齢者専用賃貸住宅であるが、これは別掲の「老朽木造アパート2棟をバリアフリー賃貸マンションに建て替えるコンサルティング」に記述のとおりである。

さらに、高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅である。また、高齢者の生活を支援するために、任意の付加的サービスの提供や、社会福祉施設等の併設により、安定的継続的な居住が可能となるものである。高齢者向け優良賃貸住宅を供給する事業者は、高齢者居住法に基づき、建築費の一部や家賃補助等の各種の支援措置を受けることができる。

一方、有料老人ホームとは老人福祉法第29条において、「老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう」としている。高齢者を入居させて一定のサービスを行う場合は有料老人ホームとして都道府県知事への届出が必要となり、一定の指導等を受けることとなる。