

# 住宅型2棟目 開設前に満室

## 用途分け展開 5年で20棟目指す

松家不動産

松家ホールディングス(東京都千代田区)傘下の松家不動産は9月16日、2棟目となる住宅型有料老人ホームを埼玉県久喜市に開設する。すでに予約が多く入り、開設時には満室スタートとなりそうだ。

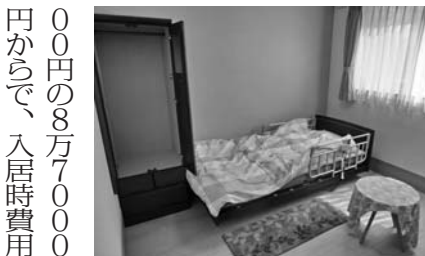
今回開設する住宅型有料老人ホーム「松家リビング久喜 式番館」は、JR線・東武伊勢崎線の久喜駅から徒歩約15分。4月に開設した1棟目と同一敷地内に建築した。同社としては2棟目だが、開設にあたっては神奈川県下で12棟の有料老人ホームを運営するグループ会社、リビングケア研究所(横浜市)が協力した。

木造2階建ての14室、1階には1棟目同様デイサービス併設。日中はデイに看護師が常駐。敷地内には先行して昨年末に開設した訪問看護・介護、居宅介護支援事業所もあり、夜間帯は看護師がオンコールで対応する。経管栄養、胃ろう、人工肛門など医療行為が必要な入居者も受け入れる。訪問診療は2カ所のクリニックと提携。

「女性入居者の割合が高くなるのが予想されるため女性医師にも訪問してもらおう(介護施設運営課 大森巨



物件外観



3モーターベッド備え付け

入居者の平均要介護度は3程度を想定している。居室面積は一般的な有料老人ホームに比べて小さめの約8・3平米。3モーターベッドを備え付け、賃料2万円、食費4万2000円、管理費1万円、生活サービス費1万5000円の8万7000円から、入居時費用はなし。低価格でありながら医療依存度が高く、また介護度の重い高齢者にも対応することから、「1棟目から入居待ちが多い(大森課長)」という。

住宅メーカーが母体という点もあり、内外装も住まいを考慮したデザインとなっている。

居室面積は一般的な有料老人ホームに比べて小さめの約8・3平米。3モーターベッドを備え付け、賃料2万円、食費4万2000円、管理費1万円、生活サービス費1万5000円から、入居時費用はなし。低価格でありながら医療依存度が高く、また介護度の重い高齢者にも対応することから、「1棟目から入居待ちが多い(大森課長)」という。

住宅メーカーが母体という点もあり、内外装も住まいを考慮したデザインとなっている。

計画的な展開で包括ケアを目指す久喜市は松家グループ創業の地。「松家」の知名度も浸透しており、スタッフの採用にも多少のアドバンテージがあると思われる。現在、近隣で5棟目までの計画を進行中。同じモデルの有老を乱立させるのではなく、訪問介護・看護・リハなどの在宅ケアステーションをエリアの中心に置き、「自立支援型」「生活機能向上型」「医療対応型」「認知症対応型」「ターミナル受入型」を周辺に展開していく予定。今後5年で20棟を目指す。

### 練馬区にGH・看多機

#### 地域密着に注力

ヒューマンライフケア(東京都新宿区)は、11月1日に東京都練馬区でグループホームと看多小規模多機能型居宅介護(看多機)の複合施設を開設する。これにより同社で運営する看多機・小多機は16施設となる。



グループホームは2ユニット(計18名)、看多機は定員25名(宿泊定員9名)。開設に先立ち、ケアマネ、MSWなど介護・医療関係者向けの内覧会を開

### 135室の有老承継 千葉で

福岡県と千葉県で有料老人ホームを運営するアピタシオン(福岡市)は8月、千葉市若葉区の住宅型有料老人ホーム「若葉の丘」の運営を承継した。

若葉の丘は、2000坪の敷地にある3階

同社ではグループホーム、看多機・小多機などの地域密着サービスの開発に注力しており、今後も積極展開していくとしている。

業務用厨房機器のA I H O(愛知県豊川市)は9月15日、介護施設の給食業務を見直すことで収益改善を図るセミナーを開催する。会場はA I H O東京支店(東京都練馬区)で、13時30分から16時まで。聴講は無料。

### 給食業務を見直す 収益改善セミナー

9月15日

講師は静岡県で有料老人ホームなどを運営するアースの西山猛司専務。実際に給食業務を見直し、どのように収益を改善させたのかを紹介する。

申込みはA I H O東京支店まで。

〈サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資のご案内〉



# サ高住の建設を融資で応援します!!

【平成28年9月現在の参考金利】※1

35年固定金利 <b>年1.63%</b>	15年固定金利 <b>年1.06%</b>
--------------------------	--------------------------

### ●機構融資の特長

最長35年の長期固定金利により、ご返済終了までの毎月のローン返済額が確定します。

最大で建設事業費の100%まで融資をご利用いただけます。※3

### 融資承認実績 99件 約373億円

(融資制度創設(平成23年度)から平成28年7月31日まで)

元金据置期間を設定し、開設時の資金繰りを応援します。※2

※当初1年間元金の返済を据置き、利息部分だけの支払いとすることで、借入れ当初の返済負担を軽減することができます。

借地の場合も融資をご利用いただけます。※4

#### 〈注意事項〉

- ※1 参考金利は、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資(施設共用型)において繰上返済制限制度を利用した場合で、平成28年8月下旬の金融情勢などに基づき、金利を決定したと想定したときの参考金利です。実際のお借入金利は、申込受付月の約2か月後に、住宅金融支援機構債券の利回りその他のコストを勘案して決定しますので、金融情勢の変化などによって上記の参考金利と異なることがあります。金利は毎月見直します。繰上返済制限制度とは、契約締結日から10年を経過するまでの間に、任意に借入金の一部または全部を繰り上げて返済する際に、利息及び手数料のほかに、繰上返済元金の5%相当額の違約金をお支払いいただく制度です。借入申込後に、他の金利タイプに変更することはできません。15年固定金利は、借入れから15年経過した時点で見直されます。見直し後は、残返済期間の全ての期間を固定金利とし、見直し時点における機構の賃貸住宅融資の金利タイプのうち、固定金利の期間が残返済期間以上でかつ最も短く繰上返済制限制度を利用しない融資金利タイプの利率を適用します。ただし、所定の期限までに事前にお申出をいただき、所定の手数料をお支払いいただいた場合は、見直し後の適用利率を返済期間より短い融資金利タイプの利率を適用することができます。この場合、固定金利の期間が経過した時点で再度適用利率が見直されます。35年固定金利と15年固定金利を組み合わせご利用いただけます。
- ※2 元金据置期間を設定した場合でも、返済期間の上限は延長できません(最長35年)。
- ※3 融資対象となる建設事業費は機構が定めたものに限りです。
- ※4 敷地の権利が定期借地等の賃借権の場合は、登記された賃借権に機構のための第1順位の質権を設定していただきます。
- ※5 融資の対象となる建物と敷地に、機構のための第1順位の抵当権を設定していただきます。融資には審査があり、審査の結果によっては、ご希望に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。その他、融資条件の詳細及び返済試算額の目安については、ホームページをご確認いただくか、下記のお問合せ先へお電話ください。

■お問合せ先 まちづくり推進部賃貸住宅推進グループ TEL.03-5800-8180 通話料金がかりますので、ご注意ください。 営業時間 毎日9:00~17:00(土日祝、年末年始を除きます)

〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号

詳しくは [ホームページ](#) [サ付き融資](#) [検索](#)