

一般財団法人 サービス付き高齢者向け 住宅協会会長インタビュー サービス付き高齢者向け住宅の 更なる普及に向けて



一般財団法人 サービス付き高齢者向け
住宅協会 会長
株式会社学研ココファンホールディングス
代表取締役社長
小早川 仁
(こばやかわ ひとし)

1990年4月株式会社学研研究社(現 学研ホールディングス)入社、
2007年5月学研ココファン代表取締役社長就任、現在、株式会社
学研ココファンホールディングス代表取締役社長、株式会社学研
ホールディングス取締役等を務める。

1. サービス付き高齢者向け賃貸住宅とは どのような住宅でしょうか。

高齢者の居住の安定が図られた契約内容であること
とやバリアフリーの住宅であることに加えて、24時
間の見守りや生活支援、食事、介護など高齢者の心
身の状況に応じて対応できる住まいがあれば、高齢
者にとって新たな住まいの選択肢となる。そのよう
な考えに沿って、従前の高齢者専用賃貸住宅の制度
を見直し、創設されたのが「サービス付き高齢者向
け住宅」である。

制度が創設された平成23年10月から今年の3月末
までで217,000戸がこの制度に基づき登録された。

2. 公的な支援制度の果たした役割はどの ようなものだとお考えですか。

「補助金」、「税制」及び「融資」が公的な支援制度
の三本柱であり、国土交通省及び厚生労働省が中心
となりプロジェクトを推進してきた。

私の経営する株式会社学研ココファンが平成22年
に手がけた「ココファン日吉」という施設を国の担

当者が見て、このタイプの高齢者の住まいをベンチ
マークとして世の中に広めるに当たり必要となる具
体的な公的支援を検討したのが1つのきっかけだった。

国が、私たちが提供した施設の情報を元に普及に
向けた施策を検討した際に出たのが、建築費の補助、
税制優遇、ファイナンスという観点だった。

特に補助制度について私が最後までお願いしたの
は、運営会社が10年間良質なサービス付き高齢者向
け住宅として運営し続けることを条件にするという
ことだった。これにより、オーナーと運営会社が覚
悟を決めないと補助金が見つからない仕組みになっ
ている。

この補助制度により、運営会社はオープン前後半
年の一番経営が難しく重要な時期に、オーナーに対
して、例えばフリーレントや開設準備支援といった
取組に協力するよう交渉できることとなり、事業の
立ち上げが非常に楽になった。

加えて、約1割の補助金が出ることでオーナーの
心を動かすことができる。それまでは、土地のオー
ナーに対して、「一時金として1,000万円以上、月々
30万円以上とるような高級老人ホーム」と「日本の
大多数を占める中間所得者層をターゲットにしたサ
ービス付き高齢者向け住宅」を並べて開設の提案を
しても戦えなかった。それが、税制優遇と補助金に
より、良質なサービス付き高齢者向け住宅を建てて
1%くらいは利回り還元できると提案できるよう
になった。これにより、それまでは郊外の立地の悪い
場所にしか建てられなかったが、より良い場所で運
営できるようになったのは大きい。

3. 更なる普及に向けた課題や取組をお聞かせください。

補助金や税制優遇が行われることとなり、様々な事業者がこの事業に参入した。登録制度が始まって5年経つが、中には安易に参入して失敗する事業者もいる。一部の情報を元に、「サービス付き高齢者向け住宅は運営が上手く行かない」、「経営が難しい」という誤解を生み、逆風となることを当財団としては懸念している。

また、事業がうまく行かない際にグレーな事業を行う会社が出てくることも懸念している。儲けが出ない、このままでは赤字だとなると、併設のデイサービスを入居者に強引に利用させる等、必要でないサービスを提供するケースが発生する。そうなると行政からの取り締まりが必要になり、またそれをすり抜ける事業者が出て、イタチごっこの中で無駄なコストが発生するだけでなく、サービスの質も落ちてしまう。

当財団としては、そのようなことのないように、良質なサービス付き高齢者向け住宅の経営の方法を世の中に発信し、適正な利益を出す指導をしたり、啓蒙することで健全なオペレーターを増やしていくのが役割だと考えている。

これまで経営者向けのセミナーを毎年行ってきたが、昨年からは、現場でサービス提供をしている方向けの講演会を開催し、現場レベルのサービス品質の向上にも努めている。

また、人材の確保も課題であり、海外の労働力を積極的に求めている。「外国人技能実習制度」では、今のところ訪問介護がサービス対象業種から外れているが、サービス付き高齢者向け住宅内であれば、常にスタッフがいて指導する仕組みができているため、対象とできないかと考えている。

4. 住宅金融支援機構への期待

サービス付き高齢者向け住宅の制度創設に当たり、ファイナンスについて国土交通省等と打合せをした際に、長期で安心して運営ができるようにとお願いした。機構の「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資制度」は長期固定金利の提供を行うなど、その要望に合致しており画期的だと思った。今後は民間金融機関のように、金利タイプ、期間などフレキシブルな対応や、機構の審査においては、オペレーターの運営能力等を適正に評価する精度をこれまで以上に高めていただければと思っている。

サービス付き高齢者向け住宅のオペレーターは、複数棟を運営している場合はまれで、中小の経営者が多い。そのため、審査の際に企業等の信用力に偏るのでなく、施設運営に対する適正な評価をして、融資判断をしてもらいたい。

そのような中小のプレイヤーが安心して使える融資制度を、機構のような政府と一体となった安心できる金融機関に提供して欲しい。

その上で、当財団に相談してきたら、「機構のこの部署に行って相談してみても」と言えるように、お互いに情報共有して良好な関係性をこれからも継続していきたい。