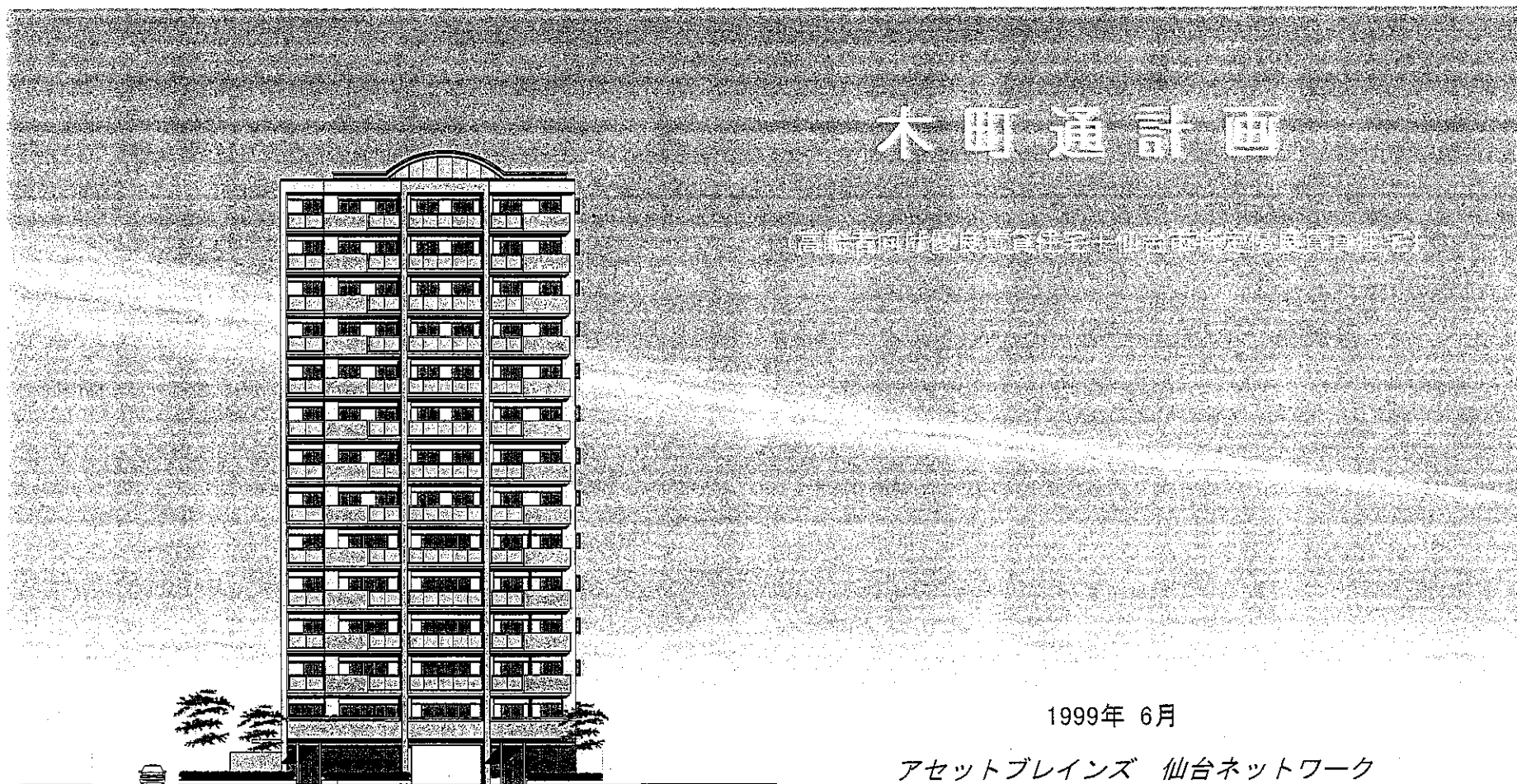


★【第2部 実践シュミレーション！】



1. 立地・環境特性を生かした企画・計画の基本方針！

★立地・環境特性

当該計画地は、仙台市内の旧市街地に於けるほぼ中心に位置しております。中心地という事で、当然の事ながら仙台を代表する商業ゾーン・一番町に近接しております。

又、仙台市役所・青葉区役所へも400m程の近さに位置しており、必要な手続きや日常のちょっとした相談等にも気軽に行けます。

東北大学病院をはじめとして、各種の専門医院から総合病院まで充実した医療施設が身近にあり、非常に心強い思いがします。

これほどの中心地にありながら、一方では“けやき並木”が美しい定禅寺通りや勾当台公園、仙台を代表する西公園、広瀬川が身近にあり、気持ちの良い“お散歩”“ジョギング”等が楽しめます。

このゾーンの途中には開館が心待ちにされている“仙台メディアテーク”や県民会館、市民会館、宮城県美術館等の文化施設が点在しています。

旧市街地という事もあり、昔ながらの“美味しいアンパン”を売っているお店があつたりする木町通り商店街、郵便局、銀行、スーパーマーケット（みやぎ生協）が最寄りであり、日常の生活は十分に満足する処に位置しています。又、交通局も近くにあり、市内の多くのバスはここを始発場所にしています。勿論、地下鉄の駅も近くにあります。

この様に仙台に於いて、“都市型”といわれる言葉を代表する場所です。

★建物の全体構成

1. 立地・環境特性で述べた様な当該計画地ですから、どの様な世代の人々にでも好んで受け入れられ易い場所ではないかと考えます。
- ここにこれから益々需要が高まるであろう、自立した高齢者の方と共稼ぎの若夫婦向けの世代ミックス型の都市型賃貸マンションを計画します。
- 外観はアースカラーを基調とした、親しみやすい色調とします。
2. 1階にはマンション部分のエントランスと託児所、レストランを計画します。
- 託児所は24時間対応として、界限のオフィスに勤める方々の子供を預かるのは勿論の事、当マンションに住んでいる若夫婦は、急な残業にも安心して子供を預けられる事でしょう。
- レストランは、高齢者にもやさしいメニューや子供と一緒に食事ができるという、ある種特化したお店も面白いのではないのでしょうか。夫婦共に残業で遅くなった時は、託児所に預けていた子供と一緒にこのレストランで、たまには食事をいただく等も有効な時間の使い方ではないのでしょうか。
- アイドルタイムはメニューや料金形態を変える等の対応で高齢者の方も来易くなり、賑わいも創り出す事ができます。

お総菜の販売等があってもよいのではないのでしょうか。高齢者の方も基本的にご自分で食事をつく中で、食べに来る程ではないがちょっと面倒な日や、あと一品という時に重宝なお店があると素敵ですね。

3. 2階にはマンション全体の世代ミックスの核となり、高齢者の方々の共用のリビング等として利用できるコミュニティルームを計画します。
4. 高齢者対応の住宅と一般住宅はフロア毎に構成します。安全性の高いマンションですが、高齢者対応の住宅は、避難や救助が容易な下階の方からの配置とします。

★基本仕様

<当然の事ながら、いたる処にバリアフリーの配慮を致します。>

I. 共用部

1. エントランスホールにあるオートロックシステムの解錠パネル、メールボックス等は、高齢者の方々にも配慮した操作性と高さにします。
2. エレベータは11人乗りの車イス対応として計画します。
3. 廊下は広めとして、手摺やベンチを設け、ゆったりとした空間とします。
4. トランクルームを全戸分計画します。

II. 高齢者対応住宅

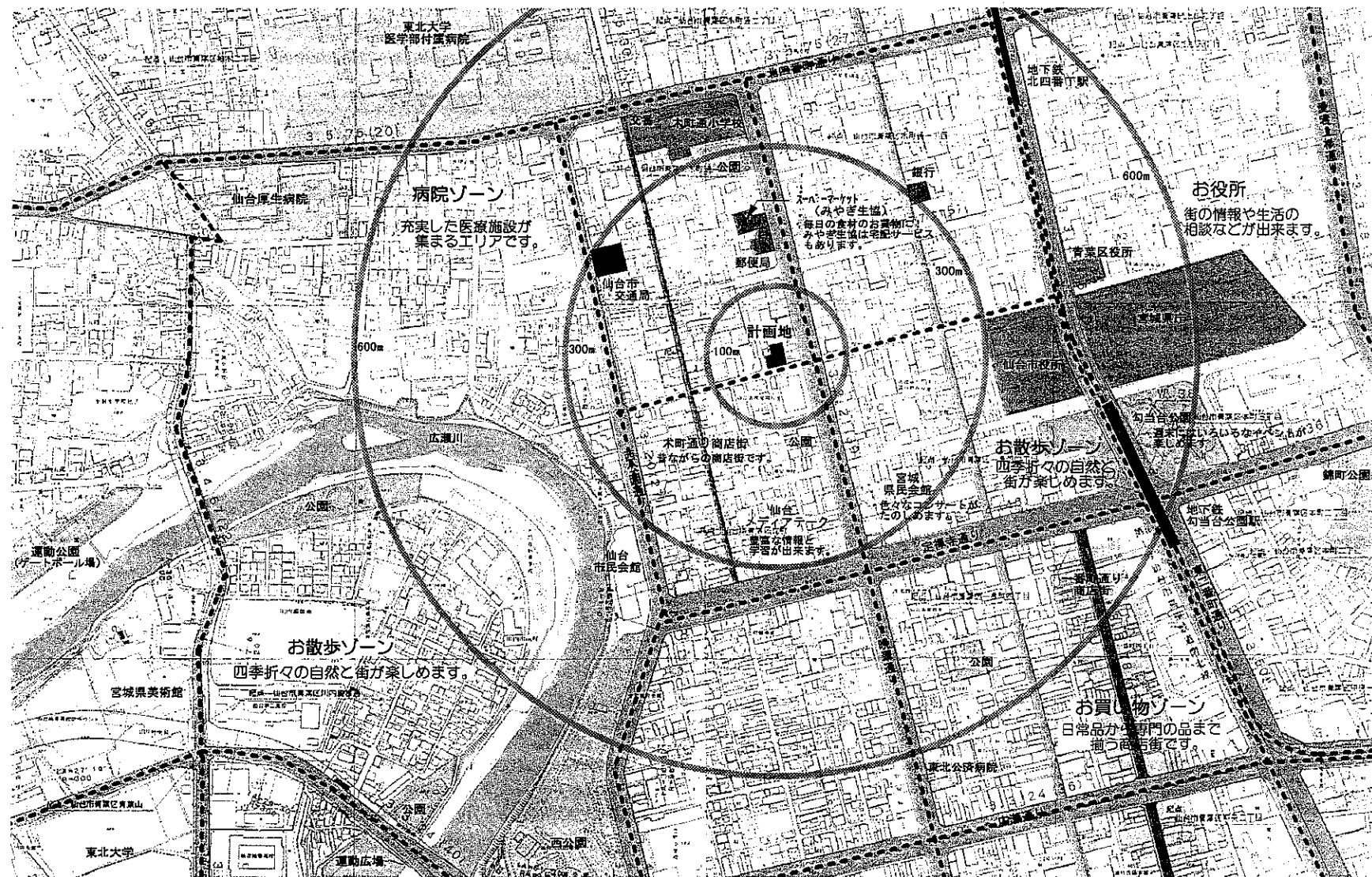
1. 警備会社に直結した緊急通報システムを、居間、寝室、便所、浴室等に計画します。
2. 一定時間以上水が使われなかったり、一定時間以上動きがなかった場合等の生活異常通報システムを計画します。
3. システムキッチンには、イスに座っても作業ができるよう配慮したものを計画します。
4. ユニットバスは大きめのサイズの低床タイプとして、出入りのつまづきをなくし、浴槽へのまたぐ高さも少なくします。必要な箇所に手摺を計画します。
5. 洗面、便所は広めの空間とします。必要なところには手摺を計画します。
6. 収納は可能な限り、多めに計画します。
7. 玄関にはベンチを設け、座って靴が履ける等の配慮をします。
8. 住戸内の床はフローリングを基本とします。
9. 住戸内の扉は全て引き戸を基本とします。

1. 公的制度を生かした企画計画の基本方針②！

★実践シミュレーションの施策展開の基本的方向としては、「高齢者向け優良賃貸住宅」ならびに「特定優良賃貸住宅」の公的制度を基本に計画致しましたので、都道府県知事に事業の申請および認定を受けませんといけません。その為の仕組みの違いを研究します。

★住宅供給の仕組み(比較表)

項 目	<<高齢者向け優良賃貸住宅>>	<<特定優良賃貸住宅>>
目 的	公営住宅を補完し、高齢者が低廉な家賃で入居できる賃貸住宅として供給。	主として中堅所得者の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給。
施策対象	・60歳以上で単身者又は、60歳以上で同居者が配偶者もしくは高齢者である者。 ・収入分位25%以下(都道府県知事の裁量で40%まで可能)	・同居親族を有する者(高齢者、身体障害者等は単身入居も可能) ・収入分位25%～50%(都道府県知事の裁量で80%まで可能また収入基準の下限については、所得の上昇が見込まれる者にあっては、地方公共団体の裁量で引き下げ可)
供給方式	・民間の土地所有者等による供給(住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社等による供給も可能) ・新築の他、既存住宅等の改良による供給も可能	・民間の土地所有者等による供給(地方住宅供給公社等による供給も可能) ・但し、民間主体の供給が不足している場合には、地方公共団体が供給・新築による供給
管理方式	・住宅の管理について資力・信用・経験・能力を有するものによる管理受託、借上、直接管理(特定優良賃貸住宅の管理者に加え、住宅・都市整備公団・一定の要件を満たす社会福祉法人等による管理も可能)	・住宅の管理について資力・信用・経験・能力を有するものによる管理受託、借上、直接管理(地方公共団体・地方住宅供給公社、収益法人、一定の要件を満たす民間公人等)
管理期間	20年間以上(延長も可能)但し管理期間が20年を超える場合にあっては、家賃の減額に係る国の補助金の交付の期間は20箇年度とし、都道府県知事等が認める場合は、更に20箇年度を限度に延長可能。	10年間。都道府県知事等の裁量により20年まで可能。但し、家賃の減額に要する費用に係る補助金の交付の期間は管理期間であって、且つ入居者負担基準が家賃の額に達するまでの期間とし、20箇年度を限度とする。
家賃の支払い方法	月払い方式、一時払い方式、または併用方式を採用。	月払い方式
整備基準等	高齢者向け優良賃貸住宅整備基準による。→・バリアフリー及び緊急対応サービスの義務づけ ・5戸以上・1戸当たり床面積25㎡以上・耐火構造か準耐火構造	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律による。 →・10戸以上・1戸当たり床面積50㎡以上125㎡以下・耐火構造か準耐火構造
助成措置	建設補助 ・民間建設型:共同施設等整備費等 国1/3、地方1/3	・民間建設型:共同施設等整備費等 国1/3、地方1/3
	家賃対策補助 契約家賃と入居者負担額との差額(20年間を限度、但し20年を限度に補助期間の更新も可能) 国1/2、地方1/2	契約家賃と入居者負担額との差額(20年間を限度、入居者負担額は毎年3.5%ずつ上昇) 原則階層:1/2、裁量階層:1/2
	公庫融資 ・融資条件の緩和 ・地方公共団体による利子補給を条件とした融資率の引き下げ (基本貸付額の実質融資率を80%まで引き下げ)	・融資条件の緩和 ・地方公共団体による利子補給を条件とした融資率の引き下げ (基本貸付額の実質融資率を80%まで引き下げ)
	その他 計画策定費補助(国1/3、地方1/3)	農住利子補給法の特例ならびに税制上の特例
その他	平成10年度に国が新たに創設した制度です。 仙台市においては、来年度(平成12年4月より)制度を実施予定で現在策定中！	平成5年度に創設された制度です。 仙台市において446世帯(17棟)の実績有り(平成8年～平成11年6月現在)



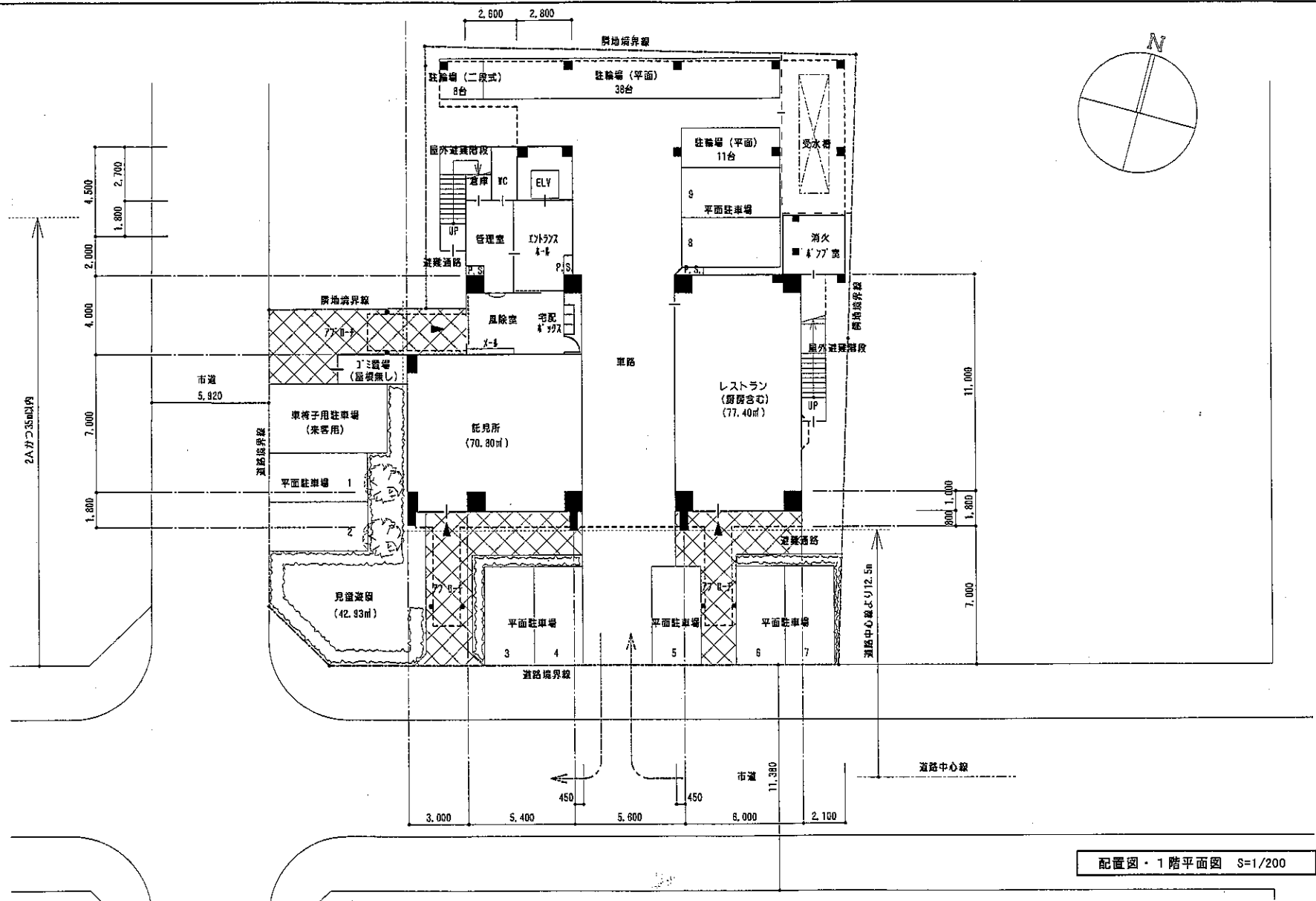
----- バス

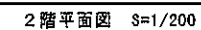
----- 地下鉄

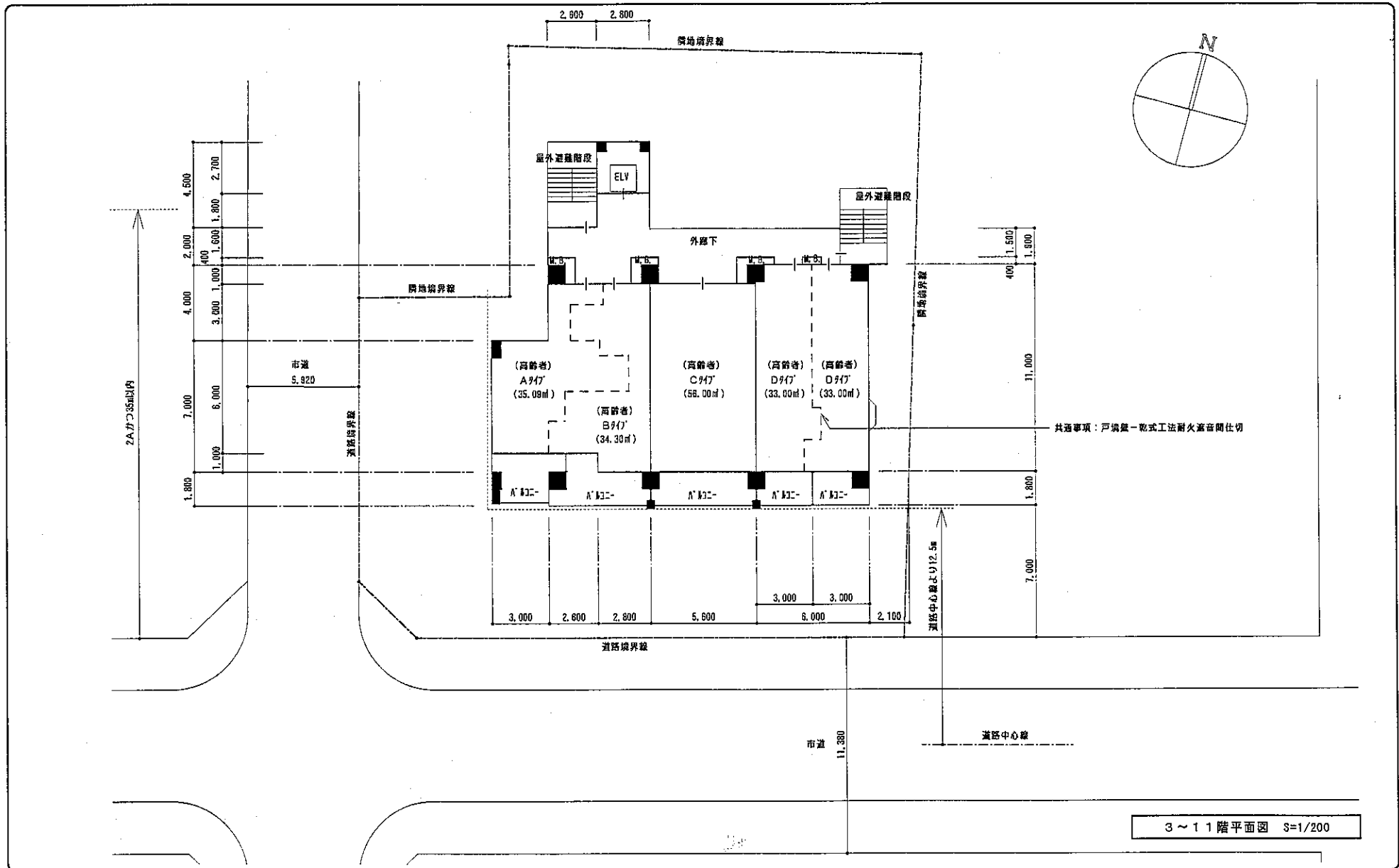
案内図 S=1/8,000

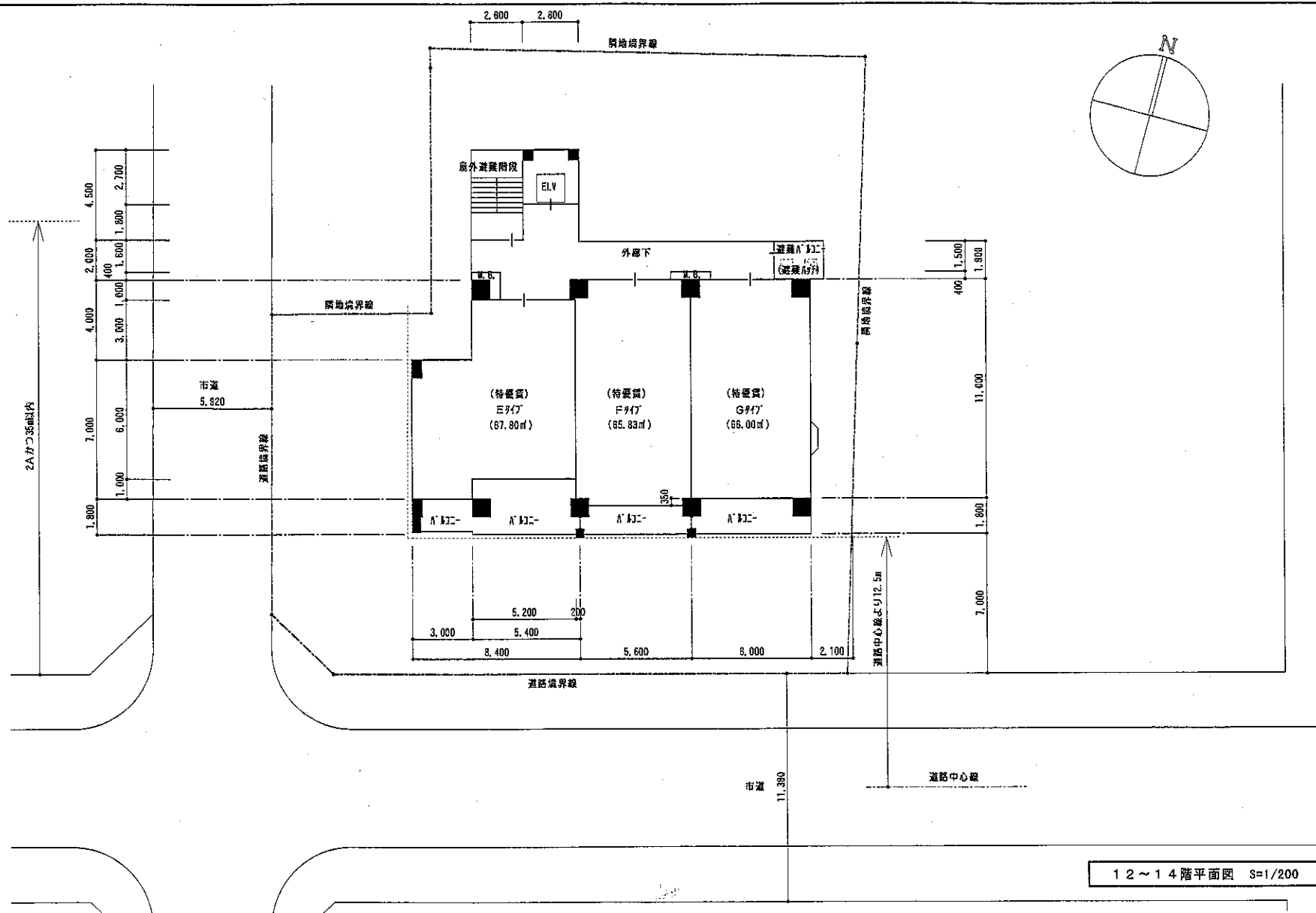
敷地諸元				土地利用計画		面積諸元				特記事項			
地名・地番 仙台南青葉区木町通り1丁目1-346				開発区域面積		建築面積 490.77 m ² 148.5 坪				1. 諸官庁打合せ未了。			
用途地域 商業地域				公園用地面積		許容建築面積 723.67 m ² 218.9 坪				2. 敷地図及び敷地面積は受領の実測図による。			
建ペイ・容積率 90.00 % 500.00 %				道路負担面積		容積対象床面積 3,044.97 m ² 921.1 坪				3. 真北は都市計画図による。レベル、道路幅員など実測必要。マイクロウェーブ障害調査必要。			
角地				水路用地面積		許容容対床面積 4,020.40 m ² 1,216.2 坪				4. 「ハートビル法」及び「仙台市市人にやさしいまちづくり条例」の届出対象として計画する。			
防火地域 準防火				公益用地面積		基準法床面積 3,537.65 m ² 1,070.1 坪				5. 消防署との詳細な打合せ必要。(ヘリコプター・スプリンクラー等)			
高度地域				計画敷地面積 804.08 m ² 243.2 坪		住戸専有面積 2,443.40 m ² 739.1 坪				6. 2～11階は高齢者向け優良賃貸住宅制度に合致した構造・設備の住宅とする。(25㎡以上)			
日影規制						住宅外専有面積 148.20 m ² 44.8 坪				12～14階は仙台市特定優良賃貸住宅制度に合致した構造・設備の住宅とする。(55㎡以上)			
その他の地域地区 駐車場整備地区				建物概要						7. ELVは11人乗り車椅子対応とする。			
				建物用途 共同住宅+業務施設		駐車場面積 155.49 m ² 47.0 坪				8. 駐車場は車椅子用(来客用兼用)駐車場1台・平面駐車場9台を設ける計画とする。			
道 路南側 11.38m 西側 5.92m				構造・階数 SRC造 地上14階地下0階		駐輪場面積 44.50 m ² 13.5 坪				9. 託児所は24時間営業とする。			
都市計画道路				棟数・戸数 1 棟 57 戸		建ペイ率 61.03 % < 90.00 %				10. 東側の階段は、1階～11階を階段、12階～14階は遊覧ハッチ付きバルコニー形式とする。			
				駐車台数 10 台 (法定 10台)		容積率 378.69 % < 500.00 %				11. 全戸分のトランクルームを2階に設ける計画とする。			
				(含来客用1台)		住戸部分専有率 84.35 %							
				駐輪台数 57 台		住宅+業務専有率 85.11 %							

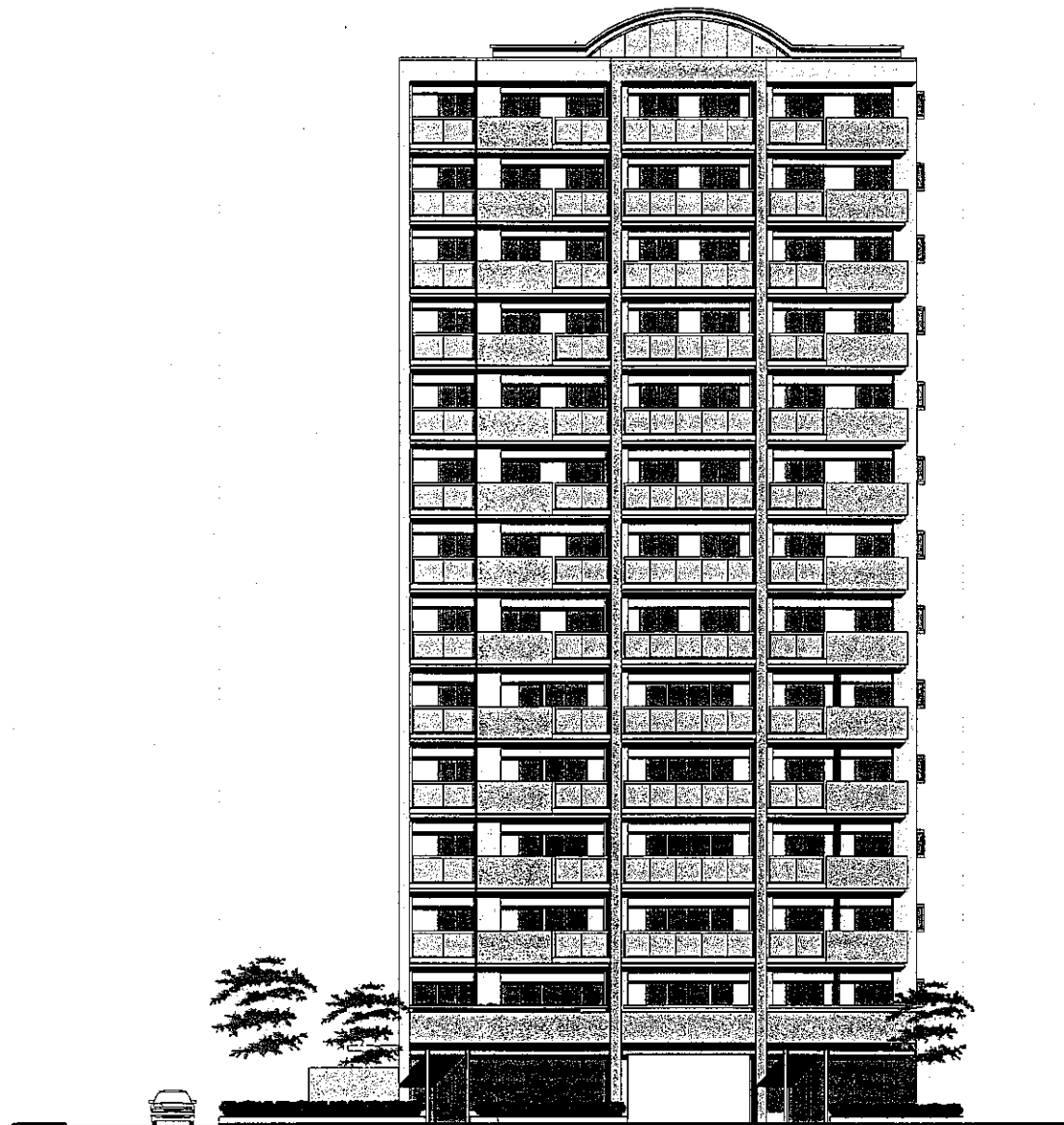
面積表																			
階	容積対象床面積					容積対象外床面積				基準法床面積 (合計)	住戸数	用途	階高	タイプ別面積表					
	共同住宅		業務施設			計	住宅共用廊下	住宅地下室等	駐車場					駐輪場	タイプ	間取り	専有面積 (㎡)	戸数 (戸)	専有面積 (小計 ㎡)
	住戸専有	住戸共用	飲食店専有	託児所専有	共用														
PH		25.00				25.00				25.00		ELV機械室等		A	1LDK	35.09	9	315.81	
14	199.63	14.55				214.18	19.01			233.19	3	特優賃貸住戸	2,800	B	1LDK	34.30	9	308.70	
13	199.63	14.55				214.18	19.01			233.19	3	特優賃貸住戸	2,800	C	2LDK	56.00	10	560.00	
12	199.63	14.55				214.18	19.01			233.19	3	特優賃貸住戸	2,800	D	1LDK	33.00	20	660.00	
11	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,800	E	3LDK	67.80	3	203.40	
10	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900	F	3LDK	65.83	3	197.49	
9	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900	G	3LDK	66.00	3	198.00	
8	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900						
7	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900						
6	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900						
5	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900						
4	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900						
3	191.39	16.70				208.09	21.54			229.63	5	高齢者向け住戸	2,900						
2	122.00	145.66				267.66	41.80			309.46	3	高齢者向け住戸 共用室・トランクルーム	2,900						
1		88.75	77.40	70.80		236.96			155.49	44.50	436.95		ロビー・店舗・託児所	3,500					
															4,000				
合計	2,443.40 m ²	453.37 m ²	77.40 m ²	70.80 m ²		3,044.97 m ²	292.69 m ²		155.49 m ²	44.50 m ²	3,537.65 m ²	57戸							
	739.1 坪	137.1 坪	23.4 坪	21.4 坪		921.1 坪	88.5 坪		47.0 坪	13.5 坪	1,070.1 坪								
計画概要・面積表																			



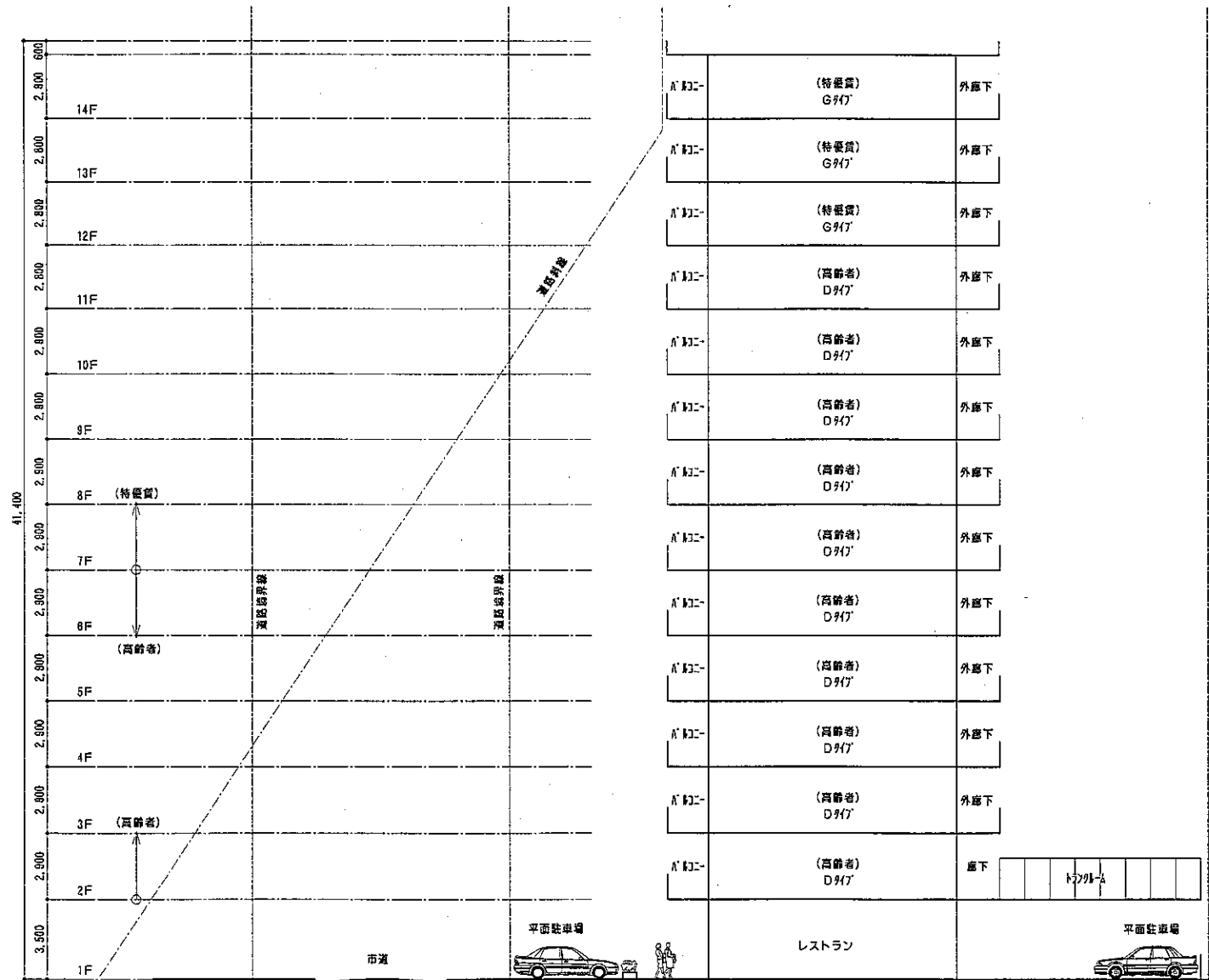


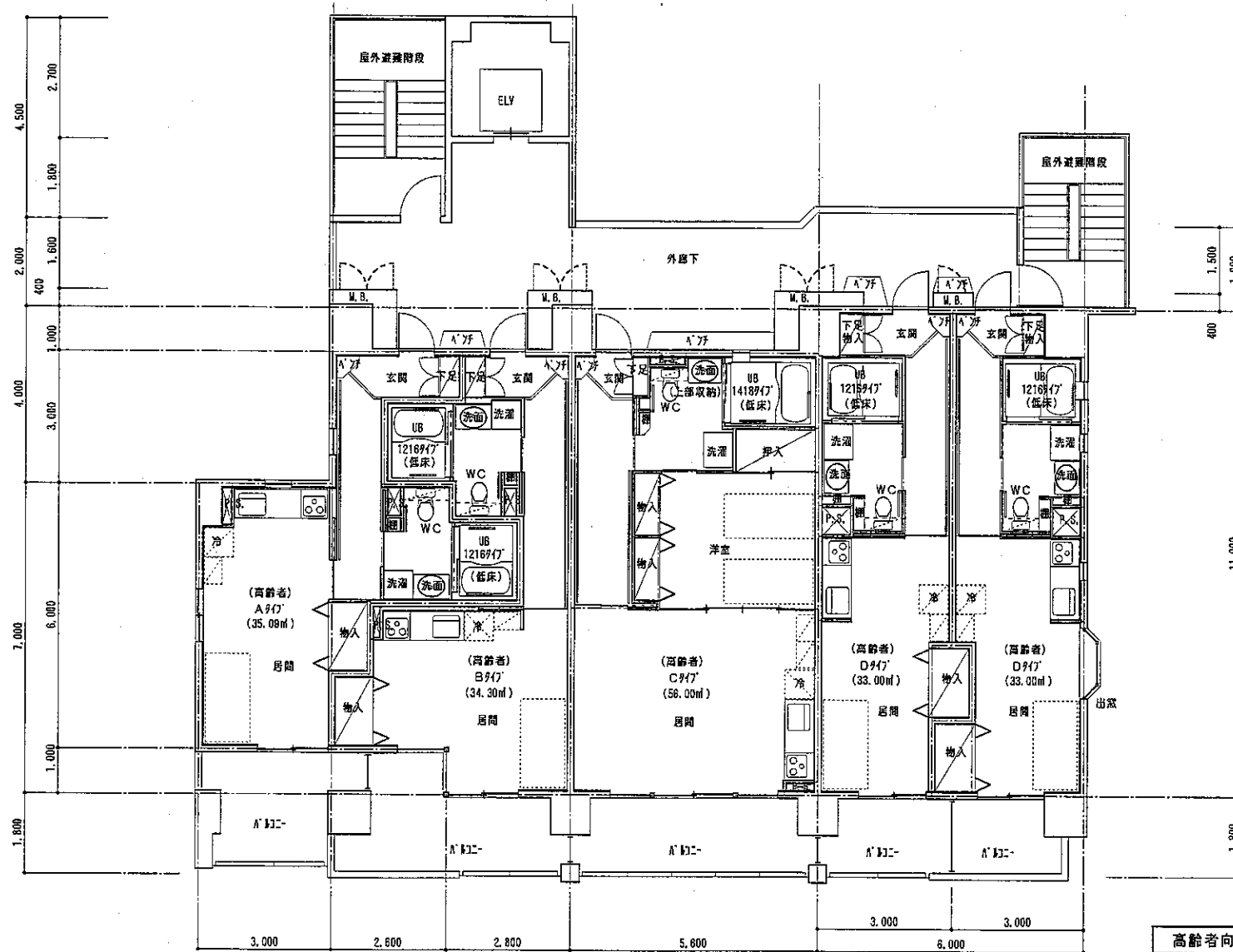




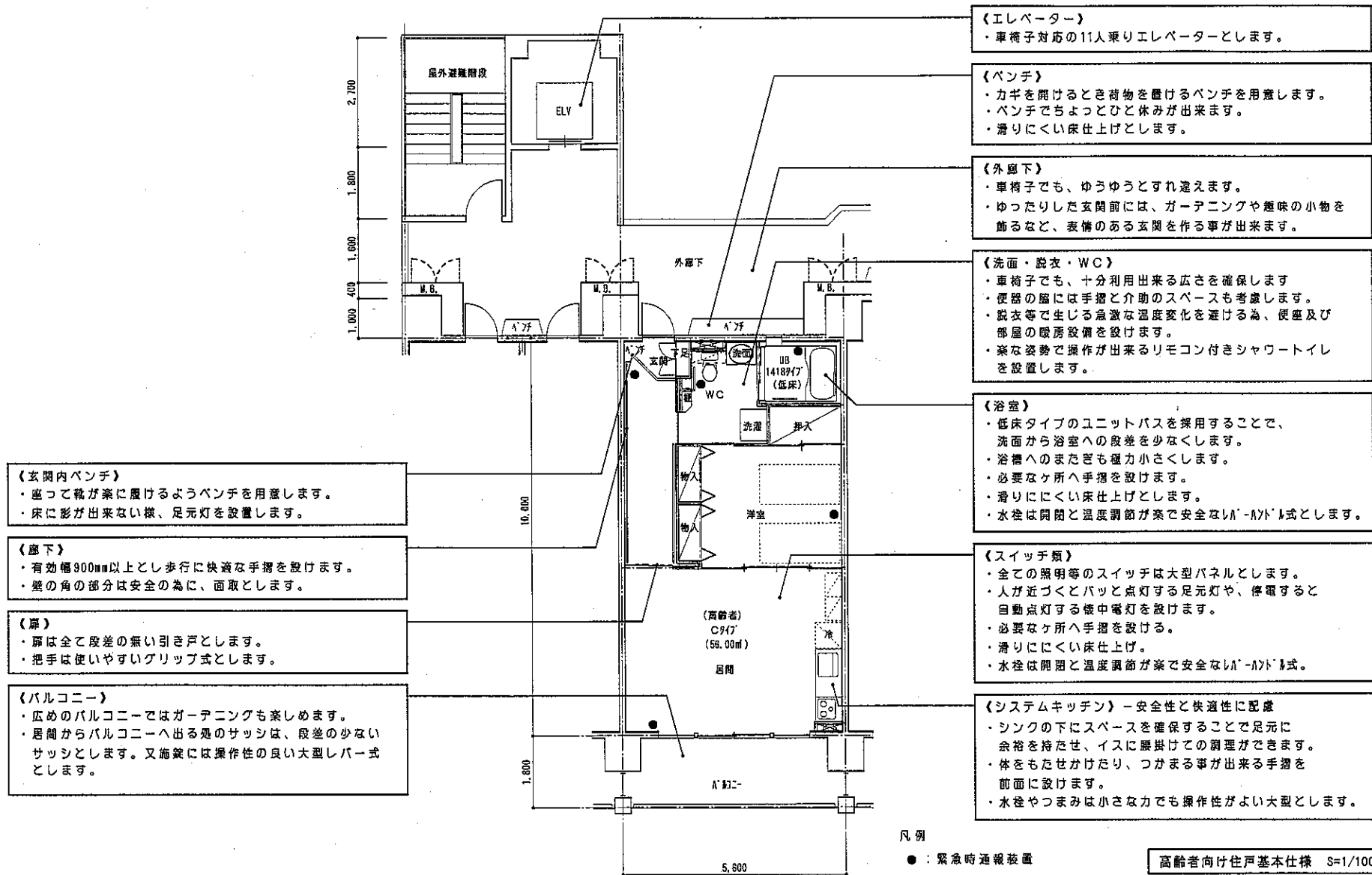


立面図 S=1/200

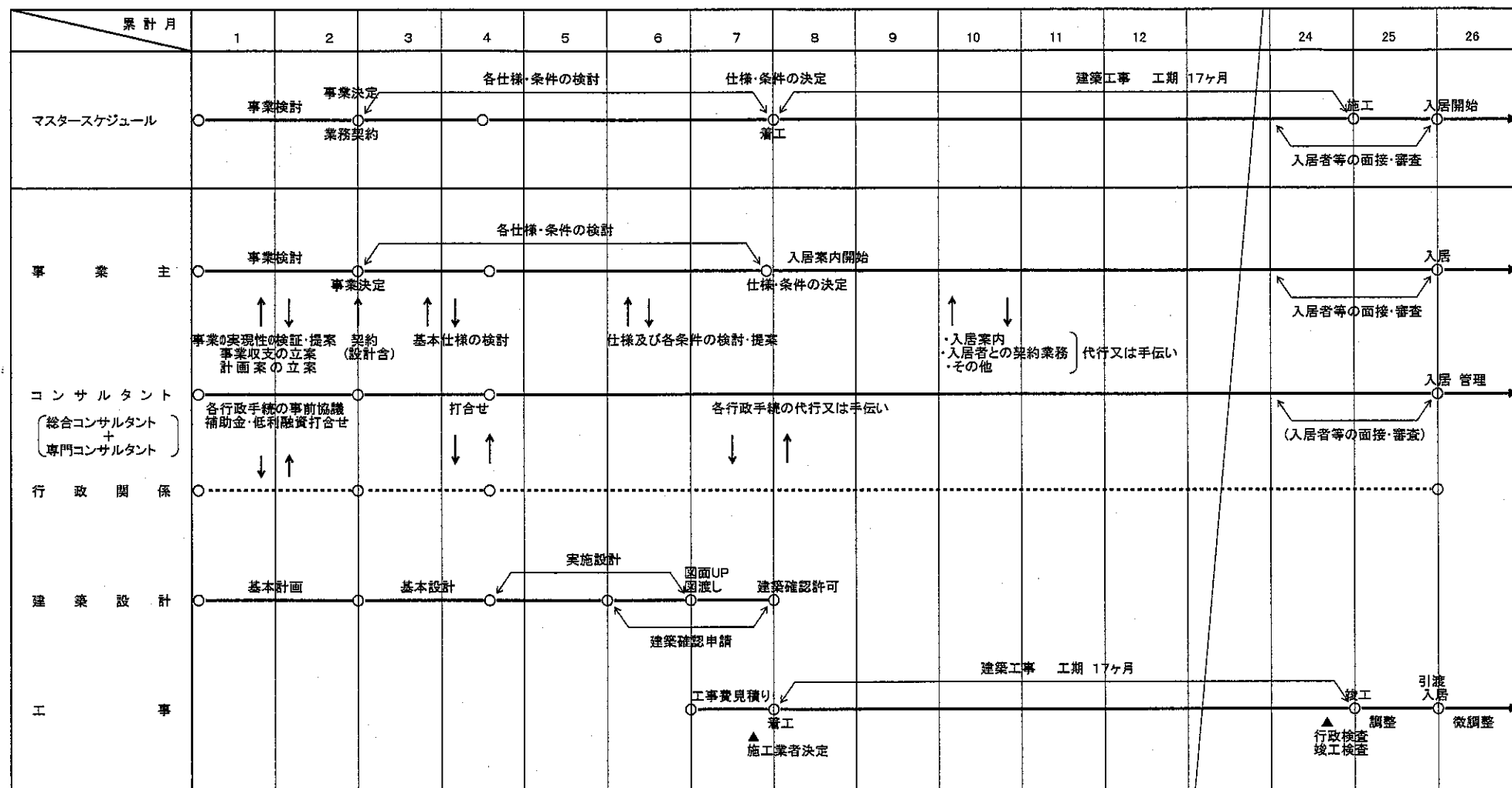




高齢者向け住戸プラン S=1/100



6. 事業工程表



注記： 総合コンサルタント：当事業成立の為に総合的な立場で、種々の内容に於いて、重要な計画書の作成や事業主に助言を行う。
又、行政各課との調整、及び専門コンサルタントの指導等を行う。
総合コンサルタントは専門コンサルタントの一部を兼ねる事も可能である。

専門コンサルタント：当事業成立の為に、専門分野に於いての計画書の作成を行う。
(例えば、建築士業務、弁護士業務、不動産業務、金融業務 etc.)

7. 「概算工事費」策定のポイント！

★今回、実践シミュレーションの概算工事費は、高齢者向け優良賃貸住宅制度の認定を受けることを前提に策定しました。その場合、高齢者等向け設備費に対して国と地方公共団体から建設等に要する費用の補助を受けることが出来ますのでそのあたりを考察致します。また同種同規模の賃貸マンションの工事費は、現況で@500千円/坪と考えられます。これを基にして、高齢者対応マンションを考察した場合、当該計画では約@590千円/坪程度と想定されます。これから公的制度による予想される補助を受けた場合、事業主の負担とする工事費は@500千円/坪と試算致しました。

「木町通り」賃貸マンション計画			「木町通り」賃貸マンション計画(公的補助前)			「木町通り」賃貸マンション計画(公的補助後)			
1. 種別	共同住宅(57戸)＋業務施設		1. 坪単価	法 床 : @590千円/坪		補助率 A 型 民 間 ⇒ ⇒ 1 / 3 地 方 1 / 3	1. 坪単価	法 床 : @500千円/円	
2. 構造	SRC造		2. バリア	仕 様			2. バリア	仕 様	
3. 規模	地上14階 地下0階 敷地面積: 243. 20㎡ 最高高: 41. 40㍍ 延床面積: 1, 070. 10坪 施工床面積: — 坪 基礎・杭: —		フリー	a)車椅子対応(11人用)ELV S3 Q=C x — +E算定式より S2 b)低床用UB ・1216タイプ(38戸) ・1418タイプ(10戸) c)低床用システムキッチン ・ニースペース(48戸) ・昇降ウオール(48戸) d)洗面ドレッサー ・カウンタータイプ(48戸) e)床フローリング仕様 Aタイプ(24. 9㎡×9戸) Bタイプ(23. 3㎡×9戸) Cタイプ(44. 5㎡×10戸) Dタイプ(23. 1㎡×20戸) f)手摺(タモ集成材: 250. 8㍍) g)WC手摺 洋式用(48戸) h)警備対応用空配管(全館) 警備機器設備(全館) i)ベンチ(2F～11F) j)住宅共用部廊下 階段他 k)トランクルーム(S造)			フリー	a)車椅子対応(11人用)ELV S3 Q=C x — +E算定式より S2 b)低床用UB ・1216タイプ(38戸) ・1418タイプ(10戸) c)低床用システムキッチン ・ニースペース(48戸) ・昇降ウオール(48戸) d)洗面ドレッサー ・カウンタータイプ(48戸) e)床フローリング仕様 Aタイプ(24. 9㎡×9戸) Bタイプ(23. 3㎡×9戸) Cタイプ(44. 5㎡×10戸) Dタイプ(23. 1㎡×20戸) f)手摺(タモ集成材: 250. 8㍍) g)WC手摺 洋式用(48戸) h)警備対応用空配管(全館) 警備機器設備(全館) i)ベンチ(2F～11F) j)住宅共用部廊下 階段他 k)トランクルーム(S造)	
4. 用途	高齢者向け住宅 (48戸)	特優良住宅 (9戸)							
	Aタイプ(9戸) 315. 81㎡	Eタイプ(3戸) 203. 40㎡							
	Bタイプ(9戸) 308. 70㎡	Fタイプ(3戸) 197. 49㎡							
	Cタイプ(10戸) 560. 00㎡	Gタイプ(3戸) 198. 00㎡							
	Dタイプ(20戸) 660. 00㎡								
	計:1, 844. 51㎡ 557. 96坪	計:598. 89㎡ 181. 16坪							
5. 坪単価	法床: @500千円/坪(補助後) 施工床: — 千円/坪		小計(57戸)	135, 000千円			小計(57戸)	※注 45, 000千円	

※) 補助対象金額の算定は、補助率(2/3)を乗じた金額としました。

※) 北九州市の先行事例として高齢者向け優良賃貸住宅の建設費の補助は、工事費の20%であったが、今回の研究に於いては仙台市として高齢者向け優良賃貸住宅の建設費の補助は、工事費の15%と見込んで算定しました。

8. 「賃貸条件」策定のポイント！

(1) 入居者及び同居者の資格に関する認定基準

1. 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者及び同居者の資格

- ① 60歳以上の単身者、いずれか一方が60歳以上の者の夫婦世帯、または60歳以上の者のみからなる世帯であること。
- ② 入居者の所得が収入分位25%以下であること。但し、都道府県知事等の裁量で収入分位40%まで可能。
- ③ 入居時において自立した日常生活を営むことのできる健康状態にある者であること。入居者又は同居者の支援により、日常生活を営むことのできる者も可能。
- ④ その他、都道府県知事等が必要と認めて定める基準に適合するものであること。

2. 収入分位とは、…

★収入分位とは、世帯を年間収入の低いものから高いものへ順に並べたときに、全世帯に占める収入の位置をあらわすものであり、総務庁の行っている貯蓄動向調査（第1部の資料等参照）の収入分位を基準としています。収入分位25%とは、全世帯を100%としたとき、年間収入が下から25%の位置にあたる世帯をいいます。

【平成10年度収入分位と所得】

収入分位	所得(月額)	
	下限値	上限値
10%以下	0円	123,000円
10%を越え15%以下	123,001円	153,000円
15%を越え20%以下	153,001円	178,000円
20%を越え25%以下	178,001円	200,000円
25%を越え32.5%以下	200,001円	238,000円
32.5%を越え40%以下	238,001円	268,000円
40%を越え50%以下	268,001円	322,000円
50%超	322,001円	

3. 所得の算定基準

★高齢者向け優良賃貸住宅制度における「所得」とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(資料偏参照)に規定する所得であり、入居者及び同居者の過去1年間の収入から所得税法に定めるところにより所得金額を計算し、親族控除等の一定の控除を行ったうえで12で除する(1ヶ月に換算する)ものである。

【世帯の所得月額の算定方式】

$$\text{所得} = (\text{所得金額} - \text{各種控除額の合計額}) \div 12$$

○所得金額: 入居者及び同居者の過去1年間における所得税法(第2編第2章第1節～第3節まで)の例に準じて算定した所得金額。(給与所得・利子所得・配当所得・不動産所得・事業所得等の合計額)
 ○各種控除額の合計: 親族控除38万円は、全ての世帯に該当します。その他、老人(70歳以上)扶養家族、特定扶養者、障害者、特別障害者、老年者等がある場合は、合わせてさらに控除出来ます。

8. 「賃貸条件」策定のポイント②！

(2) 家賃の設置等に関する認定基準

1. 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の設置等のポイント

- ①家賃の支払い方式は、月払い方式、一時払い方式、併用方式のいずれかの方法を選択することが可能。
- ②契約家賃(一時払い方式の場合は、一時金を月額換算した額、併用方式の場合は、月払い金と一時金の月額換算額との合計)は近傍同種の住宅の家賃以下であること。
- ③敷金は、3ヶ月以内とし、礼金等は受領出来ない。
- ④家賃対策補助＝契約家賃－入居者負担基準額

2. 近傍同種の住宅の家賃の推移

高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画には、近傍で供給されている複数(3カ所以上?)の賃貸住宅について家賃の額並びに立地、規模、構造、設備及び築年数を記載した書類を提出しなければなりません。

【記載事項】

項 目	<事例1>	<事例2>	<事例3>	<事例4>
建 種 別	マンション(共同住宅)	マンション(共同住宅)	マンション(共同住宅)	マンション(共同住宅)
所 在 地	青葉区木町通一丁目6番32号	青葉区春日町5番9号	青葉区木町通一丁目6番32号	青葉区春日町11番17号
建物の築年月・階数	平成10年3月完成・SRC造10階建	平成9年4月完成・RC造4階建	平成10年3月完成・SRC造10階建	平成8年3月完成・RC造7階建
耐火・準耐火等の構造	耐火構造	耐火構造	耐火構造	耐火構造
事例住戸の位置する階数	7階(基準階)	3階(基準階)	3階(基準階)	6階(基準階)
住戸の専用面積(内法・壁芯)	23.98㎡(壁芯)	21㎡(壁芯)	49.31㎡(壁芯)	53.28㎡(壁芯)
間取りのタイプ	1kタイプ	1kタイプ	2Dkタイプ	3LDK
台所設備の専用・非専用区分	専 用	専 用	専 用	専 用
便所設備の専用・非専用区分	専 用	専 用	専 用	専 用
洗面設備の専用・非専用区分	専 用	専 用	専 用	専 用
浴室の有無の区分	専 用	専 用	専 用	専 用
エレベータの有無	有 有	有 有	有 有	有 有
高齢者生活支援施設の有無 ならびに種類	特になし	特になし	特になし	特になし
家 賃	64,000円(②2,668円/㎡)	66,000円(③3,142円/㎡)	83,000円(①1,683円/㎡)	94,000円(①1,764円/㎡)
敷 金	3ヶ月	3ヶ月	3ヶ月	3ヶ月
礼 金	な し	な し	な し	な し
共 益 費	4,500円	3,000円	6,000円	9,000円
既契約・未契約の区分	既契約	既契約	既契約	既契約
既契約の場合は、契約額・表示額 の区分・契約日・契約期間				

8. 「賃貸条件」策定のポイント③！

3. 限度額家賃の算出(要綱第22)(施行通達第6第2項)(施行規則第20条、第21条)

高齢者向け優待賃貸住宅の限度額家賃(家賃の限度額)は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第20条の規定に準じて算定した額とされており、具体的には、下記の各項目の合計が限度家賃になります。

【限度額家賃の算出方法】

区 分		計 算 方 法	金 額
イ 償却費区分		(住居部分の建設費－地方公共団体の補助)×定率(35年、9.0%)	
ロ 維持管理費	①住 宅	[住宅部分の建設費－(昇降機設置工事費＋暖房設備工事費＋冷房設備工事費＋給湯設備工事費＋浴槽・ふろがま設置工事費＋特殊基礎工事費)]1.4/1000	
	②昇 降 機	昇降機設置工事費×1.5/1000＋昇降機の保守に要する費用の月割額	
	③暖 房 機	暖房機設置工事費×1.5/1000＋暖房機の保守に要する費用の月割額	
	④冷 房 機	冷房機設置工事費×1.5/1000＋冷房機の保守に要する費用の月割額	
	⑤給 湯 器	給湯機設置工事費×15.4/1000	
	⑥浴槽・ふろがま	浴槽・ふろがまの設置工事費×10.8/1000	
ハ 損害保険料		「損害保険料の額」又は、「損害保険に代わるべき火災共済に要する費用」の月割額	
ニ 土地の利回りの額		土地又は、借地権の価額×5/1200	
ホ 地代相当額		地代が必要な場合は、「地代の月割額」又は、「借地契約に係る土地の価値×6/1200」のいずれか低い額	
ヘ 公租公課	住 宅	固定資産税額の月割額＋都市計画税額の月割額	
	土 地	固定資産税額の月割額＋都市計画税額の月割額	
ト 貸し倒れ・空家損失引当金		(イ＋ロ＋ハ＋ニ＋ホ＋ヘ)×2/100	
合 計		イ＋ロ＋ハ＋ニ＋ホ＋ヘ＋ト	

8. 「賃貸条件」策定のポイント④！

4. 契約家賃の設定(要綱第4第5号、第22)

高齢者向け優良賃貸住宅として、都道府県知事等の認定を受けるためには、契約家賃の額は、近傍同種の住宅の家賃の額以下でこれと均衡を失しないように定める必要があります。
また、認定管理期間における契約家賃の額は、限度額家賃を超えることは出来ません。更に、当該高齢者向け優良賃貸住宅が住宅金融公庫等融資を活用して建設された場合には、住宅金融公庫法に定められる家賃の限度額について制限を受けることから注意が必要です。

5. 対能対益家賃の算定(補助要綱第11)

対能対益家賃とは、入居者の所得、住宅の立地、規模及び建設時からの経過年数等に応じて定められる家賃であり、算定式は下記の通りです。

【算定式ならびに計算例】

$$(\text{対能対益家賃}) = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \times (\text{規模係数}) \times (\text{経過年数})$$

算定基礎：収入分位が20%を越え25%以下で家賃算定基礎額は、43,900円の場合 / 仙台市の場合 / 新築0年の場合

①平成10年度家賃算定基礎額

収入分位	所得(月額)		家賃算定基礎額
	下限値	上限値	
10%以下	0円	123,000円	26,500円
10%を越え15%以下	123,001円	153,000円	32,100円
15%を越え20%以下	153,001円	178,000円	38,000円
20%を越え25%以下	178,001円	200,000円	43,900円
25%を越え32.5%以下	200,001円	238,000円	50,600円
32.5%を越え40%以下	238,001円	268,000円	58,100円
40%を越え50%以下	268,001円	322,000円	67,200円
50%超	322,001円	—	76,900円

②市町村立地係数

★市町村立地係数は、市町村の立地条件を表すものとして、建設大臣が、市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める数値です。

<仙台市:1.00>
<多賀城市:0.85>
<名取市:0.80>
<石巻市、塩竈市、岩沼市、富谷市:0.75>

③規模係数

★規模係数は、各戸の床面積(共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く)を50㎡で除した数値です。

④経過年数係数

★民間賃貸住宅の家賃の変動等を勘案して、下記に算定する。

$$\text{宮城県仙台市の場合} = 1 - 0.0114 \times \text{経過年数}$$

<経過年数>建設時から経過年数における「建設年度」とは、当該高齢者向け優良賃貸住宅の竣工日の存する年度を言います。初年度は、0年として以後は1,2と整数を用います。

8. 「賃貸条件」策定のポイント⑤！

6. 入居者負担基準額の算定(補助要綱第11)

入居者負担基準額は、前ページの4・5で定めた契約家賃、応能応益家賃を基に、次の算定式で算定します。

【計算式】

$$(\text{入居者負担基準額}) = [(\text{契約家賃}) + (\text{応能応益家賃})] \times 1 / 2$$

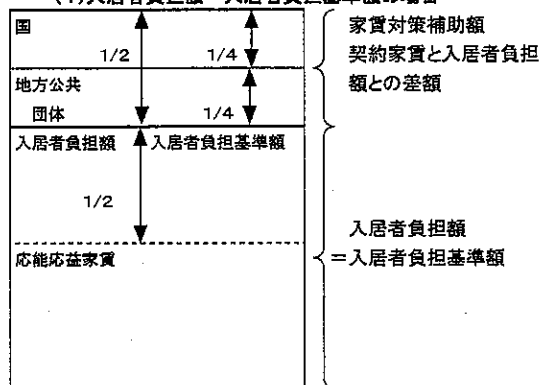
7. 家賃対策補助額の算定(要綱第23)(補助要領第3第1項第3号、第11第1項)

高齢者向け優良賃貸住宅については、入居者の居住の安定を図るため、認定事業者、地方住宅供給公社等又は地方公共団体が家賃を減額する場合には、その減額に要する費用の一部の補助を受けることが出来ます。家賃対策補助額の算定は、入居者負担額が入居者負担基準額以上の場合、次の計算式で算定します。但し、国の補助金の額は、家賃(30万円を越える場合は30万円)から入居者負担基準額を控除した額に、当該高齢者向け優良賃貸住宅の管理月数を乗じた額の2分の1を限度とし、入居者負担基準額が家賃の額をこえる場合は、補助金の額は0円とします。

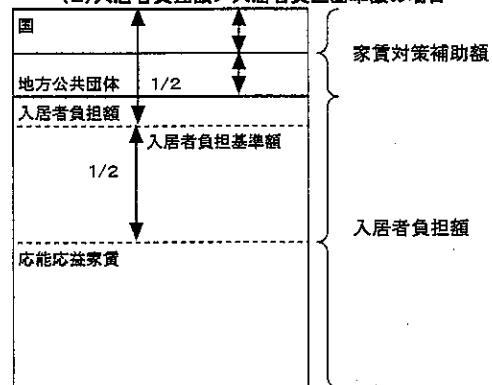
【計算式(民間事業者の場合⇒ ※補助率:国1/2、地方1/2)】

$$\text{家賃対策補助額} = (\text{契約家賃} - \text{入居者負担額}) \times \text{管理月数}$$

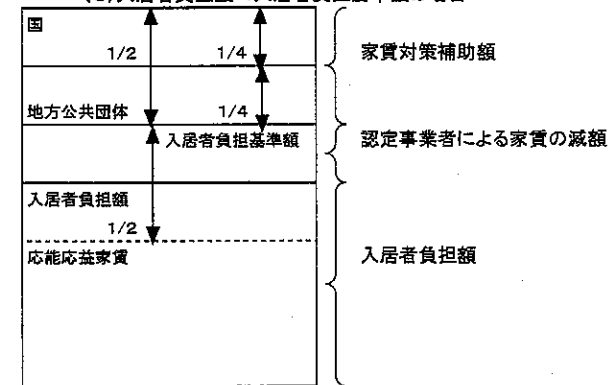
(1) 入居者負担額＝入居者負担基準額の場合



(2) 入居者負担額＞入居者負担基準額の場合



(3) 入居者負担額＜入居者負担基準額の場合



8. 「賃貸条件」策定のポイント⑥！

8. 家賃の支払い方式等(要綱第24)

高齢者向け優良賃貸住宅は、月払い方式に加えて高齢者世帯が金融資産等を活用して、毎月の家賃支払い負担を軽減することを選択出来るように次の3つの家賃の支払い方式が認められています。但し、一時払い方式、併用方式は一般賃貸人が十分な資力及び信用を有する場合に限ります。

項 目	内 容
1. 月払い方式	毎月その月分の家賃を受領する方式
2. 一時払い方式	一定の期間に係る月払い方式による家賃の額に相当する額を入居時にあらかじめ受領する方式
3. 併用方式	一定の期間に係る月払い方式による家賃の額の一部に相当する額を入居時にあらかじめ受領し、且つ、家賃の残りの部分に相当する額を毎月受領する方式(管理指定法人が、この方式を採用する場合は、条件等有り)

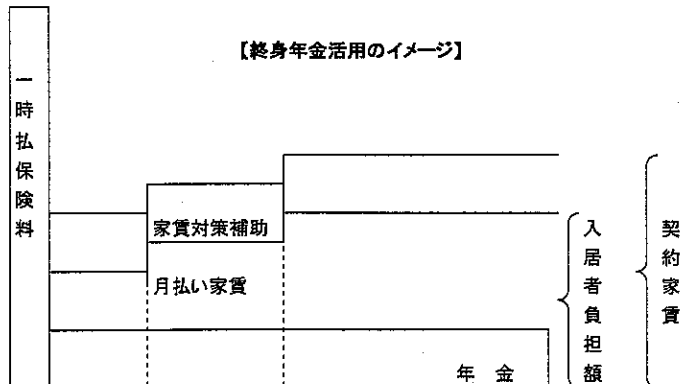
★一時払い方式や併用方式を採用する場合は、入居者から一時金を預かるため、安全確実に保全するため各都道府県で定めた要件を満たすことが条件となります。

<基本となる月払い方式を研究して見ます。>

<<月払い方式>>

★月払い方式とは、入居者が家賃を毎月、一般賃貸人に支払う方式です。

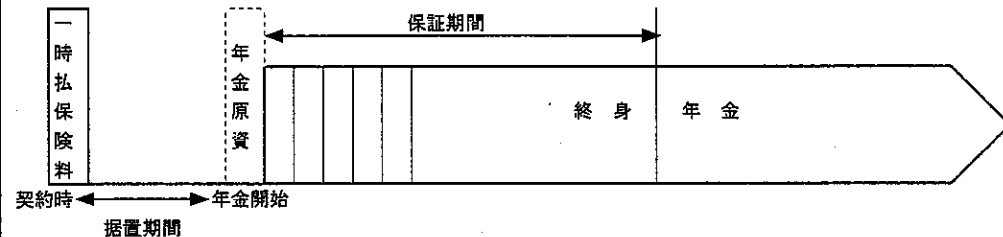
月払い方式の応用例として、入居者に一時払終身年金保険に加入してもらい、入居期間中は、生命保険会社から受領する年金を家賃等の支払いの一部に充てる方法もあります。



(参考)一時払い終身年金保険の仕組み

★一時払い終身年金保険の仕組み！

契約者が契約時に保険料を一括して納付し、年金受取人が年金開始時に降被保険者が死亡するまで毎年年金(低額又は増額)を受領します。



★給付金及び解約払戻金について！

◇被保険者が死亡した場合

年金開始前: 死亡給付金が死亡給付金受取人(契約時に指定)に支払われます。

年金開始後: 年金の給付は終了します。但し、保証期間(保険会社によって0年・5年・10年)終了前の場合は保証期間の残存期間に対する年金の原価が遺族に支払われます。

◇解約の場合

年金開始前: 解約払戻金が契約者に支払われます。

年金開始後: 年金開始後の解約は出来ません。

9. 「管理・運営」策定のポイント！

★第1部の「7. 高齢者と住まい」においての貸主側の高齢者入居に対しての不安(第1位: 病気・事故、第2位: 住宅の安全面、第3位: 家賃不払い)を取り除き、高齢者向け住宅を促進する為にも「高優賃の入居者及び同居者の資格に関する認定基準」を基に独自に入居者資格の基準を考察するものとする。

(1) 高齢者の入居資格(案)

<<高優賃の認定基準>>

- (1) 60歳以上の単身者、いずれか一方が60歳以上の者の夫婦世帯、または60歳以上の者のみからなる世帯であること。
- (2) 入居者の所得が収入分位25%以下であること。但し、都道府県知事等の裁量で収入分位40%まで可能。
- (3) 入居時において自立した日常生活を営むことのできる健康状態にある者であること。入居者又は同居者の支援により、日常生活を営むことのできる者も可能。
- (4) その他、都道府県知事等が必要と認めて定める基準に適合するものであること。



<<当研究会の試案>>

(1) <1人入居の場合>

60歳以上の単身者。

<2人入居の場合>

いずれか一方が60歳以上の者の夫婦世帯。

60歳以上の者のみからなる世帯。(但しお二人お関係が3親等以内の血族または、
1親等の姻族であること。)

<追加入居者について>

お一人で入居後に追加入居される場合は、お二人入居資格の条件を満たしている場合に限り追加入居が出来ます。

<同居人について>

入居後、一時的に病気、ケガなどにより居室内で介助、介護が必要になり、身の回りのお世話をするために同居人(費用は自己負担)が入居する場合は、管理指定法人に事前届出、承認が必要です。

- (2) 入居者の所得が収入分位25%以下であること。但し、都道府県知事等の裁量で収入分位40%まで可能。

- (3) 入居時において自立した日常生活を営むことのできる健康状態にある者であること。

入居者又は同居者の支援により、日常生活を営むことのできる者も可能。

※但し資格審査時に指定医に健康診断を受けて頂きます。

- (4) 入居者は、指定管理法人の定める入居開始可能日から1ヶ月以内に入居出来る方。

※健康診断時から入居時までの期間を短くする。

- (5) 本住宅を生活の本拠とする方。

- (6) 入居者全員が円満な共同生活を営める方。

- (7) 健康保険に加入されている方。

- (8) 安定した収入があり、月額諸費用の負担能力のある方。

- (9) 日本国籍を有する方。または次のいずれかに該当する外国人の方
永住者として在留資格を有する方。特別永住者として許可された方。

- (10) 次の全ての資格を有する連帯保証人、身元引受人を立てられる方。

★連帯保証人とは、…(入居者の契約上の義務、債務を連帯保証して頂きます。)

1. 資格(8)(9)を有する方。

2. 宮城県に居住している方。

★身元引受人とは、…(退去時に身柄の引き取り等をして頂きます。

ご夫婦以外の二人入居の場合は、それぞれの身元引き受け人をたてて頂きます。)

1. 資格(9)を有する方。

2. 宮城県に居住している方。

3. 三等親以内の血族で入居する方より年齢が若い方。

以上

<契約解除の注意点>

以下の場合には、6ヶ月の予告期間において契約を解除することがあります。

- (1) 入居申込み等に虚偽の記載をし、不正に入居したとき。
- (2) 賃料・管理費等をしばしば滞納する場合。
- (3) 共同生活の秩序を乱す行為があったとき。

以上

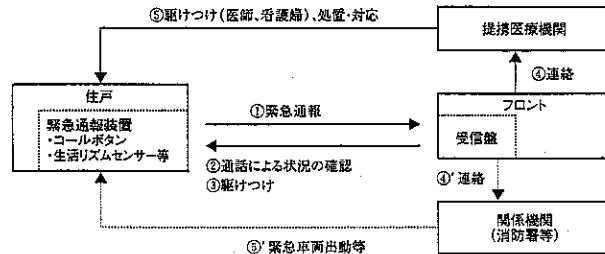
9. 「管理・運営」策定のポイント②！

(1) 緊急時対応サービスの主な基準(要綱第4第10号)(整備基準第13条第1項)(施行通達第2第2項(7))

入居者の病気やケガに備えて、緊急通報装置は、便所、浴室及び寝室から緊急時対応の通報が可能であれば、各部屋に固定された装置のほか携帯可能なものでも良いとされています。緊急対応サービスは、通報を受信した賃貸住宅の管理者が通話による状況の確認を行った後、必要場合は現場に駆けつけて確認し、病院、消防署等に連絡できる体制を確保する方法のほか、近隣の社会福祉施設や民間の警備業者による緊急通報支援サービス等との連携や活用により、同様の体制を確保することも出来ます。通報受信者が不在等の場合には、通報受信者に代わって24時間対応可能なバックアップ体制を確保しなければならない。

(例1) 高齢者向け賃貸住宅の管理者による対応

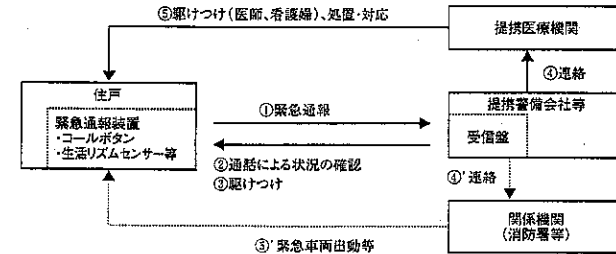
- 住戸からの緊急通報は高齢者向け賃貸住宅の管理者(フロントなど)が受信し、在室の職員が通話及び駆けつけによる状況の確認を行った後、状況に応じて医療機関、または関係機関への連絡等の対応を行う。



* 状況に応じて、④、④'や⑤、⑤'を選択することとなります。

(例3) 警備会社等との連携

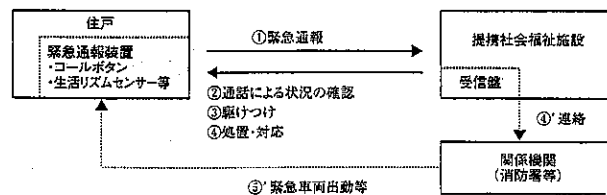
- 住戸からの緊急通報は提携警備会社等が受信する。
- 受信した警備会社等は通話及び駆けつけによる状況の確認を行った後、状況に応じて提携医療機関、または関係機関への連絡等必要な対応を行う。



* 状況に応じて、④、④'や⑤、⑤'を選択することとなります。

(例2) 社会福祉施設との連携

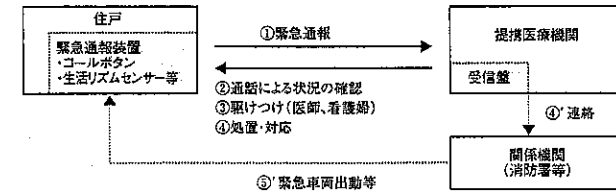
- 住戸からの緊急通報は提携可能な社会福祉施設が受信する。
- 緊急通報に対して、社会福祉施設の職員が通話及び駆けつけによる状況の確認、処置を行った後、状況に応じて関係機関への連絡等の対応を行う。



* 状況に応じて、④、④'を選択することとなります。

(例4) 医療機関との連携

- 住戸からの緊急通報は提携医療機関が受信する。
- 緊急通報に対して、医療機関の職員が通話及び駆けつけによる状況の確認、処置を行った後、状況に応じて関係機関への連絡等の対応を行う。



* 状況に応じて、④、④'を選択することとなります。

10. 「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

物件概要

建物名称	「木町通」マンション計画		
建設地	仙台市青葉区木町通り一丁目1番346（地番）		
施主氏名			
住所			
TEL			
建物	取得形態	新規建築	
	工法	SRC造	
	階数	14階	（地下 階）
	延床面積	3,537.65㎡	1,070.14坪
	評価額	115千/㎡	406,830千円
	契約時期	平成 11年 3月	
	着工時期	平成 11年 8月	
	入居時期	平成 13年 2月	
	決算月	1月	
土地	所有形態	既所有	
	敷地面積	804.08㎡	243.23坪
	評価額	323千/㎡	259,718千円
	購入価格	千/㎡	千円

登記費用等

建物取得税	軽減	931 千円
事業所税		千円
建物移転登記費		千円
建物保存登記費		2,441 千円
建物表示登記費		351 千円
土地取得税		千円
土地移転登記費		千円
合計		3,723 千円

予算計画

予算項目	単価 (千円/㎡)	金額 (千円)	消費税 (千円)	償却 年数	償却 方法	割増 率
建築本体工事費		400,639	20,032	47	定額	
設備工事費		133,546	6,877	15	定額	
設計・近隣対策費等		30,000	1,500			
建築費		564,185				
消費税		28,209				
工事期間借入利息		11,107				
借入抵当設定費用		2,439				
登記費用等		3,723				
土地購入費						
予算合計		609,663				

借入計画

[illegible]

10. 「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

賃貸計画

No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
部屋名称	1LDK	1LDK	1LDK	2LDK	3LDK	3LDK	3LDK	店舗	託児所	駐車場
部屋種別	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	貸店舗	貸店舗	雑物件
室数	9室	9室	20室	10室	3室	3室	3室	1室	1室	10室
面積	35.09㎡ 10.61坪	34.30㎡ 10.38坪	33㎡ 9.98坪	56㎡ 16.94坪	67.80㎡ 20.51坪	65.83㎡ 19.91坪	66㎡ 19.96坪	77.40㎡ 23.41坪	70.80㎡ 21.42坪	㎡ 坪
賃料	2.2千/㎡ 77.2千円	2.2千/㎡ 75.5千円	2.2千/㎡ 72.6千円	1.7千/㎡ 95.2千円	1.7千/㎡ 115.3千円	1.7千/㎡ 111.9千円	1.7千/㎡ 112.2千円	2.4千/㎡ 185.8千円	2.4千/㎡ 169.9千円	千/㎡ 25千円
共益費	6千円	6千円	6千円	6千円	6千円	6千円	6千円	40千円	40千円	千円
敷金	3ヵ月 231.6千円	3ヵ月 226.4千円	3ヵ月 217.8千円	3ヵ月 285.6千円	3ヵ月 345.8千円	3ヵ月 335.7千円	3ヵ月 336.6千円	6ヵ月 1,114.6千円	6ヵ月 1,019.5千円	1ヵ月 25千円
礼金	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円
更新料	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円	ヵ月 千円
保証金	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円	千/㎡ 千円

部屋種別ごとの合計

部屋種別	賃貸住宅	貸事務所	貸店舗	駐車場
室数	57室	室	2台	10台
面積	2,443.40㎡ 739.13坪	㎡ 坪	148.20㎡ 44.83坪	㎡ 坪
賃料	4,796千円	千円	356千円	250千円
共益費	342千円	千円	80千円	千円
敷金	14,388千円	千円	2,134千円	250千円
礼金	千円	千円	千円	千円
更新料	千円	千円	千円	千円
保証金	千円	千円	千円	千円

用途別専有床面積	
賃貸住宅	2,443.40㎡
貸事務所	㎡
貸店舗	148.20㎡
自宅	㎡
自用店舗	㎡
専有面積	2,591.60㎡
共有面積	946.05㎡
延床面積	3,537.65㎡
住宅用比率	94.28%
自家用比率	%
賃貸住宅用比率	94.28%

10. 「長期事業計画」のシミュレーション！（事業者側）

賃貸条件

	賃貸住宅		貸事務所		貸店舗		雑物件	
家賃上昇率 (更新時UP)	年～	%	年～	%	1年～	3%	1年～	3%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
空室率 (毎年計算)	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
	年～	%	年～	%	年～	%	年～	%
更新年数	年毎		年毎		年毎		年毎	
入れ替え率	年毎 %		年毎 %		年毎 %		年毎 %	
委託管理費 諸経費	賃料の 月額	5% 千円	賃料の 月額	% 千円	賃料の 月額	% 千円	賃料の 月額	% 千円
保証金償却率	%		%		%		%	
保証金償却	解約時に1回のみ償却							

運用条件

建築費支払い	契約時	%
	着工時	30 %
	中間時	30 %
	完成時	40 %
工事期間借入金利息		借入年利率 2.5 %
資金運用率	敷金・保証金	運用率 1 %
火災損害保険料	一括払い（1回目）	1 年目から 35 年分 8,000 千円
	一括払い（2回目）	年目から 年分 千円
	建物固定資産税評価額の	%を年払い
	建物修繕費	建築費の 上昇率は年率 計上開始は建築後

税務条件

課税方法	中小法人
収支計算の消費税	外税 簡易課税
建築費の消費税	外税

税金等条件

建物固定資産税評価額	逓減率	3%
土地固定資産税評価額	上昇率	%
借地料	上昇率	%
地価税	課税対象相続税評価額	千円
	上昇率は年率	%
	基礎控除額	千円
	算出した地価税の内	%を当事業分とする

10. 「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

収支一覧表 (1)

単位（千円）

	収入/収益	項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入・収益	○ ●	賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
	○ ●	賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
	○ ●	賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
	○	敷金	16,772									
	○ ●	敷・保・運用益 事業前手元資金	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
	○ ●	収入合計 収益合計	87,236 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464
支出・費用	○	支出費用										
	○ ●	借入金返済元金	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419
	○ ●	借入金返済利息	15,042	14,807	14,171	13,736	13,300	12,865	12,429	11,994	11,558	11,123
	○ ●	火災保険料支出	8,000									
	○ ●	火災保険料費用	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
	○ ●	委託管理・経費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
	○ ●	初年度諸費	48,769									
	○ ●	減価償却費	16,659	16,659	16,659	16,659	16,659	16,659	16,659	16,659	16,659	16,659
	○ ●	法人税			4,863	9,822	9,392	9,865	9,856	9,125	9,457	9,864
	○ ●	住民税			841	1,699	1,625	1,672	1,705	1,679	1,838	1,672
	○ ●	事業税			1,473	3,097	2,974	3,053	3,107	2,898	2,993	3,052
	○ ●	土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
	○ ●	建物固定資産税		4,231	4,104	3,981	3,862	3,746	5,939	5,761	5,588	5,420
	○ ●	支出合計 費用合計	44,564 84,801	40,359 39,828	46,975 40,738	53,857 41,804	52,674 41,126	52,522 40,853	54,558 42,465	52,878 41,642	52,754 41,129	52,453 40,585
収支・損益	○	収支損益										
	○ ●	収 収入合計	87,236	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○ ●	支 支出合計	44,564	40,359	46,975	53,857	52,674	52,522	54,558	52,878	52,754	52,453
	○ ●	一 単年収支	42,672	30,104	23,489	16,607	17,789	17,941	15,905	17,586	17,710	18,011
	○ ●	一 累計収支	42,672	72,776	96,266	112,873	130,662	148,603	164,509	182,094	199,804	217,815
	○ ●	損 収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○ ●	益 費用合計	84,801	39,828	40,738	41,804	41,126	40,853	42,465	41,642	41,129	40,585
	○ ●	一 単年損益	-14,337	30,836	29,726	28,660	29,338	29,811	27,998	28,821	29,335	29,878
	○ ●	一 累計損益	-14,337	16,299	46,025	74,685	104,022	133,833	161,831	190,653	219,987	249,866
	○ ●	(可処分・金額)	25,900	30,104	23,489	16,607	17,789	17,941	15,905	17,586	17,710	18,011
	○ ●	(累計・敷・保)	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772
	○ ●	(預かり消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
	○ ●	(仮払い消費税)	1,613									
	○ ●	(借入返済累計)	32,461	64,486	96,076	127,231	157,950	188,233	218,082	247,494	276,471	305,013
	○ ●	(借入金・残高)	592,244	574,825	557,406	539,987	522,568	505,149	487,730	470,311	452,893	435,474
	○ ●	(費面利回り%)	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	○ ●	(実利回り%)	4.25	4.94	3.85	2.72	2.92	2.94	2.61	2.88	2.9	2.95

10. 「長期事業計画」のシミュレーション！（事業者側）

収支一覧表 (2)

単位（千円）

	収入・収益	項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
収入・収益	○	● 賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
	○	● 賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
	○	● 賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
	○	● 敷金										
	○	● 敷・保 適用益 事業助手元資金	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
	○	● 収入合計 収益合計	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464	70,464 70,464
支出・費用	○	● 支出 費用 項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
	○	● 借入金返済元金	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419
	○	● 借入金返済利息	11,542	11,072	10,602	10,131	9,661	9,191	8,720	8,250	7,780	7,309
	○	● 火災保険料支出										
	○	● 火災保険料費用	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
	○	● 委託管理・経費 初年度経費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
	○	● 減価償却費	16,659	16,659	16,659	16,659	16,659	16,602	8,329	8,329	8,329	8,329
	○	● 法人税	9,883	9,754	10,023	10,243	10,467	10,689	10,932	14,485	14,318	14,578
	○	● 住民税	1,710	1,688	2,075	2,120	2,167	2,213	2,263	2,998	2,984	3,018
	○	● 事業税	3,115	3,078	3,155	3,218	3,282	3,346	3,415	4,433	4,385	4,459
収支・損益	○	● 土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
	○	● 建物固定資産税	5,258	5,100	4,947	4,799	4,655	4,515	4,380	4,248	4,121	3,997
	○	● 支出合計 費用合計	53,030 40,905	52,214 40,240	52,323 39,694	52,033 39,138	51,754 38,588	51,475 37,985	51,232 29,176	55,937 29,592	55,089 28,946	54,884 28,427
	○	● 収支 損益 項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
	○	● 収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○	● 支出合計	53,030	52,214	52,323	52,033	51,754	51,475	51,232	55,937	55,089	54,884
	○	● 単年収支	17,434	18,250	18,141	18,430	18,710	18,989	19,232	14,527	15,375	15,580
	○	● 累積収支	235,248	253,498	271,639	290,070	308,780	327,768	347,000	361,527	376,902	392,482
	○	● 損益 収支合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○	● 費用合計	40,905	40,240	39,694	39,138	38,588	37,985	29,176	29,592	28,946	28,427
収支・損益	○	● 単年損益	29,559	30,224	30,770	31,326	31,876	32,478	41,288	40,872	41,518	42,037
	○	● 累積損益	279,424	309,648	340,418	371,744	403,620	436,098	477,386	518,258	559,776	601,813
	○	● (可処分 金額) (累計 敷・保)	17,434 16,772	18,250 16,772	18,141 16,772	18,430 16,772	18,710 16,772	18,989 16,772	19,232 16,772	14,527 16,772	15,375 16,772	15,580 16,772
	○	● (預かり消費税) (仮払い消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
	○	● (借入返済累計) (借入金 残高)	333,974 418,055	362,465 400,636	390,486 383,217	418,036 365,798	445,116 348,379	471,725 330,960	497,865 313,541	523,534 296,122	548,732 278,703	573,461 261,284
	○	● (表面利回り%) (実質利回り%)	11.56 2.86	11.56 2.99	11.56 2.98	11.56 3.02	11.56 3.07	11.56 3.11	11.56 3.15	11.56 2.38	11.56 2.52	11.56 2.56

10. 「長期事業計画」のシミュレーション！（事業者側）

収支一覧表 (3)

単位（千円）

	収入・収益	項目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
収入・収益	○	● 賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
	○	● 賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
	○	● 賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
	○	● 敷金										
	○	● 敷・保・運用益 事業前手元資金	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
	○	● 収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
支出・費用	○	● 支出合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○	● 借入金返済元金	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419
	○	● 借入金返済利息	8,839	8,369	5,898	5,428	4,958	4,488	4,017	3,547	3,077	2,606
	○	● 火災保険料支出										
	○	● 火災保険料費用	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
	○	● 委託管理・経費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
	○	● 初年度雑費										
	○	● 減価償却費	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329
	○	● 法人税	14,788	15,002	15,205	15,398	15,589	15,779	15,969	16,157	16,344	16,530
	○	● 住民税	3,061	3,105	3,147	3,187	3,227	3,266	3,305	3,344	3,383	3,422
	○	● 事業税	4,519	4,581	4,641	4,702	4,762	4,821	4,881	4,940	4,998	5,057
	○	● 土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
	○	● 建物固定資産税	3,877	3,761	3,648	3,539	3,433	3,330	3,230	3,133	3,039	2,948
収支・損益	○	● 支出合計	54,806	54,339	54,062	53,775	53,490	53,206	52,923	52,642	52,363	52,084
	○	● 費用合計	27,896	27,371	26,849	26,329	25,813	25,299	24,788	24,280	23,774	23,271
	○	● 収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○	● 支出合計	54,806	54,339	54,062	53,775	53,490	53,206	52,923	52,642	52,363	52,084
	○	● 一年収支	15,657	16,125	16,401	16,688	16,974	17,258	17,540	17,822	18,101	18,379
	○	● 累積収支	408,339	424,464	440,865	457,554	474,528	491,786	509,326	527,148	545,249	563,628
	○	● 損益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○	● 費用合計	27,896	27,371	26,849	26,329	25,813	25,299	24,788	24,280	23,774	23,271
	○	● 一年損益	42,567	43,093	43,615	44,135	44,651	45,165	45,676	46,184	46,689	47,192
	○	● 累積損益	644,380	687,473	731,088	775,223	819,874	865,039	910,714	956,898	1,003,587	1,050,780
	○	● (可処分・金額)	15,857	16,125	16,401	16,688	16,974	17,258	17,540	17,822	18,101	18,379
	○	● (累計・敷・保)	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772
	○	● (預かり消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
	○	● (仮払い消費税)										
	○	● (借入金返済累計)	597,719	621,506	644,824	667,671	690,048	711,954	733,390	754,356	774,852	794,877
	○	● (借入金・残高)	243,865	226,446	209,027	191,608	174,189	156,770	139,352	121,933	104,514	87,095
	○	● (表面利回り%)	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	○	● (実質利回り%)	2.6	2.64	2.69	2.74	2.78	2.83	2.88	2.92	2.97	3.01

10. 「長期事業計画」のシミュレーション！（事業者側）

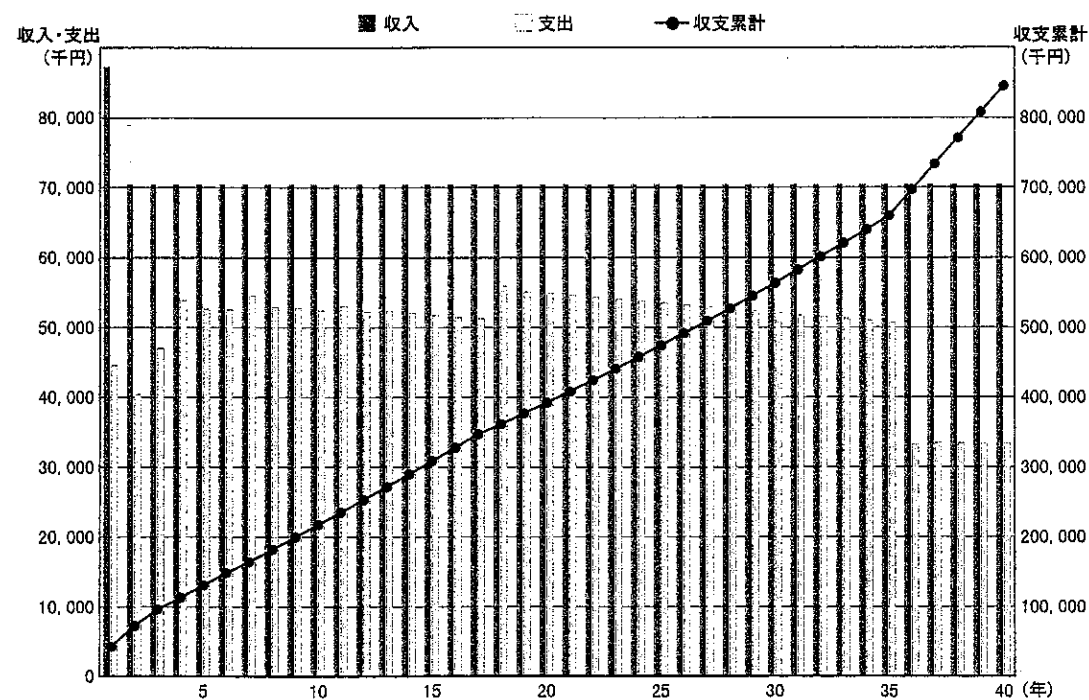
収支一覧表（4）

単位（千円）

		31年目	32年目	33年目	34年目	35年目	36年目	37年目	38年目	39年目	40年目
収入・収益	収入										
	● 賃料・住宅	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656	61,656
	● 賃料・店舗	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490	5,490
	● 賃料・駐車場	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
	○ 敷金										
	● 敷・保・運用益 事業前手元資金	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
収入・収益	○ 収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	● 収益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
支出・費用	支出										
	○ 借入金返済元金	17,419	17,419	17,419	17,419	17,419					
	○ 借入金返済利息	2,136	1,666	1,195	725	255					
	○ 火災保険料支出										
	● 火災保険料費用	229	229	229	229	229					
	○ 委託管理・経費	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237	3,237
	● 初年度諸費										
	● 減価償却費	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329	8,329
	○ 法人税	16,715	16,900	17,083	17,268	17,448	17,629	17,814	17,820	17,846	17,868
	○ 住民税	3,460	3,498	3,536	3,574	3,612	3,649	3,688	3,689	3,694	3,699
	○ 事業税	5,115	5,173	5,230	5,287	5,344	5,401	5,459	5,461	5,469	5,476
支出・費用	○ 土地固定資産税	866	866	866	866	866	866	866	866	866	866
	○ 建物固定資産税	2,859	2,773	2,690	2,609	2,531	2,455	2,382	2,310	2,241	2,174
支出・費用	○ 支出合計	51,807	51,532	51,257	50,984	50,712	33,238	33,445	33,383	33,352	33,319
	● 費用合計	22,771	22,272	21,776	21,283	20,791	20,289	20,273	20,203	20,142	20,082
収支・損益	収支										
	○ 収入合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	○ 支出合計	51,807	51,532	51,257	50,984	50,712	33,238	33,445	33,383	33,352	33,319
	○ 半年収支	18,656	18,932	19,207	19,480	19,752	37,226	37,018	37,081	37,111	37,144
	○ 累積収支	582,285	601,217	620,423	639,903	659,655	696,881	733,899	770,980	808,092	845,236
	● 損益合計	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464	70,464
	● 費用合計	22,771	22,272	21,776	21,283	20,791	20,289	20,273	20,203	20,142	20,082
	● 半年損益	47,693	48,191	48,687	48,181	49,673	50,175	50,191	50,260	50,322	50,382
	● 累積損益	1,098,473	1,146,664	1,195,351	1,244,533	1,294,205	1,344,380	1,394,571	1,444,831	1,495,153	1,545,535
	(可処分・金額)	18,656	18,932	19,207	19,480	19,752	37,226	37,018	37,081	37,111	37,144
	(累計・敷・保)	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772	16,772
	(預かり消費税)	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
	(仮払い消費税)										
	(借入返済累計)	814,432	833,517	852,131	870,275	887,949	887,949	887,949	887,949	887,949	887,949
	(借入金・残高)	69,676	52,257	34,838	17,419						
	(表面利回り%)	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	(実質利回り%)	3.06	3.11	3.15	3.2	3.24	6.11	6.07	6.08	6.09	6.09

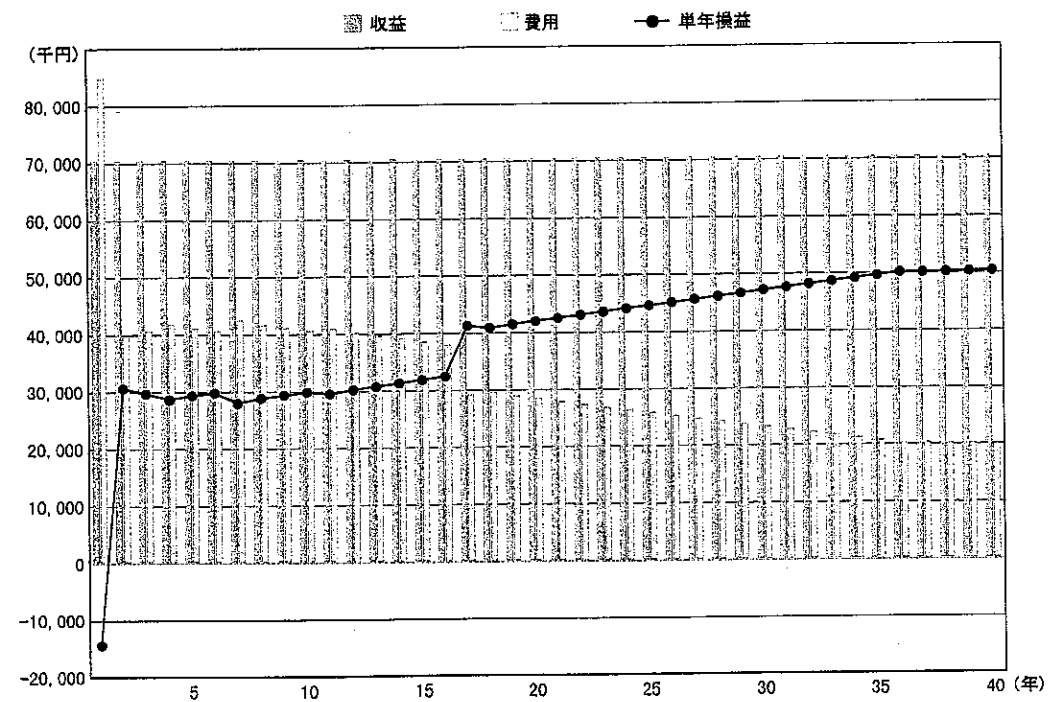
10. 「長期事業計画」のシミュレーション！（事業者側）

収支累計図



10. 「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

損益推移図

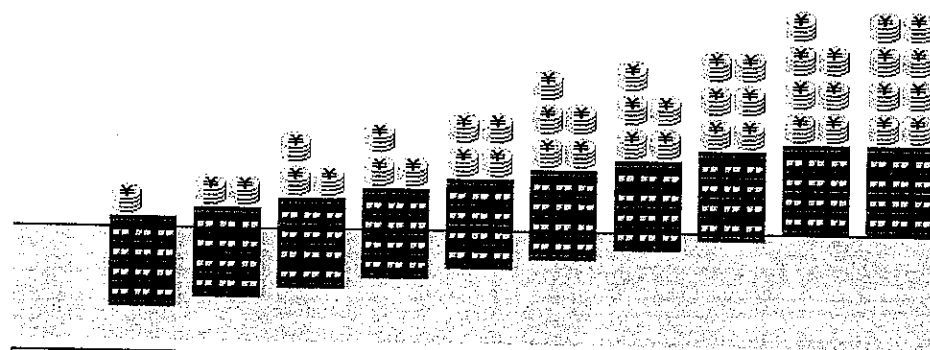


10. 「長期事業計画」のシミュレーション！（事業者側）

財産状態図

借金の返済分だけビルがせり上がり、お金が貯まると屋根にのります。

1ビル = 100,000千円



年 度	4 年	8 年	12 年	16 年	20 年	24 年	28 年	32 年	36 年	40 年
累計収支	112,873	182,094	253,498	327,768	392,482	457,554	527,148	601,217	696,881	845,236
借入残高	539,987	470,311	400,636	330,960	261,284	191,608	121,933	52,257	0	0

(千円)

10. 「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

借入金返済表（住宅金融公庫）

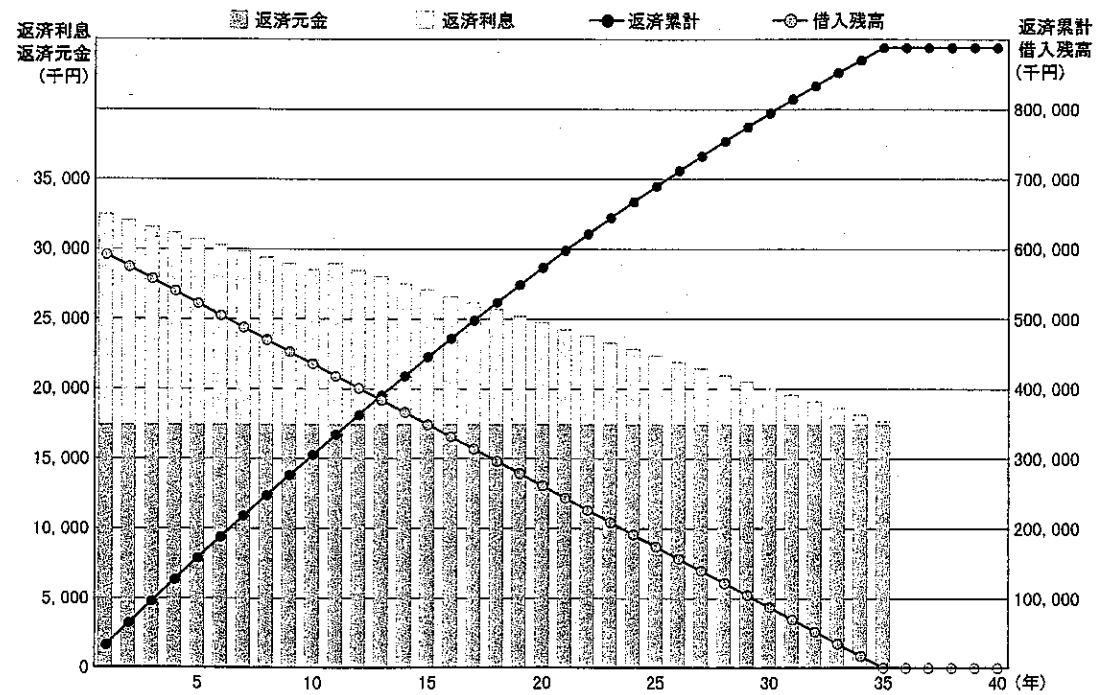
（千円）

年	利率	返済元金	返済利息	返済額	返済額累計	借入金額
						元金均等 609,863
1	2.50%	17,419	15,042	32,461	32,461	592,244
2	2.50%	17,419	14,607	32,025	64,486	574,825
3	2.50%	17,419	14,171	31,590	96,076	557,406
4	2.50%	17,419	13,738	31,155	127,231	539,987
5	2.50%	17,419	13,300	30,719	157,950	522,568
6	2.50%	17,419	12,865	30,284	188,233	505,149
7	2.50%	17,419	12,429	29,848	218,082	487,730
8	2.50%	17,419	11,994	29,413	247,494	470,311
9	2.50%	17,419	11,558	28,977	276,471	452,893
10	2.50%	17,419	11,123	28,542	305,013	435,474
11	2.70%	17,419	11,542	28,961	333,974	418,055
12	2.70%	17,419	11,072	28,491	362,465	400,636
13	2.70%	17,419	10,602	28,021	390,486	383,217
14	2.70%	17,419	10,131	27,550	418,036	365,798
15	2.70%	17,419	9,661	27,080	445,116	348,379
16	2.70%	17,419	9,191	26,610	471,725	330,960
17	2.70%	17,419	8,720	26,139	497,865	313,541
18	2.70%	17,419	8,250	25,669	523,534	296,122
19	2.70%	17,419	7,780	25,199	548,732	278,703
20	2.70%	17,419	7,309	24,728	573,461	261,284

年	利率	返済元金	返済利息	返済額	返済額累計	借入金残高
21	2.70%	17,419	6,839	24,258	597,719	243,865
22	2.70%	17,419	6,369	23,788	621,508	226,446
23	2.70%	17,419	5,898	23,317	644,824	209,027
24	2.70%	17,419	5,428	22,847	667,671	191,608
25	2.70%	17,419	4,958	22,377	690,048	174,189
26	2.70%	17,419	4,488	21,906	711,954	156,770
27	2.70%	17,419	4,017	21,436	733,390	139,352
28	2.70%	17,419	3,547	20,966	754,356	121,933
29	2.70%	17,419	3,077	20,496	774,852	104,514
30	2.70%	17,419	2,606	20,025	794,877	87,095
31	2.70%	17,419	2,136	19,555	814,432	69,676
32	2.70%	17,419	1,666	19,085	833,517	52,257
33	2.70%	17,419	1,195	18,614	852,131	34,838
34	2.70%	17,419	725	18,144	870,275	17,419
35	2.70%	17,419	255	17,674	887,949	0
36						
37						
38						
39						
40						
合計		609,863	278,286	887,949		

10. 「長期事業計画」のシュミレーション！（事業者側）

借入金返済図（住宅金融公庫）



11. 「ライフプランニング」のシュミレーション！（入居者側）

★第1部における高齢者の経済状態・資産状況を基本に、入居者のライフプランニングを実施することにより、主に年金収入で生活する高齢者が高齢者向け優良賃貸住宅に入居した場合に高齢者自身がどのような経済状況・資産状況の変化を来すかも研究致しました。参考の基準パターンとしてご利用下さい。

<<前提条件>>

★本人：アセット太郎様 <男性> 昭和14年5月5日生(満60歳) ★奥様：アセット花子様 <女性> 昭和14年3月3日(満60歳)
 ★主な所得区分：給与所得者 ★業種： サービス業 ★入社年度：昭和37年 ★会社規模：999人未満 ★最終給与所得(60歳)768万円(第1部データより)
 ★公的年金加入状況：ご本人は厚生年金 23歳～60歳まで・奥様は未加入 ★現在ならびに退職後の生活費月額20万円(住居費除く) ★物価・年金上昇率1.7%
 ★現在の預貯金 3,600万円【(第1部データより)現金・預金1,800万円+不動産(旧持ち住宅)売却手取り金1,800万円】 ★預貯金の金利 0%
 ★高齢者向け優良賃貸住宅(3LDK)の家賃等：月額120,000円(年間144万円)★現在は給与・パート収入なし ★海外もしくは国内旅行を3年に1回50万円

★簡易キャッシュフロー表(20年間シュミレーション)

単位：万円

年 令		収 入 (1)				支 出 (2)			年度別収支 (1)-(2)	旅行等レジャー費 支 出	貯 蓄	金融資産の 残高
本 人	奥 様	本人収入	奥様収入	本人年金	奥様年金	税金・社会保険	生活費・他	家賃等(住居費)				
60	61	768	0	0	0	-157	-240	-144	227		0	3,827
61	62	0	0	207	0	-46	-244	-144	-227		0	3,600
62	63	0	0	212	0	-7	-248	-144	-187	-50	0	3,413
63	64	0	0	215	0	-7	-252	-144	-188		0	3,225
64	65	0	0	191	102	-7	-257	-144	-115		0	3,110
65	66	0	0	180	103	-7	-261	-144	-129	-50	0	2,881
66	67	0	0	183	104	-7	-266	-144	-130		0	2,751
67	68	0	0	186	106	-7	-270	-144	-129		0	2,622
68	69	0	0	189	107	-7	-275	-144	-130	-50	0	2,442
69	70	0	0	193	109	-7	-279	-144	-128		0	2,314
70	71	0	0	196	111	-7	-284	-144	-128		0	2,186
71	72	0	0	199	112	-7	-289	-144	-129	-50	0	2,007
72	73	0	0	203	114	-7	-294	-144	-128		0	1,879
73	74	0	0	207	116	-7	-299	-144	-127		0	1,752
74	75	0	0	210	117	-7	-304	-144	-128	-50	0	1,574
75	76	0	0	213	119	-7	-309	-144	-128		0	1,446
76	77	0	0	217	121	-7	-314	-144	-127		0	1,319
77	78	0	0	220	122	-7	-320	-144	-129	-50	0	1,140
78	79	0	0	224	124	-7	-325	-144	-128		0	1,012
79	80	0	0	228	126	-7	-331	-144	-128		0	884
80	81	0	0	232	128	-7	-336	-144	-127	-50	0	707
合 計				4,105	1,941	-336	-5,997	-3,024	-2,543万円	-350	0	当初より-3120万円

12. 「実践シミュレーション」今後の課題！

実践シミュレーションを通じて、今後より質の高い高齢者住宅を供給していくという社会的要請に応えるためには、民間の事業意欲とともに行政の協力が必要だと痛感しました。いくつかの課題を整理してみます。

1. 「ハード」の課題

(1) 住宅の設計

これまで、高齢者を特定して設計されたマンションの例はあまり多くはありません。その意味で使用開始後のフィードバックが充分ではなく、高齢者住宅の仕様が確立しているとは言い難いのが現状です。設計者の独りよがりにならないよう、高齢者住宅を設計するにあたっては、建築の設計者のみならず、セラピストやソーシャルワーカーと言った現場の医療や福祉の専門家とチームを組んで、高齢者のニーズにあった住居を提供するよう努めるべきでしょう。良質の社会的ストックを創出する観点から、そういう専門家の派遣事業も、行政の重要な協力だと思います。

(2) 特別の付属施設

高齢者に特化したマンションを成功させるためには、魅力ある施設を付属させることが有効です。今回は集会室とレストラン、世代ミックスを意識した託児所を併設しました。今後の高齢者のライフスタイルと立地特性を考慮しながら、付属施設を考えていく必要があります。

- ①福祉施設 ⇒ 在宅型福祉施設：デイサービス、ショートステイ、ナイトステイ、ホームヘルプステーション
- ②医療施設 ⇒ 診療所
- ③生活利便施設 ⇒ コンビニエンスストア、飲食施設、託児所、DIY
- ④生活エンjoy施設 ⇒ 集会室、カルチャースクール、ミニシアター、ビデオライブラリー

事業の安定性を考慮すると、比較的高齢者の利用頻度の高い、郵便局や区役所支所などの公的利便施設の併設や、上記①、②の施設を行政が借り上げて、民間に運営を委託する方法なども考えられます。

(3) 駐車場

高齢者向け優良賃貸住宅の制度においては、駐車場の付置務はありません。しかし、今後ますます生活を楽しみ、新しいことへチャレンジする高齢者の増加が予想されること、後期高齢者においてもまだ元気に運転ができる人は大勢いることを考えても、車の利用は不可欠になってくるだろうと思われます。加齢とともに足腰の弱っていくだろう高齢者の行動範囲を広げるには、高齢者においてこそ、車が自由に利用できることが必要だとの議論もあります。駐車場施設の整備費は高優良制度の補助対象としても今後検討されるべきでしょう。

12. 「実践シュミレーション」今後の課題！

II. 「ソフト」の課題

(1) 世代ミックス

高齢者を一つのグループとして隔離するよりも、多世代がミックスした共同住宅を造ることで、新しい地域コミュニティの形成が期待できます。ただし高齢者と勤労者、若い世代の生活パターンの差から思わぬトラブルが発生していることも事実です。一緒に住むためのルールづくりや意識の変革が求められるところです。

(2) 入居条件

① 入居時の審査

自立して生活ができること、家賃が確実に払えること、緊急の場合に対処できる人が近傍にいること、自立生活が困難になった場合の行き先が確保できることなど、入居条件を明示して、入居者を選別することで事業者側の不安を解消する必要があります。

緊急時の事業者のリスクを軽減するためにも、高齢者向け優良賃貸住宅制度のなかで合理的な入居補償金の徴収を認めるような自由度も必要です。

② 退居のお願い

加齢とともに入居条件を満たさなくなった場合、退居をお願いする必要があります。この場合、過渡的にはホームヘルパーなどの介護を受けることもあるでしょうし、入院加療を必要とすることもあります。最終的には、医療施設や福祉施設、介護のできる在宅を選ぶことになると思います。どの時点で、どういう条件で退居をお願いするか、入居時に取り決めておくことが大事です。今後、これら施設が民営化されるに従い、運営を共同化したり提携関係を創ることが容易になってくるだろうと予想されます。当面はいざというときに困らないように、日頃から準備をするよう働きかけたり、ガイダンスを行うなどの工夫が退去時のトラブルを少なくするために必要です。

(3) 常駐管理人の功罪

① 常駐管理のメリット

世代間のトラブルの発生を未然に防いだり、加齢による身体変化を常時観察することで有効な対処ができたり、退去後の生活設計の相談に乗れるなどいつでも頼れる管理人の存在は、入居者を募る際の効果的なセールスポイントになります。これは入居者と生活を共にし、コミュニティを共有しながら管理できるため、結果的に事業者の利益を定性的に守ることができるメリットがあります。

② 常駐管理のデメリット

管理人室が専用部分から除かれるため賃貸面積が減る上に、管理人費用が大きく事業採算上定量的なデメリットがあります。

必要以上に救急車を出動させたり、無駄な公的介護費や医療費を支出することをなくして、公共の負担を少なくする意味からも、管理人経費の一部を補助する制度が望まれます。

③ 常駐管理人をおく場合の配慮

高齢者によっては、若い世代ほど自由に状況への対応することができにくく、他人の力を借りなければならないことが増えます。又場合によって生死に関わる緊急事態の発生も予想され、その意味で管理人の負担が増えることが考えられます。24時間生活を共にする管理人に過度の負担と責任がかからないような配慮が必要です。

12. 「実践シュミレーション」今後の課題！

(4) 緊急時の対応

- ①今回は警備会社と連動した緊急通報システムを提案し、そのための管理費として月額1000円/戸ほど入居者に負担していただくことにしています。
- ②このほかに、先に述べた管理人を常駐させる方法、福祉施設や医療機関と提携し、通報と同時に対処してもらうなど、緊急時の対応も入居者へのセールスポイントになります。対投資効果を考えながら対応策を決定する必要があります。
- ③世代ミックスによる新しい地域コミュニティが形成され、隣近所が互いに安否を気に掛け合うような関係ができることが、よりスムーズな緊急時の対応を可能にします。

(5) 事業収支の改善

- ①高齢者用マンションの建築費は、通常のマンションに比べて、約20%ほど増加します。これは手摺りなどの付加設備があることや、車椅子でも使えるエレベーターやキッチンなどが未だ一般的でなくコストが圧縮しにくいなどの事情によるものです。実際、公的資金の補助なしに必要な資金を全額借り入れたのでは事業として成立しません。ここでは、北九州の実例を参考に、約15%の補助金が出るものとしています。補助金がない場合同程度の利回りを確保するためには、自己資金を20%程度投入しなければなりません。その事業収支を参考として、資料編の方に乘せておきました。
- ②今後は、誰でも使えるユニバーサルデザインとして、高齢者用生活用具が普及し、リーズナブルなコストで入手できるようになることを期待します。
- ③行政に対しては、高齢者向け優良賃貸住宅制度における建設費補助の一層の拡大の他、一般の高齢者賃貸住宅用にも自己資金に替わる資金斡旋と利子補給を望みたいものです。

(6) 供給戸数の拡大

これからの高齢者の急激で大量の増加や住要求の傾向から、成熟した中心市街地において、高齢者用住戸がますます必要になって来るだろうことは、第1部の基礎データでみたとおりです。一方で事業者側からみると、需要は安定して増加が見込まれるものの一般賃貸住宅よりも初期投資がかさみ、かといって多くの高齢者がそうであるように高額の賃料を設定しにくいこともあり、事業としては成立しにくい面があります。供給戸数の拡大が、社会的要請でもある以上、行政と協力した解決策を考えるべきでしょう。

① 高齢者向け優良賃貸住宅制度の拡大

東京で100戸、北九州で20戸の募集しか行われていないのが現状です。仙台市に至っては条例化が遅れており、来春になりそうです。早期の条例化を図るとともに、少しでも多くの高齢者向け優良賃貸住宅が建設されるよう、補助範囲の拡大と募集規模の拡大を望むところです。

② 既存マンションの改装による供給

30年以前にファミリー向けとして供給されたマンションでは、現在では老朽化と狭さ故に空き家が目立ち始めています。建て替えるより遥かに少ない投資で、単身や夫婦のみの高齢者用に改装することができ、高齢者住宅の供給を行うことができます。これは高齢者向け優良賃貸住宅の制度にも対応します。改装を進めるためには、原則自己用に限られているリフォームに関する公的支援の適用も望まれるところです。

③ 公的遊休地の活用

民間事業者インセンティブを与えるため、公的遊休地の活用を提案します。

県や市の所有している未利用地に、民間の力を借りて高齢者用賃貸住宅を建設し、公共が一括借り上げて民間に運営を委託するという方法です。このことによって、民間事業者は優良なまとまった土地を入手することができ、公共が借り上げ保証することで安定した収入を確保することができます。一方、市や県は遊休地の利用を最小の投資で促進でき、福祉政策に則った高齢者住宅の供給戸数の拡大をはかることができます。と思います。