

# 所有権の住宅と利用権の介護施設を組み合わせた 新しい居住形態：ジュリオ

戦略調査事業部 主任研究員

目黒 義和

2000年4月の介護保険制度の施行により介護事業の門戸が民間にも広がり、企業やNPO法人の参入が相次いでいる。そして日常生活支援サービスや介護サービスの提供が行われており、それとともに、高齢期の「住まい」として、有料老人ホームやグループホーム等の建設が相次ぎ、民間による供給が増加している。

## 1. 民間高齢者住宅の現状

急速な高齢化の進展により、国や地方公共団体の高齢化施策として、また、新しい住宅市場として、高齢者住宅の供給が官民ともに行われている。ただし、高齢者住宅の明確な定義はなく、一般的にバリアフリーなど高齢者の特性に配慮した設計等がなされ、生活支援や介護サービスが受けられる住宅とされる。

現在、高齢者住宅の主な種類としては、[図表1]の通り、特別養護老人ホーム、老人保健施設、グループホーム、ケアハウス、グループホーム、有料老人ホーム、高齢者向け有料賃貸住宅、シニア住宅などが挙げられ、大きくは介護保険制度による厚生労働省所管のもの、国土交通省所管のもの、民間独自のものに分けられる。そして、介護サービスについては、ホームとしてサービスを提供するもの、その提供が任意のものがあり、また、そのサービスも、包括した形で介護保険の適用があるもの（介護保険施設・特定施設）、ないもの（無指定）がある。これがユーザーたる高齢者にとって、高齢者住宅の種類や違いがわかりづらいという話をよく聞く所以となっている。

このうち、特別養護老人ホーム、老人保健施設は、その設置主体が社会福祉法人などに限られ、また、ケアハウスもPFI方式による新型ケアハウスのみが民間が設置できる形となっている。このため、民間企業等の多くは、設置

[図表1] 高齢者住宅の種類

| 種類              | 所管          | 事業主体                         | 入居対象                      | 特徴                                                                                                |
|-----------------|-------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特別養護老人ホーム       | 厚生労働省       | 地方公共団体<br>社会福祉法人             | 65歳以上の<br>要介護者            | 著しい心身の障害により常時の介護を必要とし（いわゆる寝たきり等）、自宅において適切な介護を受けることが困難な者を入所させる介護保険施設。                              |
| 老人保健施設          |             | 地方公共団体<br>社会福祉法人             | 原則70歳以上の<br>要介護者          | 病院と特別養護老人ホームの中間的施設で、医療と生活介護の両方を受けながら在宅への復帰を目指すリハビリ施設。介護保健施設。                                      |
| グループホーム         |             | 制限なし                         | 概ね65歳以上の<br>中程度の痴呆<br>高齢者 | 痴呆により介護を必要とする高齢者を9人程度の小人数で、スタッフと自立的な共同生活を営む。<br>一定の基準を満たし介護保険制度の「痴呆対応型共同生活介護」の指定を受ければ、介護保険が利用できる。 |
| ケアハウス           |             | 地方公共団体、医療法人、社会福祉法人、民間企業（PFI） | 60歳以上<br>単身または夫婦          | 家庭環境、住宅事情等により自宅において生活することが困難な高齢者が日常生活に必要な支援を受け生活。一定の基準を満たし介護保険制度の「特定施設生活介護」指定を受ければ、介護保険が利用できる。    |
| 有料老人ホーム         |             | 制限なし                         | 60歳以上の<br>ホームが多い          | 常時10人以上の高齢者が入居し、食事や日常生活に必要な便宜を提供。一定の基準を満たし介護保険制度の「特定施設生活介護」指定を受ければ介護保険が利用できる。                     |
| 高齢者向け<br>優良賃貸住宅 | 国土交通省       | 土地所有者等<br>住宅供給公社等            | 60歳以上<br>単身または夫婦          | バリアフリーや緊急時対応サービスなど、高齢者の生活に配慮した賃貸集合住宅。都道府県知事の認定を受けた民間事業者等が供給。介護サービス等は任意の付加的サービス。                   |
| シニア住宅           | 高齢者<br>住宅財団 | 民間企業等                        | 概ね60歳以上<br>単身または夫婦        | （財）高齢者住宅財団が行う住宅事業の名称で、バリアフリーや緊急時対応サービスなど、高齢者の生活に配慮した賃貸集合住宅。介護サービス等は斡旋、提携により提供される。                 |
| 介護付高齢者住宅        | —           | 民間企業等                        | 多様                        | バリアフリー仕様のマンション等に訪問介護サービスを組合せ提供するもの。ただし、その事例は少ない。                                                  |

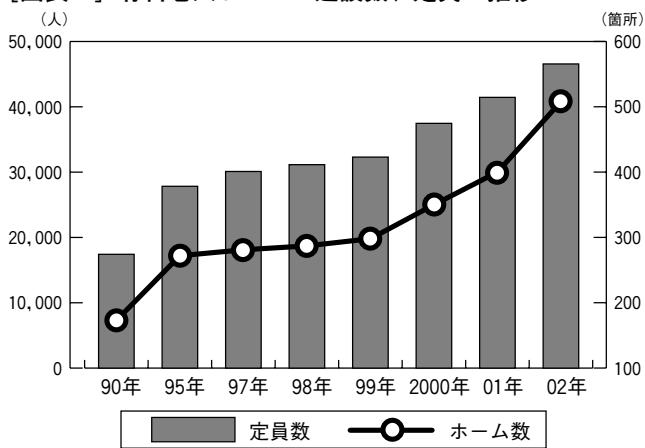
資料：各種資料より価値総合研究所作成

主体の制限がない有料老人ホームやグループホーム事業への参入が進み、この2つのホームは、介護保険創設以降、急速にその数を増やしている。有料老人ホームをみると、2000年の350箇所から2002年には508箇所に増え〔図表2〕、グループホームは2000年の705箇所が2003年には3,897箇所となった。<sup>1)</sup>

これは、高齢期を迎える、または介護を必要とする高齢者が、在宅サービスだけでは自宅に住み続けることに不安や不便を感じ、また、特別養護老人ホームなどの介護保険施設に入れない・入りたくないというニーズと、バブル以降の長期にわたる経済不況で、不要となった寮・社宅の放出や、土地価格の下落が追い風になっていることが挙げられる。また、有料老人ホームの設置・運営基準を定めたガイドライン（有料老人ホーム設置運営標準指導指針）が2002年7月に改正され、建物の構造や設備に関する規定が緩和され、供給促進につながる変更が行われた。

一方、新規参入が相次いだ結果、ホームの質に格差が生まれており、先のガイドライン改正では、有料老人ホーム区分を従来の6区分から「介護付」、「住宅型」、「健康型」の3区分に見直し、「特定施設入所者生活介護」の指定を受けていない有料老人ホームは「介護付」と表示することができなくなり、グループホームにおいても、その指定基準を改正するなど、規制を強化する方向に動いている。

〔図表2〕 有料老人ホームの建設数、定員の推移

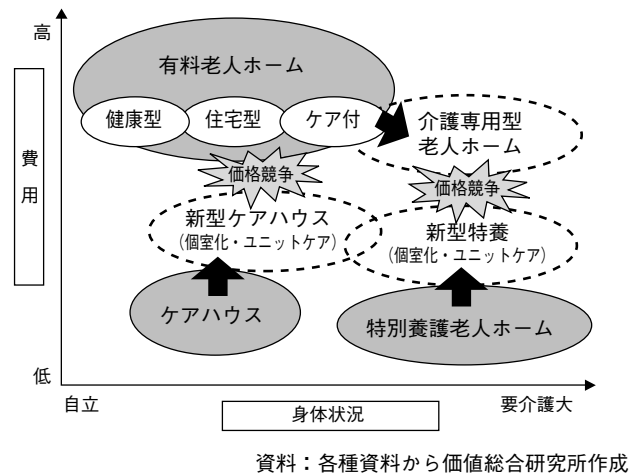


有料老人ホーム等の急激な増加は、今まで高額であった入居一時金等を押下げ、また、その金額も入居時の年齢に応じて変えたり、一時金方式、月額方式などと契約パターンが多様化している。さらに、入居者を要介護者に限定したホームや、有料老人ホーム単独ではなく、分譲マンションやシニア住宅とを組み合わせたホームなど、様々な形態がみられるようになり、そのバリエーションが増えてきている。

その一方で、今まで相部屋制であった特別養護老人ホームやケアハウスにおいても、「住まい」としての質を重視

する観点から、全室個室やユニットケアが導入されている。この結果、有料老人ホーム、ケアハウス、特別養護老人ホーム間の格差がなくなりつつあり、その競争が激しくなる様相を呈している。

〔図表3〕 高齢者住宅のポジショニングの変化



## 2. 新しい高齢者住宅「ジュリオ・システム」

そのような状況の中、弊社も参画しているジュリオ・アソシエ<sup>2)</sup>では、定期借地権を活用することにより分譲価格を抑え、その分を同一敷地内に併設した介護専用型有料老人ホームの優先利用権としてパッケージ化して、手ごろな値段での所有権住宅と介護の安心を組み合わせ、新しい住宅提供システム「ジュリオ・システム」を考案した。

この「ジュリオ・システム」の特徴は以下のとおりで、特に、今までの有料老人ホームが課題としていた本人限りの終身利用（高額なのに本人だけしか利用できない）と、入居による家族との別離（ホームに入居すると家族と離れなければならない）といった面を解消し、介護サービスの相続と家族との近居を実現させている。

### 〔ジュリオ・システムの特徴〕

- ① 通常分譲マンションと同程度の価格で、隣接する介護棟（介護専用型有料老人ホーム）の入居の安心をパッケージ。マンション棟は住宅であるため、住宅金融公庫等の融資も可。
- ② 購入者本人が介護棟入居を要しない場合でも、分譲入居者の家族であれば誰でも隣接する介護棟に優先的に入居が可能。（1住戸につき1室、要登録）
- ③ マンションの隣に介護棟があるので、会いに行くのも楽で安心。いつでも家族に会える。
- ④ マンション棟の区分所有権と介護棟の優先利用権を一体不可分としているため、ジュリオは譲渡・相続が可能。
- ⑤ マンション棟、介護棟の両方で、様々なフロント・サービスが受けられます（一部有料）。

1) 独立行政法人 福祉医療機構（2003年10月末現在）

2) 建設総合コンサルタントの（株）KCS、不動産コンサルタントのスマイルトレード（株）、定期借地権制度の創設に尽力された稲本法律事務所、（株）価値総合研究所の4社のコンソーシアム

一方、土地所有者においては、マンション棟・介護棟の建設費用がマンション分譲で回収することができ、また、定期借地による地代が安定的に入るなど、相続、節税、有効活用というニーズを満たすことができる。そして、建設後の介護棟については、地域の介護事業者と連携して、その運営を委ねるため、介護事業者の初期投資リスクも軽減される。

このように「ジュリオ・システム」は、そのユーザーたる購入者だけではなく、土地所有者、介護事業者も最大限メリットを享受できるべく、そのスキーム設計を構築している。[図表4]

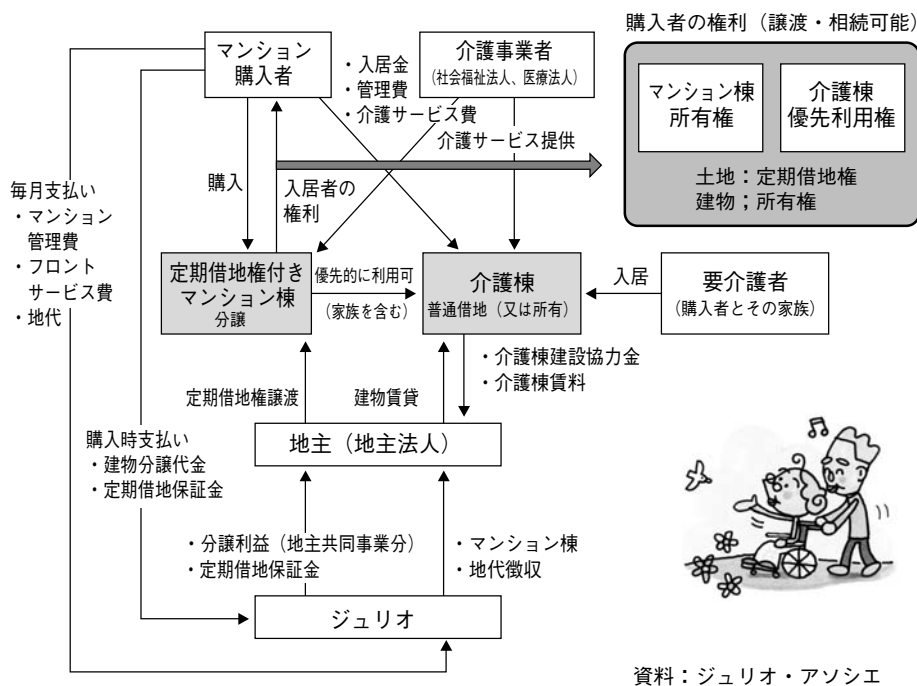
### 3. 今後の展開

その第一号物件として兵庫県明石市で分譲している「ジュリオ朝霧」は、その理念に賛同した土地所有者、介護事業者との連携により完成し、2003年9月から入居を開始した。

今後も、「ジュリオ」は、不動産事業者、介護事業者などとの最適なパートナーシップをつくりながら、地域特性や地主・ユーザーのニーズにあった、住みやすい住宅と質の高いサービスの提供を目的に展開を進めていく。特に、定期借地権の効果が大い都市部中心地で積極的に展開する予定である。

また、介護棟をマンション棟居住者の所有とするタイプや定期借地権ではなく所有権で行うタイプなど、多様なバリエーションで展開を進める予定である。

[図表4] ジュリオ・システムのスキーム



[図表5] ジュリオ朝霧概要

|        |                                                                                                                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称    | ジュリオ朝霧                                                                                                                                                           |
| 所在地    | 兵庫県明石市大蔵谷992-1                                                                                                                                                   |
| 敷地面積   | 3,996.02㎡（分譲棟2,826.40㎡ 介護棟1,169.62㎡）                                                                                                                             |
| 構造・規模  | 分譲棟：鉄筋コンクリート造 地上8階 地下1階建<br>介護棟：鉄筋コンクリート造 地上2階 地下1階建                                                                                                             |
| 住戸・居室数 | 分譲棟：戸数61戸 介護棟：35戸                                                                                                                                                |
| 価 格    | 分譲棟：980万（Mタイプ32.82㎡）～3,450万円（Aタイプ74.46㎡）<br>（内訳：建物価格・消費税・保証金返還請求権持分価格・地上権価格 含む）<br>介護棟：500万円<br>（52年間有効、専有部分の区分所有権とともに譲渡、相続可能）<br>このほか管理費8万、食費6万、水光熱費、介護保険1割負担など |



外観



平面図

資料：ジュリオ・アソシエ