

サービス付き 高齢者向け住宅の補助金

増えている「サ高住」登録後の取り消し

先日、大分県の高齢者住宅コンサルタントと称する事業者から、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)が3棟、売りに出されているが、県内では買い手がつかないので、当社に紹介してほしい旨の依頼があった。この手の情報は運営事業者間には数多く出回っていて、めずらしいことではないのだが、サ高住の“売り”は最近、急激に増えてきているように思う。

2017年夏、登録後に削除されたサ高住がどれくらいあるかを調べた。302件8050戸(弊社調べ)にもぼり、こんなに多いのかと驚いた。完成前でも登録できるので、まずは軽い気持ちで登録しているものもあるだろうが、事業を実施しようとする者が登録後に取り消すということは、通常はありえないことだ。

西尾市で起きていたこと

全国で最も取り消しが多かったのは、愛知県で25件。県下では西尾市が10件と群を抜いていた。西尾市ではいったい何が起きていたのだろうか。

人口17万人の西尾市では、2017年11月現在も19件567戸が登録されている。地方都市としては、これでも多すぎるくらいだが、西尾市でサ高住が集中したのはなぜだろうか。

急激に増えた背景には、以下のことが考えられる。2011年に高齢者住まい法が実施され、サ高住の建設費補助や固定資産税の優遇措置が設けられた。国の重要政策として高齢者住宅の供給促進策が始まったととらえる人も多く、西尾市では、地元工務店などからの事業勧誘が始まった。

高齢者住宅60万戸を整備目標に掲げた国の政策は、土地所有者には事業性の安心感となり、「建設費を出すだけで運営は会社任せ、空室があっても家賃保証で収入は安定する」との甘言にまんまと乗ってサブリース契約してしまったのだ。工務店や経営コンサルタントが開設セミナーを頻繁に開き、次々にサ高住が開設されていった。

こうして西尾市内のサ高住が急増したが、ニーズ以上に供給が進み、入居者募集の競争が激化した。結局、入居者が集まらず、資金繰りや収支計画に狂いが生じ、

運営事業者は撤退し、工務店が倒産して建物を建てた土地所有者も事業撤退に追い込まれる。当初の事業計画がいかに杜撰(ずさん)であったかはいうまでもない。

国の政策を見直す時期に

サ高住の登録の削除は47都道府県すべてにみられる。北海道21件・神奈川県18件・大阪府16件・埼玉県15件と続く。市町村では下呂市5件・松坂市4件・松山市4件などが西尾市に次いで多い。他市で西尾市同様の事案が起こっていても不思議ではない。西尾市は氷山の一角と言っても過言ではない。

近年のサ高住の急増・乱立は、北関東や南関東の首都圏と近畿圏に集中しているが、これらのエリア以外でも日本全国くまなく開設されてきた。競争が激しくなり、入居者獲得に苦戦する事業者が年々増え、経営が行き詰まるケースはめずらしくない。

開設にあたって補助金を受けた事業者は、10年間はサ高住として運営することが義務づけられている。途中で事業閉鎖する場合は補助金を返還しなければならないので、返還を避けるため、事業丸ごと譲渡する流れが確立しつつある。買主側は、譲渡価格をいかに安くするかという点にのみ興味があるので、買ったたきが始まる。立ち枯れのサ高住に住まう高齢者はどんな思いで過ごしているのだろうか。

入居者不在のこのような有り様は、高齢者住宅の質の低下につながりかねない由々しき事態である。不要なサ高住に対する補助事業など、国の政策を根本的に見直すときがきている。作り手に出す補助金は、土地所有者の投資利回りのアップや事業採算性に寄与することはあっても、入居者の家賃の低減につながるわけもなく、低所得者対策としての家賃補助に切り替えていくべきだと考える。

| | | |
|---|---|----------|
|  | Name | 田村 明孝 |
| | | たむら・あきたか |
| Profile | タムラプランニング&オペレーティング代表。有料老人ホームなどの開設コンサルティングのほか、全国の高齢者施設、介護保険居宅サービス、自治体の介護保険事業計画のデータベースの収集・販売などを手がける。高齢者住宅連絡協議会事務局長。 | |

※サブリース：「転貸借」のこと。大家が管理会社に部屋を賃貸し、管理会社が賃借した部屋を第三者にあたる入居者に貸す。