

## 介護と住宅のスペシャリストが高齢者向け 住宅事業を提案 株式会社 ベル

年齢を重ねるごとに生活面で不安を抱える高齢者にとって、介護が必要になっても安心して暮らせる高齢者に優しい「高齢者専用住宅」のニーズは高まっている。このニーズの高まりに応じて2009年に設立されたのが株式会社ベルだ。高齢者が豊かな気持ちで心の満足を感じながら、思い出あふれる土地で暮らし続けていけるように住宅供給をサポートしている。

### 介護の現場の要望から生まれた シニア住宅の紹介と情報誌発行

株式会社ベル設立のきっかけは、介護保険制度制定後すぐの2001年から携わってきた介護サービス事業でヘルパーやケアマネージャーの元へ高齢者住宅についての相談が増えていたことだった。

「当時、ヘルパーさんやケアマネージャーさんに、高齢者住宅についての相談がよくあったんです。例えば、今までヘルパーさんが訪問しているお宅で、高齢者の方が転倒で骨折して入院後、『自宅へ戻りたいが介護ができないので介護付きの住宅を探したいがどうしたらいいか』というような内容です。介護保険とは関係ないサービスになるので、情報はほとんどないといっている状態で、答えられず困っていました。それなら私たちが情報を集めて紹介しようとなったのです。」と樋口取締役社長。

「高齢者住宅といっても一般の方は『老人ホーム』というイメージしかないと思いますが、厚生労働省の指針に従った『介護付有料老人ホーム』『住宅型有料老人ホーム』『健康型有料老人ホーム』『特別養護老人ホーム』、国土交通省の指針に従った『サービス付き高齢者向け住宅』とさまざまです。それぞれ入居条件が異なりますし、どこに何を相談すればわからないという方がほとんどでした。遠方の母親を近くの施設に呼びたい、立ち寄りやすい職場の近くで探したいなどご家庭によっても希望の条件はさまざま。比較検討の仕方もわからないですし、こちらも説明するのも大変だったので、わかりやすいように冊子を作りました。」と田中取締役専務。

それが～シニア世代の住まいと生活情報マガジン～『結び』だ。『結び』創刊号は3万部発行し、医療関係や介護施設、高齢者施設などへダイレクトメールで送付したところ、大きな病院から「あと10冊送ってほしい」と問い合わせが入るなど大きな反響があった。「フリーペーパーを作ったからといってすぐに反響が出るとは思っていなかったのですが、それだけ



フリーペーパー「結び」は医療関係や介護施設へ計4万カ所にダイレクト送付

介護や医療の現場でご相談を受けている方は多かったようです。それに、高齢者住宅を運営されている所も入居者を募集したいがどうしたらいいか困っておられたというお声も多く、お問い合わせも増えました。」(樋口取締役社長)

現在「結び」の第3号は5万部になり、読者の要望に応じて発行部数を伸ばしている。

### 介護と住宅のプロフェッショナルが 高齢者住宅建築・運営のコンサルタント

『結び』を見られた方から「高齢者住宅を建てたいので相談したい」という問い合わせが寄せられたことがきっかけで高齢者住宅の運営コンサルタントも始めることにした。すべて困った方からの要望やニーズに応じていくことで仕事が広がっている。

「駅から15分くらいの距離の土地でアパート経営には向いていないかもしれないが老人ホームなら使い道があるんじゃないかというご相談が多いですね。固定資産税を払っているだけの土地や以前は住宅が少ない土地で工場をしていたが工場を閉めるのほかに有効活用できないかなど、駐車場や元工場の活用を考えている方も多いですね。」(田中取締役専務)

高齢者住宅は駅前の一等地である必要はないが、不便な場所も敬遠されるそうだ。「景色がいいからといって遠い場所は家族の方が訪れるのもわざわざ感が出てしまいますし、高齢者の方にとっても遠くへ追いやられるイメージがあるので嫌がられます。郊外でも近くにコンビニがあるような身近な場所が好まれます。」(樋口取締役社長)

樋口社長の家業は建築業で、介護事業を始める前に10年ほど勤めていた。当時から住宅の改装の際に「手すりをつけてほしい。」という要望があっ



ただ、介護保険を使うと補助金が出ることもあるなど介護保険制度について調べることも多かったとか。「ちょうど建築業が厳しい時代だったので、これからは介護サービス事業を手がけたい。」と建築業は一旦やめて、田中取締役専務と一緒にヘルパーの資格を取得して介護サービス事業を立ち上げた。

高齢者住宅のコンサルタントはこの前身である介護サービス事業と建築業の経歴がフルに活かしている。

入居者のことを考えた建物は当たり前だが、離職率の高い介護スタッフが快適に働けるかなどまで配慮した上で、20年間運営して利益がどれくらいでるかを算定した建物を提案している。「事業モデルとしてイニシャルコストとランニングコストも含めて、収支を逆算してから、最短半年で単月黒字を目指した資金計画をご提案しています。高齢者住宅は建物を建てるのが

コンサルティングでは初年度、2年目のキャッシュフローを提案

ゴールではなく、スタートなのです。入居者がいるのに経営が苦しいからといってほかへ引っ越してもらうわけにはいきませんから。」(樋口取締役社長)

農業を親子でされていた方の相談で、畑を高齢者施設にして運営までコンサルタントをした事例があった。「異業種から立ち上げられる時のアドバイスは難しいけれど大変やりがいがあります。親子ふたりで高齢者施設の運営をされることにしたのですが、農業以外されたことがなかったので、スタッフの採用もどんな年齢層の人を雇えばいいのか、面接の仕方もわからないとのことだったので面接を受けました。ほかにも制度で決められた建物基準、人員基準などに則った運用アドバイスもさせていただきました。」(田中取締役専務)

### 異業種と高齢者住宅のコラボは 事業拡大や複合化のチャンス

国土交通省は2012年に今後10年間で約60万戸のサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進すると発表し、補助金の交付や税制面でもさまざまな優遇措置を設定するなど、行政のバックアップも追い風となっている。

今後の展望をお聞きした。「年々高齢者向け住宅のニーズは変わってくると思います。現在、介護付高齢者住宅の数は少ないですが、やがて選ぶ時代が来ると思います。建物は古いけど快適だったり、ヘルパーが常駐しないところもできたりするかもしれません。日々アンテナを張ってニーズに応えられるようにしていかなければと思っています。」と樋口取締役社長。

「現状の高齢者住宅は介護保険と医療の組み合わせが多いですが、例えば、畑付き高齢者住宅とか、レストラン付き高齢者住宅など、さまざまな業種と介護の組み合わせによって、新たな付加価値の高齢者住宅を作り出すことができます。優遇措置のある今は他業種の方にとってもビジネスチャンスだと感じています。『今の仕事にプラスして高齢者住宅の経営を考えたい』という方にぜひご提案していきたいです。」と田中取締役専務は話してくれた。

### 株式会社ベル

代表取締役 樋口 恵子  
取締役社長 樋口 和夫(写真左)  
取締役専務 田中 文明(写真右)

〒540-0012  
大阪府大阪市中央区谷町2-1-22  
フェアステージ大手前ビル3F  
TEL : 06-6944-1233  
FAX: 06-6944-1222  
http://bell-co.jp/company/

【事業概要】シニア住宅情報フリーペーパー発行、シニア住宅情報Webサイト運営、高齢者向け住宅の建設に関するコンサルティング、高齢者向け住宅運営のトータルサポート

