

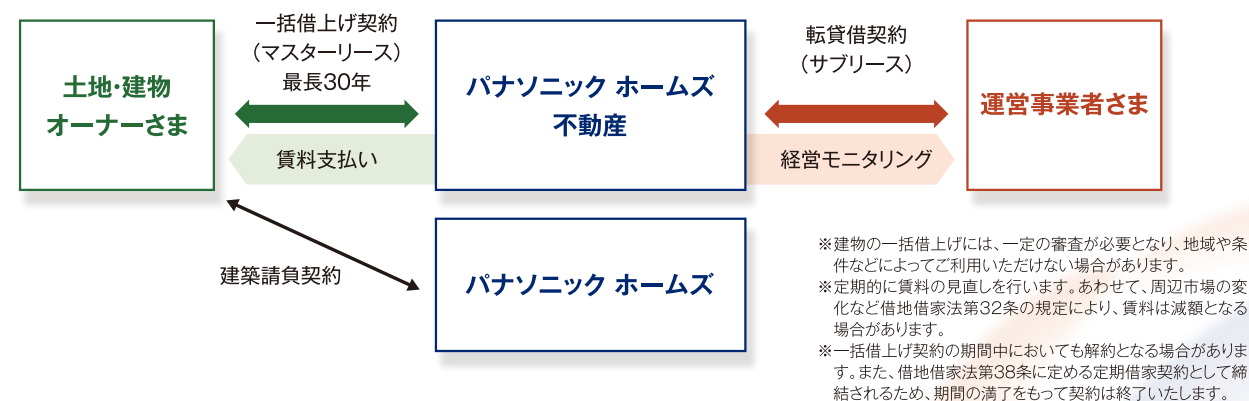
パナソニック ホームズの 土地活用 | 5

May
2024
vol.475

●特集 社会的意義の高い福祉事業施設

経営をサポートする「ケアリンクシステム」

運営事業者さまとオーナーさまをつなぐ、事業推進と土地活用のソリューション。
当社で新築いただいた建物をパナソニック ホームズ不動産が最長30年間一括借上げし(マスターリース)、
オーナーさまに代わって貸主となり運営事業者さまに転貸します(サブリース)。
オーナーさまの土地活用と運営事業者さまのスムーズな事業展開・拡大をサポートします。



土地・建物オーナーさまへのご提案

高齢者住宅・福祉施設を
一括借上げて経営のご負担を軽減します。

こんな土地・建物オーナーさまにおすすめします

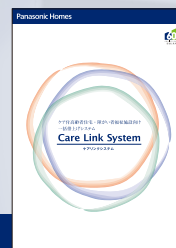
- 介護・福祉への賃貸事業で土地を有効活用したい。
- 安心できる運営事業者に任せて経営の負担を軽減したい。
- 地域社会に介護・福祉による土地活用で貢献したい。

運営事業者さまへのご提案

開業エリアの需要とニーズに対応する
高齢者住宅・福祉施設をサブリース。
負担の少ない事業経営を支援します。

運営事業者さまのメリット

- 自社で土地・建物を用意して事業を開始するよりも、初期投資を抑えてスピーディーに事業展開を進められます。
- 事業者さまのサービス計画に合わせて、さまざまなプランをご提案します。



ご興味をお持ちの方はぜひ担当営業にご相談ください

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニック ホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニック ホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニック ホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニック ホームズのホームページ homes.panasonic.com



月刊 パナソニック ホームズの土地活用 五月号

発行日/二〇二四年 四月二十五日

発行所/パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目 番四号



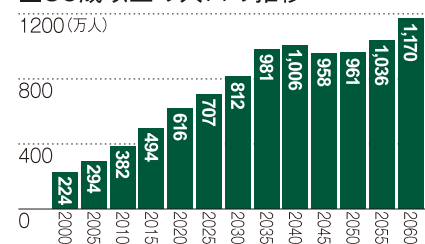
土地活用事業の検討対象に 社会的意義の高い福祉事業施設

少子・高齢化により社会の人口構成が大きく変わりつつある今、介護や福祉サービスを必要とする
お年寄りや子ども、障害のある方々をどこで、どのように支えていくのか。
私たち誰にも関わってくる問題として、真剣に考えていく必要があります。
パナソニック ホームズはこれらの方々が、必要とする日常生活の支援やサポートを受けられる
快適な建物づくりにオーナーさまや事業者さまとともに取り組んでいます。

2040年には85歳以上の高齢者が1,000万人 中～重度者を支えるサービス確保が急務

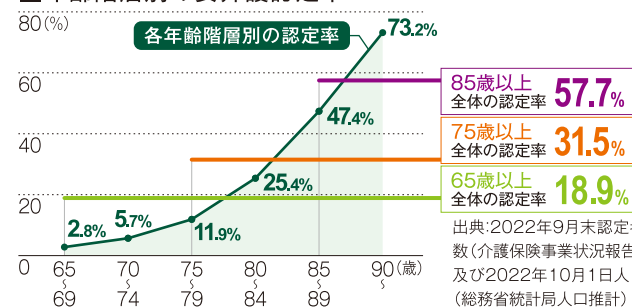
これまで「団塊の世代」のすべてが後期高齢者（75歳以上）に達する「2025年問題」が大きくクローズアップされてきました。来年にはその2025年を迎えますが、実は高齢者人口増加による最大の課題はその先にあります。2042年に高齢者人口のピーク（3,878万人）を迎え、2040年には85歳以上人口が1,006万人にも達することが推計されています。特に85歳以上の人口は、2015年から2025年までの10年間、75歳以上人口を上まわる勢いで増加、2035年頃まで一貫して増加し続けることが推計されています。注目されているのは要介護認定

■85歳以上の人口の推移



出典:将来推計は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(令和5年4月推計)出生中位(死亡中位)推計、2020年までの実績は、総務省統計局「国勢調査」(年齢不詳人口を按分補正した人口)

■年齢階層別の要介護認定率



率で、高齢になればなるほど上昇していきます。具体的には、75歳以上全体の認定率が31.5%なのに対し、85歳以上全体では、この倍近い57.7%にものぼります。つまり、85歳以上高齢者の増加に応じ、これを支える医療・介護・住まいの需要は、今後ますます高まっていくものと考えられます。

第9期高齢者福祉計画・介護保険事業計画 が2024年4月からスタート

こうした高齢者人口の増加・要介護認定率の増加を見込んだ「第9期高齢者福祉計画・介護保険事業計画(2024～2026年度)」が2024年4月からはじまります。これは、地方自治体が地域事情に応じて介護保険サービス等の数量を年次的に確保していく取り組みで、3年ごとの介護保険(報酬)改定と連動しています。2024年4月以降、グループホームや介護付き有料老人ホームなどの施設整備にあたって、自治体ごとに事業者の公募が行われます。この対応にあたって、サービス事業者さまだけでなく、地域の土地オーナーさまのご協力が必要となります。地域貢献につながる介護・福祉・住まいでの土地活用をご検討ください。

介護保険事業計画と制度改正		
2024年度	2025年度	2026年度
第9期介護保険事業計画		
市町村保険料改定		
制度改正の施行		

出典:第9期介護保険事業計画作成に向けた各種調査等に関する説明会資料(厚生労働省)

住宅型有料老人ホーム



利用者さまを継続して支援できるように住宅型有料老人ホームを開設。

居宅介護支援や訪問介護からはじめ、おいしい食事が評判の通所介護事業(デイサービス)も運営されている株式会社KEITOさま。重度化して施設入所や入院に至る利用者さまが増えるなか、ご自宅で暮らせなくなっても支援ができるよう住宅型有料老人ホーム『福助の家 駿河』を計画されました。2階建の建物は居室25室と自社調理される厨房の他にデイサービスを併設。シックで落ち着いた雰囲気と広々とした居住空間がご希望どおりに完成し、その仕上がりはご見学に訪れる方が皆驚かれるほど。今後も地域の土地オーナーさまのご協力をいただき、事業を拡大したいとお考えです。

- 1 ブラウンに白のキラテックタイルを組み合わせたシックな外観。
- 2 引戸で開口が大きく、車いすでも動きやすいバリアフリーの玄関。手洗いも設置。
- 3 2階のスタッフコーナー。
- 4 濃い木目調で落ち着いた雰囲気の2階のリビング。
- 5 1階はデイサービスで食事やレクリエーションに利用。スタッフの動線を考慮し壁面に大容量の収納を設置。
- 6 7 デイルームと浴室側の2方向から出入りできるトイレ。湯冷めしないよう肩掛けシャワー機能付きのチェアインバスのある浴室。
- 8 アクセントクロスで変化を持たせた居室。

福助の家 駿河(静岡県)

株式会社パナホーム静岡 中部営業部 土地活用営業所

■敷地面積: 846.70㎡(約256坪) ■延床面積: 982.80㎡(約297坪)
■棟数・規模: 1棟・定員27名 ■用途地域: 第一種住居地域 ■運営: 株式会社 KEITO

【COMMENT】当営業所は長年介護事業に携わり土地の有効活用だけではなく、運営事業者さまへのコンサル支援等も行っています。介護福祉に関する豊富な知識を持ったスタッフが、市場調査から各種折衝・運営立ち上げのお手伝いまで、皆さまにWIN-WINの関係をご提供します。(澤木)／浴室は個浴と介護用入浴機器対応の2種使用できるようにというご要望にお応えし、入居者さまは安心してくつろいで利用でき、介護スタッフも負担が少なく介助しやすい設計を心がけました。(松本)

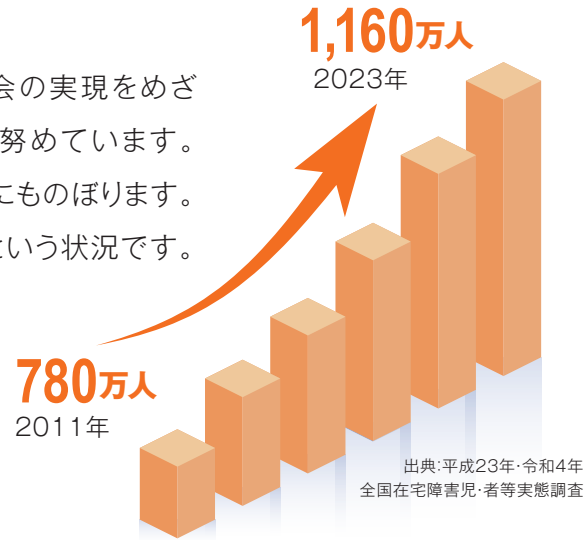


営業担当 澤木 淑文
設計担当 松本 英利

障がい者を取り巻く状況と国が推進する施策

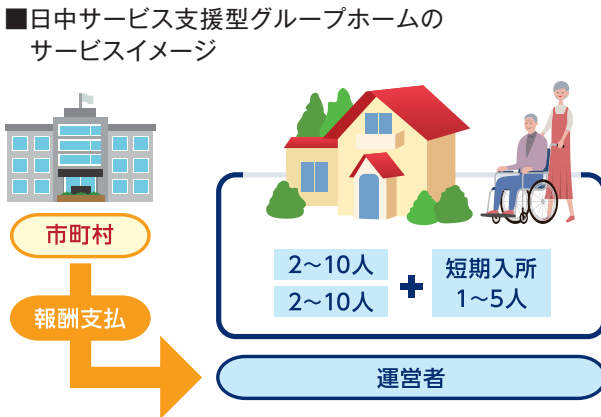
国は障がいの有無で分け隔てられることのない共生社会の実現をめざし、特に地域で暮らす環境としてグループホームの普及に努めています。一方で障がい者の数は年々増加を続け、総数は1,160万人にものぼります。その方々に対するグループホームの整備数はわずか1.4%という状況です。

そして住まいが不足する中重度の方を対象とした「日中サービス支援型グループホーム」を制度化し、地域への普及促進を行っています。



日中サービス支援型グループホーム

厚生労働省は、日中サービス支援型グループホームを施設・病院等からの地域移行を促進させるため、障がい者支援の中核的な役割を担うサービスと位置づけています。中重度とされる区分3～6の障がいのある方を主な対象とし、報酬単価は従来型（介護サービス包括型）のおよそ1.8倍に設定されています。定員規模も従来の倍となる2ユニット（20人）での開設が可能となり、一時的な宿泊の場（短期入所）の機能も持っています。



障がい者グループホーム（日中サービス支援型）



障がい者福祉をもっと身近に。開設数の少ない中重度の方に対応するグループホーム。

障がい者福祉施設が少なくお困りだ、との声にお応えして、数多くのグループホームの起ち上げに携わってこられた株式会社 Starsさま。京都府八幡市に開設された『Stars京都八幡』は、地域貢献を願う土地オーナーさまとのマッチングで事業をはじめられる、ケアリンクシステムを採用して初の開所となりました。幹線道路にほど近く利便性の高い立地で、2階建の建物に20室を配置した日中サービス支援型のグループホーム。障がい者専用の建物を新築できることで、利用者さまのさらなる安心と快適さにつながると、手ごたえを感じておられます。

- 1 やさしい色合いであたたかみのある外観。
- 2 プライバシーに配慮した居室。
- 3 廊下幅も居室の入口もゆったりサイズで、移動や出入りがスムーズに。
- 4 跳ね上げ式の手すり付きで、介助がしやすいトイレ。
- 5 明るく広々としたダイニング。入居者同士団らんが楽しめます。
- 6 リビングが一望できる対面・独立型で、調理台が広く使いやすい型キッチン。お手入れしやすいIHを採用。
- 7 視認性の高いカラーの手すりを設置し、ご利用者も安心で、介助もしやすい浴室。リフトキャリアも備えています。

Stars京都八幡（京都府）

京都バナホーム株式会社 営業部 資産活用課

■敷地面積：573.28㎡（約173坪） ■延床面積：494.55㎡（約150坪）
■棟数・戸数：1棟・定員20名 ■用途地域：第一種住居地域 ■運営：株式会社 Stars

【COMMENT】 大手メーカー3社競合でしたが、近隣の賃貸市場の状況から通常の賃貸住宅ではなく、障がい者グループホームをご提案した当社を選定いただきました。まずはお客さまのお考えを傾聴し、動機や課題を掘り下げてトータルな課題解決につながるご提案をこれからも心がけてまいります。（大野）



営業担当
大野 由貴

分園型小規模グループケア



家庭的な環境を提供する児童養護施設「分園型小規模グループケア」

かねてより他社から賃貸住宅での土地活用提案を受けていたものの、より有効な土地活用はないかとお考えだったオーナーさま。国が開設を促進する分園型小規模グループケアは、行政からの家賃補助があると知り、前向きにご検討。より良い養育環境を整備したいと願っていた、隣接する児童養護施設とのマッチングを当社に一任されました。完成した分園型小規模グループケア『ひだまりの家』は、白のキラテックタイル張りの住まいで明るい印象が感じられます。家庭的な雰囲気の中で生活できる新しい施設への入居を、子どもたちも楽しみにしています。

- 1 住宅街の中にしっくりとなじむ落ち着いた佇まい。
- 2 帰宅したらすぐに手洗いができるよう玄関に洗面所を設置。
- 3 コンパクトで清潔なトイレ。
- 4 5 家庭的な雰囲気のなか、大空間でゆったり過ごせるリビングダイニング。
- 6 全室外光の入るあたたかい雰囲気の居室。
- 7 快適で心地よく使えるバスルーム。

ひだまりの家 (三重県)

パナソニック ホームズ株式会社 中部第二支社 三重支店

■敷地面積：183.66㎡(約56坪) ■延床面積：128.54㎡(約39坪)
■棟数・規模：1棟・定員6名 ■用途地域：第二種中高層住居専用地域 ■運営：社会福祉法人 天理

【COMMENT】 三重県初の新築小規模児童養護施設だったため、行政との打ち合わせが難航しましたが、無事完成する事ができました。運営会社さま、オーナーさまに感謝されうれしく思います。(中西)／お引渡時にオーナーさま、運営会社さまの『ひだまりの家』に対する熱い想いを改めて伺いました。このような、人に感謝され必要とされる施設の設計に携われた事をうれしく思っています。(牛場)



営業担当 中西 翔吾
設計担当 牛場 弘英