横浜で10棟目の有料老人ホームを開設
高い人員基準で医療依存度高い入居者に対応

アズパートナーズ

アズパートナーズ（東京都千代田区）植村健志社長（46）

首都圏を中心に有料老人ホームを運営するアズパートナーズ（東京都千代田区）が、10棟目となる介護付き有料老人ホーム「アズハイム横浜いずみ中央」を横浜市でオープンした。相鉄線いずみ中央駅から徒歩6分の立地は、大型のマンションが立ち並ぶ閑静な住宅街に囲まれている。建物は大型有料老人ホームでは珍しい木造2×4建築の3階建て。79戸の単身入居者向け居室に40名定員のデイサービスを併設する。

▶大型建築では珍しい木造2×4建築

基本的に自由に建てることができるサービス付き高齢者向け住宅に対し、市区町村が募集枠を設ける有料老人ホームは運営会社間で認可枠の争奪戦が繰り広げられる。アズハイム横浜いずみ中央が枠を獲得する際にも13社が競合したという。厳しい競争を勝ち抜いた要因について植村健志社長は「横浜市内で既に2棟の有料老人ホームを運営している実績が評価されたと思っている」と話した。

医療依存度の高い入居者に対応できることが特徴となっている。横浜市の要請により入居者に対するスタッフの人員配置比率は、介護保険が定める3対1よりも手厚い2対1となっている。ホームを統括するホーム長には看護師の経験者を配置している。

デイサービスを併設したタイプとしては5棟目となる。収益性だけでなく、要介護認定を受けた地元の高齢者が来訪するデイの機能を設けることで、地域との接点を増やしたい考えだ。

▲◀医療依存度の高い入居者向けの単身居室が79戸用意されている

現段階で10件の入居が決まっており、4月中に20契約まで伸ばしたい考えだ。既存9棟の有料老人ホームは現在90%以上の稼働率を維持している。

4月1日の開設に先立って、3月27日にはオープニングセレモニーが開催された。4月に10期目を迎え、10棟目の開設という節目を迎えたことで、会場には50名を超える関係者が訪れた。

今後の展開について植村社長は「千葉、川崎、町田で有料老人ホームの着工が控えている。2015年までに15棟体制を築きたい」と話した。

昨年12月に1棟目がオープンしたショートステイとデイサービスの併設施設事業も好調のようだ。こちらは、開所2カ月目で定員20床が100%稼働しており、ニーズの高さを伺うことができる。「ショート＋デイタイプの展開は、既存の有料老人ホームの展開エリア周辺で今後も検討したい」（植村社長）。ショート＋デイタイプは400～500m²で建設が可能とのことだ。

◀オープニングセレモニーで挨拶する植村社長

丸の内相続大学校 第3期開講
不動産の相続関係者中心に60人集まる

丸の内相続大学校（東京都千代田区）主宰清田幸弘税理士（51）

ランドマーク税理士法人グループ（神奈川県横浜市）が主催する、相続対策の専門家を養成するための専門講座「丸の内相続大学校」が、3月23日に相続マイスター講座第3期を開校した。会場には地主・家主のほか、弁護士、税理士、司法書士、FP、あるいは、不動産業界、金融・保険業界の従事者など60人が集まった。第3期の初回講座として行われたのは、ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士による「体験で分かる！成功する相続・失敗する相続」。受講者に配られたレジュメには、同法人が実際に現場で使用している資料や帳票が盛り込まれ、実務に沿った講義が行われた。続いて行われたのは勝司法書士法人（東京都港区）勝猛一司法書士による「成年後見制度の活用と分割協議の留意点」。遺言・相続・成年後見など高齢者に向けた業務について講義が行われた。

第3期を迎えた相続マイスター講座はこれまで約1000人が受講。相続に関わる一連の手続き、法務、税務の実務に沿った知識を身につけることができる。講師には本紙でもおなじみの安心資産税会計の高橋安志税理士、田中美光税理士事務所の田中美光税理士、法律事務所オーセンスの元榮太一郎弁護士、ひょうご税理士法人妹尾芳郎公認会計士といった相続の専門家が名を連ねる。

▲会場には相続に関わる専門家たちが全国から集まった

今後、6月15日（土）まで全12講座が組まれている。受講料は12講座で18万9000円。各講座を個別で受講する場合は1講座1万8900円。丸の内相続大学校を主催する清田税理士は「不動産所有者と、そのような方を顧客に持つプロの方々に正しい不動産経営手腕を身につけてもらいたい」と話している。

東京アプレイザル

生命保険信託セミナーが盛況
講師にプルデンシャル生命本多氏

「生命保険信託を活用した相続対策」と題したセミナーに、90名を超える相続事業関係者が集まった。東京アプレイザル（東京都新宿区）が定期的に開催するTAPセミナーで行ったもの。講師はプルデンシャル生命保険の本多巨樹氏。生命保険信託は保険金を相続人に残すだけでなく、その受取人や使用方法まで信託契約によって指定できるというもの。保険会社と信託銀行の協同事業となる。本多氏によると欧米では生命保険と信託の組み合わせは一般的だという。だが、現在国内で生命保険信託を扱うのはプルデンシャル生命が三井住友信託銀行と行っている事例のみ。

東京アプレイザルの芳賀則人社長は「半年前から信託をテーマとして扱うようになったが、関心度は高く、聴講者も多い。信託制度は相続に有効であり、今後確実に広がるだろう」と述べた。

▶会場には80人が集まった

英国老舗不動産コンサル会社クラットン

4月中に日本法人設立の見込み
英国不動産の日本人投資家向け販売目指す

英国に本拠地を持つ不動産コンサルティング会社 クラットン CLUTTONS／（U・K London）が、4月中に日本法人の登記を済ませるという。企業の海外進出に際しての不動産に関するコンサルティングを主要な事業とする同社だが、個人の海外不動産投資熱が高まり始めた日本では個人投資家向けの不動産販売も積極的に行いたいようだ。ビル・シーグル上級フェローに話を聞いた。

クラットンは企業の海外進出に際し、事業に必要な不動産の選定や情報収集を得意とするコンサルティング会社だ。中東、東南アジア、アフリカなどの地域に進出する欧州企業を支援することが多く、特に、通信系事業者のコンサルティングに強い。今回の日本進出もビジネスパートナーであるノキアが日本での事業を拡大するのに合わせて決めたものだという。

創業から247年の歴史を持つクラットンは不動産事業の老舗だ。デベロップ事業や実需・投資双方に及ぶ個人向け不動産販売など事業分野は多岐に及ぶ。日本進出にあたり、海外への関心が高まりつつある個人の不動産投資市場にも大きな関心を抱いており、ロンドン不動産を日本人投資家向けに積極的に販売していきたい考えだ。

クラットン／CLUTTONS（U・K・London）ビル・シーグル上級フェロー（62）

法人設立準備のために来日したシーグル氏は、ロンドンの不動産マーケットについて「国境をまたぎ自由に移動できるEUにおいて、ロンドンは東欧中心にEU圏内全域から人が集まる。一方で、移民者向けの住宅供給は進んでおらず、賃貸需要は旺盛」と話す。実際にロンドンの人口は2010年の800万人から、2020年には900万人に達すると予想されている。イギリス政府は2020年までに10万戸の賃貸住宅を新たに供給する必要があるとの試算を出している。

移民のほとんどは仕事を求めてロンドンにやってくる。イギリスの経済状況はそれほど良いのだろうか。「ギリシャをきっかけにしたユーロ危機は共通通貨の負の側面を露わにした。ユーロを採用する各国はユーロ圏全体の経済政策に従わなければならず、自国に適した通貨政策をとることができない。EUに加盟しながらポンドという自国通貨を持つイギリスは、自由な通貨政策を採用することができ、経済的優位を保てている。この状況は3～5年は間違いなく続くだろう」（シーグル氏）

クラットンの日本進出をサポートする不動産鑑定士連合（東京都千代田区）の山岸榮夫社長は「若い日本人と同じようにタイ・マレーシア・中国人などの親たちの間で、子供を英語圏で育てたいと考える人が増えている」と話す。

山岸社長はASEAN各国と日本・イギリスの不動産鑑定士がつくるネットワークVPCを通じてシーグル氏と知り合った。定期的に情報交換会を開催するAPCの会合において、マレーシアの鑑定士などが日本人の海外不動産投資熱の高まりについて、昨年頃から報告していたといい、クラットンの日本進出にも少なからず影響を与えたようだ。

「鑑定士としての立場から言えば、U・K・の不動産取引は日本以上に法整備が整っている。これは不動産投資を行う場合に重視しなければならない要素だ。キャピタルゲインに関して言うと、新興国程ではないにしても、日本に比べれば高い上昇が期待できるだろう」（山岸社長）。

◀日本でのビジネスパートナーとなる不動産鑑定士連合山岸社長とともに事業展開について話す