

【分散型サービス付き高齢者向け住宅の事業パターンの整理】

- ・ 事業スキームを下表のように整理した。
- ・ 空き家を所有して事業を行う場合と、空き家を転貸してサブリースする場合とがあるが、それぞれの区分所有法上の課題については第4回勉強会において専門家との意見交換を行った。

【分散型サ高住事業スキームの検討（1月20日時点）】

事業パタン	概念図	【管理組合法人の役割】
①空き家所有 （分散型サ高住化）…外部 拠点利用		<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却希望者から住宅を取得 ・ オーナーとしてサ高住に改修し、登録・運営 ・ サービスは事業者へ委託
②空き家所有 （分散型サ高住化） …敷地内拠点 整備		<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却希望者から住宅を取得 ・ オーナーとしてサ高住に改修し、登録・運営 ・ サービスは事業者へ委託 ・ 敷地内に拠点施設を貸付 ⇒ 食事等のサービス提供 ⇒ 予防介護事業の展開等
③空き家転貸 （分散型サ高住化） …敷地内拠点 整備		<ul style="list-style-type: none"> ・ 転貸希望者から住宅を借受 ・ 仮受けた住宅をサ高住に改修し、登録・運営 ・ サービスは事業者へ委託 ・ 敷地内に拠点施設を貸付 ⇒ 食事等のサービス提供 ⇒ 予防介護事業の展開等
④余剰地での サ高住建設・ 運営&空き家 所有（1,2階の み）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却希望者から住宅を取得 ・ 併せて余剰地にサ高住を新設・登録 ・ オーナーとしてサ高住を運営 ・ サービスは事業者へ委託 ⇒ 食事等のサービス提供 ⇒ 予防介護事業の展開等
⑤得地でのサ 高住建設・運 営&空き家所 有（1,2階の み）		<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地を取得してサ高住を新設・登録 ・ オーナーとしてサ高住を運営 ・ サービスは事業者へ委託 ⇒ 食事等のサービス提供 ⇒ 予防介護事業の展開等

<当該団地での事業スキームの方向性>

(1) 管理組合法人が空き家を買取り、サ高住の登録事業者となる。
 サービス提供はサービス事業者に委託する。
 場合により、団地余剰地を居宅・地域密着サービス等の拠点用地として貸し付ける。

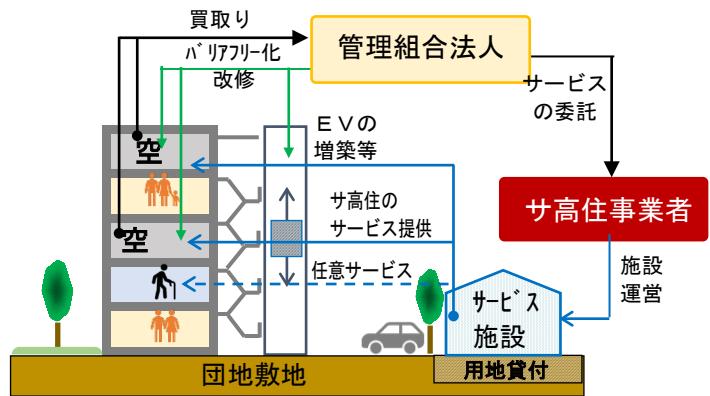


図1 法人が空き家を買取りサ高住登録

(2) 管理組合法人が空き家を買取り、サ高住事業者に転貸する
 (登録事業者はサービス事業者)。
 場合により、団地余剰地を居宅・地域密着サービス等の拠点用地として貸し付ける。

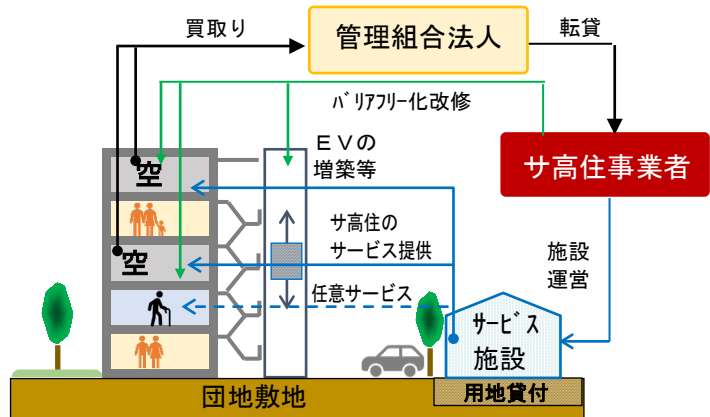


図2 事業者が管理組合から借受けサブリース事業でサ高住登録

(3) 管理組合法人がサービス事業者に空き家情報を提供し、サービス事業者が空き家を買取る等してサ高住の登録事業者となる。
 場合により、団地余剰地を居宅・地域密着サービス等用地として貸し付ける。

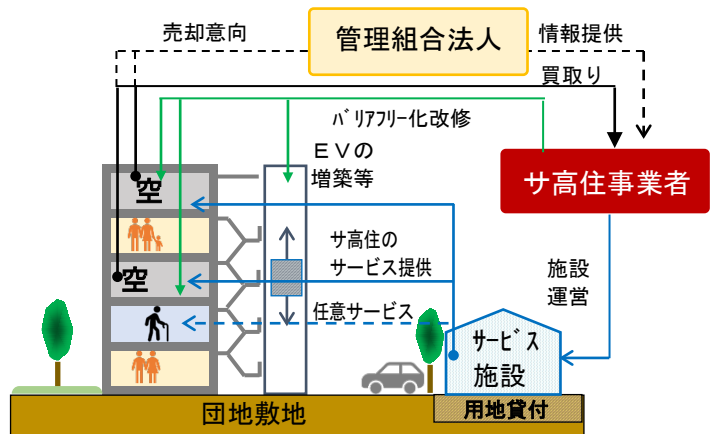


図3 事業者が区分所有者から借受けサブリース事業でサ高住登録

(4) 管理組合法人が余剰地または隣接地取得地でサ高住を建設・登録し、空き家活用した分散型サ高住は限定的に実施する。(例えば1、2階のみサ高住化する等)

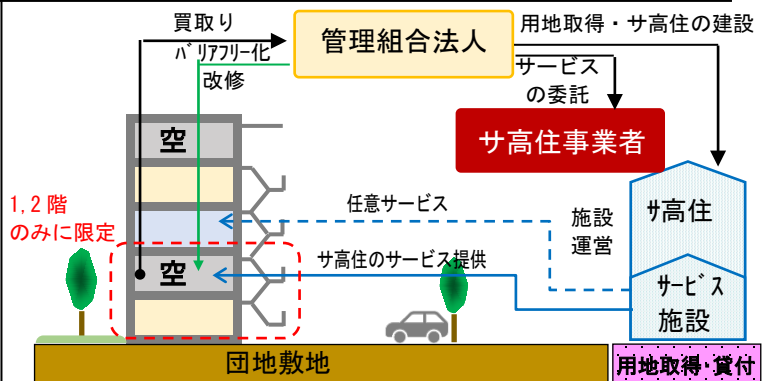


図4 管理組合がサ高住を新築し限定的に分散型サ高住を運営