

2020年5月28日

パナソニックホームズ株式会社

土地オーナーと運営事業者をつなぐ独自サブリース「ケアリンクシステム」を 業界で初めて障がい者福祉施設向けに拡充

～運営事業者2社と業務提携～

パナソニックホームズ株式会社は、土地オーナーから土地・建物を子会社のパナソニックホームズ不動産株式会社が一括借上げし、介護運営事業者にサブリースする独自スキーム「ケアリンクシステム^{※1}」を展開しています。このたび、業界で初めて^{※2}、障がい者福祉施設向けに同スキームを拡充し、最長30年間^{※3}土地オーナーから一括借上げた土地・建物を運営事業者へサブリースします。

これに先立ち、サブリース先の障がい者福祉施設運営事業者2社、「ソーシャルインクルー株式会社^{※4}」、「株式会社恵(めぐみ)^{※5}」と業務提携を締結しました。今後は、建物の建築請負(ハード)と運営事業者(ソフト)を組み合わせた土地活用提案を行うことで、年間20棟の受注(2020年度)を目指します。



「ケアリンクシステム」スキーム イメージ

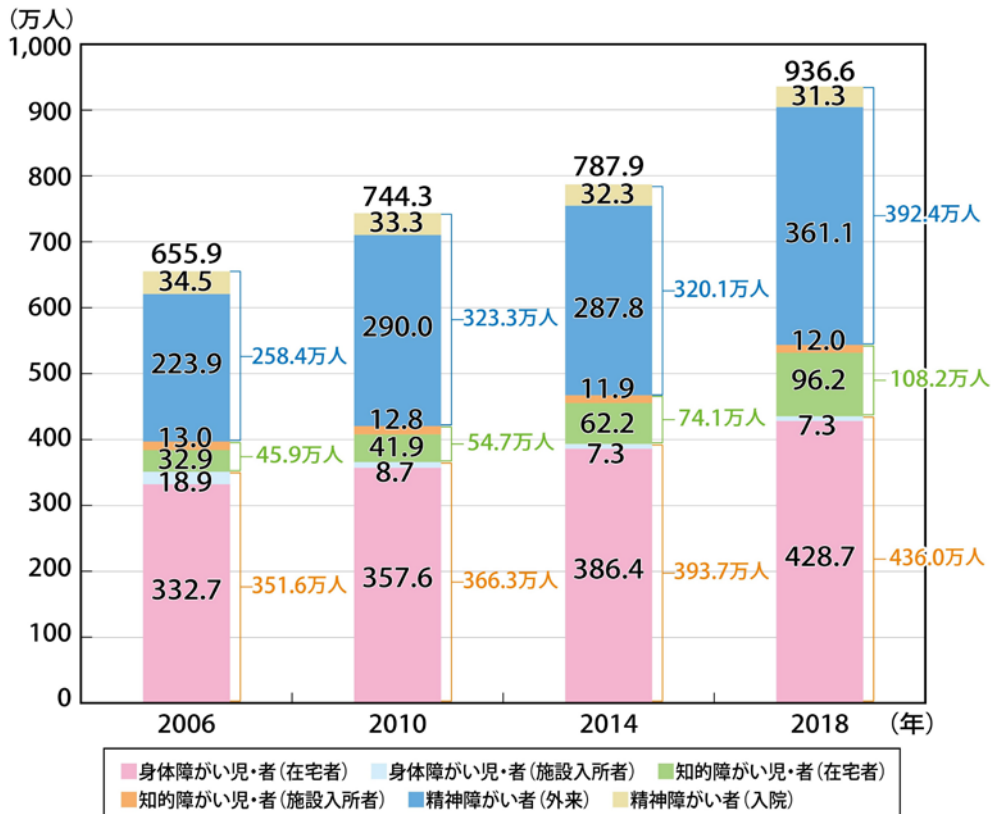
当社は、これまで全国で1,855棟^{※6}の高齢者向け施設や医療施設の建築請負実績に加え、高齢者住宅・介護住宅を自社運営してきました。こうした中で得た豊富なノウハウに基づき、「ケアリンクシステム」のサブリース先である介護運営事業者へ経営モニタリングを行い、安定経営をサポートしています。今後は高齢者向け施設と同様に社会性の高い事業として障がい者福祉施設についても、土地オーナーへ積極的に土地活用提案を行い、全国の障がい者の方々が安心して暮らせる住まいの提供を推進します。当社としては、こうした事業活動を通じて、国連で採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」をはじめとする社会課題の解決に貢献することも目指します。

■背景

障がい者数の増加と、不足する住まい

近年、心身に障がいを抱える人々は2018年度時点で約936万人^{※7}と増加傾向にあります。受け皿となるグループホーム(共同生活援助)に入居可能人数は約13万人^{※8}程度と圧倒的に不足しています。こうした中、国は、重度障がい者への支援を図るため、一施設に20名の方が入居可能な「日中サービス支援型」の障がい者グループホームを2018年に創設しました。また、運営事業者への基本報酬を給付することで、事業参入を促しています。

【参考】障がい者数の推移



資料: 内閣府「障害者白書」(平成18年版、平成22年版、平成26年版、平成30年版、)より厚生労働省政策統括官付政策評価官室作成

【参考】障がい者グループホームとは

■障がい者基本法の基本理念

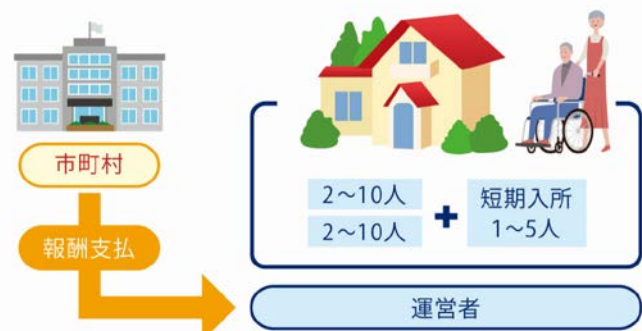
障がいの有無にかかわらず等しく個人として尊重されること、差別されることなく共生する社会を実現すること

■障がい者グループホーム(共同生活援助)

地域の中で障がい者が集まって共同で生活する場、サービス管理責任者や世話人を配置して生活面の支援をするサービスです。障がい者の場合、親や支援をしていた人が亡くなったり、高齢化により支援ができなくなる恐れがあります。そのような障がい者の受け皿としてグループホームの必要性は高まっています。

重度障がい者への住まいの提供を目的に 障がい者グループホームの新類型

『日中サービス支援型』が創設(平成30年度)



※運営事業者は行政からの指定を受ける必要があります

■ 特長・概要

① 業界初 独自サブリース「ケアリンクシステム」を障がい者福祉施設に拡充

当社が土地オーナーから障がい者福祉施設を建築請負し、パナソニック ホームズ不動産が土地・建物を最長30年間一括借上げした上で、提携先の運営事業者へサブリースします。同スキームにより、土地オーナーに障がい者福祉施設の運営ノウハウがなくても、安定した賃貸事業が可能です。全国的に供給が不足している障がい者福祉施設の需要は高く、一般賃貸住宅と比べて比較的郊外の立地でも運営可能であることから、土地活用の選択肢が広がります。加えて、パナソニック ホームズグループのケアリンクシステムを採用することで、信用性を担保し、金融機関からの融資がつきやすいなど、早期事業化が見込めます。

② 経験豊富な障がい者福祉施設運営事業者2社と提携

このたび業務提携を締結した障がい者福祉施設運営事業者、ソーシャルインクルー株式会社と株式会社恵は、同業界を代表する運営事業者であり、全国で数多くの施設を運営しています。地域の需要に適したサービス提供を目指し、多様な施設づくりを展開しています。

③ 耐震性に優れた建物で、資産を末長く継承

施設の建物は最高ランクの耐震等級3^{※9}を誇る頑強な鉄骨住宅です。当社が掲げる「強さ」と「暮らしやすさ」のNo.1でありたい、という想いは障がい者福祉施設においても同様です。土地オーナーの大切な資産を守り、入居者の暮らしやすさを実現します。また、グループ子会社のパナソニック リフォーム株式会社が適宜、リフォームやメンテナンスを行うことで、建物の価値を持続し、安定経営を支えます。

■ 社会的意義

当社は、創業者松下幸之助の想い、“住まいは人間形成の場”を原点と位置付け、良質な住宅提供による社会貢献を目指しています。こうした事業活動を通じて、国連が掲げる持続可能な社会の実現に向けて、SDGs 目標の達成を図ります。このたびの障がい者福祉施設事業拡充を通じて、SDGs 目標、「3:すべての人に健康と福祉を」、「9:産業と技術革新の基盤をつくろう」、「11:住み続けられるまちづくりを」、これら項目において目標達成の一助にしたいと考えています。

※1: ケアリンクシステムとは、土地オーナーの土地・建物をパナソニック ホームズ不動産株式会社が一括借上げし、運営事業者へサブリースする独自の事業スキーム

※2: 工業化住宅業界において (2020年5月当社調べ)

※3: 建物の一括借上げには、一定の審査が必要となります。エリアや規模などによって、借上げが対応できない場合があります。借上げ期間については、物件毎に異なります。

※4: ソーシャルインクルー株式会社 <https://www.socialinclu.co.jp/>

※5: 株式会社恵 <https://www.megumi-fuwafuwa.com/>

※6: 当社で受注した高齢者住宅の建築請負棟数(2000年以降の累計、2020年3月末時点)

※7: 出典/内閣府「障害者白書」(平成18年版、平成22年版、平成26年版、平成30年版)より 厚生労働省政策統括官付政策評価官室作成資料

※8: 出典/厚生労働省 第5期障害福祉計画におけるサービス見込みより 共同生活援助(グループホーム)2020年度

※9: 品確法の住宅性能表示制度に対応した構造耐震等級。ただし、建物によっては等級3とならない場合があります。

ご参考

◎ パナソニック ホームズ土地活用サイト

<https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou/shogaishafukushi/>

◎ パナソニック ホームズ不動産サイト

<https://homes.panasonic.com/phre/medical/>