

# 亀岡大郎の トップ対談



経済評論家 亀岡大郎氏

■プロフィール  
★大正15年京城生まれ。新大阪新聞経済部長を経て経済評論家となる。文芸春秋、サンデー毎日など一流誌で、経済・財界問題を中心に、精力的な活動を続ける一方で「自動車戦争」「ゲリラ商法」「IBMの人事管理」などベストセラー多数。

**2011年に東京で事業説明会を開催**  
亀岡 高齢者向けの賃貸住宅の運営、コンサルティングを行っている。落水 当社はもともと賃貸住宅の管理会社です。管理物件は約600戸でその半数の約300戸を高齢者向けの賃貸住宅として運営・管理しています。亀岡 高齢者向けの賃貸の運営を始めたきっかけは何かあったのですか。落水 きっかけは、当社の店舗へ、あるケアマネジャーが90歳の高齢者を探しに来たことです。高年齢であることを理由に入居を断られ続けフラにもすがらないで当社にいらっしやいました。亀岡 高齢者の入居を拒む管理会社、オーナーは多いと聞きます。しかし、御社はそこに目を着けたのですか。

## 空室物件を活用し満室に導くノウハウを提供

落水 3年前から高齢者向け賃貸住宅『安寿の郷』を運営しています。高齢者サポート介護サービス選択型マンションとなっています。亀岡 介護サービス付き賃貸は最近増えていますが、選択型とはどういったことでしょうか。落水 必要な時に自分に合ったサービスを選んで受けることができるのが選択型です。高齢者が安心して暮らせる住宅を提供していくことが、私たち、不動産会社の使命だと思います。亀岡 しかし、そういった方の条件に合った住宅はそうありません。また、あったとしても賃料が高額で一般の高齢者が入居できないケースもあるように感じます。落水 『安寿の郷』は賃料も考



▲2011年は全国で20棟の運営を目指す

内科医院やヘルパーデイサービス、福祉用具レンタルなど高齢者サポートを行える企業に入っています。亀岡 建物内でもケアを受けられるというわけですね。落水 施設は新築が多いのですか。落水 既存の賃貸住宅を活用し、リノベーション、コンバージョンしているケースが9割を占めています。ご希望に応じて新築で行うこともあります。亀岡 なぜ、賃貸住宅の活用で目を向けたのですか。落水 全国で400万戸の賃貸住宅が空室といわれています。実際に入居者獲得が困難な状況も肌で感じています。一方で民間企業が運営する、安心で安価な高齢者向けの賃貸住宅は不足しています。このような状況の

会社概要	
社名	有限会社三洋住宅
所在地	福岡県福岡市南区長丘1-19-11
代表取締役	落水保
設立	1997年10月
社員数	4名
事業内容	賃貸管理・仲介、売買仲介、不動産コンサルティング、賃貸マンションのリニューアル、リフォームなど。

## 福岡県内で12棟400戸の高齢者向け賃貸を運営



1963年8月9日生まれ。鹿児島県種子島出身。建築家を目指し、福岡へ。不動産業界へ就職し、この仕事を天職と確信し、独立を決意。1997年に三洋住宅を設立し、代表取締役就任。趣味はゴルフ。

空室物件を高齢者向け賃貸住宅に転用し、運営している会社がある。福岡県福岡市の三洋住宅だ。現在福岡県内で12棟400戸を運営している。今後、既存の賃貸住宅を活用した高齢者住宅運営ノウハウを、全国の管理会社に向けて提供していきたいと考えている。落水 保社長(47)

感じています。年金暮らしの方でも入居できる家賃設定にしたい手はないかと考えたのであります。現在、福岡県内で12棟運営しておりますが、家賃設定は3万5000円〜6万円と一般賃貸相場とほぼ同じです。亀岡 好意的ですね。先ほど入居者が必要なときに必要なサービスを受けられるとおっしゃっていましたが、どのような仕組みになっているのでしょうか。落水 建物の構造によっても異なりますが、基本的にはテナントと食堂スペースを設けます。テナントには在宅診療が可能な

つける仕組みです。亀岡 では例えば若い入居者が入っているマンションに高齢者が入居するということもあるわけですね。落水 はい。弊社の物件も混在型が多いです。不安要素を取り除くことのできるような取り組みが可能になっています。亀岡 昔に比べ元気な高齢者が多いです。その高齢者と簡単な仕事をマッチングさせるサイトがあれば面白いと思いませんか。バイト代は高額でなくてもいいんです。お小遣い程度の金額で、仕事をすることで高齢者のやりがい、生きがいにつながっていきます。落水 弊社では建物内に24時間当直がいるのですが、元気なアクティブシニアの方に依頼して

のパートナー企業の一社です。パートナー企業になった管理会社に運営ノウハウなどを提供し、『安寿の郷』を増やしていきたいと考えています。亀岡 現在、福岡県以外で実績はあるのですか。落水 まだですが、年明けに埼玉県羽生市で鈴木ゆり子さんが『安寿の郷』を手がける予定です。それ以外にも千葉県、岐阜県、愛知県名古屋、大阪府、京都府、愛媛県、新潟などが『安寿の郷』の運営を開始していく予定です。パートナー企業は25社です。亀岡 2011年は『安寿の郷』を何棟運営予定ですか。落水 1年間で全国で20棟は運営開始させていきたいです。亀岡 これからの社会には元気な高齢者のための賃貸住宅は必要です。また、システムを絡ませた展開は楽しみです。これからはがんばってまいります。落水 本日はありがとうございました。