週刊 高齢者住宅新聞

2015年（平成27年）8月26日（毎週水曜日発行） 第363号

Elderly Press Newspaper エルダリープレス ニュースペーパー

(株)高齢者住宅新聞社 〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15 TEL.03-3543-6852（編集部） http://koureisha-jutaku.com

発行人 西岡一紀 年間購読料 21,600円（送料込・税込）

有老資金、ネットで調達

maneo クラウドファンディング活用

貸付型クラウドファンディング大手のmaneo（東京都千代田区）はインターネットを通じて複数の投資家から資金を調達して有料老人ホームの開発を手掛け、第1号案件を8月1日に札幌市で開設した。同社によると、同様のスキームでの有料老人ホーム開設は世界初のケースだという。

有料老人ホームの事業主体はmaneoの親会社である投資会社UBI（同）で、maneoが土地取得のための資金調達を行った。運営は長谷川介護サービス（同豊島区）が行う。

UBIが昨年12月土地を約1億6500万円で購入。土地購入資金はクラウドファンディングで調達した。同社の自己資金で建物を建設し、長谷川介護サービスと30年の賃貸借契約を結んでいる。

住宅型有料老人ホーム「イリーゼ宮の森」は全54室。鉄筋コンクリート3階建てで、延べ床面積は約2423平米。立地は札幌市営地下鉄東西線円山公園駅から徒歩19分。高級住宅地に立地する。入居金は0円で、月額利用料は14万3000円から18万7200円。

maneoは「同ホームは収益性の高い物件であり、今後については所有し続けるか、リートに売却することも検討している」という。

今回の投資家募集は、5段階に分けて3300万円ずつ募集。投資単位は7万円以上で表面利回り年6・5%。ほぼ個人が投資した。

クラウドファンディングとは、特に銀行融資が困難な事業を多数の投資家から資金を募り事業化するというもの。maneoは数多くの不動産をクラウドファンディングにより手掛けており、国内シェアトップ。商業ビルや太陽光などの不動産に多くの実績がある。

スキームイメージ

新潟で学術集会

日本早期認知症学会 10月10・11日

日本早期認知症学会は10月10日・11日の2日間、第16回学術大会を新潟市で開催する。大会長は医療法人[illegible]会新潟脳外科病院の新井弘之名誉院長。

シンポジウムでは「早期認知症の臨床と病理」「認知症診療・介護の現状と[illegible]〜」の2テーマのほか、特別講演として「レビー小体型認知症の病態に基づく早期診断と画像診断」「デメンチア診療の現場から〜共感的理解の重要性〜」「からだをつくる細胞の不思議な世界」など6テーマが予定されている。

公開講座は新井弘之大会長による講演「認知症に[illegible]手をさしのべよう」、国際医療福祉大学臨床医学研究センターの内山真一郎教授による「心房細動と認知症」の2講座が行われる。

参加費は正会員の医師・歯科医師・薬剤師が1万円、それ以外の医療従事者が5000円。非会員でも参加可能。懇親会も予定している。

また参加することで日本認知症ケア学会の認知症ケア専門士の3単位が得られる。

問い合わせは医療法人愛[illegible]会新潟脳外科病院内の大会事務局まで。

ヘルスケア関連企業 株価研究 第39回

利回り1%「背もたれ」に中期構え

メディカル一光・3353

メディカル一光（3353、2月期）の主業は、調剤薬局。地元・三重県を中心に1道2府11県で91店舗（前2015年2月期末時点）を展開している。そんな同社が介護関連事業に乗り出したのは、100%子会社としてヘルスケア一光を設立した2005年のこと（第1号案件は07年3月島根県に開設の介護付有料老人ホーム「暖光苑」）。以来今年3月までに三重を初め1府5県で23施設・839室の住宅系介護事業所（有料老人ホーム19・グループホーム3・サ高住1）、訪問介護事業所5拠点（スタッフ数763人）を展開するに至っている。

注目すべきは、介護事業の一気の拡充を図ろうとする姿勢を顕著にしている向。前期中だけで三重・島根で同業6社を傘下に収め、施設数で14・室数で389の純増を実現した点に象徴的。南野利久社長の口からは「（介護関連事業で売上高）45億円を目標としている」という言葉も飛び出した。45億円は今期売上計画（278億円弱）と比較すると、16%強。新規の[illegible]事業として仕上げる決意のほどが窺える。

南野氏は、合理的な経営戦略を練っている。言葉を選びながらも「調剤薬局の展開や介護施設の開設には資金が必要。借り入れを有利に展開するためには備えが必要。前々からROEを経営指標として重視してきたし、FCFの在り様に常に気を配った経営と取り組んでいる」とした。

展開する介護施設の建物は自前を中心としている点などにも独自の経営判断が読み取れる。さらに「拡充策」についてはこう言及している。

「介護報酬引き下げは介護事業者にとってはコスト増、経営難に繋がります。そうなると危惧されている介護関連事業者の収入改善がはじまり、採用難が重なる。つまり悪循環が増している。本来なら業界の活力を生む意味で期待される新規参入予定組も、尻込みをせざるを得なくなります。逆に考えると、好むと好まざるとにかかわらず『淘汰・再編』のステージを迎えたといえます。嫌な組となるために、迎えたステージに対し積極的に対峙していきたいと考えています。成長の糧代が求められる業者であることを基準に、M&A戦略は常に総に携帯していくつもりです」

ところで同社は、メディカルモールの総合にも積極的構えである。現に三重県津市の某国立病院の前の4000坪の土地に、08年に「調剤科・乳腺科・眼科」「心療内科・精神科」の開業医を誘致。08年には有料老人ホーム、14年には介護付有料老人ホームを開設。そして、同敷地内には薬局もある。

◆◆◆

さて、そんなメディカル一光を株式投資の対象とする場合にどんな取り組みが賢明か。昨年夏以降、相場付きに変化が読み取れる。日次ベースでみると安値・高値を切り上げつつ今年2月27日に5270円に到達。その後5000円を挟んだ出入の状況。ちなみに15年2月期の初値（14年3月始値）は2929円。70%近くの上昇率。株価の局所が変わったと捉える。ゾーン内下値で拾い予想税引き後配当利回り1%余を背もたれに中長期構えで臨みたい。

経済評論家 千葉 明

〈筆者プロフィール〉1949年生まれ。明治大学経営学部卒。「プレジデント」「ネットマネー」等の雑誌を中心に執筆中。「野村証券・企業部」「ザ・ノンバンク」「一期の経営」など著書多数。

地域住民向けに生活支援

生活クラブが取り組み強化

生活クラブ共済連と生活クラブ生協母体の社会福祉法人によって構成された、「生活クラブ安心システム連合」がこのほど発足し、地域の要援護者や要介護者向けの取り組みを強化させる。生活クラブグループでは約700以上の福祉事業所を展開しており、施設のある地域の孤立しがちな高齢者や生活困窮者、要介護者を最期まで地域で暮らせるよう支援する。

具体的には、24時間365日の相談体制やカフェなどの居場所づくり、介護保険外の生活支援サービスを地域の85歳以上高齢者や孤立しがちな高齢者など要援護者に向けて実施する。

介護事業所を利用する要介護者には、24時間365日のケア体制や安否確認、介護者支援などを行う。

同連合に所属する社会福祉法人は、悠遊、いきいき福祉会、生活クラブ風の村の3法人。