

# 県内のコンバージョン実例紹介

報告 4



シルバーマンション

ビバ・イコ松原

住宅型有料老人ホーム

事業主体/株式会社ケア・グー

**社員寮**      **【コンバージョン】**  
**住宅型有料老人ホーム**



# 事業化の経緯

## 【日本原燃(株)奥野寮】

- 全国の電力会社から多くの職員が出向
- 平成6年11月、単身者・独身者向け社員寮建設
- 本社六ヶ所村移転、出向職員減少等により閉鎖

## 【売却へ】

- 高グレード・管理良好、しかし、買い手つかず
- 原燃から相談、有料老人ホームへのコンバージョンを企画提案
- 建設業の企画営業として事業主探しに奔走

## 【売買契約】

- 自らが事業主としての事業計画を検討
- 融資など事業化成立の目処
- 事業収支に基づく価格交渉、売買契約に至る

# 【所在地】 青森市奥野2丁目20-1



- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| ◎生協あじさい館 …………… 120m | ◎サンロード青森 …………… 1.12km |
| ◎青森銀行桜川支店 …… 480m   | ◎中央市民センター …………… 570m  |
| ◎みちのく銀行桜川支店 … 120m  | ◎市民病院 …………… 675m      |
| ◎平和公園 …………… 720m    | ◎市営バス奥野二丁目停留所 … 正門前   |

# 施設概要

【用途地域】 第2種中高層住居専用地域

【敷地面積】 9,767.19m<sup>2</sup>

【竣工】 平成6年11月(用途変更・改修 平成17年)

【構造・階数】 RC造・6階建

【延床面積】 9,707.44m<sup>2</sup>

【付属施設】 車庫・倉庫・機械室・テニスコート

【駐車台数】 137台(車庫115台、外部22台)

【駐輪台数】 100台



## 【一般居室棟】

一般居室：70室（31.0m<sup>2</sup>、洋室と和室の2タイプ）

夫婦特別室：4室（62.0m<sup>2</sup>）

大浴場、談話コーナー、娯楽室、トランクルーム、乾燥室

## 【介護居室棟】

介護居室：59室（24.8m<sup>2</sup>、要介護者）

介護浴室、サロン、スタッフルーム

## 【共用部】

ロビーラウンジ、食堂、リビングサービスステーション、健康相談室、ゲストルーム、多目的室、機能訓練室、室内ゴルフ練習場



**1F**  
共用  
スペース

**ホテルのような  
上質なくつろぎを**

広くあたたかなロビーラウンジ。明るく清潔な食堂。軽介助の方から重介助の方まで快適にご入浴いただける浴室。真心のこもったサービスと充実した設備が、くつろぎと安心をお届けします。



**ガレージ**

シャッター付き駐車場をご用意しております。ご希望の方はお申し出ください。



**健康相談室**

常勤看護師がみなさまの健康管理のお手伝いをいたします。定期的な健康診断や医療相談のほか、必要に応じて医療機関をご紹介します。



**ロビーラウンジ**

お仲間とおしゃべりに、外出時のタクシー待ちにご利用ください。また、ロビー横には不在でも荷物を受け取ることができる個人用ロッカーが設置されています。

**管理事務室**

スタッフが24時間体制で待機しております。ご用の際はお気軽にご連絡ください。



**一般浴室**

ゆったりとお楽しみいただける広い浴室。浴室内、脱衣室ともに床暖房が完備されています。

**介助浴室**

介護を必要とされる方は、車椅子のまま入れる「チェアインバス」、ストレッチャーのまま入れる浴槽を備えた介助浴室をご利用いただけます。



**食堂**

大きな窓とガーデンテラスを持つ開放的な空間。毎日のお食事の場としてはもちろん、お客様との語らいの場、ご入居者同士の交流の場としてご利用ください。

**リビング  
サービス  
ステーション**

日常のご相談窓口です。喫茶コーナー、日用品販売もご用意しています。

**モデルルーム**

居室の利用プランのご案内や改造プランの見本を展示しております。



**多目的室(1)**

趣味やサークル活動、交流会、各種パーティー等、ご自由にお使いいただける空間です。



**ゲストルーム**

面会に訪れたご家族や新しい方々にお泊りいただける、浴室付き8畳2間のゲストルームをご用意しております。



**2F**  
共用  
スペース

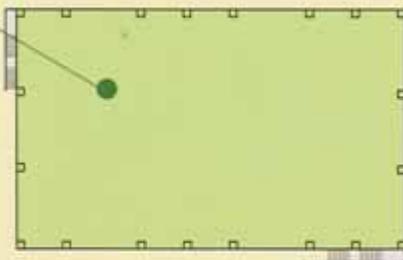
毎日をいきいきと  
健やかに

運動不足の解消、お仲間との楽しいひととき、身体の機能回復に、自由にご利用いただける各種娯楽・スポーツ・リハビリ機能。永住にふさわしい多彩な生活環境で、のびのび、はつらつとした毎日をお過ごしください。



テニスコート

地域の人々にも無料で開放されているテニスコート。周囲を空に囲まれた気持ちのいい屋外空間で、思う存分テニスをお楽しみください。



フロアサロン

介護居室棟では、各層のフロアサロンにスタッフが常駐しており、こちらでお食事をおとりいただけます。

カラオケルーム

施設内でも音を気にすることなく、快適に楽しめる防音仕様のカラオケルーム。楽器演奏にもご利用いただけます。



多目的室(2)

防音仕様が施された、壁一面が鏡張りの多目的室。ダンスや運動、エクササイズ、ミニコンサートにご利用いただけます。

居室

施設全体では、介護居室59室(24.8㎡)、一般居室70室(31.0㎡)、夫婦特別室4室(62.0㎡)があります。



談話スペース

居室のあるすべての階に設置されたリビングスペース。ご自由におくつろぎいただけます。

ラウンジ

読書や日光浴、趣味のひとときにご利用いただけます。

室内ゴルフ練習場

健康増進、趣味、気分のリフレッシュにご利用いただけます。



# 改修工事の概要

## 【外部】

ほぼそのまま

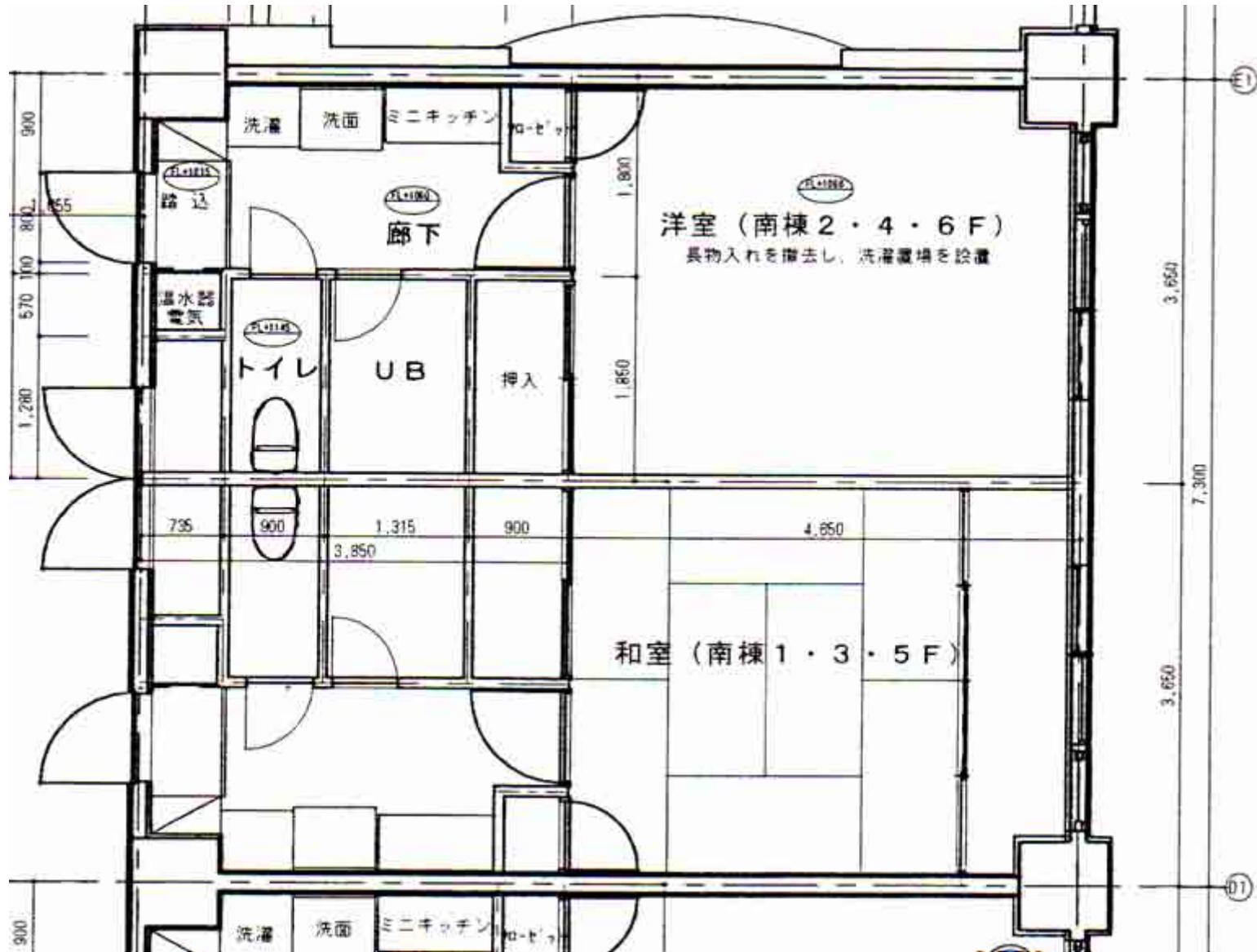
## 【内部】

- 単身棟(78室) 一般居室棟(74室)
- 独身棟(60室) 介護居室棟(59室)
- バリアフリー化 スロープ、エレベータ、トイレ、浴室、手すり等
- 安全安心対策 緊急通報装置、防火戸、避難用滑り台、消火栓等
- アメニティ向上 ロスナイ、洗濯機置き場等

# 一般居室棟(談話コーナー)



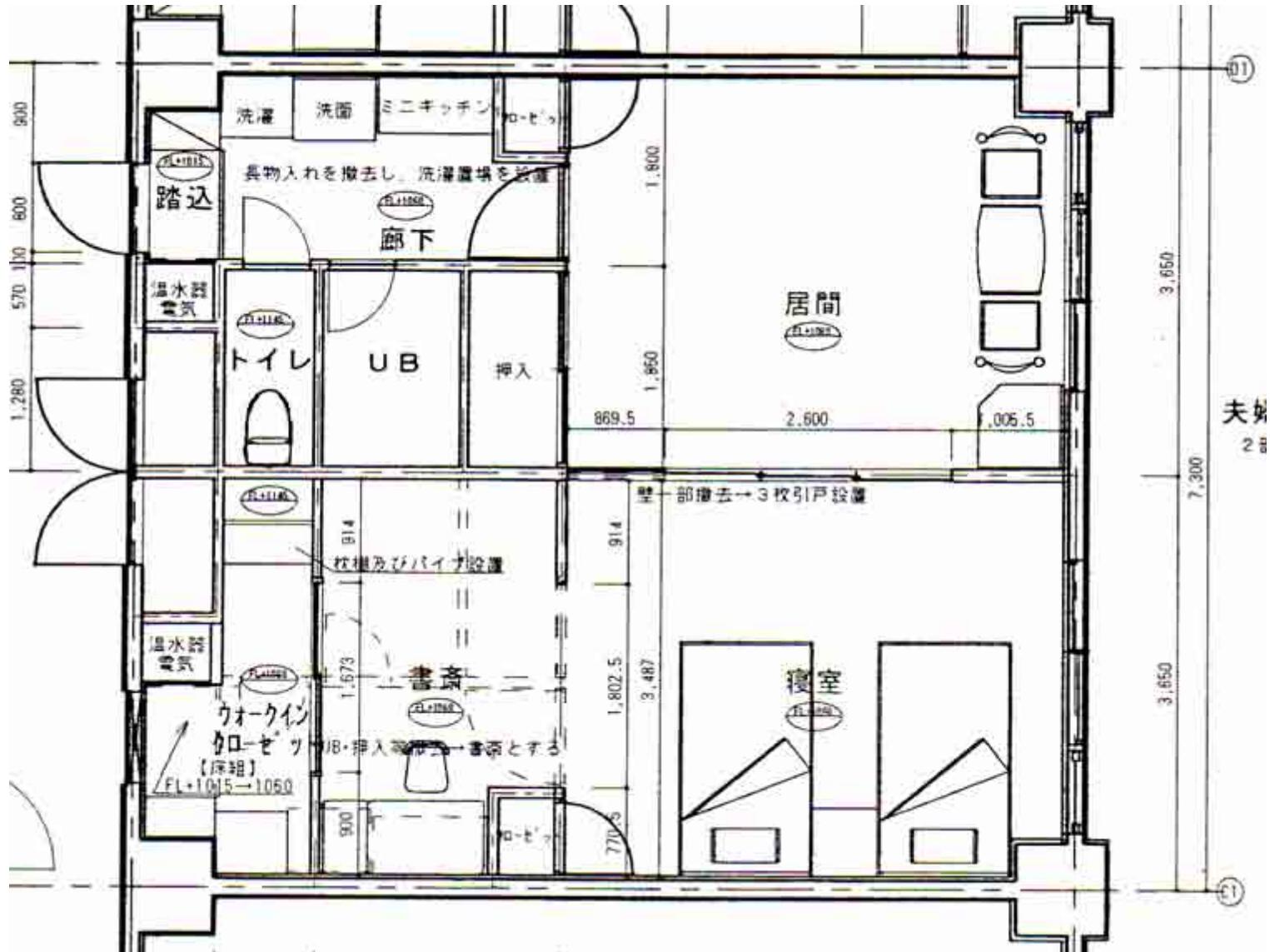
# 一般居室



# 一般居室(洋室、踏込、洗濯機置場)



# 夫婦特別室 (2室を1室に)



# 夫婦特別室

(居間、寢室、書斎・クローゼット)



# 介護居室棟 (フロアサロン)

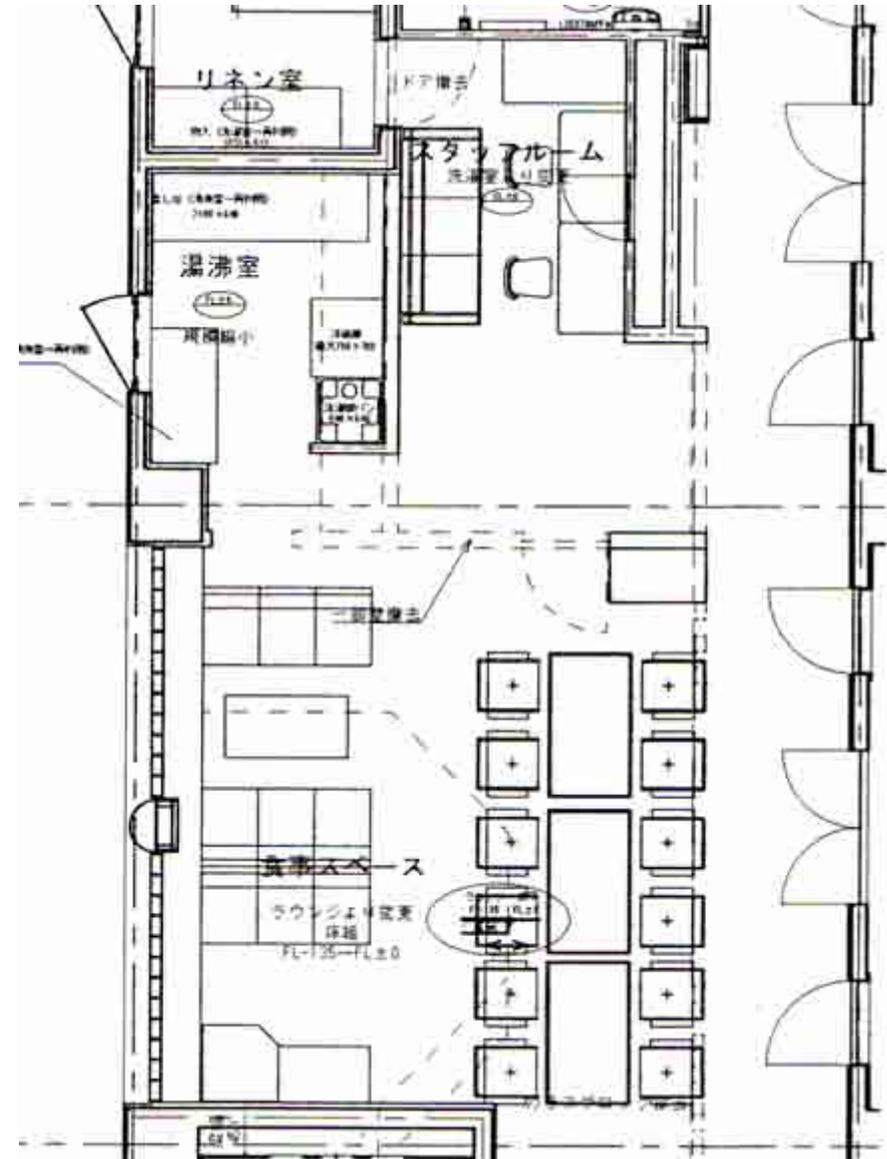


Before

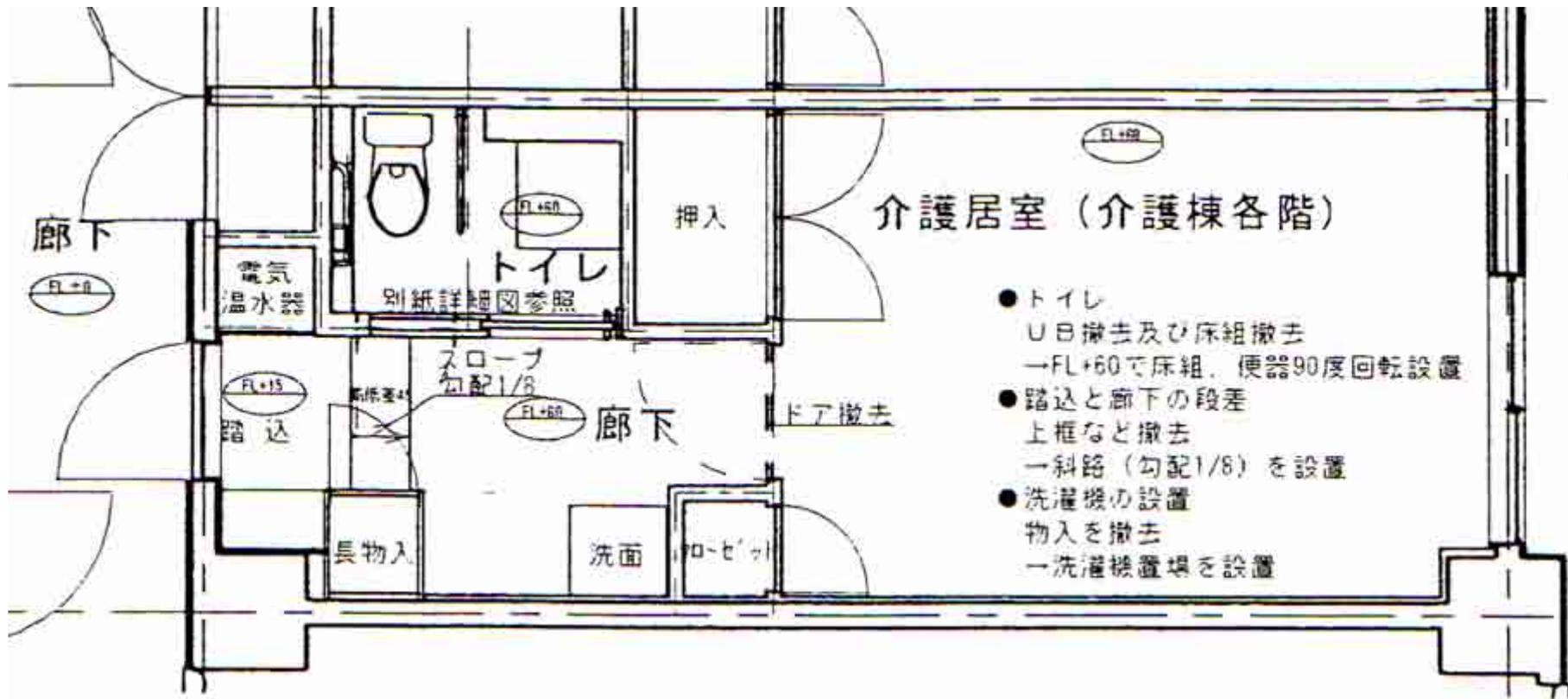
After



# フロアサロン・スタッフルーム



# 介護居室



# 介護居室棟 (手すり、防火ドア、避難すべり台)

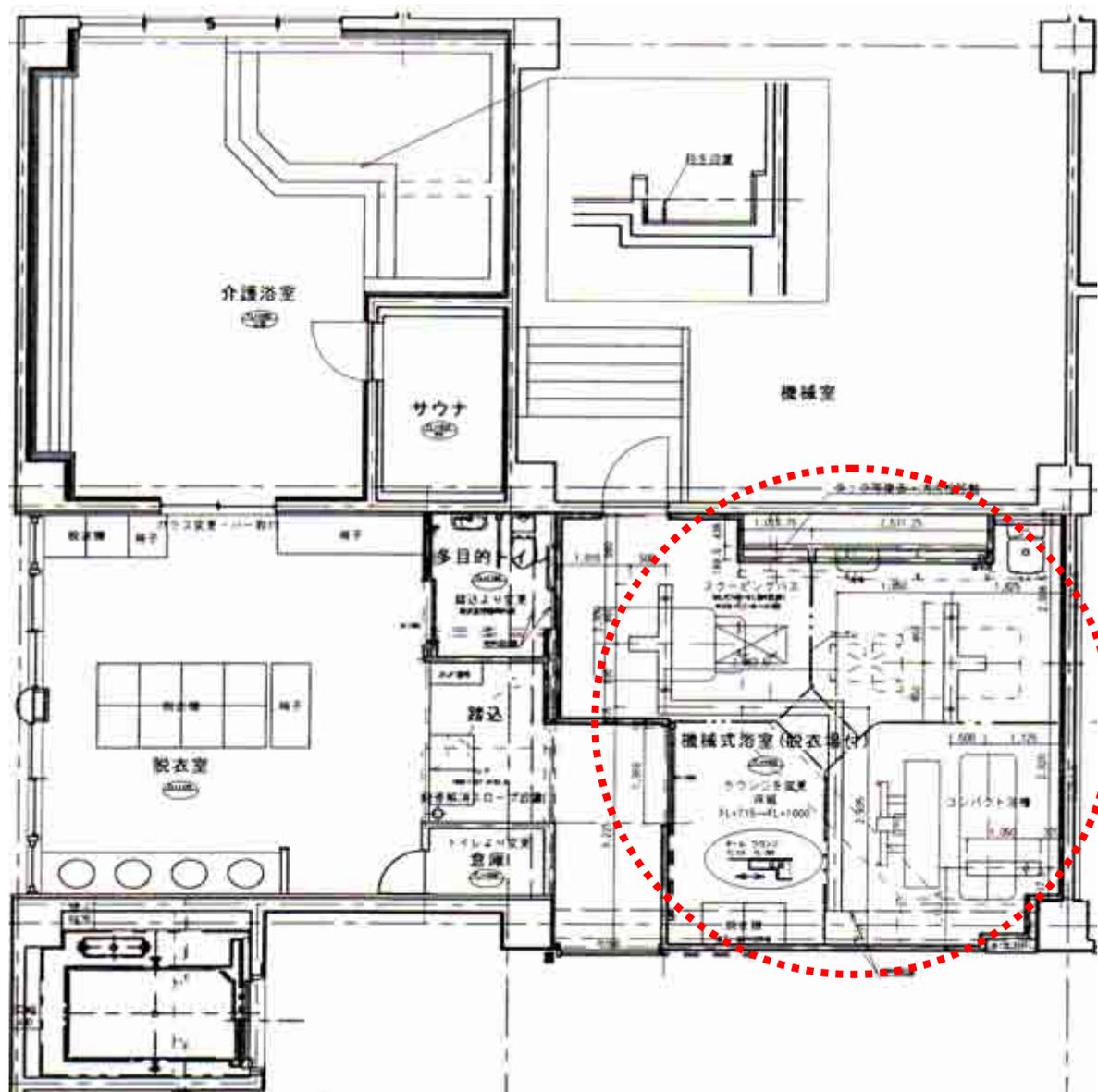


◀ Before



After ▶

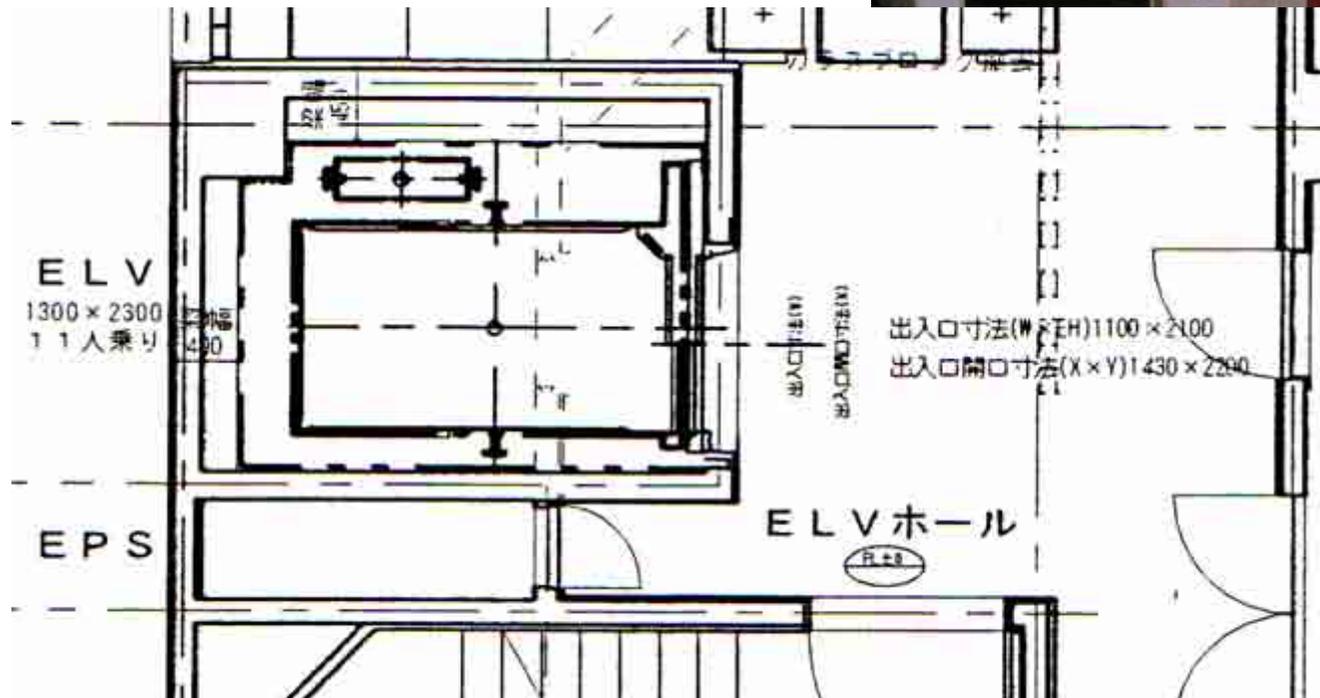
# 介護浴室



# 介護浴室



# エレベータ(ハートビル法対応)



# 玄関ポーチ (段差解消、自動ドア)

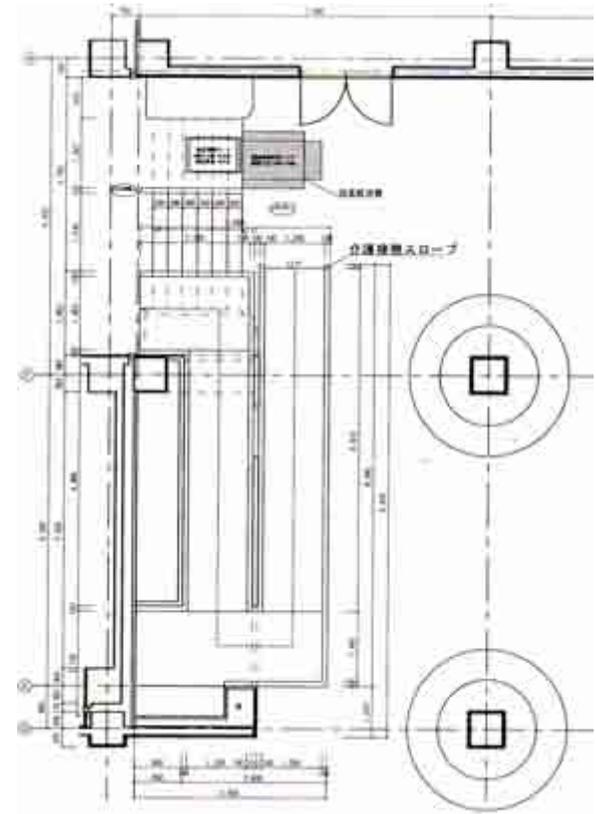


◀ Before

After ▶



# ロビーラウンジ (スロープ・段差解消機)



Before

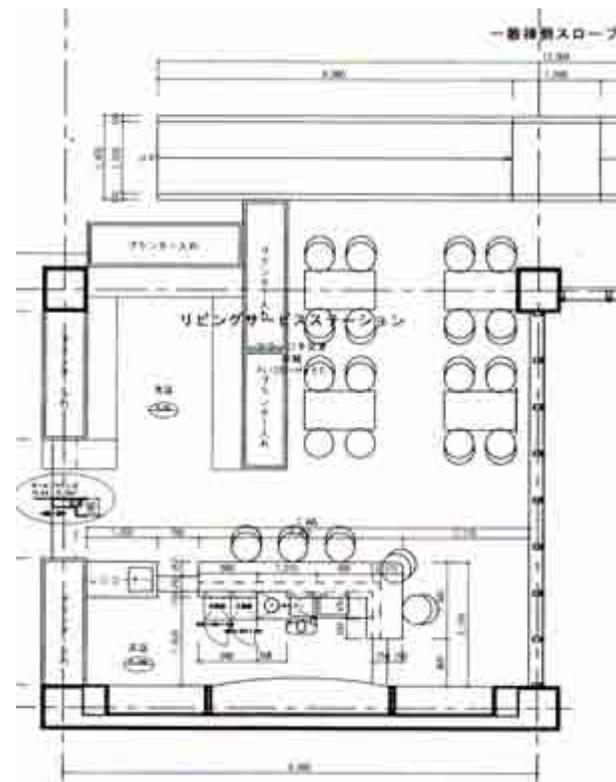
After



# リビングサービスステーション (段差解消)



Before



After



# バリアフリー対応(スロープ)



# バリアフリー対応(トイレ)

ナースコール、手すり、洗面下端カット、段差解消



# 安全安心対策(屋内消火栓)



◀ Before

After ▶



# 有料老人ホームの運営概要

【事業主体】(株)ケア・グー      【開設年月】平成17年11月

【サービス内容】      【権利形態】終身利用権方式

- 施設利用、施設管理、運営サービス
- 健康管理サービス(健康相談、定期健康診断、人間ドック手配等)
- 治療への協力(協力医療機関との連携)
- 食事サービス(3食提供。定食、オーダー食、外来食、医師指導食)
- 生活相談・助言(心配事、資産管理・運用等の相談助言)
- 生活サービス(必需品購入・支払、公租公課納付、官公庁届出便宜)
- レクリエーション等(運動、娯楽等の実施に便宜)
- 介護サービス(要介護の状況に応じたケアプランにより実施)
- 一般居室から介護居室への住替え(追加、精算費用負担なし<sup>28</sup>)

# 利用料

## 【入居一時金(非課税)】

介護居室350万円、一般居室500万円、夫婦特別室1,000万円 二人入居は200万円加算

## 【月額利用料】

一人入居約162千円(施設利用料、管理費、食費、光熱水費等)

## 【個人負担】

電話料、新聞代、受信料、介護消耗品、駐車場、ゲストルーム利用料等

# 事業キーワード

- 元気な老人の入居、元気にする施設
- 老後を楽しみ、尊厳ある生活
- 安全への細心の注意
- 有料老人ホームはサービス付きホテル
- 刺激のある街なか生活
- 地域貢献、地域交流

# 事例のポイント

- 立地、施設と事業ニーズのマッチング
- 既存施設の見立て・建設業の強み
- 改修の知恵と工夫・コストコントロール
- 事業収支・資金計画、売買価格

# 取材協力・資料提供



シルバーパシヨン

ビバ・イン松原

住宅型有料老人ホーム

事業主体/株式会社ケア・ゲー

〒030-0821 青森市勝田2丁目2-17 TEL.017 (777) 5075

お問い合わせ

ビバ・イン松原 〒030-0841 青森市奥野2丁目20-1

**017-775-3933**