

高齢者・障がい者施設の建設棟数、埼玉県でトップクラス。 地域貢献につながる土地活用・不動産投資を提案・建築

渋沢は地主や不動産投資家に、最適な土地活用事業を企画・提案し、高齢者施設や障がい者施設、賃貸マンション等の設計・施工を手がけることをメイン事業としている。同社は土地オーナー、不動産投資家、運営事業者、金融機関、不動産会社と協力体制を取りながら、超高齢社会・共生社会に必要とされるより良い施設をつくり、社会貢献を果たしていく。



代表取締役会長 渋澤 和廣氏(左)
代表取締役社長 坂本 久氏(右)

●代表者	代表取締役会長 渋澤 和廣、代表取締役社長 坂本 久
●創業	昭和23年6月
●設立	昭和45年4月
●資本金	2,000万円
●従業員数	48名
●事業内容	1.高齢者施設・障がい者施設・賃貸マンション・戸建賃貸住宅・一般住宅・商業施設・総合建築物の企画・設計並びに施工、2.火災保険等損害保険の代理業務、3.前各号に付帯する一切の業務
●所在地	〒367-0055 埼玉県本庄市若泉3-2-7 TEL 0495-21-2100 FAX 0495-24-2961
●URL	https://www.e-shibusawa.jp

今年創業72年を迎えた株式会社渋沢は、高齢者施設や障がい者施設、賃貸マンション、戸建賃貸住宅、注文住宅などの設計施工を手がける建設会社である。

土地オーナーに土地活用方法を企画提案し、高品質な建物を建設する事業を核とし、埼玉を中心に、東京、群馬を商圈に事業展開する。高齢者施設においては、これまでに59施設を建設しており、埼玉県内でトップクラスの実績を誇る。

「相続税対策や、土地の有効活用を考えているオーナー様の悩みに応え、最適なプランをご提案します。福祉施設による土地活用の際は、事業展開を検討している施設運営事業者様をご紹介いたします。高品質な建物を設計施工し、お客様に喜んでいただけるよう努めています」(渋澤和廣会長)

不動産投資で土地をより有効に活用できる建物は、時代とともに変化する。好景気に沸いたバブル期と少子高齢化が進む現在では、価値を生む不動産商品はおのずと変わってくるからだ。その変化をいち早く察知して時代に合った不動産商品を多彩なラインナップで提案し、顧客が満足する収益成果を実現させてきた同社。リピーターの多さが、満足度が高いことの表れだ。

→ 軸足を店舗から賃貸マンション建築へ

同社は昭和23(1948)年、日本を代表する実業家であり、新1万円札の顔「渋澤栄一」の遠縁にあたる渋澤会長の父が創業。地元商店街の個人店舗や貸事務所、ビジネスホテルなどの設計施工、増築、改築を手がけていた。

「お客様のことを第一に考え、繁盛する店をつくる。その店が繁盛すると、新築・増築の仕事がきますし、他のお客様も紹介してくれます」(渋澤会長)

昭和40年代は高度成長の波に乗って数多くの店舗建築や売り場面積を広げる改築工事等を手がけ、売り上げは順調に推移、同社は大きく成長する。ところが昭和50年代になると、大型スーパーが郊外にポツポツと進出し始める。

「商店街が店舗の坪数を減らす、従業員を減らすという状況になっていきました。そのため土地を持っているお客様には賃貸アパートや貸しビルなどの土地活用提案をしました」(渋澤会長)

さらに、集合住宅では特に要望の多かった「防音性」の対応策として、防音性能が高く、耐震、耐火、

耐熱、耐久性も良い「RC造(鉄筋コンクリート造)の賃貸マンション」の企画・設計・施工を手がけることとなる。その後、高品質なRC造賃貸マンションが他社より大幅に安く建築でき、収益も高く、相続税や節税対策にもなると顧客の評判が口コミで広がり、相談に訪れる土地オーナーが増えていった。こうして新たな事業を軌道に乗せることに成功し、以来、賃貸マンション・アパートの施工実績は4,500戸にものぼる。

現在、同社が手がける賃貸住宅ブランドには、10mの高さ制限で4階建てを実現する賃貸マンション「グランインカム」や、敷地面積60坪から活用できる戸建賃貸住宅「プロフィット」、フリースペース付き賃貸住宅「ガレージハウス」等がある。入居者の多様なライフスタイルに応えつつ、顧客の土地に合った建物を提案することで高収益を実現し、高評価を得ている。

→ 高齢者施設による土地活用を提案

賃貸マンションの建設が徐々に落ち着きを見せ始めた90年代頃から、同社は次なる事業の柱を探っていた。その中で「少子高齢化に伴い今後は高齢者福祉施設の建設が望まれるようになっていくに違いない」と全国各地の施設を見学し、国の動向に着目しながら、新たな土地活用の商品開発に向けて知見を深めていった。

「当時は家族を施設にあずけるという時代ではなく、施設もほとんどありませんでしたが、全国を回り早くから研究をしていました」(坂本久社長)

そして平成23(2011)年、国土交通省・厚生労働省共管の補助金制度「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」が創設され、同社は「高齢者向け住宅施設の土地活用」を提案していくことになる。これは、オーナーが建築した高齢者住宅施設を、運営事業者が25~30年の長期にわたり、土地建物を一括借上することで、空室の有無にかかわらず安定した家賃収入が得られるという土地活用である。要件を満たした「サービス付き高齢者向け住宅」であれば

工事費に対し補助金も活用できる。高齢者施設は交通利便性があまり良い場所でなくとも建築可能で、何より超高齢社会が進む日本では長く需要が見込まれ、社会貢献にもなる活用法である。

同社は土地活用を考えるオーナー(投資家)と、施設の新設を検討している運営事業者をマッチングして、両者の希望を最大限取り入れながら、事業性と社会性を両立させた施設を企画、提案、設計、施工する。これまでに、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイサービスなど幅広いカテゴリーの施設建



設を手がけてきた同社。土地オーナーには安定収益を、施設運営事業者には使いやすい建物設計を、利用者家族には安心・安全な施設を提供している。

→ “お客様の利益優先”で顧客満足度を高める

「お客様にはリピーターも多くいらっしゃいます。賃貸マンションを建設されたお客様から、次の土地活用として、高齢者施設の建築依頼をいただくことも多數あります」(渋澤会長)

土地オーナーが同社のリピーターになるのには、多くの理由がある。まず、長年の土地活用における経

験と実績から、顧客にとって最適で実りある収益プランを企画・提案できること。自社提案・自社設計・自社施工と一貫したサポートにより、上質の建築資材を使用しつつ、コストを低減できること。高齢者施設における補助金申請などの豊富な知識を有し、安心して任せることができること。そして、実際に安定した収益が得られることなどだ。

同社は“お客様の利益を優先し、お客様の為をのみ考える”を社是として、多様化するライフスタイルや時世を見据えて“一歩先を考え、次に当たり前にな



高齢者施設 リアンレーヴ八王子



障がい者施設 第5かわせみ

ることを創る”という考えでサービスを提供してきた。現在は障がい者の自立と共生を目指した福祉施設が圧倒的に不足しているという社会状況を踏まえて、障がい者向け住宅や就労施設の建築提案に力を注ぐ。グループホームや多機能型事業所、共生型デイサービス等、直近4年間で40カ所を手がけた同社は、常に顧客満足度を高めながら社会貢献できる土地活用プランを提案している。

→ 優良な運営事業者をマッチングするために

高齢者・障がい者施設の土地活用においては、收

益性の高い施設を計画しても、土地を活用したい投資家と、新設を希望する運営事業者がいなければプランは実現できない。渋沢の強みは、オーナー(投資家)と運営事業者のマッチング提案にある。

「土地活用や介護経営などのセミナーを年に数回開催しています。情報共有の場として、どなたでも参加できるセミナーです。参加された方と接点が生まれ、多くのオーナー様や施設運営者とつながることで、優良なマッチングが実現できます。」(坂本社長)

今年9月には、埼玉りそな銀行熊谷支店や、Gメッセ群馬でセミナーを開催。新型コロナ感染予防対策を施しながら、多くの参加者が出席している。セミナーで有益な情報発信と交流の場を創り、建物を1棟1棟大切につくっていく。それが、渋沢が今日まで着実にファンを増やしている理由の一つと言えよう。

→ 「渋沢栄一」のように利益と社会貢献の両立を

今後も高齢者・障がい者施設を建設しながら、果敢に新事業を手がけていく同社。そうすることで社会貢献を果たしていきたいと、渋澤会長と坂本社長は語る。

「今、当社で土地を仕入れ、建物とのセット販売も始めております。セット販売にすることで、福祉施設の不動産投資がより簡潔に時間も短縮され、取り組みやすくなります。投資家様が福祉施設をつくり、運営事業者様も新設しやすくなり、利用者や家族、地域の方に安心した環境を提供できます。来年は渋沢栄一の大河ドラマも放映になります。社名も『渋沢』ですので、渋沢栄一も取り組んだ福祉施設の建設や、地域活性化にも尽力していきたいです」(坂本社長)

「これからも社会の公器として世の中の変化に対応しながら、お客様のニーズに沿った商品とサービスを開発して地域社会に貢献していきたい」(渋澤会長)

これからも「お客様の為をのみ考える」をモットーに、顧客満足度の高い商品を生み出していく同社。より一層ファンを増やし、さらなる成長を続けていくことだろう。