



＜賃貸マンション以外の有効活用方法 その2＞

前回では土地の有効活用方法として、「木造一戸建の賃貸」についてご紹介いたしました。今回は高齢者を対象とした賃貸住宅や福祉関係施設への建物一括賃貸についてご紹介していきます。借主である事業者側の仕様に基づく建物を地主の負担で建築し、それを事業者へ一括賃貸するというもので、賃料の建築費に対する利回りは10%程度を目指して提案する例が多いようです。

＜背景＞

今やわが国は、高齢化社会ではなく完全な高齢社会だといえます。平均寿命が延び少子化がどんどん進み人口構成は大きく変化してきています。こうした社会構造の変化から土地の有効活用においても高齢者を対象とした建物を建設する手法が多くみられるようになってきました。

＜種類＞

主な福祉関係の施設には、グループホーム、デイサービスセンター、介護付き有料老人ホーム、などがありますが、高齢者専用賃貸住宅も含めここでそれぞれ簡単に説明しておきます。

【グループホーム（認知症対応型）】

認知症の方の少人数（5～9人）を単位とした共同住居の形態。



【デイサービスセンター】

在宅の高齢者に送迎で一日を通して来所していただき、必要に応じた各種サービスを提供するところ。

【介護付き有料老人ホーム】

介護保険の「特定施設入居者生活介護」の認定を受けた施設で、食事や清掃から介護サービスまで、すべてを施設のスタッフが提供するタイプの有料老人ホームです。

【高齢者専用賃貸住宅】

入居者を高齢者に限定した賃貸住宅で、通称「高専賃（こうせんちん）」といいます。「高齢者専用」ということ以外に特に基準はなく、普通の賃貸住宅から高齢者向けのケアサービスを備えたものまで様々です。高専賃の中でも、介護保険の「特定施設入居者生活介護」の認定を受ける要件を満たしているものは「適合高専賃」と呼ばれ、実質的に介護付きの有料老人ホームに近いものもあります。

＜地主側のメリット＞

20年以上の長期契約で空室不安が解消され、安定経営が望めます。また、事業を通じて社会貢献できるという側面もあります。

＜地主側のリスク＞

借主からの途中解約リスクや借主の倒産リスクがあるので、借主である事業運営者の見極めや契約内容の精査がとても重要です。特定施設として市等から認定された施設は事業者が万が一倒産しても、事業を引き継ぐ会社が見つかる可能性は高いようですが、賃料などの条件は変更されるかもしれません。

＜福祉関係施設等、用途別の敷地条件＞

用途	敷地	建物
グループホーム	120～150坪 ※300坪の敷地→木造平屋が可能(収益性UP)	延約170坪
デイサービスセンター	150坪～	ワンフロアで80坪必要
介護付き有料老人ホーム	350坪～	700坪～
高齢者専用賃貸住宅	基準は特になし	

※運営事業者により条件は異なります。