

遊休地を有効活用したい地主様のための

福祉施設による 土地活用レポート



はじめに

この度はレポートをダウンロードしていただきありがとうございます。

しげニヤンの土地活用には、

- ・ アパートやマンションは**立地的に難しい**
- ・ **社会貢献**をしたい

など、様々な理由で福祉施設に興味を持たれている方から相談があります。

このレポートでは、土地活用方法として福祉施設をおすすめする理由や実例、オーナー様の声などをまとめました。

皆様が土地活用方法を検討する上で、参考にしていただければ幸いです。

土地の活用をする意味

土地活用の目的

- ① 相続税や固定資産税が大幅に減少する
- ② 賃料収入を得ることで収入が上がる



遊休地に賃貸物件を建てると多くのメリットがあります。

体験談 01

相続税目的でアパートを建築しました。いくつかの業者さんから提案をいただいたのですが、一番誠実な方にご依頼しました。結果、想定していた相続税対策もできて、**またずっと満室が続いている**物件だったのでやっておいてよかったなと思います。

体験談 02

父親から引き継いだ土地があったので障がい者グループホームというもので賃貸経営を行いました。障がい者ということで不安はありましたが、結果的には**14年間ずっと満室経営**でしかも**賃料の下落もなく**満足しています。

しかし・・・



土地活用、アパート経営の実態

メリットもある一方で下記のようなケースもあるのです。

土地活用をされた方の体験談

両親が代々受け継いできた土地にアパートを建てました。主要駅から3駅のところにあったので、入居者の方が入る見込みはありました。しかし、私が学生のときにアパートの収支が合わなくなりアパートを売却することに。

残債が数千万円残ってしまい、父親は退職金のほとんどを支払いにつぎ込みました。しかもアパート経営をしているときは手残り収入がほとんどなく、逆に毎月支払いがあったそうです。

両親はアパートについては知識が疎く、アパートに関しては不動産会社に任せきりでした。そのため損益通算やアパート経営で発生する費用を経費として計上できるということだったりを知らなかったのです。今思えば私もしっかり勉強しておけばと悔しい思いをしています。

土地活用は自分でしっかり勉強して取り組むことが大事！



今は建てれば埋まる時代ではない・・・

なぜ前頁のようなことが起きるのでしょうか？

それは**需要（入居者） < 供給（物件数）**という状態になってしまったからです。

入居者はたくさんの物件から選び放題なので、物件に対しての要望がドンドン高くなっています。

逆に物件がほとんどなければどうでしょうか？

オーナーさんは賃料を高くしたり、属性の良い入居者を選ぶことができます。

基本条件

物件種別	<input type="checkbox"/> アパート <input type="checkbox"/> マンション <input checked="" type="checkbox"/> 戸建て
賃料	下限なし ~ 上限なし <input type="checkbox"/> 共益費/管理費を含む <input type="checkbox"/> 礼金なし <input type="checkbox"/> 敷金なし
面積	下限なし ~ 上限なし ※「㎡」は「平米」と同じです
間取り	<input type="checkbox"/> ワンルーム <input type="checkbox"/> 1K <input type="checkbox"/> 1DK <input type="checkbox"/> 1LDK <input type="checkbox"/> 2K <input type="checkbox"/> 2DK <input type="checkbox"/> 2LDK <input type="checkbox"/> 3K <input type="checkbox"/> 3DK <input checked="" type="checkbox"/> 3LDK <input checked="" type="checkbox"/> 4K <input checked="" type="checkbox"/> 4DK <input checked="" type="checkbox"/> 4LDK以上
築年数	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 新築 <input type="radio"/> 3年以内 <input type="radio"/> 5年以内 <input type="radio"/> 10年以内 <input type="radio"/> 15年以内 <input checked="" type="radio"/> 20年以内
駅徒歩分	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 1分以内 <input type="radio"/> 5分以内 <input type="radio"/> 7分以内 <input type="radio"/> 10分以内 <input checked="" type="radio"/> 15分以内
画像	<input type="checkbox"/> 図面あり <input type="checkbox"/> 画像あり <input type="checkbox"/> パノラマあり
情報公開日	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 本日 <input type="radio"/> 3日以内 <input type="radio"/> 1週間以内

←アパートの検索サイト

- ・築年数20年以上と駅徒歩15分以上は検索されない
- ・情報公開日をチェックし売れ残り物件は検索されない

物件数が少ない（競合がない） 物件が必要！



まわりにない物件を作る

つまり、今後10年、20年と安定して賃料を得るためには、

まわりにない物件を作り、かつ**需要が高いもの**を建築する必要があるのです。

→これを差別化といいます。

オーナー様に10年、20年と賃料を確保するためにはこの**差別化された物件**が必要です。

そして、この「差別化された物件」として、しげニヤンの土地活用では**福祉施設**をおすすめしております。



福祉施設の特徴（高齢者施設・障がい者施設・保育施設）



20年以上の長期一括借り上げ

修繕費用負担が少ない

2等立地でも活用が可能

オーナーの管理の手間なし

社会貢献にもなる

福祉業者に施設の借上げをいただき、運用していく形式です。

福祉業者は国からの保険収入があり収入が安定しているという特徴があります。

そのため、景気の変動にも左右されません。

また、一括の借上げになるので、オーナー様にかかる内部の修繕費用負担も少なくなります。

しげニャンの土地活用でお手伝いさせていただいた事例

Before



こちらは広島市安佐北区で、最寄り駅から徒歩10分ほど、周囲にスーパーなどの商業施設もないエリアの約70坪の土地です。

オーナー様は、立地的に、アパートや戸建賃貸は入居が埋まらない、駐車場もそれほど需要がないということで活用が難しく、困っていらっしゃいました。

そこで、障がい者グループホームという**軽度な知的・精神障害を持つ方向けのシェアハウス**の建築のご提案しました。

After



運営する福祉業者様も全国展開している大きな会社様をご紹介させていただき、条件のすり合わせなども一緒に相談しながら進めました。

現在はオープンから約2年が経ちますが、福祉業者様が1棟をまるごと借り上げるという形なので、**オーナー様の手間も少なく、安定した家賃収入が入ってくる**ということで大変喜んでいただいております。



福祉施設を建てられたオーナー様の声

Before



After



Q.土地活用をしようと決めたきっかけは？

畑として使っていた土地が、体力的に厳しくなり遊休地になっていたからです。このまま放っておくよりも、**地域の役に立つ活用**をしたいと思うようになりました。また、**相続対策の必要性**も感じていました。

Q. 土地活用方法の決め手は、どんなところでしたか？

もともと「地域の役に立つ活用」という点から考えて、福祉施設を検討していました。知人に相談したところ、**障がい者グループホーム**の建物を探している、福祉業者さんを紹介してくれて、建ててくれないかという提案を受けました。

アパートですと**空室リスク**もありますし、良い人ばかりが入居してくれるとは限りません。**家賃の下落**も心配ですし...

グループホームはそういった点も安心できますし、社会貢献にもなると感じ、決めました。

Q.実際に障害者グループホームでの土地活用をされてどうですか？

住まいがなく困っている障がい者の方が沢山いらっしゃると聞いていますので、新築を提供して気持ちよく住んでもらえると嬉しいです。

まだ空き地があるのでもう一つ住まいを建てて、その次は働くところを建てたいと考えています。住んでくれる人たちが利用できたら便利だし、うちの畑も手伝ってもらえると助かりますね。

まとめ

いかがでしたでしょうか？

福祉施設と言っても、なかなか具体的なイメージが湧かないという方も多いかと思いますが、このレポートが少しでも参考になりましたら幸いです。

しげニヤンの土地活用は、広島県内での福祉施設建築の実績が豊富で、福祉施設運営を希望されている事業者様からのご相談も沢山いただいております。

エリアごとの需要分析や運営希望の事業者様のご紹介、賃貸借契約内容の交渉まで、**全面的にサポート**させていただくことが可能です。

実際の建物の見学も受け付けておりますので、ご興味をお持ちの方は是非お気軽にご相談ください！





無料相談受け付けております。

土地活用や福祉施設についてなど、気になることはお気軽にご相談ください！

お電話でのお問合せ

下記電話番号からご連絡ください。

082-255-3666

受付時間：平日9:00～17:00

土地の活用診断はこちら

