

社会貢献型の賃貸を考える

～ 新しい時代の安定的な福祉の土地活用 ～

公益社団法人 東京共同住宅協会

福祉事業部 橋 茂郎

1級FP技能士 CFP®認定者
公認 不動産コンサルティングマスター
住宅ローンアドバイザー・損害保険プランナー
宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士

きょうの目次

1. 「福祉型活用？」と聞いて
2. 福祉型活用の事例を見る
3. なぜ、いま福祉なのか？
4. 空室の出ない賃貸需要とは？
5. 福祉型建物の活用事例
6. 福祉型活用のメリット

1.「福祉型活用？」と聞いて

- **ピンと来ない、よく分からない**
- **ややこしそう**
- **自分には、関係がない**
- **利回りが低い**
- **近所の目が気になる**

2.福祉型活用の事例を見る

- **物件** RC3階建・併用住宅 築30年
自宅 114m² 賃貸 3室
- **経緯** 独身オーナー様が孤独死
- **対策** NPO法人が賃借し、
障害者グループホームに転用
リフォーム 2,200万円
うち補助金 1,830万円
オーナー様の工事費負担なし

















3.なぜ、いま「福祉」なのか？

(1) 相続税課税強化の実状

(2) 賃貸物件の増加

(3) 空室率の上昇

(4) 相続税対策で土地活用は必須！

空室リスクの少ない土地活用の検討

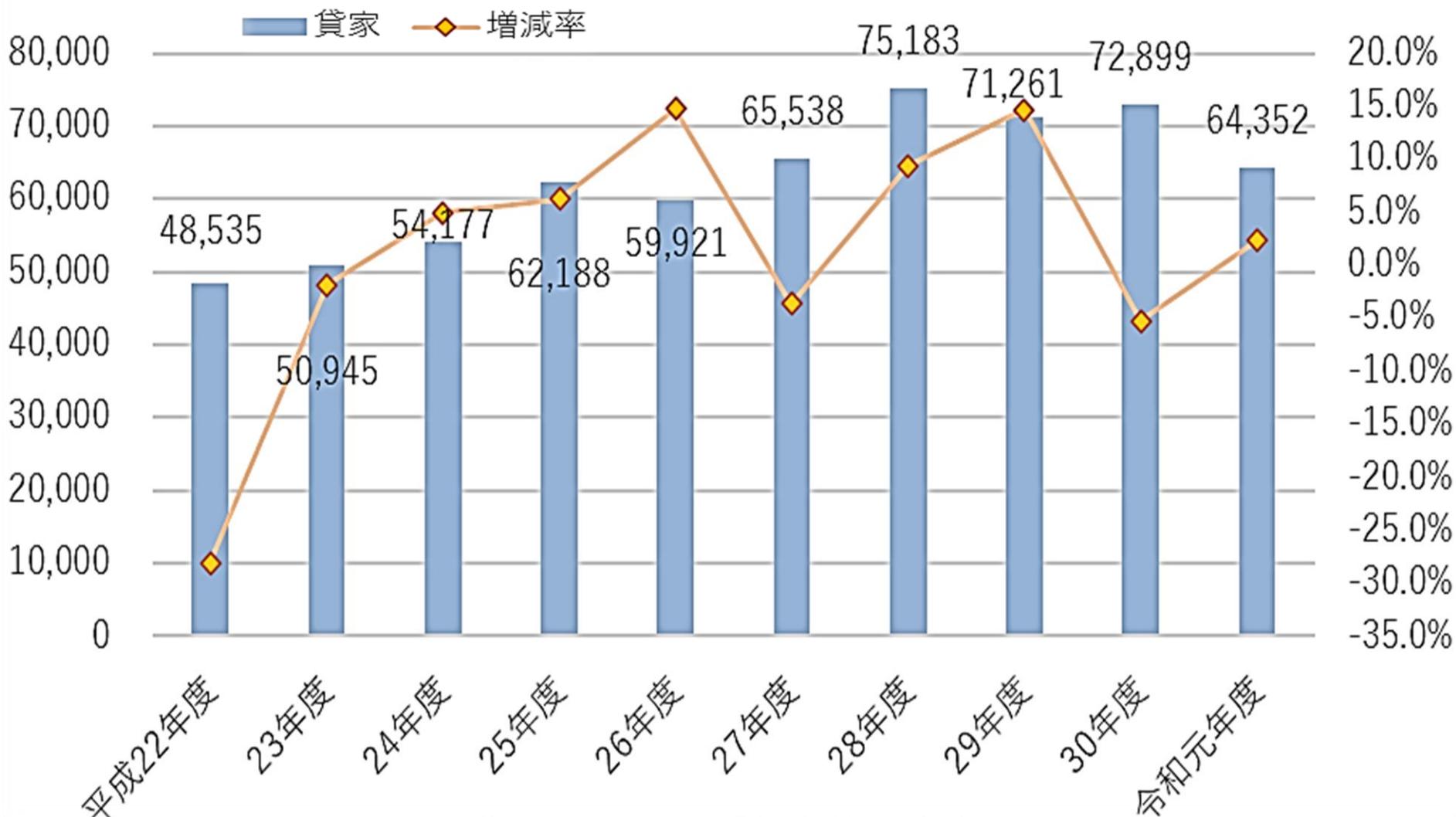
(1) 相続税課税強化の実状

相続税の課税割合の推移（東京23区）

	26年分	27年分	28年分	29年分	30年分
千代田区	23.2%	37.3%	38.5%	36.9%	39.4%
港区	22.5%	30.7%	29.7%	31.6%	31.2%
渋谷区	21.7%	30.9%	30.5%	32.8%	31.2%
目黒区	18.1%	28.8%	27.3%	29.3%	29.8%
世田谷区	18.1%	27.1%	28.0%	28.6%	29.3%
杉並区	17.5%	25.5%	25.8%	27.0%	27.5%
文京区	15.7%	26.0%	26.4%	28.8%	27.0%
中央区	13.8%	23.3%	20.6%	24.2%	25.4%
新宿区	13.6%	22.8%	20.7%	21.6%	23.1%
中野区	12.6%	19.9%	21.2%	20.1%	20.0%

(2) 賃貸物件の増加

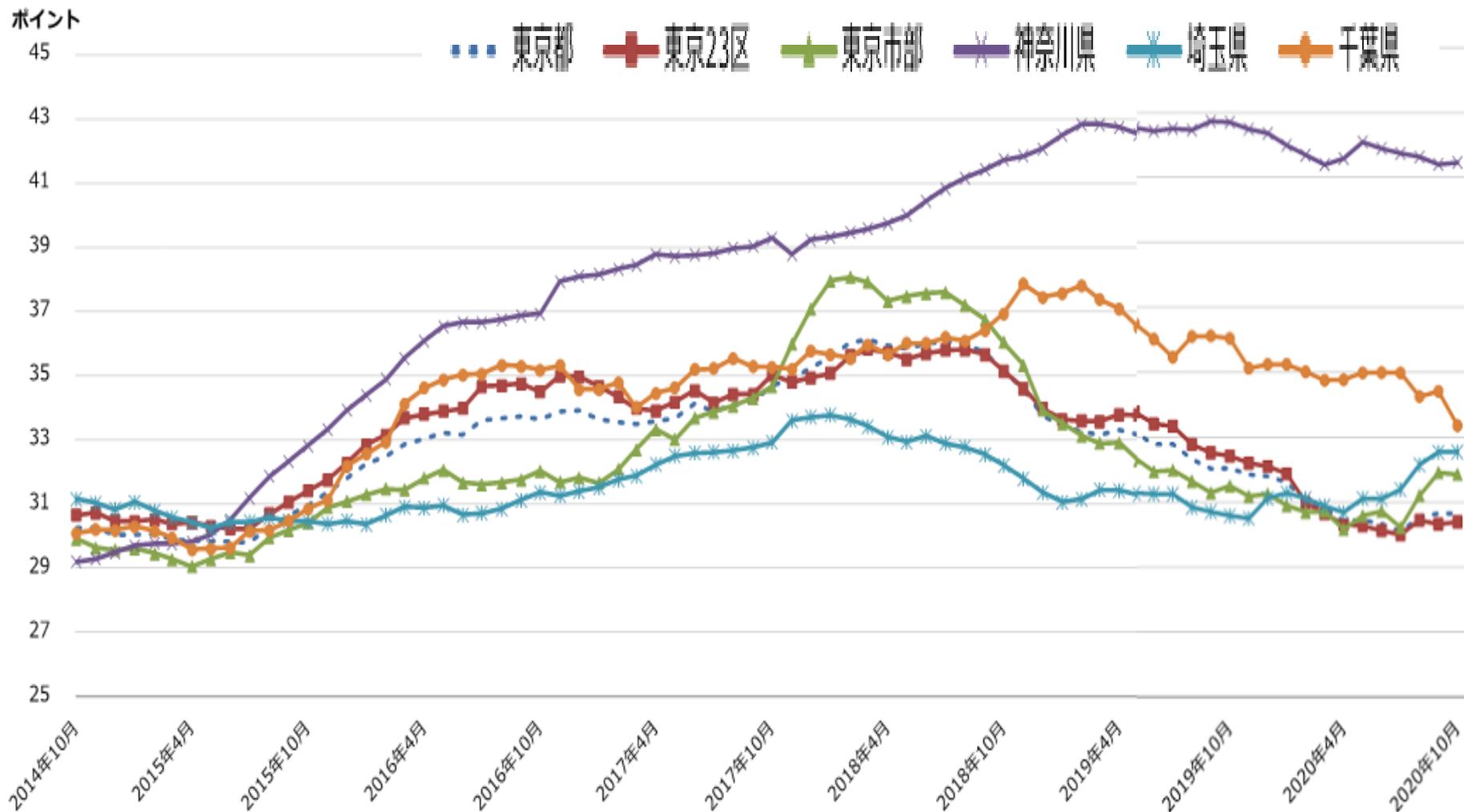
貸家着工戸数の推移（東京都 平成22～令和元年度）



出典：国土交通省「住宅着工統計調査」

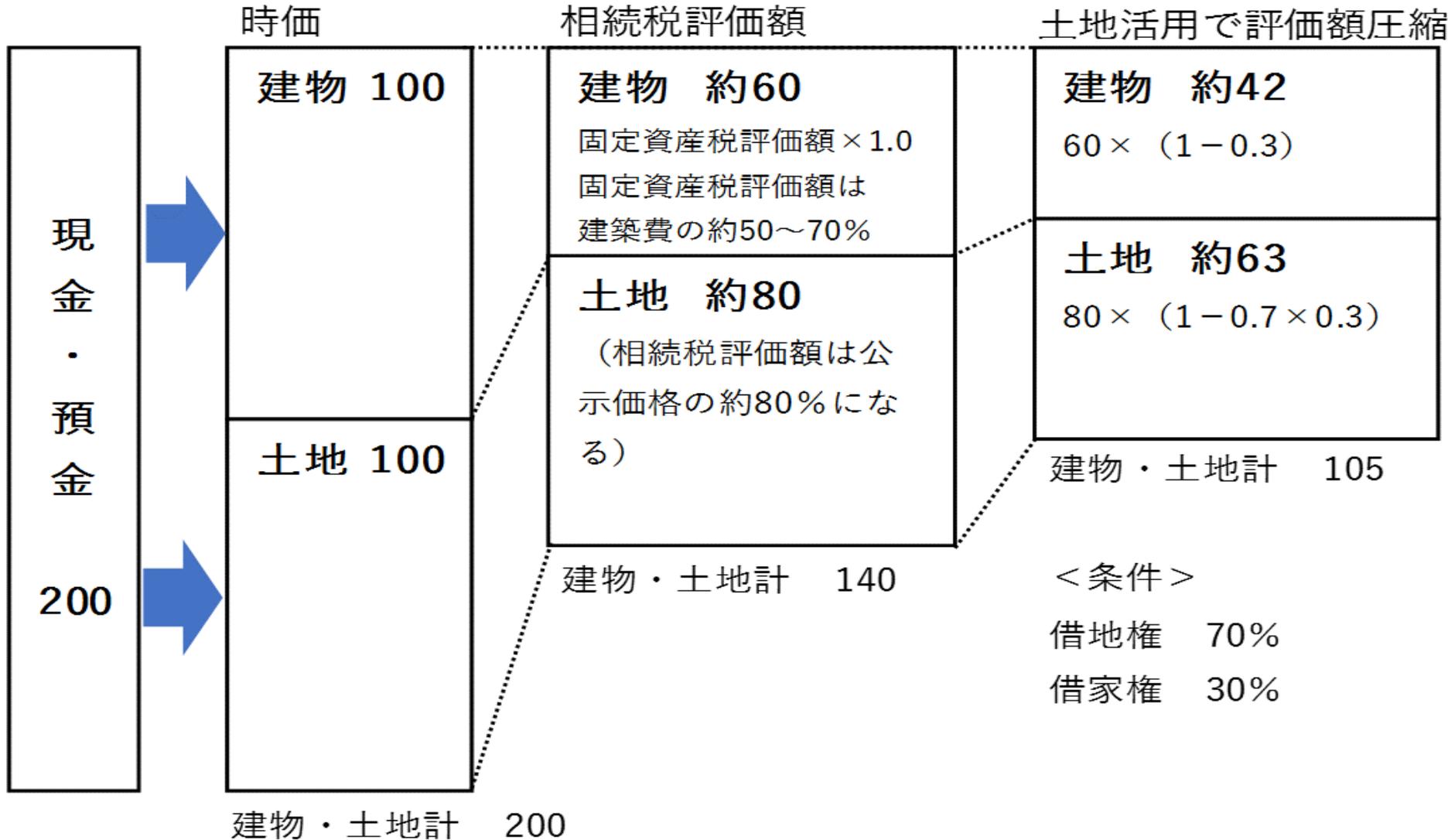
(3) 空室率の上昇

1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI



出典：(株)タス「賃貸住宅市場レポート首都圏版」より作成

(4) 相続税対策で土地活用は必須

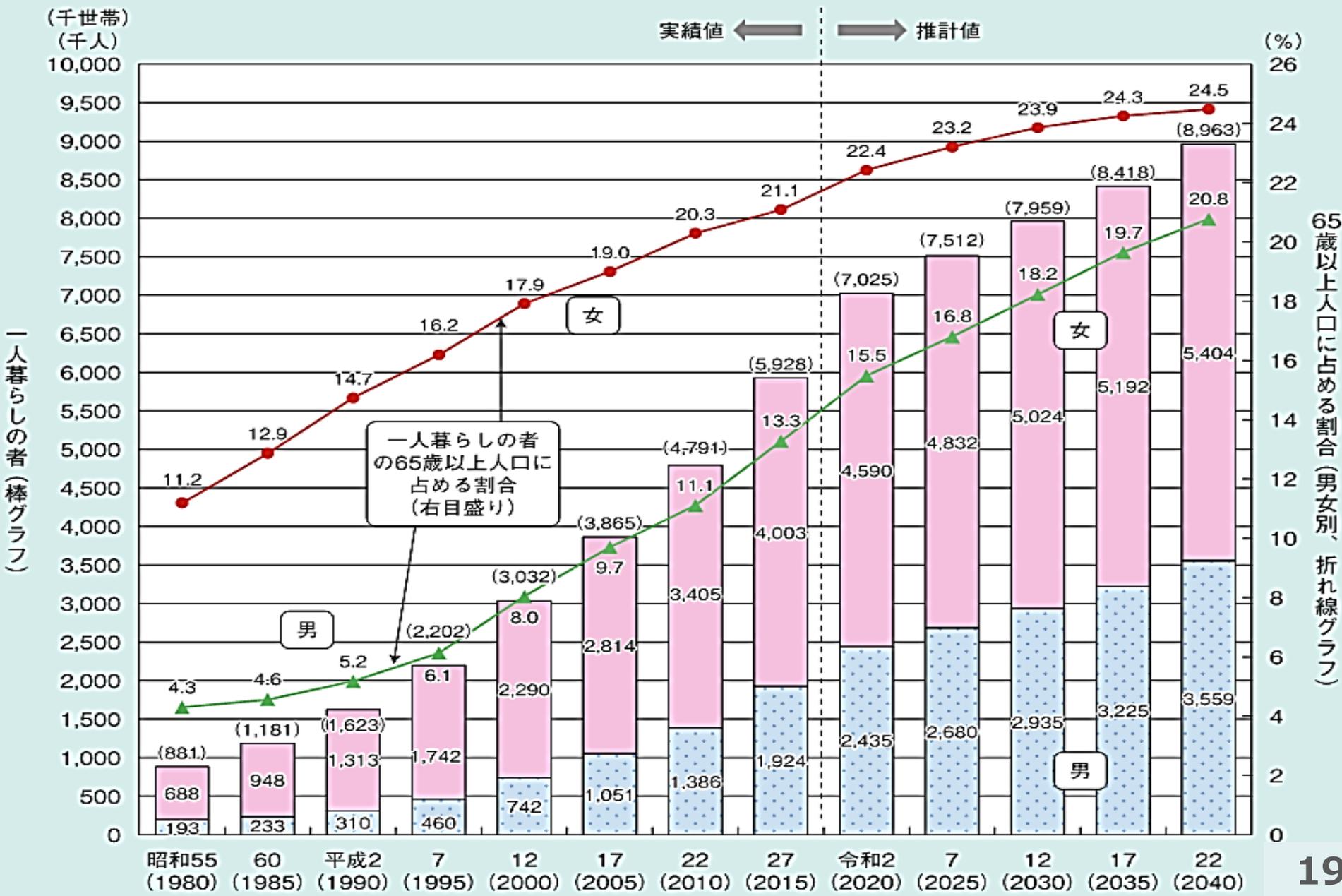


空室リスクの少ない土地活用の検討！

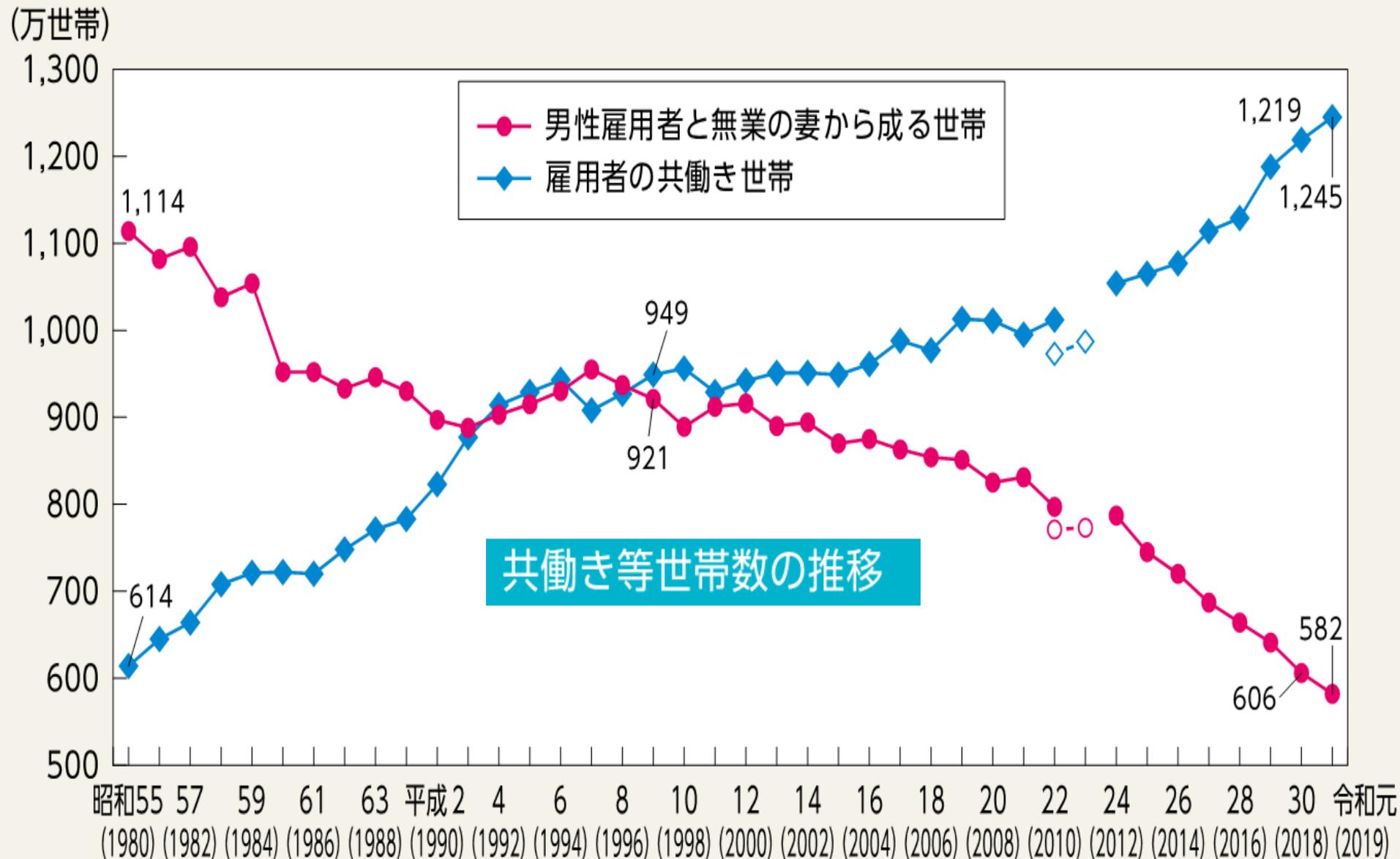
4.空室の出ない賃貸需要とは？

- ① **高齢者の増加、高齢化率の上昇**
ひとり暮らし高齢者の増加
- ② **少子化なのに減らない待機児童**
共働きは専業主婦世帯の2倍に
- ③ **どんどん増えている障害者**
障害者世帯でも「80-50」問題が

(1) ひとり暮らし高齢者の増加

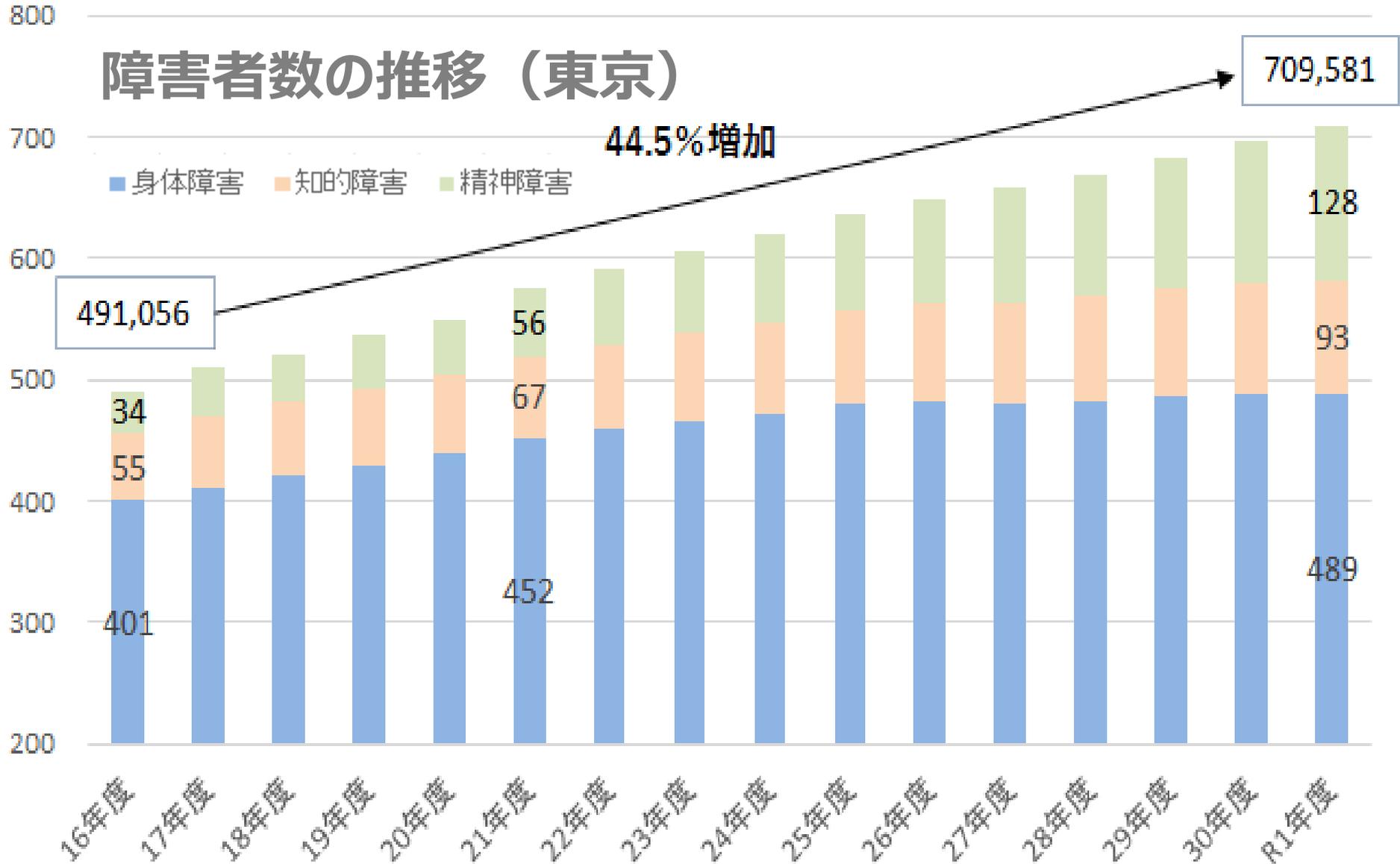


(2) 共働きは専業主婦の2倍に増加



出典：内閣府「令和2年版男女共同参画白書」

(3) どんどん増えている障害者



出典：東京都福祉保健局「福祉行政・衛生行政統計」

5.福祉型建物の活用事例

- (1) どのような活用策があるか
- (2) 高齢者 – 認知症グループホーム
- (3) 待機児童 – 保育所
- (4) 障害者 – 障害者グループホーム
- (5) 福祉型建物に必要な敷地条件

(1) どのような活用策があるか

◆ 高齢者向け

ケアハウス
(軽費老人ホーム)

介護付
有料老人ホーム

住宅型
有料老人ホーム

認知症
グループホーム

サービス付
高齢者向け住宅

◆ 児童向け

認可保育所

学童保育施設

◆ 障害者向け

共同生活援助
(グループホーム)

生活介護事業所

就労継続支援事業所
(A型、B型)

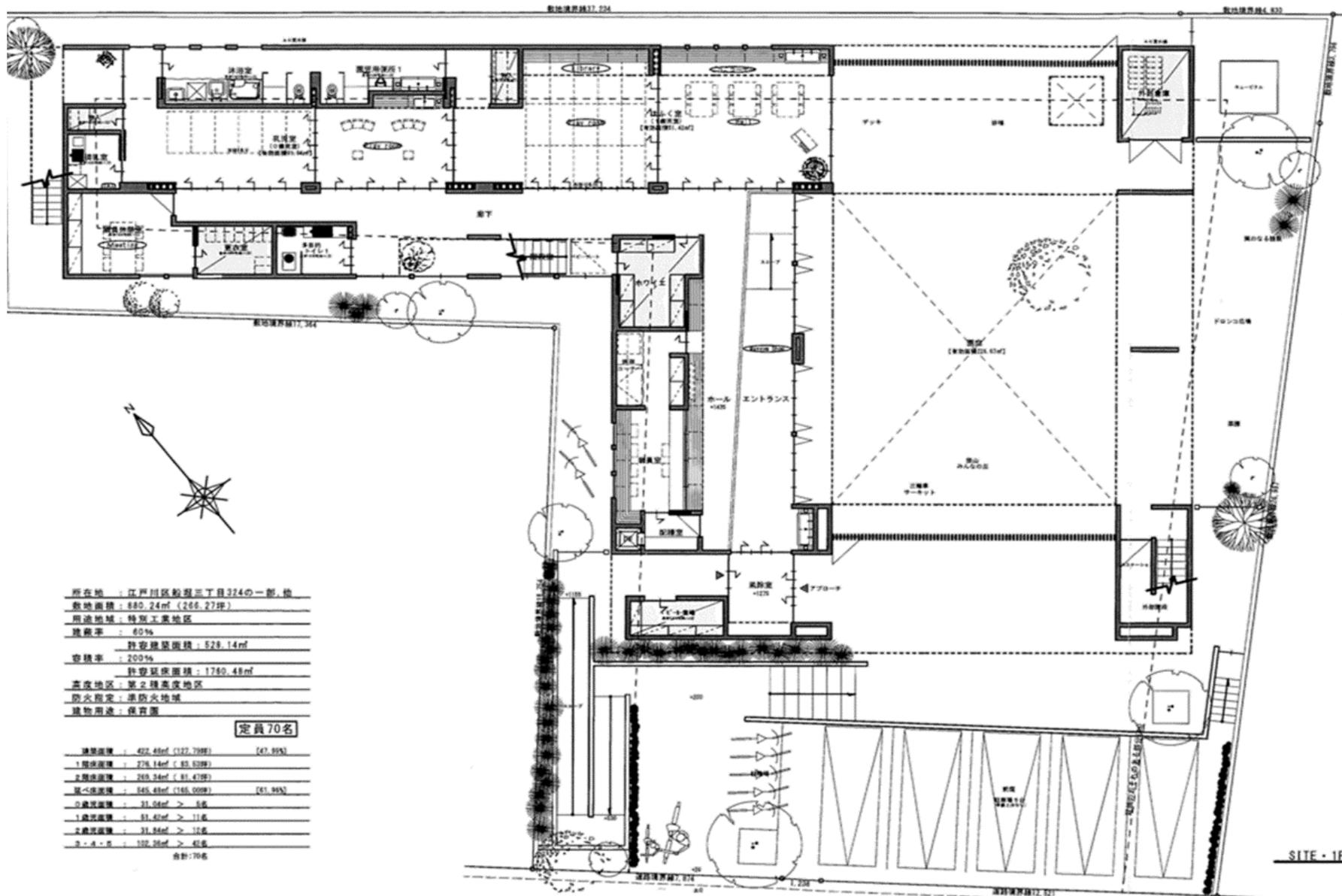
(2) 高齢者 - 認知症グループホーム



物件概要

所在・交通	東京都23区・私鉄線 B 駅 徒歩 8 分			
土地	面積	322.72㎡ (98.53坪)		
法令上の制限	用途地域	第 1 種住居地域	建蔽／容積率	60％／300％
	防火指定	準防火地域	日影規制	5.0h/3.0h4.0m
	高度指定	第 2 種高度地区	計画道路	
計画建物	構造・規模	R C 造 2 F 建て		
	種類	認知症グループホーム	戸数	9 室 × 2 F
	面積	1 F 186.48㎡、2 F 186.48㎡、延べ372.96㎡ (112.82坪)		
収支見込み	賃料	1 室47,000円 × 9 室 × 2 F		
	年間収入	1,015.2万円	月間収入	84.6万円
	建築工事費	9,000万円	表面利回り	11.3%
	補助金等	総工事費13,000万円で補助金2,000万円 × 2 ユニット = 4,000万円を利用。		

(3) 待機児童 - 認可保育所



所在地：江戸川区船場三丁目374の一部地
 敷地面積：880.24㎡ (266.27坪)
 用途地域：特別工業地区
 建築率：60%
 許容建築面積：528.14㎡
 容積率：200%
 許容延床面積：1780.48㎡
 高度地区：第2種高度地区
 防火規定：準防火地域
 建築物用途：保育園

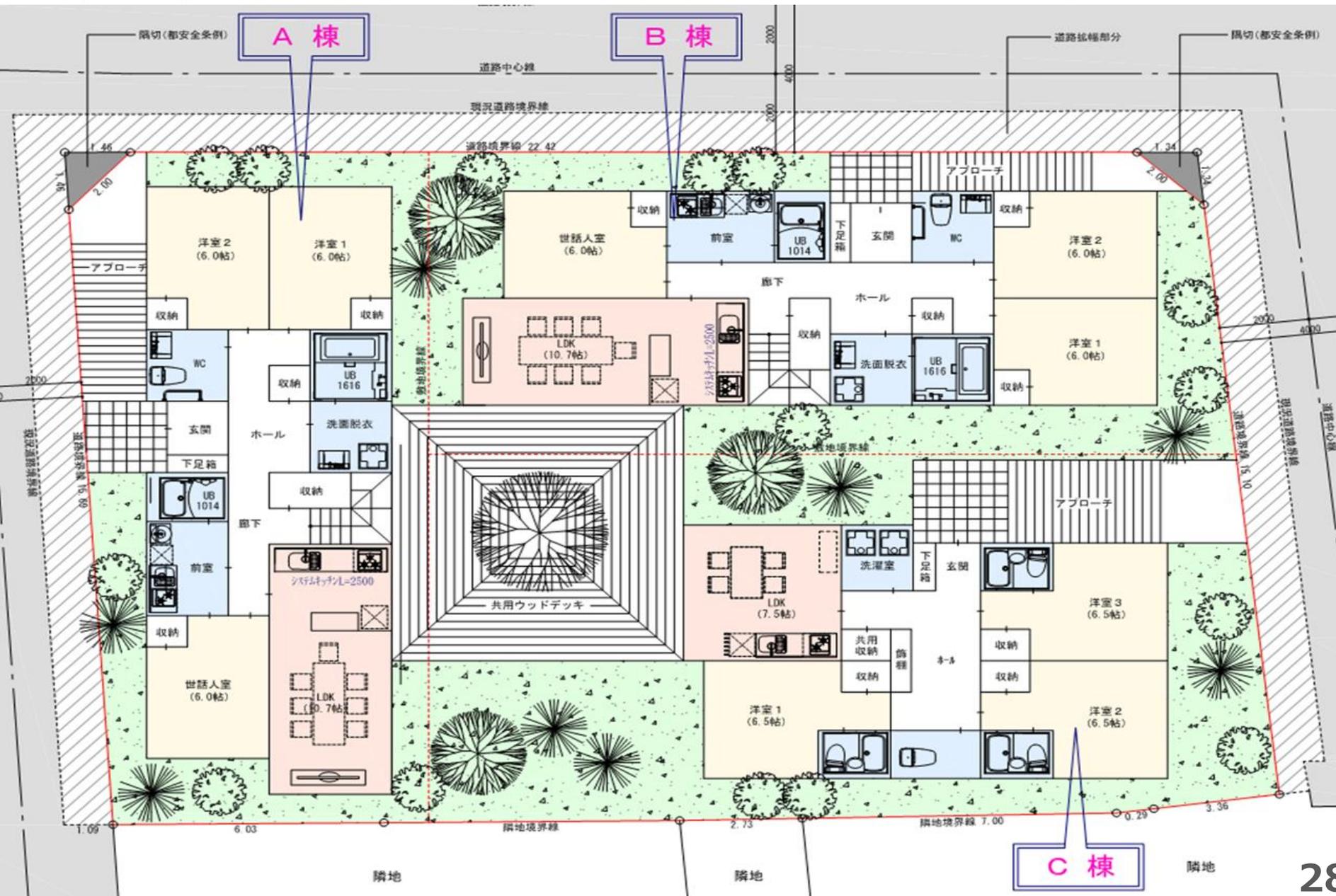
定員70名

建築面積	432.48㎡ (132.799坪)	[47.99%]
1階床面積	276.14㎡ (83.639坪)	
2階床面積	265.34㎡ (81.479坪)	
延べ床面積	545.48㎡ (165.009坪)	[61.99%]
0歳児園	31.04㎡ > 8席	
1歳児園	31.42㎡ > 11席	
2歳児園	31.84㎡ > 12席	
3・4・5	102.38㎡ > 45席	
合計		70名

物件概要

所在・交通	東京都23区・地下鉄線 A 駅 徒歩 3 分			
土 地	面積	880.24㎡ (266.27坪)		
法令上の制限	用途地域	準工業地域	建蔽／容積率	60％／200％
	防火指定	準防火地域	日影規制	4.0h/2.5h4.0m
	高度指定	第 2 種高度地区	計画道路	
計画建物	構造・規模	軽量鉄骨造 2 F 建て		
	種類	保育所	戸数	
	面積	1 F 276.14㎡、2 F 269.34㎡、延べ545.48㎡ (165.00坪)		
収支見込み	賃料	0 歳 5 名、1 歳11名、2 歳12名、3～5歳42名、合計70名		
	年間収入	1,782万円	月間収入	148.5万円
	建築工事費	12,000万円	表面利回り	14.85%
	補助金等	スケルトン工法で建築し、借り受けた社会福祉法人が補助金を利用して保育園を完成させる。		

(4) 障害者 - 障害者グループホーム



物件概要

所在・交通

東京都23区・私鉄線C駅 徒歩5分

土地

面積

432.64㎡ (130.87坪)

法令上の制限

用途地域

第1種低層住居専用地域

建蔽／容積率

60％／150％

防火指定

準防火地域

日影規制

4.0h-2.5h/1.5m

高度指定

第1種高度地区

計画道路

計画建物

構造・規模

木造瓦葺2階建×2棟、木造瓦葺平屋建×1棟

種類

知的障害者グループホーム

戸数

15室＋世話人室

面積

延べ348.88㎡ (105.5坪)

収支見込み

賃料

1室6万円×15室

年間収入

1,080万円

月間収入

90万円

建築工事費

11,000万円

表面利回り

9.80%

補助金等

補助金制度は利用せず、建築工事費は自己資金および銀行借入で対応の予定。

(5) 福祉型建物に必要な敷地条件

規模要件	敷地面積	建物規模	備考
認知症グループホーム	120坪～	150坪～	定員18名、駐車場3台～
サービス付高齢者向け住宅	100坪～	60坪～	5室程度～
介護付有料老人ホーム	250坪～	360坪～	定員30名程度～
特別養護老人ホーム	400坪～	800坪～	定員50名～
ショートステイ	150坪～	250坪～	単独型：定員20名～
デイサービス	50坪～	50坪～	定員15名以上が効率的、駐車場5台～
保育所	120坪～	150坪～	定員60名～
障害者グループホーム	30坪～	35坪～	定員4～10名

- 必要敷地面積は、用途地域により異なります。
- 複合施設として、計画することも可能です。

6.福祉型活用のメリット

(1) 補助金を利用できる場合がある

- **認知症グループホーム**
2,000～3,000万円 / 1ユニット
- **認可保育所**
原則 3 / 4 区により最大 15 / 16
- **障害者系**
建設費の最大 7 / 8

補助金で、事業収支改善の可能性

(2) 法人一括借り上げのメリット

◆空室の心配がない

◆長期安定収入が得られる

10～30年の長期契約で、安定収入

◆原状回復工事・募集広告経費が不要

維持管理費が少ない

施設運営を行う事業者が小規模修繕、

外構・植栽等も負担することが多い

最後に

今後の土地活用に必要な考え方

- ① 税務対策、安定収入のため、
やはり土地活用は必要！
- ② 土地活用 = **賃貸住宅の固定観念**を捨てる
- ③ **継続して、需要**が見込めるものを探す
- ④ 利回り改善のため、経費圧縮・他制度資金導入を検討する
- ⑤ 新しい発想も必要です

**ご清聴いただき、
ありがとうございました。**

**公益社団法人 東京共同住宅協会
福祉事業部 橘 茂郎**