

社会福祉施設による土地活用のご案内
(その土地が持つ固有の特性を最大に活かす土地活用提案とは！)

はじめに

当社が提案する土地活用を、一言で言えば、土地活用を始める前、つまり、事業計画の一番最初の段階で完成後の建物を借りてくれる入居者(運営事業者)を見つけるという土地活用提案です。

そして、運営事業者との間に20年～35年という長期賃貸契約を締結した上で、土地活用計画がスタートします。運営事業者となる法人や企業が見つからない限り、土地活用計画はスタートしません。しかも、賃貸借契約は契約は公正証書契約を原則としておりますので中途解約の不安や心配もありません。

当社が提案する土地活用提案は、高齢者介護施設、社会福祉施設、教育施設、医療施設、企業施設、物流施設、研究施設、寮、社宅など、大別するだけでも様々な施設があり、更に細分化すると施設の数は無限に増えます。

猫も杓子もアパート・マンション建設という時代は、もう完全に過去のものとなっています。アパート・マンションの建設後に、空室や家賃の値下がりに悩まされ、建築を後悔しているという大家さんが急増しています。

高齢者介護施設においては、入居者となる高齢者の方々には、通勤や通学の必要性がないため最寄り駅までの利便性よりも、閑静な住環境などが優先されます。

また、社会福祉施設や企業施設においても運営事業者の多くは、最寄り駅までの利便性よりも自社の既存施設がある近隣地域での開設や増設を希望するという場合がほとんどです。

当社が提案する土地活用は、その土地だけが有する固有の見極め、その特性を最大限に活かすための土地活用をご提案をさせていただきます。

この資料が皆様の土地活用のお役に立ちましたなら望外の喜びでございます。皆様の土地活用のご成功とご繁栄を心よりお祈り申し上げます。

株式会社土地活用オンリーワン
代表取締役 小西 良典

1. オンリーワンの土地活用とは何ですか？

賃貸経営に成功する唯一の方法は「空室」をつくらないことです。

この「空室」をつくらないための効果的な方法が、一番最初、つまり、土地活用計画をスタートする最初の第一歩の時点において、20年先、35年先までの信頼のできる入居者を見つけてしまうことです。

その上で、信頼できる入居者と大家さんとの間にしっかりとした賃貸借契約を締結することで賃貸経営におけるリスクを最大限に減少させます。

当社の土地活用提案の最大の特長は、土地活用計画のスタート時点において、20年先、35年先までの入居者となる運営事業者を見つけて、その運営事業者との間に長期賃貸借契約を締結することにあります。

この長期賃貸借契約が締結されない限り、土地活用計画がスタートすることはありません。従って、建物（施設）の建設工事が始まったときには、すでに、20年～35年先までの入居者（運営事業者）が確定しております。

2. 『オンリーワンの土地活用』と『アパート・マンションの建設による土地活用』とを比較して何か違うところがありますか？

原則的には、どちらも土地オーナー様が建物を建築し、完成した建物を入居者となる運営事業者に賃貸しますので基本的な違いはありません。

通常、アパート・マンション経営においては建物の各室を複数の一般個人に賃貸します。それに対して、当社が提案する土地活用提案では建物全部を一括して入居者となる運営事業者に賃貸します。

そして、土地オーナー様と運営事業者との間に公正証書による20年間～35年間の長期賃貸契約を締結しますので20年間～35年間の長期に渡って空室の不安や心配がありません。

また、入居者の入退去に伴うクロスの交換や畳の表替えなどの原状回復費用はすべて入居者となる運営事業者が負担をしますので大家さんが原状回復費用を負担することはありませんので敷金精算に関するトラブルはありません。

福祉施設による土地活用がアパート・マンション建築よりも優れた土地活用提案であるということではありませんが不便な立地に無理をしてアパート・マンションを建設するよりも、その土地の特性を生かすことが堅実な土地活用となり得ることは間違いのないと思います。

土地有用において最も大切なことは活用しようとする土地の立地や特性を見極め、その立地や特性を最大限に活かす建物を建築することであり、その方法のひとつが介護施設や福祉施設などによる土地活用ということになります。

従って、人気沿線の最寄り駅至近という立地においてはアパート・マンションなどの賃貸住宅を建設した方が有益です。

その反対に最寄り駅まで歩けないような不便な立地であればアパート・マンションを建設するよりも介護施設や福祉施設の方がその土地に適している可能性があります。

なぜなら、高齢者介護施設に入居されているお年寄りの方々には通勤や通学などの必要がありませんので最寄り駅までの利便性よりも閑静な住環境が優先されるからです。

繰り返しになりますが、土地活用において最も大切なことは活用しようとする土地の立地や特性を見極め、その立地や特性を最大限に活かすための建物を建築することであり、そのための方法のひとつが当社の土地活用提案です。

3. 『オンリーワンの土地活用』には、どんな種類の建物がありますか？

『オンリーワンの土地活用』が取り扱う施設は無限に存在します。

おおまかに大別するだけでも、高齢者介護施設、社会福祉施設、医療施設、教育施設、企業施設、物流施設、研究施設、居住用施設、その他の施設などの様々な建物があります。

それを、更に細分化すると概ね次のようになります。

□高齢者介護施設：認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、看護小規模多機能施設、都市型軽費老人ホーム、介護付き有料老人ホーム、サービス付き高齢者専用住宅等

- 社会福祉施設：障がい者グループホーム、障がい者就労支援施設、地域活動支援センター、日中サービス支援型グループホーム等
- 医療施設：病院、診療所等
- 教育施設：認可保育所、小規模保育所等
- 企業施設：ロードサイド店舗、ショールーム、社屋、事業所等
- 物流施設：配送センター、倉庫、配送デポ、物流センター等
- 研究施設：学術研究施設、NPO研究施設、企業研究施設等
- 居住用施設：社宅、寮、宿泊提供施設、簡易公共宿泊施設等
- その他の施設：セレモニーホール、動物病院、法人団体会館等

4. 自分の土地に、どんな施設が適するのか、どうすれば分かるのですか？

それは、入居者となる運営事業者の方々に直接、お尋ねすることが一番です。

当社は、全国の介護事業者、社会福祉法人、医療法人、NPO法人、企業等の膨大な情報ネットワークを構築しております。

このネットワークを通じて土地活用相談を頂いたお客様の土地情報（地名地番などお客様の所有地を特定できる情報は除外）を直接的に運営事業者へ発信いたします。

その結果、最も多くの反響があった業種や形態が、その土地に、最も適する土地活用提案ということになります。

その土地に適する施設が何かを最も効果的に知る方法は運営事業者の方々に直接的にお尋ねすることであると私どもは考えております。

5. 建物の建築資金はどのように調達するのでしょうか？

私は多額な借金はもう背負いたくないのですが？

通常のアパートやマンション建設と同じく、土地オーナー様が建設予定地と建物を担保に計画費用全額を銀行等の金融機関から融資を受けて建設するというのが一般的な方法となります。

尚、多額な借入れを背負いたくないという土地オーナー様の場合は定期借地権方式による土地活用も検討可能ですが定期借地権方式を活用する土地活用は特別養護老人ホームや介護老人保健施設などの大規模施設がほとんどです。定期借地権方式による土地活用を希望される土地オーナー様は運営事業者の確定まである程度の時間がかかることをご承知頂ければと存じます。

土地オーナー様が所有する土地に定期借地権等を設定し、その土地を法人や企業に賃貸し、建物（施設）は、その土地を借り受ける運営事業者に建設して貰いますので土地オーナー様が建設資金を負担する必要はありません。

そして、土地を借り受けた運営事業者は土地オーナー様に対して毎月、地代をお支払いします。この賃貸借契約を公正証書により締結します。

契約期間満了後は運営事業者が当該の建物（施設）を解体し、土地を更地に戻した上で土地オーナー様に返還します。定期借地権は更新することが出来ません。

尚、契約期間満了後も運営事業者が建物の継続使用を希望し、それを土地オーナー様が承諾する場合には土地オーナー様が運営事業者から当該の建物を買取り、土地オーナー様が建物の所有者となって新たに運営事業者に賃貸するという方法もございます。

6. 生産緑地や市街化調整区域の土地も活用できるでしょうか？

生産緑地や市街化調整区域でも活用可能です。

通常、生産緑地や市街化調整区域においては建物を建設することは出来ませんが公共施設に限っては建設が認められています。

具体的には、認可保育所、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、看護小規模多機能施設、障害者グループホーム、障害者地域作業場、地域活動支援センター、介護付き有料老人ホーム、特別養護老人ホームなどの施設を建

設することが可能です。

また、市街化調整区域における公共施設の建設につきましては、各自治体が自治体ごとにそれぞれの建設基準を設けております。

例えば、横浜市の市街化調整区域において小規模多機能施設や障害者グループホームなどを建設する場合には計画地から250㍍以内に同様の既存施設が存在しないことに加えて計画地が幅員4.5㍍の道路に接道していることなどが建設可能な要件になります。

また、海老名市や大和市などの神奈川県下においては障がい者グループホームなどの住居形式の施設については市街化調整区域での建物建設は認めていないようですが認可保育所や小規模多機能施設などの住居系以外の施設であれば市街化調整区域での施設建設を認める場合が多いようです。

各自治体ごとにこのような建設基準が定められておりますので、詳細につきましては各自治体、若しくは、当社までお尋ねください。

7. 施設建設に際して補助金などはあるのでしょうか？

各自治体毎に補助金があります。

東京都が実施する認知症高齢者グループホームなどの地域密着型施設の公募に採択されて認知症高齢者グループホームを建設する土地オーナー様に対して4150万円から最大で3億円を超える補助金（返還不要）を交付しております。

また、神奈川県や埼玉県などにおいても地域密着型施設の公募に採択されて認知症高齢者グループホームや小規模多機能施設などを建設する土地オーナー様に対して4150万円から最大で8300万円の補助金（返還不要）を交付しております。

また、認可保育所を建設する場合には、その認可保育所を運営する運営事業者に対して内装整備補助金が交付されますので土地オーナー様は内装工事費用を負担する必要がございません。

認可保育所の内装工事費用は、その全額を認可保育所を運営する運営事業者

が負担をいたしますので、土地オーナー様は認可保育所の躯体工事費と外構工事費のみを負担すればよいため建設費用を大幅に削減することができます。

補助金交付額や詳細については当社までお気軽にお問い合わせください。

8. 具体的な事業収支が知りたいのですが？

当社にて事業収支計画書を無料で作成させていただきます。

お客様からご相談頂いた計画地が持つ固有の特性を見極め、その計画地における最適な土地活用提案と事業収支計画書を無料でご案内させていただきます。

9. 入居する法人を紹介して頂けるのでしょうか？

もちろんです。

20年先、35年先まで信頼できる入居者（運営事業者）を土地オーナー様にご紹介させて頂くことが当社の土地活用提案の要諦です。

当社は、日本全国の介護事業者、社会福祉法人・医療法人・学校法人・特定非営利活動法人、企業等の情報ネットワークを構築しております。

この情報ネットワークから、各法人、企業に対して直接的に情報を発信することにより、計画地に最も適する運営事業者を探索確定させることができます。

10. 駅まで遠くて不便な場所にある土地でも大丈夫でしょうか？

高齢者の介護やケアを目的とする高齢者介護施設においては、入居者となる高齢者の方々には通勤や通学の必要がありませんので計画地が駅に近い立地である必要はありません。それよりも、緑が多く閑静な場所などが求められます。

また、高齢者介護施設や障がい者福祉施設を運営する法人の多くが最寄り駅までの距離よりも、既存施設がある近隣地域での施設開設を重視しております。

介護施設や福祉施設による土地活用においてはアパート・マンション建設による土地活用と違って、最寄り駅までの利便性は必ずしもアドバンテージにはなり得ません。

11. 敷地が狭くても大丈夫でしょうか？

計画地の建ぺい率や容積率によっても異なりますが概ね80坪以上の敷地があればオンリーワンの土地活用提案が可能です。

敷地面積が狭い場合でも商業地域や近隣商業地域など建ぺい率や容積率の割合が高い用途地域においてはオンリーワンの土地活用提案が可能ですので当社までお気軽にお問い合わせください。

12. 建築工事を知り合いの建設会社に依頼しても良いでしょうか？

全く問題ありません。

当社は、土地活用の企画提案に特化した会社でございますので当社が建物の建設工事をおこなうことはございません。

当社では建物を建築する建設会社の選定において土地オーナー様に複数の建設会社による相見積もりをお薦めしております。

特に建設工事費が高騰している現状においては相見積もりという競争原理を導入することはきわめて効果的な費用削減方法であるかと存じます。

但し、土地オーナー様が懇意にされている建設会社さんや長いお付き合いのある工務店さんがいらっしゃれば、そちらで施工して頂ければと存じます。

以上