

月刊「資産活用通信」を発行する土地活用研究会は、地域密着の建設会社がオーナーの資産活用をサポートする全国50社の国内最大級のネットワークです。毎月、業界の最新情報や成功事例をお届けします。業界全般の最新情報や相続税対策、賃貸経営に関する情報などリクエストも大歓迎です！

令和3年5月号

【発行元】

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会
〒501-3246
関市緑ヶ丘2-5-78
TEL：0120-337-301
FAX：0575-24-5733

新しい土地活用商品として注目！？ 需要拡大&供給不足の「医療特化型高齢者住宅」

今、オーナー様に新たな土地活用商品に注目が集まっています。
それは需要拡大&供給不足の新しい高齢者住宅のモデルである、「医療特化型高齢者住宅」
(通称：ナーシングホーム)です。今回はそんな土地活用商品の魅力をお伝えします。

【ナーシングホームとは？】

ナーシングホームとは、ガン末期患者や難病の方に対応した高齢者住宅です。「病院を退院しなくてはならない」「自宅療養が難しい」という方が、尊厳ある暮らしを継続するために不可欠な施設です。

【魅力①：需要拡大&供給不足】

ナーシングホームの入居者であるガン末期患者の方は毎年40万人もいます。また、後期高齢者の人口も2040～50年まで増え続けます。にもかかわらず、地方には全く供給が足りていません。ある人口150万人商圏の地域で、たった2棟しかありません。入居が埋まらないという心配は考えにくいでしょう。

【魅力②：表面利回り10%超えの高利回り】

ナーシングホームの入居者の家賃は一般的な高齢者住宅と変わらない4万5千円～5万円です。しかし、ナーシングホームの場合、事業者の収入が大きいので、オーナー様からの戸あたり家賃を7万円をいただいたとしても、事業者には問題ありません。ナーシングホームの事業者の収益構造は、従来の介護保険に加え、医療保険や障がい保険による収入も入るので収益性が高い施設です。



総投資額（建設費＋その他経費）：22,200万円
1戸：7万円／月×30戸＝210万×12か月＝252万円
表面利回り：252万円／22,200万円＝11.35%

～その他の魅力～

- ・入居者募集や家賃回収、クレーム処理等の手間も一切ありません。
- ・一時的に空室になったとしてもオーナー様の家賃は満額保証されます。
- ・中心市街地や幹線道路から遠い場所での土地活用にも有効です。
- ・何より終末期患者の最期を支える極めて社会性の高い事業です。

土地活用商品の選択肢の1つとしてご検討してみてもいかがでしょうか。

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会
〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78
TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733
<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

お問合せは
コチラまで

担当：苅谷

