

# 借り上げ率100%・低投資で表面利回り10%超 地主からも注目の障がい者施設の土地活用

【障がい者グループホームとは？】

簡単に言うと、「障がいを持つ方々が自立するためのお住まい」です。ホームの中で共同生活を行い、規則正しい生活を学びます。障がい者の方の「シェアハウス」というイメージです。



障がい者の方々は一般の賃貸物件に入りづらかったり、日常生活の中で多少のサポートを必要としたりと、住まいに困っている方が多数いらっしゃいます。よって、今回ご紹介する障がい者グループホームは社会性が非常に高い、現在の世の中でとても必要とされている施設です。

【土地活用としての障がい者グループホーム】

障がい者グループホームを建築して、専門の運営事業者（介護事業所・障がい事業所）にサブリースすることで家賃収入を得ることができます。家賃収入以外にも多数のメリットがあります。**コロナ下でも関係なく地主からの土地活用の事例も全国的に増えてきています。**

**メリット1** 供給が少ないため、高い入居率が約束される＝長期かつ安定的な収入

**メリット2** ブルーオーシャン市場である＝現在、全国で障がい者グループホームの供給率は非常に低く、国からも後押しされている福祉施設の一つです。

**メリット3** 様々な土地で建築することができる＝最寄り駅から離れている土地やきれいな形になっていない変形地でも活用することが可能です。

また、社会性だけでなく、収益面やリスク面を考慮したときも、アパートやマンションと比較しても様々な魅力のある土地活用商品になっています。

	アパート・マンションでの家賃保証	障がい者グループホーム一括借上
市場性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国で人口が減少し、市場が縮小傾向に</li> <li>・立地・家賃はととても重要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・障がい者は年々増加。<b>2045年</b>にピークを迎えると言われている</li> </ul>
安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入退去の回転が速く、家賃が下落しやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃下落は10年で1%、15年で2%、20年で3%</li> </ul>
収益性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心部での表面利回り8%</li> <li>・地方での表面利回り6%以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心部での表面利回り<b>10%程度</b></li> <li>・地方での表面利回り<b>8%程度</b></li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入退去時の改修費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入退去の回転が遅いので、修繕費少</li> </ul>
リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃や家賃保証率が下がる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営会社の倒産（リスク極小）</li> </ul>