

2022年以降もおすすめの「福祉施設」の土地活用 安定感のある居住系土地活用

2021年の土地活用の市況を踏まえておすすめした土地活用商品が「福祉施設」。ウッドショックで高利回りが出にくくなったこと、店舗や事業系の土地活用の賃貸需要の低下、アパートローンの規制強化の継続、これらの状況を踏まえると、「アパートやマンションではない居住系の土地活用商品」が最適な土地活用商品と1つと言える。

そこで、アパートやマンションではない居住系物件である福祉施設の土地活用のメリットを解説する。

【福祉施設の土地活用のメリット】

①空室リスクがない

福祉施設の土地活用を行う際は必ずオーナー様は福祉の事業者と賃貸借契約を結び、運営を委託する。一般的に事業者は一括で借り上げるため、入居の有無に関わらず、オーナー様は家賃が満額保証されている。また、そもそもの高齢者や障がい者の住居の供給率の低さを見ると、入居率も安定することが想定される。

②家賃下落もなく長期的に安定した活用を期待できる

アパートやマンションであると新築と築古物件の家賃の差が大きく、10年、20年後になると家賃下落は避けられない。しかし福祉施設の場合は、地域の生活保護の住宅扶助の金額に合わせて家賃を設定することが多く、長期的にみても大幅に下落することは考えにくい。よって長い期間の安定した賃貸経営が見込める。

③2等立地でも活用しやすい

アパートやマンションはいわば「立地勝負」で立地の悪い土地では活用が難しい。しかし福祉施設の場合は、いわゆる2等立地と呼ばれる駅から遠い土地でも、公共交通機関や生活環境が整っていれば問題なく活用できる。

④実質利回りが高い

福祉施設は内部の修繕を事業者が負担し、管理も事業者が行うので管理費用が別途でかからない。表面利回りの数値以上にオーナー様の手残りがしっかり残ってくる土地活用商品である。

福祉施設の土地活用のメリットは上記の通りで、2022年以降ますます注目されるだろう。しかし、福祉施設の土地活用で最も難しいのは、運営を委託する事業者を見つけることである。弊社の場合は、福祉の運営を行う事業者との関係が多く、オーナー様にご紹介できる事業者の存在がいるので、是非福祉施設の土地活用に興味のあるオーナー様はお問い合わせ下さい。

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/>

担当: 苅谷

お問合せは
コチラまで

