

「不況期にも圧倒的に強い」 オーナー様にとって時流の土地活用商品とは！？

土地オーナー様にとっていま最もおすすめしたい土地活用の商品は、「医療特化型老人ホーム」です。前項でお伝えしたように、時代の流れとともに高利回りを維持できる商品が少なくなってきた中、今回の「医療特化型老人ホーム」は単純な利回り以外のメリットが数多く存在します。その特徴とメリットについて詳しくお伝えします。

<医療特化型老人ホームとは？>

医療特化型老人ホーム（別名：ナーシングホーム）とは、24時間体制で、介護・看護サービス提供の環境が整っている高齢者住宅です。医療特化型老人ホームの一番の特徴は、医療行為のサービス提供の体制が整っていて、医療依存度の高い方の受け入れが可能な点です。一般的な高齢者住宅では介護度の高い方や重度の患者、難病の方などの受け入れは難しくなっていますが、医療特化型老人ホームではそういった方の受け入れ態勢も整っています。

<医療特化型老人ホームの土地オーナー様に対するメリット>

- ①医療依存の高い方の住まいは不足し、需要拡大&供給不足
⇒安定した入居率（平均入居率90%以上）社会貢献・地域貢献度が抜群。
- ②介護会社の長期一括借上により、賃料満額保証
⇒20年～25年間一括借上により、収入が安定。
- ③医療法人や社会福祉法人による一括借上
⇒土地オーナー様が安心して運営を任せられ、管理の手間も費用もゼロ。
- ④駅から30分以上離れる2等立地でも活用可能
⇒アパマンでは活用できない土地の有効活用になる。
- ⑤修繕積立費や原状回復費が少ない
⇒運営事業者負担になり、土地オーナー様の負担は少ない。
- ⑥表面利回り8%以上の安定した土地活用商品
⇒賃料満額保証であり、家賃下落の可能性が少ない。
また、管理費や原状回復費がなく、実質利回りが高い。

主に以上の観点から、医療特化型老人ホームは土地オーナー様にとって、特に利回り以外のメリットが多く存在している土地活用の商品です。また、利回りの部分でも特別低い訳ではなく、建築費にもよりますが、7%～9%は確保できます。投資金額としても一般的に、10床⇒約9,000万円、19床⇒約15,000万円、30床⇒約19,000万円、50床⇒35,000万円と幅が広く、土地の広さや投資金額に応じて柔軟に活用できる商品となっております。

是非土地活用の商品の1つとしてご検討下さい。医療特化型老人ホームやその他土地活用の商品についてのご相談は弊社にお待ちしております。