



アサヒグローバル株式会社 代表取締役  
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役  
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文/久保川 義道  
text:Yoshimichi Kubokawa

## 土地活用『最後のチャンス』サ高住

全ての「社長のひとりでと」がWEBで読める!  
『くぼかわよしみち.com』毎月20日更新!!

ホームページ

くぼかわよしみち.com

検索

asahiglobal.co.jp  
lglobal-mie.co.jp  
superchintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

今からできる、今しかできない『土地活用のメリット』を5つ申し上げます。

①高齢者人口は確実に増えていますから、『サ高住』(介護サービス付き高齢者向け賃貸住宅)の賃貸事業は今後も伸び続けるでしょう。政府は『60万戸』目標を『100万戸』に上方修正しています。②しかしサ高住は今乱立していますから、やはり実績のある介護会社との提携が不可欠です。なおかつ『介護財源』の国から地方への移管が決まっていますから、サ高住は市町村の『窓口規制』が始まりますね。建てたい所にサ高住が建てられるのはあと2年ですね。もう時間がありません。

③第六期介護計画が2015年4月から始まりますから、今年の9月までに『通所介護』(デイサービス)の申し出を市町村にしておかないと、開設できなくなる市町村が増えてきました。まず第一にデイサービスの規制から始まります。10人以下の小規模なサロン型デイサービスも大幅に介護報酬が減額されます。サ高住でも『デイ付きサ高住』の建設を計画しても、もう許可が下りない地域が発生しています。

④次にサ高住は『調整地域』に建設できるのが最大のメリットとなっていました。が、開発行為の必要な調整地域内のサ

高住には、市町村の厳しい審査が予想されます。どんどん難しくなるということ。⑤補助金もいつまで出るかが分かりませんね。市町村の財源になれば、少しでも補助金は出したくありません。国が命令する訳にもいきませんから、もうすぐ『補助金は無し』と考えた方が正解です。ということはあと2年3年で割の補助金も、3つの減税も無くなるのではないのでしょうか。以上大きくは『5つの問題』がありますから『サ高住建設』の土地活用はこの2年3年が『最後のチャンス』ということになります。

しかし土地活用としての『サ高住』のメリットはものすごく大きいのです。その理由は①高齢者、特に『独居高齢者』が爆発的に増えますから、サ高住は必ず必要です。②今なら家の建たない『調整地域』に建てられます。③調整地域の土地は評価できない程に『安い』ですから、300坪・600坪が簡単に買えますね。1,000万〜3,000万円です。

④しかしその評価ができない土地建物に『国の融資』(支援機構さん)が3億円でも5億円でもつくんですね。それも『保証人無し』ですから、ご家族も安心です。(銀行融資は調整地域では不可です)

⑤アパート・マンションと違ってミニミニさ

やアパマンさんの賃貸仲介・管理もいりません。管理費も仲介費用も家賃保証も借上げ費用も無しです。タダですから地主さん・オーナーさんはお金を払う必要がありませんね。⑥土地を広く確保して、『木造の2階』で建てれば『建築費』も安いんです。建物の減価償却も22年で終わりますから(コンクリートは47年かかります)ものすごく『節税』ができます。そして介護会社も2階建てだと『移動が楽』ですから喜んでいただけます。

⑦国は木造でも35年の融資(金利固定1.83%)を組んでくれますからお得です。手元に早く現金を残せますし、それを積み立てておいて使えば、18年から23年で『無借金』になってしまいます。無借金になればご家族も安心ですし、空室が出て家賃が下がっても問題ありませんね。

『サ高住は最後のチャンス』ですから少し詳しく説明しました。しかし最後にこれだけは『ご注意』願います。サ高住は『乱立』していますから非常に危いのです。しっかりとした実績があつて財務内容の良い『介護会社』をお選びください。建設業者やハウスメーカーの『甘い言葉』に乗ってはいけません。高い建設費もいけません。それだけご注意していただければ今『最後のチャンス』ですから勇気を持って『土地活用』していただきたいものです。

わくわく

# 夢

## ニュース【土地活用】

2014

9月

No.021

赤レンガ調×ステンドグラス、  
イギリス風の伝統的な空間演出

3LDK×6戸、クラシカルモダンデザイン  
北入口のエントランスを採用し、南面にワイドなバルコニーと  
リビングと全戸角部屋の贅沢な間取りを実現。

