

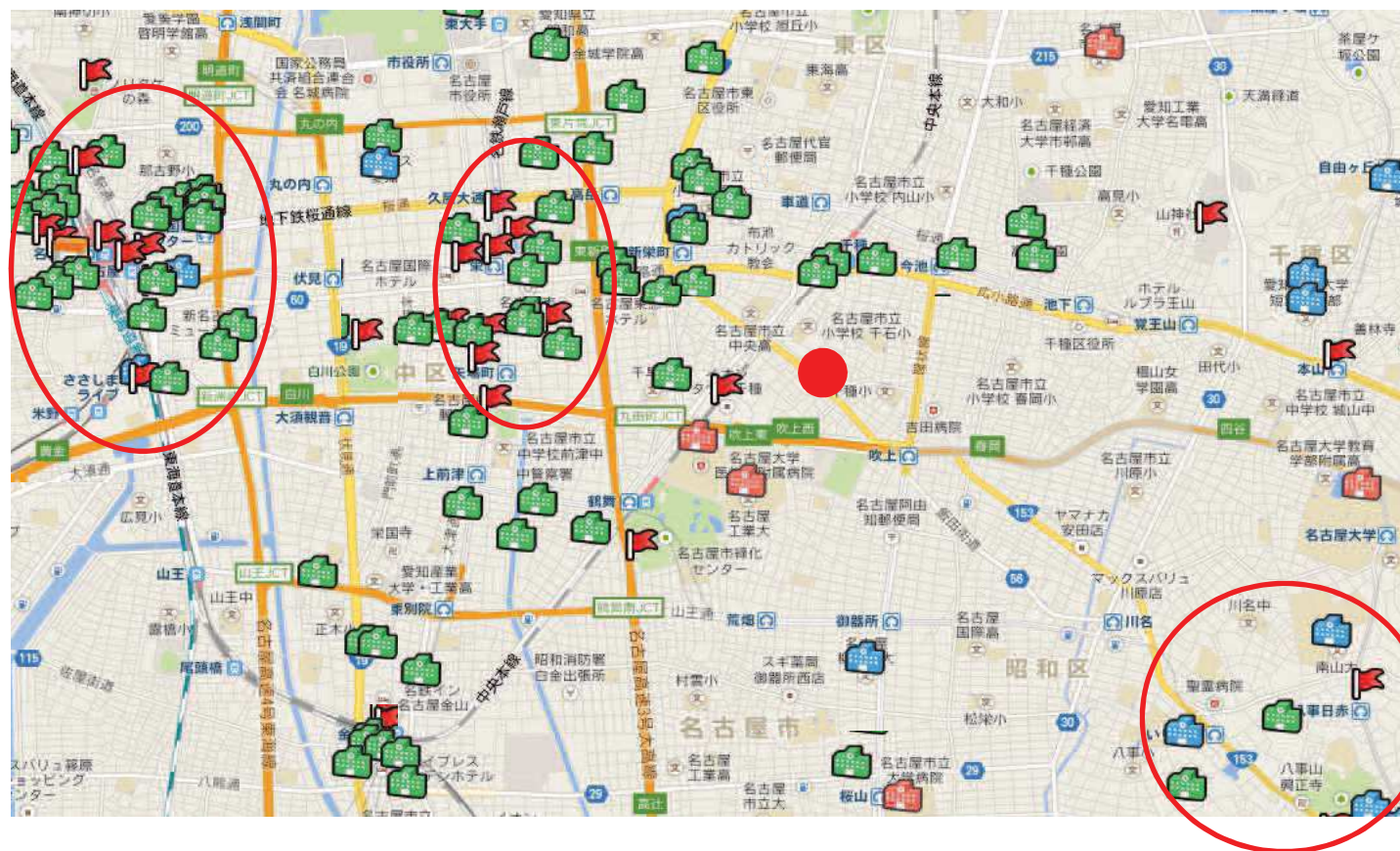
土地活用パターン

比較要素	学生マンション	一般向けマンション	高齢者向け施設	オフィスビル・商業ビル
対象	学生限定	単身者・ファミリー 等	高齢者	事務所法人
立地	大学周辺	駅至近	住居系用途地域	駅至近
マーケット	進学率の増加、大学の都心部の進出により、エリアによってはニーズが高まっている。	分譲タイプの増加により、競争激化。	高齢化の進展により、ニーズは拡大する傾向にある。	景気に左右されやすく、抜けたときの穴が大きい。また賃料の上げ下げ幅も大きい。
建築	セキュリティ重視。 (保護者の要望)	競争激化により、設備競争強まる。 初期コストに反映。	バリアフリーや独自の設備が必要。 (ただし、補助金制度を利用可能)	スケルトン渡しが多く、設備面の費用が抑えられる
安全性	トラブルがあっても管理会社の指導を受け入れやすい。 親が連帯保証人	景気の変動や企業の業績の影響を受けやすく、家賃が払えなくなるケースも多い。 入居者が様々で、生活ペースが違うことから、トラブルが増えやすい。	介護度によっては、入居者同士・近隣とのトラブルが起こる可能性あり。 (入居時の審査により対策可)	オフィスビルであれば、特定者の出入りで質は悪くない。 商業ビルについては、入居者によってはトラブルが発生する可能性がある。
流動性	入退室のサイクルが一定 ・早期より募集が可能 ・居座り問題が起こりにくい。 ・定期的にメンテナンスを行うため、資産価値を維持できる。	世帯向けと比べると流動性は高いものの、退去時期を予測することが難しく、空室期間が長引くことが多い。 設備の劣化が把握しづらく、資産価値が低下しやすい。	仕様が固定しているため、転用がききにくい。	リスクが高いため、高利回りでないと売却しづらい
収益性	収益面は相場賃料。 立地によって収益性の差が大きい。 (大学との距離、大学の人気)	好立地であれば、収益性は高いが、全体として、相場が安定しづらい。	補助金等で投資を抑える事ができ、比較的利回りは良い。	駅至近であれば、収益性は高い
安定性	住居系賃貸業の中で最も景気の影響を受けにくい。 定期的に入居志願者あり。	都心部は供給過多になりつつあるが、物件開発数の調整作用が働きにくい。 将来的に、賃料調整等の手を加えないと、借り手が見つかりにくい	高齢化の進展により、安定したニーズが見込める。 また、入退室の頻度も低いと考えられる。	近年は駅至近でも、上層階には空室が目立つ。 安定性は大変悪い。
評価	△	△	○	×
	安定性は良いが、大学・専門学校が、名駅に集中する傾向があるため、立地としては募集力が少ない。	競争が厳しく、安定性も悪い。	近隣に住宅も多く、交通アクセスも比較的良好。	立地として募集力が無く、安定性も悪い。

「学生向けマンション」「一般向けマンション」「高齢者向け施設」にて比較します。

学生向けマンションの検討

今回の物件と、学校施設との立地を検証します。



-  国公立大学
-  私立大学
-  専門・予備校
-  病院・店舗等の学生向け施設
-  人気エリア

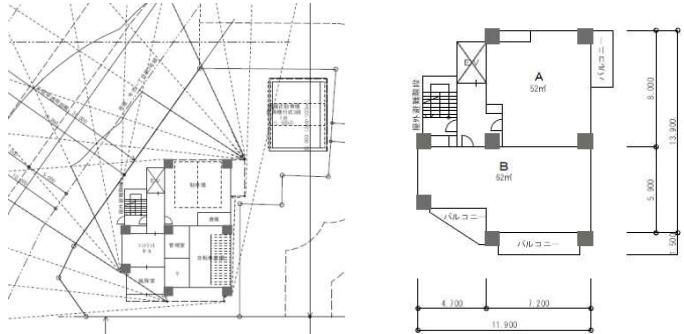
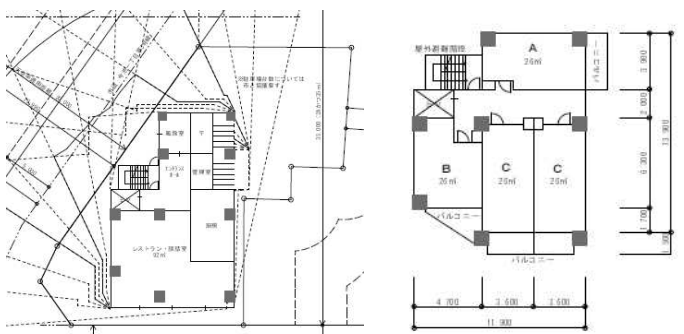
学生向けマンションは、学校が集中している「名駅」「栄」「八事・塩釜口」エリアの人气が高く、
千種周辺は、学生向けのマンションは検討しにくいエリアであると考えられます。

高齢者向け施設の比較

「高齢者向け施設」にも様々な施設があります。それぞれの特徴を比較します。

	運営主体	受入状況		介護保険 の適用	費用	入居難 易度	住居ス ペース	
		介護度	認知症					
介護付き有料老人ホーム	民間施設	自立 ～中度	○	○	中 — 高	低い	個室	受け入れる高齢者の要介護度の幅と提供するサービスの幅が広い ○：レクリエーションや設備が充実、医療ケアに対応する施設が多い ×：費用がかかる施設が多い
サービス付高齢者向け住宅	民間施設	自立 ～中度	△	○	中 — 高	低い	個室	一般的な賃貸よりも高齢者が借りやすく、住みやすい施設。 ○：健康者も入居可能。高齢者が契約しやすい、選択肢が多い ×：重度の介護状態では住み続けられない。
シニア向け分譲マンション	民間施設	自立 ～中度	△	△	高	低い	個室	分譲形式のマンション。物件を売却・相続・賃貸する事も可能。 ○：高齢者が住みやすい、資産形成が可能。 ×：購入費用・管理費が高い、重度の介護状態では住み続けられない。
グループホーム	民間施設	低 ～中度	◎	○	低	高い	準個室	社会福祉法人や地方自治体、NPOによって運営される地域密着型の介護施設。主に軽度の認知症高齢者を受け入れ。 ○：機能訓練が充実している、専門スタッフが常駐。 ×：症状が進むと退去しなければならない場合がある。医療ケアには基本的には対応しない。利用料が比較的高い。
ケアハウス	介護保険施設	自立 ～重度	○	△	低 — 中	低い	準個室	社会福祉法人や地方自治体、民間業者によって運営される福祉施設。身寄りが無い、または家庭環境や経済状況などの理由により、家族との同居が困難な高齢者が、自治体の助成を受けて、有料老人ホームよりも比較的安い費用で利用できる施設。 ○：利用料が安い、要介護度が上がっても住み続けられる。 ×：施設による差が大きい
特別養護老人ホーム	介護保険施設	中 ～重度	◎	○	低	高い	個室 ～多 居室	社会福祉法人や地方自治体によって運営される公的な介護施設。主に重度の要介護者が対象。 ○：長期入所が可能、利用料が安い。 ×：医学管理下のケアは限定的、入居難易度が高い。

一般向けマンション と サービス付高齢者向け住宅 の比較

	一般向け賃貸マンション	サービス付高齢者向け住宅
構 造	鉄筋コンクリート造 12階建	鉄筋コンクリート造 12階建
延 床 面 積	1,646.6㎡	1,690.1㎡
部 屋 数	52.0㎡ × 11室 62.0㎡ × 11室 計22室	26.0㎡ × 44室
レイアウト案		
運 営 形 態	自社管理 または、管理会社を選定	サ高住運営会社による一括借上げ
建 築 費 総 額	432,071千円 (税込・諸経費込)	431,032千円 (税込・諸経費込・補助金控除後)
想 定 賃 料	29,391千円 (満室想定) 住宅 106,700円 × 22室 駐車場 14,550円 × 7台 ※管理会社委託料として3%を減額した賃料にて試算	41,047千円 (一括借上げ) 住宅 69,600円 × 44室 共用 358,200円 × 一式 ※運営会社の運営費13%を減額した賃料にて試算
表 面 利 回 り	7.33%	10.25%
ポ イ ン ト	・空室リスクを負わなければならない。 ・利回りが低い。	・運営会社による一括借上げ・長期契約が可能 ・利回りが10%を超える。 ・補助金があり建築費を抑えられる。

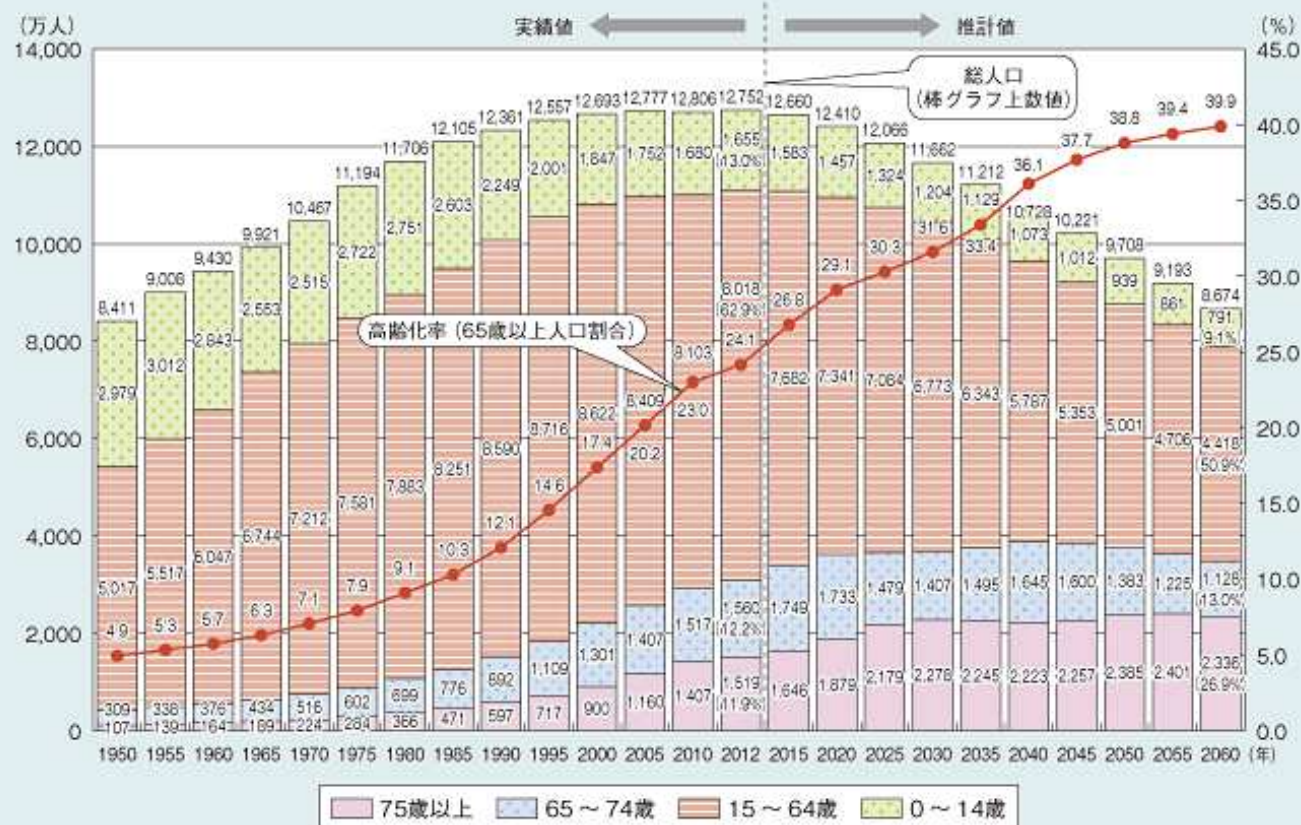
投資額・利回り・空室リスクを勘案すると「サービス付高齢者向け住宅」が最適だと考えられます。

※上記の「建築費」「賃料」「利回り」は、現状想定される概算金額を元に算出しております。

具体的に検討を進める際は、再度シミュレーションの上、ご提示させていただきます。

参考資料：高齢化の推移と将来推計

図1-1-2 高齢化の推移と将来推計



資料：2010年までは総務省「国勢調査」、2012年は総務省「人口推計」（平成24年10月1日現在）、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果
 (注) 1950年～2010年の総数は年齢不詳を含む。高齢化率の算出には分母から年齢不詳を除いている。