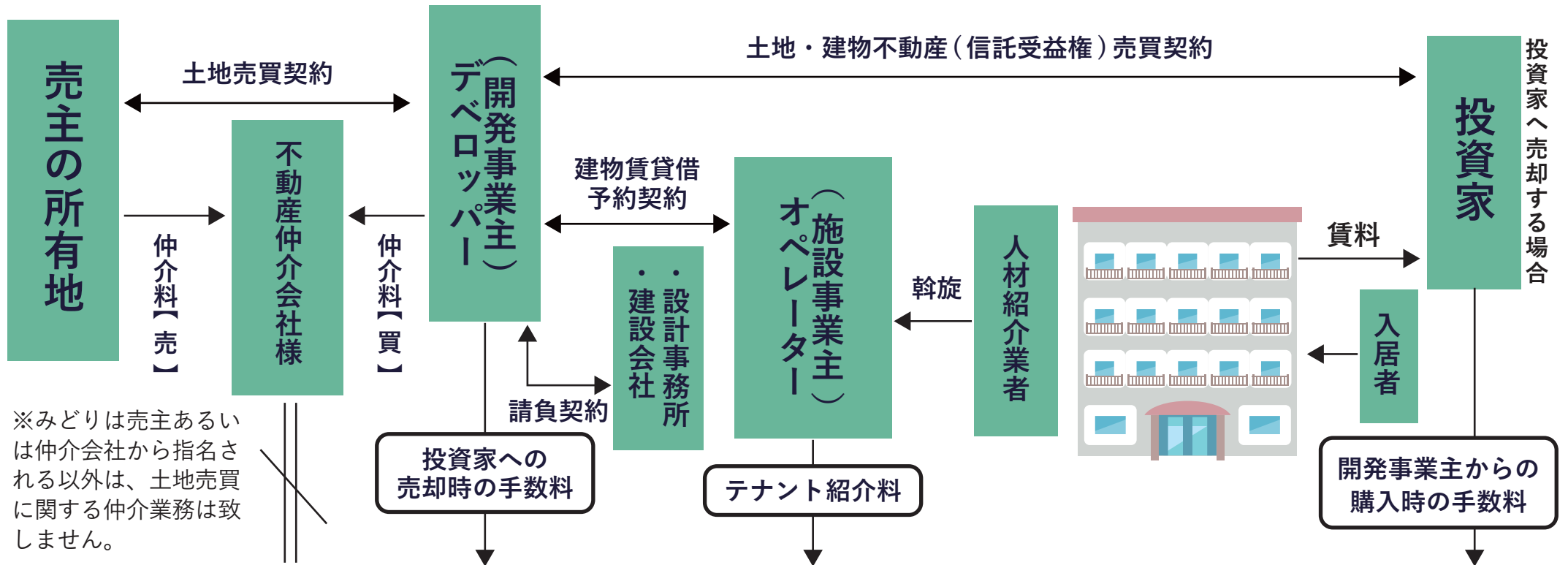


「みどり」の役割と業務展開



不動産 設計・見積り 事業会社選定 テナントリーシング 金融不動産と投資顧問

高齢者施設開発チーム「みどり」に賛同して頂ける会社

主要な会社：

Ground Solution
グランドソリューション株式会社

AK Realty Inc.
エーケーリアルティ株式会社

OFFICETERA

ご 相 談 受 付 中

・都市銀行 ・地方銀行 ・介護事業会社(テナント) ・不動産仲介会社 ・不動産ファンド会社
・マンションデベロッパー事業見直し ・地主 ・建設会社 ・土地活用 ・団地再生、活性化など

求ム!! 売地情報

1,000坪程度の
延床面積の建物が
建てられる土地

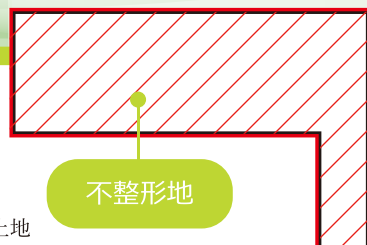
エリア
東京都内(市川・船橋・浦安含む)
神奈川・埼玉 ※名古屋東海地区

仲介手数料お支払い致します。

検討可能例 1

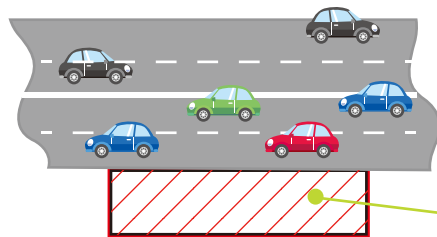
マンション開発業者から見送られた土地

- 旗竿形で間口が狭いあるいは奥行きが無い等、配置プランが難しい敷地
- 最寄り駅まで距離があり15分以上かかる土地
- 敷地面積が300坪以上あるものの斜線制限などで容積率が消化できない土地



道路

検討可能例 2



戸建て分譲住宅としては問題があり事業化
が難しい土地

- 一部あるいは敷地全体が交通量の多い道路に面する土地
- 区画数が多くなり過ぎる第1種低層住居専用地域で敷地面積の広い土地

交通量の多い道路に面した土地

デベロッパー様へ

住宅事業化が困難になった土地

金融機関様へ
テナント様へ

お取引先企業様への新規事業としての融資案件としてあるいは土地の売却先として。賃料の負担を抑えた施設としてご検討頂けます。



高齢者向け施設開発チーム『みどり』を結成



高齢者向けの施設建設は、介護保険が導入された2000年以降にアパートの入居率の低下を嫌う土地所有者が貸主となり、介護事業者をオペレーターとして始まりました。あいまって、2016年には相続税が約20年ぶりに改正され、節税セミナーが全国で活況となり、賃貸住宅の建設が大幅に増加するとともに高齢者向けの施設の数も増えていきました。しかし、その数はまだ足りていません。以下は『東京消滅』～介護破綻と地方移住～著者、増田寛也氏からの抜粋です。「今は全国平均水準を上回っている埼玉県、東京都の市町村部、神奈川県でも一斉に介護施設収容能力がマイナスの状態になるのである、、、」2025年には団塊の世代が75歳以上を迎えます。これによって5人に1人が75歳以上、3人に1人が65歳以上になるという超高齢社会に突入していきます。この急速に進む高齢化に対応するべく、高齢者のための施設が多く求められているにもかかわらず、高齢者の受入施設はまだ不足しているのが現状です。そんな折、スルガ銀行による『かぼちゃの馬車』への不正融資が明らかになったことで、金融庁の融資の審査が厳しくなり、土地所有者の節税対策としての遊休地の活用は今後も鈍化する傾向です。

またデベロッパーが高齢者向けの施設の開発を実現するには、建築・不動産・設計・住宅・介護・投資・金融などの専門的な知見や経験が総合的に必要になるため、レジ（共同住宅）や物流、店舗などの開発に比べると容易ではありません。故に、その数は加速度的に増えないと思われます。

このようなことから今後は、デベロッパーにとって投資コストが適正であり当初の想定利回りが確保できる計画ができ、オペレーターにとって賃料に無理がなくテナントとして長期安定的な運営ができるような計画をまとめ上げる特別な存在が必要になります。

そうしたなかで、我々は投資家にとっても長期安定的な運用ができる不動産開発の実現を目的としたこの『みどり』を結成致しました。今まで活用されることがなかった情報を洗い直せば『2025年問題』の解決に役立つ土地もあるかもしれません。一覧表などに掲載されたまま反響のない物件や、容易に買主とのマッチングが成立しそうでない情報など、ご一報頂けましたら幸いです。今後ともこの高齢者向け施設開発チーム『みどり』とのお付き合いの程よろしくお願い申し上げます。