

地域のつながりで頑張り過ぎない介護を

保育園で土地活用  
地域に喜ばれる資産運用

不動産経営スクールのご案内



## Photo

～今月の写真～

環境先進都市ドイツ・フライブルク市。中でもヴォーバン地区は、自然環境や省エネなどに関する10のコンセプトに基づき作られ、誰もが住みやすい街として人気で、資産価値も上昇。高齢者にも優しい街となっています。

撮影：西島 昭

## 地域のつながりで頑張り過ぎない介護を

4人に1人が65歳以上と高齢化社会になった日本。今や介護の問題は避けずには通れない問題です。「今、介護は地域で取り組む時代になりました」と中嶋さん。厚生労働省は、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、「地域包括ケアシステム」の構築を推進しています。病院はもちろん、在宅医師やケアマネージャー、ヘルパー、看護師、理学療法士、栄養士など、地域の色々な分野の専門家が連携して、地域で介護、看護をする仕組みです。往診医や訪問看護師、通所サービスだけでなく、日常の悩みを相談できる場「ケアカフェ」も増えているといえます。最近ではサービスでエステやネ

イルケアをしてくれるなど、介護を取り巻く環境も変わってきています。料理を作ってもらったり、病院に同行してもらえたりと介護保険外で便利なサービスもあるのですが、なかなか必要な方に情報が届いていないことが課題だと中嶋さんは言います。「不安になったり、気になることがある時は、気軽に区役所の地域包括支援センターに相談してください。適格なアドバイスが受けられます。もちろん、私たちのような訪問看護師やヘルパーさんでも構いません」と中嶋さん。一人で抱え込まず、社会支援や制度を上手に活用して、介護する人もされる人も満足する介護をしていきたいものです。



「お話を伺った方」  
株式会社MKメデイカル代表  
さくら訪問看護ステーション 瀬田 所長  
中嶋 恵子さん

## 保育園で土地活用。地域に喜ばれる資産運用

### 急がず、無理せず、リスクを抑える

保育園の不足が大きな社会問題になっています。にもかかわらず、保育園の建設を計画しても、住民の反対で中止になるケースも。反面、住民に喜ばれている保育園もあるのです。

品川区で貸店舗を所有されている方からご相談いただいた、資産活用事例です。物件を調査してみると、建物の安全性に不安が。そこで、解体して1階を貸店舗、2・3階を賃貸住宅とする案を提案しました。

お客様への提案のポイントは3つ。  
 ①現在入居されているテナントの立退きについては、相手の事情や立場を考慮し、十分に時間をとる  
 ②建物の解体前に幅広くテナント募集を行い、収支を確認してから建物を建築する  
 ③建築費に対する賃料収入回りは12%以上とする。  
 ですが、条件に合うテナントは、なかなか見つかりませんでした。



本件の事業者が経営する他の保育園



区の景観条例に基づいたシックな外観



株式会社市萬  
公認不動産  
コンサルティング  
マスター  
中澤 一世

### 立地と時代にマッチした土地活用

そんな時、保育園を経営する会社から一棟借りで申し込みが入りました。認可保育園でしたので、信頼性もありましたし、利回りも計画以上。長期的に安定的な収入も見込めるテナントだった為、事業化を決定しました。保育園にしたことで、オーナー様は地域の方から「ありがたう」と言われることが多いそうです。

なぜ、うまくいったのでしょうか。それは、保育園が立地と時代に合っていたからです。今、不足している保育園だったこと。今回の立地が商業地という、賑やかなエリアであり、保育園に合っていたこと。また、テナントが決定してから建物を建てる、という事業方式で建物に自由度があったことも功を奏しました。もちろん、これまでのオーナー様の地域との関わり方もあるでしょう。

とかく利益を追求しがちな資産運用ですが、このように地域に喜ばれる活用は、お金だけではなく、人生の貴重な財産になるでしょう。

## アパートを建てるだけが相続対策ではありません!

### “不動産保有者限定”「これからの相続対策」勉強会

日時 **平成28年  
6月11日(土) 13:30~15:30**

定員 **30名**

参加費 **3000円**

※初めて参加される方、当社お取引先様は無料です  
 ※不動産の評価、収益力が一目でわかる棚卸しシートのサンプルを配布いたします

場所 **世田谷ビジネススクエアヒルズI  
5階 セミナールーム**

東京都世田谷区用賀四丁目10番2号  
 (東急田園都市線用賀駅徒歩1分)

講師 **竹内 将人**  
 不動産コンサルティングマスター  
 宅地建物取引士・不動産経営スクール講師  
**栗原 千尋**  
 相続診断士・宅地建物取引士

内容 ● 節税対策の前に考えること  
 ● 相続対策の失敗例と成功する相続対策の進め方  
 ● 生前贈与の活用とアパート建築以外の相続対策 など

好評をいただきました  
 全4回シリーズの相続対策勉強会をギュッと凝縮した総集編です。この機会にぜひご参加ください。

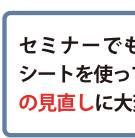


過去の勉強会の様子

#### 参加者からこんな声をいただきました



このセミナーではあえて**失敗例**を紹介してくれたので、成功例だけでなく参考になりました。



セミナーでもらった資産の棚卸しシートを使ってみました。所有資産の**見直し**に大変役に立っています。



お金のことだけではなく、**資産に対する思い**を相続人に伝えることも大切なんだということを初めて知りました。

## 不動産経営アカデミー

### 不動産経営 スクールの ご案内

#### お申し込み方法

【インターネット】  
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 🔍 検索

または

【お電話】  
 株式会社市萬  
 不動産経営アカデミー  
 事務局  
 TEL 03-5491-5213  
 よりお申込みください。