



安心・安全に**土地活用**をして
安定**経営**をするための
パーフェクトガイドブック

Architectural report

00 目次

- | | |
|---------------------------|---------|
| 01 土地活用手法① 事業手法で選ぶ | ……P. 2 |
| 02 土地活用手法② 土地で選ぶ | ……P. 3 |
| 03 できるだけリスクを軽減し、安定経営をする方法 | ……P. 4 |
| 04 安心・安全な建物をつくるためのポイント | ……P. 5 |
| 05 安全経営のための資金調達方法 | ……P. 6 |
| 06 設計事務所に依頼するメリット | ……P. 7 |
| 07 土地活用の流れ | ……P. 8 |
| 08 土地調査・事業収支計画 | ……P. 9 |
| 09 弊社のご案内 | ……P. 10 |

01 土地活用手法① 事業手法で選ぶ

事業手法	①サブリース	②定期借地権利用	③等価交換
説明	・長期間、建物を不動産会社に借上げてもらい、空室であろうがなかろうが、家賃の保証をするシステム	・35年間(鉄筋コンクリート造の場合)土地を不動産会社に貸して、土地代を定期的に得ることができるシステム	・オーナー様の土地に、不動産会社が建物を建て、その後に土地と建物を分割して所有するシステム
メリット	・空室でも家賃が安定して入る ・土地を手放さなくて良い	・安定して収入がある ・土地を手放さなくて良い ・資金調達の必要なし	・資金調達の必要なし
デメリット	・建築資金の借入れが必要 ・借上げ手数料を取られる	・35年間(建物が鉄筋コンクリート造の場合)土地が帰ってこない	・土地が共有の持ち物になる
建設費	・オーナー様 負担	・不動産会社 負担	・不動産会社 負担
土地の所有	・オーナー様	・オーナー様(不動産会社に一定期間貸した後に、土地は帰ってくる)	・オーナー様+不動産会社
事業運営	・委託	・委託	・オーナー様+不動産会社
イメージイラスト	<p>オーナー様所有の土地</p> <p>オーナー様が 出資して建設</p> <p>不動産会社が 借り上げて 空室(家賃) の保証</p> <p>売却</p>	<p>オーナー様所有の土地</p> <p>不動産会社が 出資して建設</p> <p>土地は 不動産会社に 賃付</p> <p>不動産会社が オーナーに月々 地代を支払い</p> <p>土地は 不動産会社に 賃付</p> <p>建物譲渡特約付き ですと、35年後に 建物をオーナーに 譲渡されます</p> <p>売却</p> <p>オーナー様に土地を返却</p>	<p>オーナー様所有の土地</p> <p>不動産会社が 出資して建設</p> <p>オーナー様 取得分</p> <p>不動産会社 取得分</p> <p>売却</p> <p>不動産会社 取得分</p> <p>オーナー様 取得分</p>

上記は目安です。オーナー様にとって最適な土地活用の事業手法ご提案をいたしますので、お気軽にお問合せください。

02 土地活用手法② 土地で選ぶ

土地活用は十人十色と言われるほど、**様々な手法が存在し**、土地や、そのオーナーによって手法が変わってきます。一番良いのは専門家(建築士)に相談しながら進めることですが、ここでは**土地活用の基本的な考え方**をご紹介します。

① 駅から徒歩5分以内

→商業ビル

都内で駅から徒歩5分以内であれば、土地が100坪なくても様々な活用をすることができます。考えられる建物として商業ビルがありますが、立地が良いので、その土地(駅)に応じて柔軟に土地活用をすることができます。



② 大きな道路沿い

→店舗テナント
→ファミリー向けマンション

立地が決してよくなくても、大きな道路(道路幅が6m以上)沿いであれば、店舗として建て貸し(サブリース)をすることができます。またバス停から近いのであれば、ファミリー向けマンションの建設も可能になります。



③ 小・中学校から徒歩10分以内

→ファミリー向けマンション

駅から遠く、大きな道路沿いでなくても、近くに小学校や中学校があるなら、ファミリー向けマンションで土地活用をすることができます。



④ 上記にあてはまらない場合

→高齢者向け住宅

上記の条件にあてはまらなくても、高齢者向け施設に活用をすることができます。人口減少地代でも65歳以上の人口は2040年まで増え続けますので、時流に合った活用方法と言えます。



上記は目安です。その他の条件もふまえて最適な土地活用のご提案をいたしますので、お気軽にお問い合わせください。

03 出来るだけリスクを軽減し、安定経営をする方法

実際に建物を建ててから、オーナー様だけで安定経営をするのは大変なことです。ここでは**安心・安全に安定経営**をするために弊社でサポートできる内容をお伝えします。

① サブリース会社の選定

2ページでお伝えした通り、サブリースとは、マンションなどを建てて、それが空室であってもなくてもお金が入ってくるシステムのことです。安定収入になるので良いシステムなのですが、契約後に、家賃の値下げをしたりするなどの悪質な業者が存在するのも事実です。景気の変動に左右されて契約内容を変えられない、信頼のおける会社と契約をしてください。

② ビル管理会社の選定

建物は建てた後にメンテナンスが必要になってきます。そのメンテナンスを行ってくれるのがビル管理会社です。たとえ安い金額のメンテナンス会社であっても、実際にメンテナンスをしっかりとしてくれないと建物の劣化が進みます。値段だけではなく、しっかりとメンテナンスをしてくれる会社を選んでください。

③ 運営事業者の選定

高齢者住宅の場合は、24時間の職員駐在・食事・安否確認などの様々なサービスが必要になってきます。そのため高齢者住宅を建てた後、多くのオーナー様が上記のような業務(運営)を委託されます。その際は介護事業の実績が豊富にありスタッフが充実している事業者を選ぶようにしてください。

④ 土地調査・事業収支計画

実際に建物のプランをする前に、どの土地がどのような土地なのか調査をして、そこで事業をした場合の事業収支計画を作成してから土地活用をすることで、リスクを軽減することができます。詳しくは本冊子の9ページをご覧ください。

安定経営をサポートする会社や、安心のおける運営会社をご紹介しますことが可能です。どうぞお気軽にご相談ください。

04 安心・安全な建物をつくるためのポイント

地震や、建築の手抜きなどで、土地活用が台無しになっては意味がありません。
ここでは**安心・安全な建物を建てるためのポイント**をお伝えいたします。

①地震対策

- 綿密な耐震設計
- バランスの良い建築計画

震度7の大地震が来ても大丈夫なように、鉄筋の太さや数、コンクリートの強度などを綿密に計算して設計を行います。また建物のデザインばかりに力を入れて、不安定な建物を建てるのではなく、きちんとバランスの取れた建物を設計するのも重要です。



②工事の手抜き

- 手抜きチェック

地震と同様に怖いのが手抜き工事です。地震に耐える設計を綿密に計算しても、実際に建物を工事するところで手抜きをされては台無しになってしまいます。設計士は設計をするだけでなく、工事に手抜きがないかなどを実際に現場へ出てチェックをしています。



安心・安全な建物を建てるために、設計のプロとして上記以外でも様々な工夫をしております。

05 安全経営のための資金調達方法

土地活用をする際の**資金調達方法**をお伝えいたします。

①お金を借り入れずにする場合

- 定期借地権利用
- 等価交換

借り入れをせずに土地活用する方法があります。その場合は定期借地権の利用か、等価交換がオススメです。それぞれの詳細はこの冊子の2ページに記載しておりますので、ご確認ください。

②お金を借り入れてする場合

- 民間の銀行から借り入れ
- 住宅金融支援機構から借り入れ
(一定の条件をクリアした場合)



土地活用の資金を借り入れる場合は、民間の銀行か、住宅金融支援機構のいずれかで借り入れをすることになります。一定の条件をクリアすることができれば住宅金融支援機構で35年の長期固定金利で借り入れをすることができます。そうでない場合は民間の銀行から借り入れをします。いずれの場合でも借り入れの額が決して小さくはありませんので、土地活用の専門家に、最も安全に借り入れられる方法を相談することをオススメします。

それぞれのオーナー様に一番良い資金調達の方法のご提案させていただきます。お気軽にご相談ください。

06 設計事務所に依頼するメリット

設計事務所という業態の実態をご存知の方は決して多くありません。ここでは設計事務所に何ができるのか？土地活用を依頼する際の**設計事務所のメリット**をお伝えいたします。

①クオリティが高い

→建物は設計のプロへ



設計事務所は設計の専門家です。当然のことですが設計のデザインやノウハウには自信があります。また、設計事務所は建物の設計をしているだけではありません。設計に関わる申請を行ったり、設計図どおりに工事が行われているか、建物が完成するまで現場をチェックしたり、と建築という事柄に関して幅広く携わることができます。せつかくの土地活用は建築のプロにご依頼ください。

②手間が少なくなる

→設計だけが仕事じゃない

上記でもお伝えしましたが、設計事務所は建物の設計をしているだけではありません。もちろん設計をするのがメインの仕事ですが、その他の建築に関わるほとんどの事を行うことができます。土地活用は「事業計画→立案→建築計画→申請→設計→工事監理→完成→アフターメンテナンス」の流れで進めますが、設計事務所は上記の流れの全てに携わり、オーナー様の負担を軽減するためのサポートをさせていただきます。

③総費用を安くできる

→見積りの公平性



設計事務所に仕事を依頼すると費用が高くなりそうなイメージがあるかもしれませんが、実は**正反対です**。土地活用をする上で一番費用のかかる「施工(工事)」をしてくれる会社を選定(安心のおける施工会社に複数の見積りを出して、コストが安い会社を選定)いたします。設計事務所は第三者として(談合や協定は許しません)選定しますので、設計施工一貫(設計と工事を同じ会社で行う)の会社より、設計事務所に仕事を依頼すれば**総建築費が20パーセント前後安くなります**。

07 土地活用の流れ

土地活用をする際に、実際に**どのような流れ**で進むのかをお伝えいたします。

① ご相談

オーナー様と設計事務所が実際にお会いし、所有地の場所や、活用の目的、考え方など、じっくりお伺いします。事業計画には融資が必要になりますが、土地活用の専門家はこもしっかりとサポートいたします。予算についてのご相談もここですのが一般的です。



② 土地調査

オーナー様が所有している土地の地域調査を行います。所有地の法規制や特性・状況・周辺環境・将来の市場動向など、様々な方面で分析します



③ 活用プランニング・ご提案

土地調査の結果をオーナー様へご報告いたします。そして、その土地に最も適した用途を選定し、その上で建物の基本プラン、賃料設定、収支計画、資金計画などのご提案を建築士が行います。建物ができた後にできるだけ安定経営ができるように専門家がサポートします。



④ 事業決定、契約及び実施設計

ご提案した内容や、調査資料、シュミレーションの結果を見ながらじっくり考えていただき、ご納得いただけましたら、いよいよご契約です。事業計画を決め、基本計画図、工程表を作成し、設計・監理契約を結びます。地震対策にも十分配慮して設計します。



⑧ 竣工引渡し

建物完成後、各公的機関の完了検査を受けて「検査済証」を取得した後、建物をオーナー様にお引き渡しとなります。

⑨ 管理契約

建物は建てた後にメンテナンスが必要になります。そのメンテナンスをしてくれる管理会社と契約を結びます。価格面だけでなく、しっかりとサポートしてくれる会社を選びましょう。

⑦ 入居者募集

建物の建築中に、その建物への入居者(入店者)を募集します。早めに契約できれば、完成時にスムーズに活用計画を実行することが可能です。



⑥ 建築工事契約・着工・工事監理

実際の工事が開始されます。工事は長期間に渡ることが多いので、周辺の住民やビルの方への挨拶も忘れずに行いましょう。設計した図面通りに現場の工事が行われているか、設計者が厳しくチェックいたします。(工事の手抜き防止)



⑤ 施工会社選定

実施設計図を元に設計事務所が施工(工事)会社に見積り依頼をします。金額的な部分はもちろん、無駄な部分がないか、アフターサービスはどうかなど、お客様目線で考え、厳しくチェックし、施工会社を選びます。

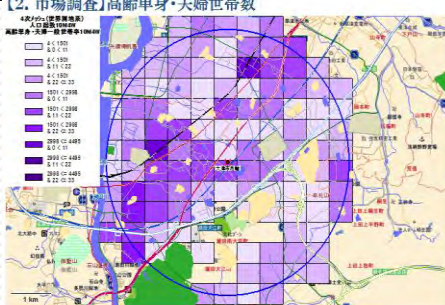


08 調査・事業収支計画のご紹介

土地活用をする前に事業がきちんと成り立つのか、**土地の調査と事業収支計画の作成**をきちんとする必要があります。弊社では**無料**でこの調査業務をさせていただきますので、お気軽にお問い合わせください。

①市場調査

商圈内の市場特性を調査します。「人口分布」「年収別人口分布」に始まり、介護施設の場合は、「高齢单身・高齢夫婦世帯数」や「要介護者数」なども算出します。それらの数値を「全国平均」や「県内平均」と比較して土地にどのような建物を建てれば良いのかを**調本！**と



市場調査イメージ

②競合調査

土地に競合する他施設の調査をさせていただきます。介護施設の場合は「入居金」や「サービスの種類」等を調査することで、その土地にどのような建物を建てればよいのかの材料になります。

【3. 競合調査】商圏内施設一覧

施設名	所在地	施設種別	入居金	サービス	備考
介護施設A	〒100-0001 東京都千代田区千代田	介護施設	100,000円	24時間介護	施設A
介護施設B	〒100-0002 東京都千代田区千代田	介護施設	120,000円	24時間介護	施設B
介護施設C	〒100-0003 東京都千代田区千代田	介護施設	150,000円	24時間介護	施設C
介護施設D	〒100-0004 東京都千代田区千代田	介護施設	180,000円	24時間介護	施設D
介護施設E	〒100-0005 東京都千代田区千代田	介護施設	200,000円	24時間介護	施設E

競合調査イメージ

③事業収支計画

その土地に建物を立てて、その事業が本当に上手くいくのかを試算します。「事業損益」「収支計画」等お施主が気になる数字を分かりやすいようにまとめます。

【事業損益・収支計画】初年度

事業収支計画イメージ

弊社では無料で上記の調査・収支計画作成を行っております。お気軽にご相談ください。

株式会社コア建築設計工房

■ごあいさつ

私たちは、お客様の思い描くイメージをかたちにします。やってみたく、好きなもの、どんなことでも、会話の中のちょっとしたことが、新しい発想につながります。打合せを重ねていく中で CORE(核心・本質)を突き詰めて、お客様の宇宙(世界観)と一緒に創りたいと考えています。

■設計に対する姿勢

- 敷地のひとつひとつにも個性があります。光の射す角度、風の通り道、眺めの良い方向を読み取り、季節や時間の移ろいを感じられる心地よさを作ります。豊かな空間が豊かな時間を生み、豊かな心を育みます。周囲の街並みや緑と調和し、まちの景観のひとつとなる建築を作ります。奇をてらわず、堂々とした美しさを追求します。
- 保育園や福祉施設を手がけているので、こどもからお年寄りまでどんな人にも優しい建築を心がけています。段差を無くして手すりを設けるだけでなく、使いやすいスペースを確保したり、だれでも直感的に使うことができるようにデザインします。経年変化することで時間と共に価値を高め、愛着が深まる建築をめざします。長期間使用することで地球環境負荷の低減につながります。



■略歴

1962年 神奈川県立横浜緑ヶ丘高等学校卒業(野球部出身)
 1965年 早稲田大学第一理工学部建築科卒業
 1965年～1975年 三井建設株式会社勤務
 1975年 コア建築設計工房主宰
 1988年 (株)コア建築設計工房代表取締役就任
 現在に至る。

■資格

一級建築士登録 69796号
 (1971年2月16日 登録)

代表取締役 須永 信一

所在地	神奈川県横浜市中区万代町2-4-1 横浜パークサイドビル 2階 〒 231-0031 TEL 045-212-3739 FAX 045-201-3426 HP http://www.arc-core.co.jp
代表者	代表取締役 須永 信一
創立	1975年8月(創業38年)
法人改組	1988年8月
所属団体	日本建築家協会 日本建築士会 横浜市建築設計協同組合 稲門建築学会
業務内容	設計(企画、基本設計、実施設計) 積算、改修工事、工事監理 建設マネジメント(PM・CM等) 土地の有効利用(収支計画) 認可保育園整備に対する助言等
設計監理実績	保育園・幼稚園/福祉施設/グループホーム/工場・倉庫/事務所/商業施設/社会教育・研修施設 小・中・高等学校/屋内体育施設/レクリエーション施設/公園施設/宿泊施設 一戸建住宅/低層長屋・共同住宅/中高層住宅/寄宿舎・寮