

## 高齢者向け賃貸住宅の企画から運営までのコンサルティング

### 1. 依頼の趣旨・動機

病院の院長が、元は寮であった建物を全面改装して高齢者向け賃貸住宅とする事業を計画しているが、不動産に関する知識がない。  
企画段階から募集活動・賃貸借契約・運営等事業のコンサルティングを希望。

### 2. 依頼内容

有料老人ホームは入居一時金が高額なこと、厚生労働省所管の施設にすると認可に時間がかかること等から、高齢者向け賃貸住宅に絞り込みたい。  
いわゆる「施設」ではなく高齢者が自立した生活のできる賃貸住宅、24時間緊急対応・健康管理・フロントサービス等各種支援サービスと協力病院のバックアップのある賃貸住宅としたい。

### 3. 問題点・課題

企画提案から事業実施までトータルで受託するため、専門外の事項が多く、多岐に亘る項目を効率良く調べ上げ、処理しなければならない。収集した書式等も、本案件に適するよう修正したり、新たに作成しなければならない。

### 4. コンサル内容

#### (1) 関係書類原案の作成

アンケート用紙、入居申込書、重要事項説明書、賃貸借契約書、管理規約、各種申請書・届出書等

#### (2) 物件の近隣説明資料の作成

主要施設、生活マップ、医療福祉施設、交通アクセス等

#### (3) 入居手続の整備

入居申し込み、健康診断、入居資格審査、入居者決定、入居契約資料、入居契約、入居説明、入居金受領等

#### (4) 募集活動

広告、セミナー開催、現地見学会開催、DM発送、関係団体訪問等

#### (5) 各種融資制度の調査

住宅金融公庫、高齢者住宅財団、地方自治体等（資料提供）

#### (6) 入居一時金の保全と融資

取扱金融機関の調査・手続方法、等

#### (7) 各種保険の調査

生命保険・損害保険（資料提供）

#### (8) 住み替えシステムの整備

自宅売却・自宅賃貸（自社仲介業務紹介）

#### (9) 各種データの収集

他の老人施設入居状況・待機状況、統計調査・高齢者データ

#### (10) 市場調査（類似施設調査）

有料老人ホーム、高齢者向け賃貸住宅

### 5. 成果

DM・セミナー等各種営業活動の結果、1年目は厳しい状況だったが入居者は徐々に増え、現在は満室。

### 6. コメント

#### コンサルティング報酬

関係書類原案作成・近隣説明資料作成・・・100万円、

入居手続助言・支援活動・・・100万円

募集活動助言・支援活動・・・100万円

各種融資・保険・データ収集・・・100万円

#### < ひとポイント >

不動産コンサルティングには、依頼者が最善の選択や意思決定ができるよう企画・調整・提案した段階で報酬を受領する「企画提案型」のほか、本件のように、企画提案後の事業執行を受託する「事業執行型」も多くある。この場合、改めて事業執行に係るコンサルティング業務委託契約書の締結が必要となる。

借地人からの借地権譲渡要請に伴う借地整理コンサルティング
------------------------------

## 1 . 依頼の趣旨・動機

管理を受託している貸地（約 40 坪）の借地人から、契約更新にあたり借地権売却の相談があり、長年の不動産管理を通じての信頼関係にある地主のメリットを勘案したコンサルティングをする。

## 2 . 依頼内容

借地人に対しては、借地権の適正な売却可能価格を提示する。

地主に対しては、戦後の混乱期に廉価で貸した土地の高価な借地権への所有者の感情のほか、他の資産状況、地主の年齢や相続時の状況にも配慮した選択肢を提案する。

## 3 . 問題点・課題

当初の依頼者である借地人の利益も確保しつつ、長年土地管理を受託し、信頼関係を構築している地主の立場にも配慮した解決策を提示しなければならない。

## 4 . コンサル内容

## (1)借地権価格の算定

坪 100 万円（実勢価格）× 40 坪 × 60%（借地権割合）= 2,400 万円 > 売却可能価格

## (2)地主の対応策

## [ 借地権消滅 ]

借地権を 2,400 万円で買取り土地の有効活用を図る。ワンルームアパート（8 戸）を建築費 2,800 万円で建設。年間賃料 624 万円（65,000 円 × 8 戸 × 12 ヶ月、利回り 12%）。

## [ 借地権存続 ]

名義書換料 400 万円を受領し借地権の第三者譲渡を認める。地代を値上げする。

## [ 底地処分 ]

底地を借地権譲渡に併せて 2,000 万円で売却する。  
（100 万円 × 40 坪 × 40% + 名義書換料相当 400 万円）

## 5 . 成果

地主は高齢で資産は底地が多いなど資金調達力ないこと、法定相続人が多く収入の少ない不動産（底地）を次世代に承継するのは得策でないこと、相続分与のためある程度の現金調達は必要であること等から、底地を借地権譲渡に併せて売却することとし、底地 2,000 万円・借地 1,850 万円で売却。

## 6 . コメント

複数のプランを提示し地主に対しても適切なコンサルティングを行った。比較提案することにより、依頼者はそれぞれのケースの内容や利点、問題点やリスクを理解でき、納得づくで判断できる。

本件を機に地主の不動産をすべてチェックでき、残す物件、売却する物件に整理、3 件の売却を取り扱った。