

暑中お見舞い申し上げます。



今年は、節電の夏。

ですが、健康管理にはくれぐれもお気をつけください。

外食・物販業界は、東日本と西日本ではかなり地域間格差があるようです。

関西圏での各テナントの出店計画は、概ね昨年より上回っています。ただ、どの店舗も客単価は下がっているのので、賃料を含めて一層の経費削減に取り組まれています。

株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

## これが私のマイブーム



【連載】世間一般のブーム（流行）に関係なく、個人的なブームについて語ってもらうコーナーです。

～ ② 経理・総務課 課長 平井眞一 ～

経理・総務・人事等の事務を担当しています、入社8年目で62歳の平井です。私のマイブームは映画観賞です。キッカケは、60歳になり映画を鑑賞しようと料金を支払ったときに

60歳以上はシニア料金と知り、何か得をした感じを受けたことです。それまでは、趣味というほどのものがなく、家内から「趣味がなければ早く老ける」とよく言われました。私の少年時代は、テレビもあまり普及してなくて、よく家族で映画館へ行ったものです。今後は家族（といっても私と家内の2人ですが）揃って映画鑑賞し、家族の絆を深めたいと思っています。最近見たおすすめは「プリンセストヨミ」です。



## 夏季休暇のお知らせ

8/12 (金) ～ 8/16 (火) の5日間、夏季休暇を取らせていただきます。

# サービス付き高齢者向け住宅で土地活用

## やっと整備された高齢者の住まい サービス付き高齢者向け住宅制度

2～3年前頃から、土地活用を検討しているがロードサイド店舗が出店する立地ではない、という地主様から、「老人ホームや高齢者用マンション」の建設を検討しているがどう思うか」という質問を受けることが多々ありました。そのようなとき私は、このように答えていました。

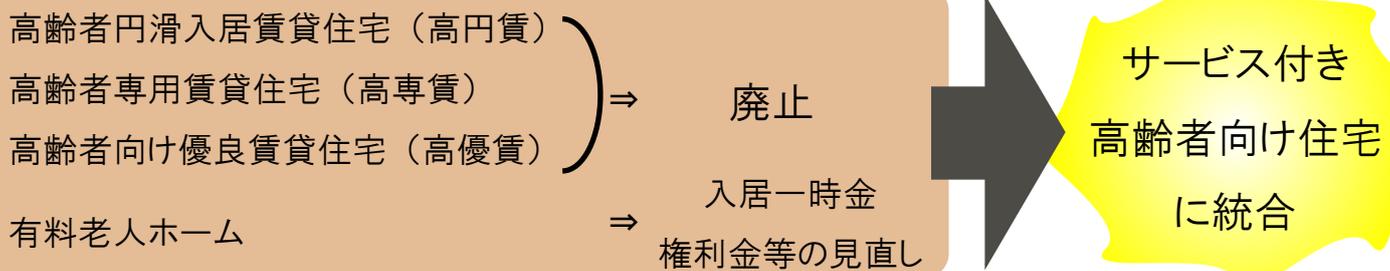
「まだまだ制度的に不十分です。今、建築会社は競い合って提案していますが、そのうち法整備されると思いますので待ったほうがいいです。」

その法整備が、やっと整いました。平成23年4月28日に「高齢者住まい法」の改正法が公布され、6ヶ月以内に施行されます。今までの問題点を解決し、これなら安心して土地活用できるという、私も太鼓判を押せる制度です。

具体的な現行「高齢者住まい法」からの改正点を見てみると

- 1 国土交通省だけの管轄から厚生労働省との共同管轄に
- 2 建物、サービス、契約に関する基準が設けられ、登録制から認可制に
  - ・住居の規模や構造（バリアフリー）
  - ・サービス提供（安否確認、生活相談、食事の提供、清掃・洗濯の補助）
  - ・契約内容（権利金等一時金の受け取りに関するルール）

が主な点ですが、これらの条件をみたしていない従来の高専賃や高円賃は、単なる賃貸住宅となってしまうという移行措置のない大変厳しい変更点です。



登録制から認可制に、というと家主側から見るとハードルが高くなったように思いますが、安心して土地活用ができるようになるのです。たとえば、賃貸マンションや月極駐車場。これらは、建築して賃貸することに制限がないために、どんどん建築会社から建築を勧められ、どんどん賃料を下げながら空室が生まれることになっています。サービス付き高齢者向け住宅は、過当競争のない安定した土地活用ができるようになります。

## 土地活用をする側から見た、サービス付き高齢者向け住宅のメリット

前述のように、サービス付き高齢者向け住宅は認可制です。国の認可を受け、都道府県に登録を受けると、「高齢者等居住安定化推進事業」の対象となり、補助金や税制の優遇を受けることができます。

- 1 建築費の1/10を国が直接補助
- 2 所得税・法人税 当初5年割増償却率28%（耐用年数35年以上で40%）
- 3 固定資産税 当初5年間の税額を1/3に軽減
- 4 不動産取得税 家屋について課税標準から1200万円／戸控除

ただし、補助金を受けたり税制優遇を受けるためには、建築に関し一定の基準を満たす必要があります。

## サービス付き高齢者向け住宅に求められる要件

サービス付き高齢者向け住宅の要件は次の通りです。

### 住宅

#### に関する要件

- 原則 25 m<sup>2</sup>以上  
（共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場所は 18 m<sup>2</sup>以上）
- 原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設備
- 原則 3 点以上のバリアフリー化（手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保）

### サービス

#### に関する要件

- 緊急通報及び安否確認サービス
- 次のいずれかの者が日中常駐していること
  - ・ 社会福祉法人、医療法人または居宅介護サービス事業者の職員
  - ・ ヘルパー 2 級以上の資格を有する者
- 上記の者が常駐するために必要なスペースを設けること

### その他

#### に関する要件

- 原則高齢者専用賃貸住宅として、10年以上登録すること
- 高齢者居住安定確保計画等、地方公共団体との整合等を地方公共団体が確認したもの

国交省は、高齢者等居住安定化推進事業 2011 年度予算案で、2010 年度の約倍額となる 325 億円を計上し、今後 10 年間で 60 万戸を整備する方針を打ち出しています。

## サービス付き高齢者向け住宅は、長期安定収入

土地活用のベストは店舗だと思います。そう考えて私は土地活用に店舗を勧めてきました。

その考えは今も変わっていません。しかし、全ての土地にテナントが出店できるわけではありません。テナントの出店が難しい、幹線道路に面していないような立地であっても、サービス付き高齢者向け住宅は、事業者（賃貸人、店舗でいうところのテナント）と、どのような賃貸借契約を締結できるかが最大のポイントとなります。

主な契約内容は以下のようになります。

契約期間	主に 10 年以上 30 年未満
賃料	近隣の賃貸住宅と同等。ただし、固定賃料で全室一括借り上げ
賃料改定	なし

イメージとしては、テナントと長期契約を締結する場合と近いものがあります。つまり、従来の高円賃や高専賃では難しかった、長期安定収入が可能となります。

# TENPO be プロデュース物件紹介

## 炭火焼肉「北勢（ほくせい）東豊中店」

- オープン日：2011年5月25日
- テナント：有限会社オヴェスト
- 業態：焼肉
- 住所：大阪府豊中市東豊中町6-16-8
- TEL：06-6857-0358
- 営業時間：17:00～24:00（土日祝16:00～）



川西でおいしいと評判の炭火焼肉「北勢」の2号店！今流行の(?)牛一頭買いのお店で、お店に入ると大きな冷蔵庫いっぱい、牛肉のかたまりがドンと並んでいます。三重県北勢地方の黒毛和牛だそうです。住宅地の生活幹線沿いにあるドラッグストアとの複合店舗なので、特に休日には家族連れで賑わいそうです。ちなみに、私のオススメメニューは、ヘルシーでおいしい「焼しゃぶ」です！セットの細切り野菜とわさびを、薄くスライスしたお肉で巻いて焼いて食べる！食欲が減退する夏でもペロリと食べれちゃいます♪

## 黒毛和牛炭火焼肉「犇屋（ひしめきや）伊丹店」

- オープン日：2011年7月2日
- テナント：(FC) 株式会社 Sky Walker
- 業態：焼肉
- 住所：兵庫県伊丹市瑞ヶ丘1-41
- TEL：072-778-0129
- 営業時間：17:00～24:00（土日祝16:00～）



昨年から大阪府と和歌山県で展開している「犇屋」の兵庫県1号店！犇屋のコンセプトは『沢山の人が美味しい和牛を味わってもらえるお店』！お肉はA4ランク以上を基本として仕入れ、質を落とさずリーズナブルに美味しい焼肉を提供しているそうです。なんと！！岡山県のブランド和牛「干屋牛」の黒毛和牛カルビが1品368円（税込）から食べられます！さらにドリンクは全品294円（税込）！ソフトドリンクは全品105円（税込）！宴会などでうれしいコースも2,100円（税込）～。この驚きのコストパフォーマンスが自慢のお店です。

（文責：辻川）



### 【編集後記】

今年は早くからすっかり夏といった感じですね。社内は節電モード。超クールビズで乗り超えます！でもくれぐれも無理はしないように。

### 【発行元】株式会社 TENPO be（テンポビィ）

〒563-0043 大阪府池田市神田1-32-27 花昌ビル3F

TEL: 072-750-2500 FAX: 072-750-2600

E-mail: info@tenpo-be.co.jp URL: <http://www.tenpo-be.co.jp/>

【発行年月日】2011年7月19日【TENPO事務局】佐藤