

民間におけるファンドを活用した
福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する
検討会報告書

平成 29 年 3 月 29 日

○本報告書は、東京都が設置した「民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する検討会」において検討を行った結果を取りまとめたものです。

○本検討会では、主にファンド運営事業者を対象に、開発型ファンドによる機動的な整備を想定した「福祉貢献型建物」の自律的な整備促進に資することを目的に、福祉貢献型建物に類する様々な事例を踏まえつつ、民間におけるファンドを活用した「福祉貢献型建物」の自律的な整備促進等に焦点を当てた課題の抽出及び対応策の検討を行いました。

<目次>

第1 報告書の位置づけ・目的等	4
1. 報告書の位置づけ・目的.....	4
2. 検討の視点.....	4
3. 検討方法.....	6
(1) 検討会の委員構成.....	6
(2) 検討会における検討事項.....	7
4. 本報告書の構成.....	8
5. 用語の定義.....	9
(1) 福祉関連施設.....	9
(2) 福祉貢献型建物.....	9
(3) 官民連携福祉貢献インフラファンド.....	9
第2 先行事例の列挙	10
1. 取り上げる先行事例.....	10
2. 先行事例の詳細.....	11
(1) 事例1：ライフ&シニアハウス日暮里.....	11
(2) 事例2：AIP 勝どき駅前ビル.....	12
(3) 事例3：コーシャハイム向原.....	13
(4) 事例4：コーシャハイム千歳烏山.....	14
(5) 事例5：オリナスふくろうの杜.....	15
(6) 事例6：丸の内永楽ビル.....	16
(7) 事例7：京急川崎駅前ビル.....	17
第3 福祉貢献型建物の整備に関する制度・規制の整理	18
1. 福祉関連施設の整備に関する事項の整理.....	19
(1) 福祉関連施設の概要、制度・規制及びニーズ.....	20
2. 福祉関連施設のオペレーターの状態.....	34
(1) 株式会社等も含めたオペレーターの状況.....	35
(2) 社会福祉法人の状況.....	37
(3) 社会福祉法人の情報開示体制.....	40
3. 開発型ファンド.....	42
(1) ファンド一般の仕組み.....	43
(2) 開発型ファンドの概略.....	43
(3) 開発型ファンドの事業フロー図.....	45
4. 容積率緩和制度.....	53
第4 モデルケースの作成	54
1. モデルケースの設定.....	54
(1) モデルケース作成にあたっての考え方.....	55
(2) 施設（用途）別のニーズの把握による立地別の施設用途の設定.....	57
(3) 施設（用途）ごとの収益性（賃料水準等）の把握.....	59
(4) 規模水準の検討.....	63
(5) モデルケースの設定.....	64
2. シミュレーション.....	75
(1) モデルケースの詳細設定及び収益施設 100%との間のギャップ（収益性の低下）.....	75
(2) 投資家の求める収益性確保の可否のシミュレーション.....	82
(3) 自律的整備に向けた課題.....	87

第5 自律的な整備促進に向けた方向性	88
1. 収益性確保のための方向性	89
(1) 福祉貢献型建物の収益性が収益施設 100%に「劣らない場合」	90
(2) 福祉貢献型建物の収益性が収益施設 100%に「劣る場合」	94
2. 福祉関連施設やファンドに特有の課題と改善の方向性	107
(1) 用地取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応	108
(2) 資金調達先の確保及び出口（資産売却先）の確保	111
(3) 信用力のあるオペレーターの確保	117
第6 まとめ ～自律的な整備促進に向けて～	120

第1 報告書の位置づけ・目的等

○東京都では子育て支援施設等の「福祉関連施設」の整備が求められているが、地価水準の高さなど、その整備促進を図るには多岐にわたる課題が存在する。これに対する対応策の一つとして「福祉関連施設」と他の収益施設を組み合わせた「福祉貢献型建物」の整備が考えられる。

○本報告書では、主にファンド運営事業者を対象にした「開発型ファンド」による「福祉貢献型建物」の整備促進に向けた課題を抽出し対応策を検討することで、民間による「福祉貢献型建物」の自律的な整備促進に資することを旨とする。

1. 報告書の位置づけ・目的

東京都において喫緊の課題となっている「待機児童解消」といった地域ニーズに対応するため、子育て支援施設等の「福祉関連施設」の新規整備が求められている。

しかしながら、東京都においては、地価水準の高さなどから、一般的に収益性が低い「福祉関連施設」を整備するにあたっては、多岐にわたる課題に対応していく必要がある。これに対する対応策の一つとして、他の収益施設（用途）と組み合わせた「福祉貢献型建物」として整備することが挙げられる。

「福祉貢献型建物」の整備手法の一つとして、投資家や金融機関から調達する資金により早期の整備が可能となる開発型ファンドの活用が考えられ、東京都では、平成28年2月より、民間の資金とノウハウを導入した「官民連携福祉貢献インフラファンド」を組成し、「福祉貢献型建物」の整備等を進めるとともに、その取組を広く周知することで、民間におけるファンドを活用した自律的な整備促進を目指している。

これとあわせて、主にファンド運営事業者を対象に、開発型ファンドによる機動的な整備を想定した「福祉貢献型建物」の自律的な整備促進に資することを目的に、現時点における福祉貢献型建物に類する様々な事例を踏まえつつ、民間におけるファンドを活用した「福祉貢献型建物」の自律的な整備促進等に焦点を当てた課題の抽出及び対応策の検討を行い、これを報告書として取りまとめ公開する。

2. 検討の視点

福祉貢献型建物が民間において「自律的に」整備されるためには、施設供給者にとって、整備する建物に福祉関連施設を組み入れるインセンティブがあることが求められる。民間におけるインセンティブとして第一に考えられるのは、収益性、つまり「福祉貢献型建物が他の施設に収益性で劣後しないこと」が求められるという点である。

本報告書では、一般に収益性が低いと言われている福祉関連施設について、地主の社会貢献意識に一定程度頼らざるを得ないという傾向があるが、実際に、住宅やオフィスなどの収益施設と比べどの程度収益性に違いがあるのか、これを用途ごとに検討する。そのうえで、福祉関連施設の併設に伴う収益性の低下を補完・代替するための要素について、様々な事業者等へのヒアリングを行いながら、インセンティブを確保する方策について検討する。

検討にあたっては、各用途の賃料水準や施設規模等を想定で置いたモデルケースを複数設定し、当該モデルの実現可能性について、施設供給者からの視点だけでなく、投資家が求めるリターン水準にも焦点を当てながらシミュレーションを行う。また、各モデルケースについて、福祉関連施設と他の収益施設とを併設することのメリットにも触れながら、想定される個別課題・対応策についても整理を行っていくとともに、これとあ

わせて、施設の整備にあたって発生する福祉関連施設やファンドに特有の課題やその対応策についても検討し、整理していく。

3. 検討方法

本報告書作成にあたっては、7名の実務に精通する有識者委員で構成する「民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する検討会」（以下「検討会」という。）を設置し、計5回の検討会を開催した。検討会では、民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に向けた課題及びその対応策について議論を行い、各委員から出された意見を反映する形で報告書のとりまとめを行った。

(1) 検討会の委員構成

検討会委員は以下のとおりである。

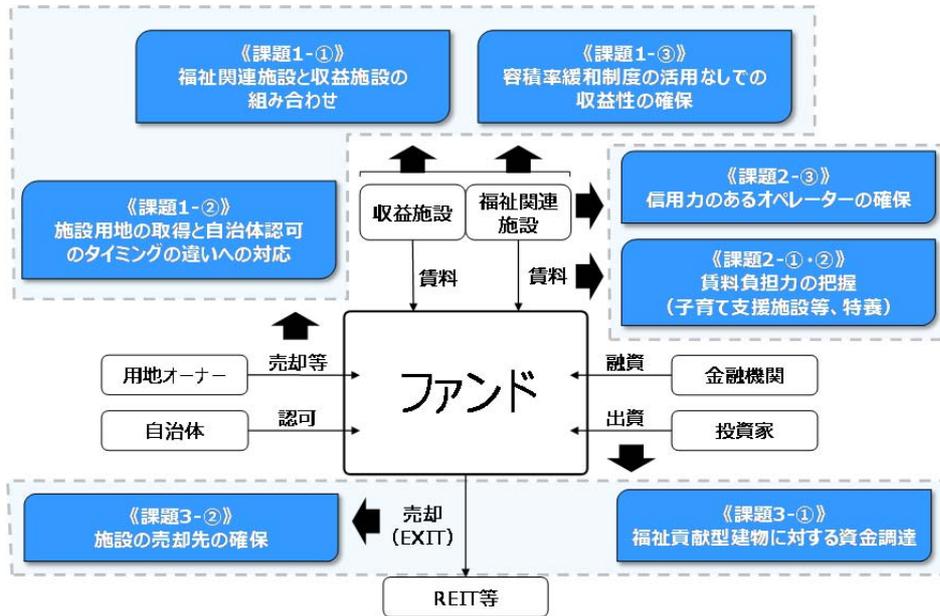
図表 検討会委員一覧（敬称略、五十音順）

委員氏名	所属・役職
エイ・バリー・ハーシュフェルド・ジュニア	AIP ヘルスケアジャパン合同会社 代表
佐藤 正謙	森・濱田松本法律事務所 パートナー 弁護士
高田 修	株式会社みずほ銀行 不動産ファイナンス営業部 次長
平出 和也	スターツアセットマネジメント株式会社 代表取締役
本地 央明	独立行政法人福祉医療機構 経営サポートセンター リサーチグループ リサーチチーム コンサルティンググループ コンサルティングチーム チームリーダー
間瀬 昭一	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部 部長
松田 淳	KPMGヘルスケアジャパン株式会社 代表取締役

(2) 検討会における検討事項

検討会各回での主な検討事項は以下のとおりである。

図表 検討課題の全体像



図表 各回の主な検討事項

	開催日	主な検討事項
第1回	平成28年11月7日	<ul style="list-style-type: none"> ○検討課題について ○報告書のイメージ
第2回	平成28年11月15日	<ul style="list-style-type: none"> ○検討課題1 【どのように福祉貢献型建物を整備するか】 1-① 福祉関連施設と収益施設の組み合わせ (モデルケースの検討) 1-② 施設用地の取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応 1-③ 容積率緩和制度の活用なしでの収益性の確保
第3回	平成28年12月13日	<ul style="list-style-type: none"> ○検討課題2 【どのように福祉関連施設から安定的に収入を得ていくか】 2-①・② 賃料負担力の把握 (子育て支援施設等、特養) 2-③ 信用力のあるオペレーター確保 ○モデルケースの設定、検討 以下の3点の分析を踏まえ、資産売却先 (出口) を考慮して設定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益施設、福祉関連施設の分布状況 (ニーズ) ・ 収益施設、福祉関連施設の賃料水準 (収益性) ・ 収益施設、福祉関連施設の規模水準
第4回	平成29年1月20日	<ul style="list-style-type: none"> ○検討課題3 【金融ツールとしてのファンドに関する課題】 3-① 福祉貢献型建物に対する資金調達 3-② 施設の売却先の確保 ○モデルケースのシミュレーションと結果の考察 <ul style="list-style-type: none"> ・ 第3回で設定したモデルケースを基に、福祉貢献型建物全体として投資可能な収益水準を満たすことが出来るか、シミュレーションを実施 ○報告書の骨子案
第5回	平成29年3月29日	<ul style="list-style-type: none"> ○報告書のとりまとめ

4. 本報告書の構成

本報告書における検討は、上記「3. 検討方法」において示した検討会の各回の主な検討事項に沿って行ったが、報告書の取りまとめにあたっては、福祉貢献型建物の整備に関心を持つファンド運営事業者を意識し、次の構成とした。

第1 報告書の位置づけ・目的等

報告書の位置づけ・目的の整理、検討方法や本報告書の構成の提示及び用語の定義を行い、前提を整理。

第2 先行事例の列挙

福祉関連施設と収益施設とが組み合わされた福祉貢献型建物の事例を紹介し、福祉貢献型建物のイメージを明確化。

第3 福祉貢献型建物の整備に関する制度・規制の整理

保育所等の福祉関連施設の概要やニーズ等を確認するほか、都市開発諸制度、開発型ファンドといった、福祉関連施設の整備に関係する幅広い制度・規制を整理。

第4 モデルケースの設定

福祉関連施設が、住宅やオフィス等の収益施設と比べどの程度収益性に違いがあるのか、各用途の賃料水準や施設規模等を分析・把握した上、モデルケースを作成していく中で確認。また、福祉貢献型建物全体として投資家が投資可能な収益水準を確保することができるか（＝投資家からの資金調達ができるか）シミュレーションを実施。

第5 自律的整備に向けた方向性

「第4」において実施したシミュレーションの結果を踏まえ、民間において福祉貢献型建物の自律的な整備がなされるための方向性について整理。

第6 まとめ

5. 用語の定義

本報告書において用いる各用語の定義を示す。

(1) 福祉関連施設

「福祉関連施設」とは、子育て支援施設及び高齢者向け施設を指し、本報告書では、これらのうち以下の施設を中心に取り上げる。

図表 本報告書で取り上げる福祉関連施設

子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保育所 ・ 放課後児童クラブ
高齢者向け施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有料老人ホーム ・ サービス付き高齢者向け住宅 ・ 認知症高齢者グループホーム ・ 特別養護老人ホーム

(2) 福祉貢献型建物

「福祉貢献型建物」とは、地域のニーズに対応した子育て支援施設等の「福祉関連施設」を含む建物を指す。

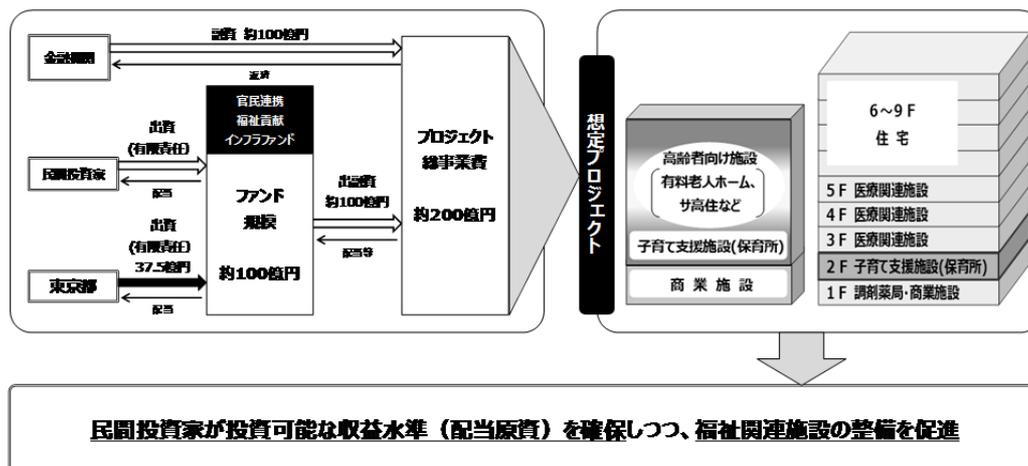
(3) 官民連携福祉貢献インフラファンド

都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備促進等を目的として、平成28年2月に組成されたファンドである。

官民連携福祉貢献インフラファンド事業は、東京都と民間投資家が出資したファンドから、金融機関からの融資と併せて、福祉貢献型建物のプロジェクトに出融資を行っていくものである。想定するプロジェクトとしては、商業施設と子育て支援施設、高齢者向け施設が合築されたものや、1階に調剤薬局や商業施設、2階に子育て支援施設、その上に医療関連施設が入り、高層部分に住宅が入ったもの、といった複合施設を想定している。

一般に福祉関連施設（特に子育て支援施設）は収益性が低いと言われており、収益施設と組み合わせることで民間の投資家が投資可能な収益水準を確保しつつ、福祉関連施設の整備を促進していくことを目的としている。

図表 官民連携福祉貢献インフラファンド事業の全体像



第2 先行事例の列挙

○ここでは、東京近郊を中心とした、福祉関連施設と収益施設が組み合わせられて整備されている7事例の建物につき、フロア構成などを紹介することで、「福祉貢献型建物」のイメージをより明確なものとする。

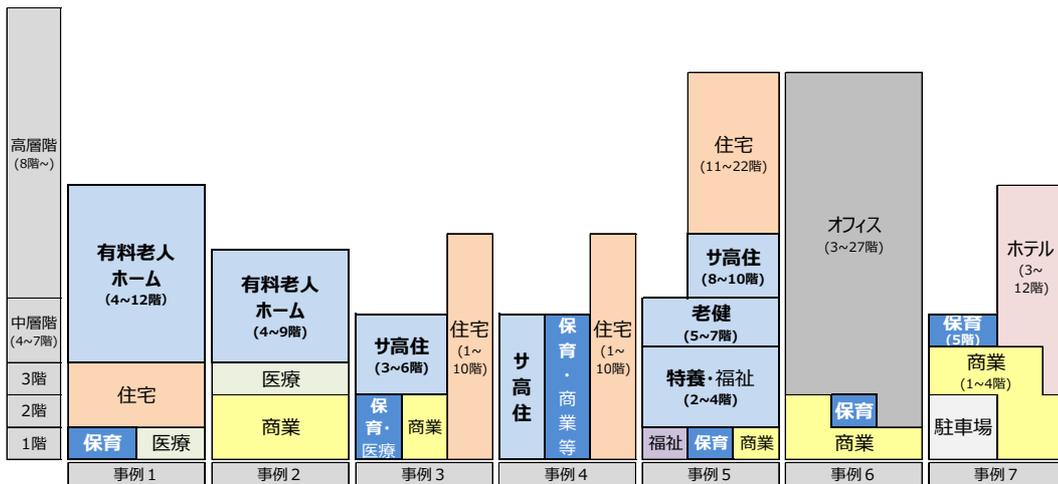
1. 取り上げる先行事例

東京都近郊の施設を中心として7件の整備事例を「福祉関連施設と収益施設との組み合わせ例」として収集した。

取り上げた事例において、福祉関連施設と主な収益施設の組み合わせを分類すると、事例1、3、4及び5は「福祉関連施設と住宅」、事例2及び6は「福祉関連施設と商業」、事例6は「福祉関連施設とオフィス」、事例7は「福祉関連施設とホテル」となる。

このように、福祉関連施設はすでに様々な収益施設との組み合わせで整備されている。

図表 福祉貢献型建物の先行整備事例



2. 先行事例の詳細

(1) 事例1：ライフ&シニアハウス日暮里



所在地	東京都荒川区東日暮里		所有者	(株)生活科学運営	
アクセス	JR「日暮里」駅徒歩約15分		構造	地下1階地上12階	
土地	所有者	(株)生活科学運営	建物	延床面積	7,078.50㎡
	面積	2,814.47㎡		建築年月	平成15年5月
運営事業者	(株)生活科学運営				
用途	12階 : 一般浴室 7階～11階 : 介護付有料老人ホーム（一般居室41室） 4階～6階 : 介護付有料老人ホーム（介護居室43室） 2階、3階 : 賃貸住宅 1階 : 食堂、多目的室、クリニック、保育園				

公立中学校跡地に建設された地下1階・地上12階建の高層施設で、クリニック、認証保育所、賃貸住宅、介護付有料老人ホームなどが組み合わされた事例である。

1階は、食堂・多目的室・クリニック・認証保育所で構成される。2、3階は、コレクティブハウスとなっており、ワンルームや1LDK、2DK等のほか、シェアルームもある。4～6階は介護付有料老人ホームの介護居室（全43室）、7～11階は介護付有料老人ホームの一般居室（全41室）、最上階の12階は、一般浴室となっている。

子育て支援施設（認証保育所）、住宅（賃貸住宅）、高齢者向け施設（介護付有料老人ホーム）の複合により、多世代が交流できるほか、健康状態に合わせ、一般居室から介護居室に住み替えることも可能となっている。

(2) 事例2：AIP 勝どき駅前ビル



所在地	東京都中央区勝どき	建 物	所有者	－（建築中）	
アクセス	都営「勝どき」駅徒歩 1 分		構造	RC造・地上9階建	
土地	所有者		三井住友信託銀行（受託者）	延床面積	約8,000㎡
	面積		約1,500㎡	建築年月	平成29年4月予定
運営事業者	各施設用途ごとに賃貸し運営予定				
用途	4階～9階：介護付有料老人ホーム 3階：クリニック、薬局 2階：小売店 1階：スーパー				

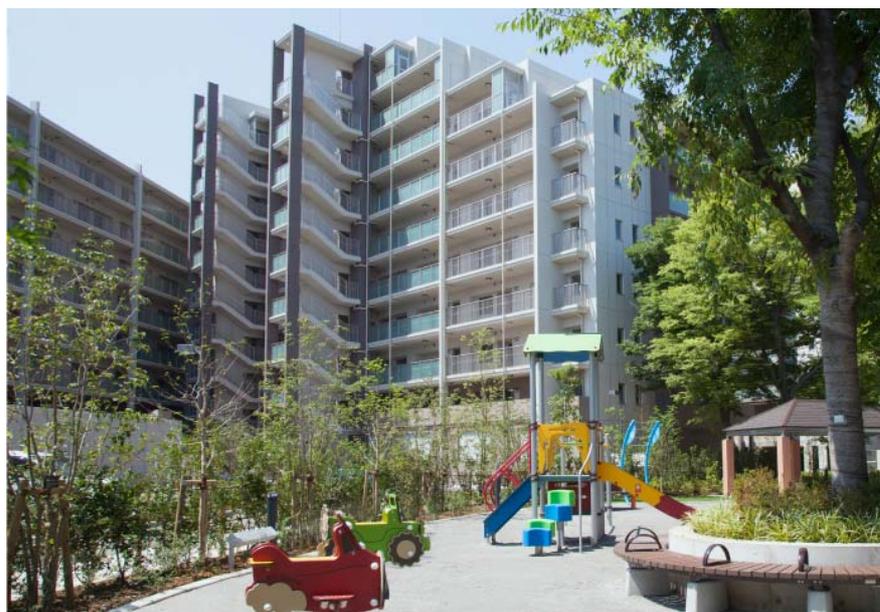
地上9階建の高層施設で、スーパー、小売店、クリニック、薬局、介護付き有料老人ホームが組み合わされた事例である。

1～3階はスーパー、小売店、クリニック、薬局が入る商業施設となっている。中央区勝どきは、高層マンション等の建設により近年人口が増加している地域であり、スーパーや小売店などの生活利便施設のニーズが高いことから、大手スーパーチェーンの入居が予定されている。

クリニック・薬局については、医療モールとして調剤薬局とMRIを有する整形外科や内科のクリニックなど6軒が入居する予定となっている。周辺における医療体制の充実が介護付き有料老人ホームを選ぶポイントの一つとなっており、同一建物内に医療モールがあることは、介護付き有料老人ホームにとってプラスの要素となる。

また、本件はマンション等には課題がある敷地を活用して整備された事例でもある。（本事例については、別途「P91」に記載）

(3) 事例3 : コーシャハイム向原



所在地	東京都板橋区向原		所有者	東京都住宅供給公社	
アクセス	メトロ「小竹向原」駅徒歩7分		建物	構造	公社一般賃貸住宅 : RC造、地上4~8階建 福祉関連施設: RC造、地上6階建
土地	所有者	東京都住宅供給公社		延床面積	公社一般賃貸住宅: 約40,000㎡ 福祉関連施設: 約5,500㎡
	面積	約56,000㎡		建築年月	1~4号棟: 平成22年 5~7号棟: 平成26年
運営事業者	公社一般賃貸住宅: 東京都住宅供給公社 福祉関連施設: 社会福祉法人こうほうえん				
用途	1~6号棟 : 公社一般賃貸住宅 7号棟 : 3階~6階: サ高住 (50戸) : 1階~2階: 認可保育所、病後児保育室、地域交流スペース(レストラン)、コンビニ、在宅療養支援診療所、訪問看護事業所(サテライト)、居宅介護支援事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、小規模多機能型居宅介護事業所				

東京都住宅供給公社の旧向原住宅の建替事業により建設されたもので、1~6号棟が公社一般賃貸住宅(686戸)として整備され、7号棟はサービス付き高齢者向け住宅、高齢者居宅生活支援施設、認可保育所、コンビニエンスストア等が組み合わされた建物が建設されている。

7号棟は地上6階建てで、1、2階に認可保育所、病後児保育室、地域交流スペース(レストラン)、コンビニエンスストア、在宅療養支援診療所、訪問看護事業所(サテライト)、居宅介護支援事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、小規模多機能型居宅介護事業所が入り、3~6階がサービス付き高齢者向け住宅(50戸)となっている。

この7号棟においては、保育所やサービス付き高齢者向け住宅等の厨房の共有といったコスト削減に向けた取組が行われている。(本事例については、別途「P99」に記載)

(4) 事例4：コーシャハイム千歳烏山



所在地	東京都世田谷区南烏山		所有者	東京都住宅供給公社	
アクセス	京王「千歳烏山」駅徒歩6分		構造	公社一般賃貸住宅：RC造、地上4～10階建 福祉関連施設：RC造、地上3～6階建	
土地	所有者	東京都住宅供給公社	建物	延床面積	公社一般賃貸住宅：約30,000㎡ 福祉関連施設：約7,800㎡
	面積	約30,000㎡		建築年月	1～4号棟：平成22年 5～8号棟：平成25年 9～12号棟：平成26年
運営事業者	公社一般賃貸住宅：東京都住宅供給公社 サ高住：東京建物シニアライフサポート(株)			介護：(株)やさしい手 保育：(株)ポピンズ	
用途	1～8号棟、11号棟の一部：公社一般賃貸住宅（513戸） 9号棟：サ高住（43戸）、居宅介護支援事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、通所介護事業所、訪問入浴事業所、地域交流スペース（レストラン） 10号棟、11号棟の一部：サ高住（43戸） 12号棟：多世代交流施設（コミュニティカフェ）、東京都認証保育所、病児・病後児保育室、診療所、小児科クリニック、調剤薬局				

東京都住宅供給公社の旧烏山住宅の建替事業により建設されたもので、1～8号棟と11号棟の一部が公社一般賃貸住宅（513戸）として整備され、9～12号棟にサービス付き高齢者向け住宅を中心とした高齢者居宅生活支援施設や子育て支援施設、多世代交流施設等を組み合わせた建物が建設されている。

9号棟は地上6階建てで、1階に居宅介護支援事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、通所介護事業所、訪問入浴事業所、地域交流スペース（レストラン）が入り、2～6階がサービス付き高齢者向け住宅（43戸）となっている。

10号棟は地上5階建てで、サービス付き高齢者向け住宅（28戸）のみである。

11号棟は地上4階建てで、旧烏山住宅の躯体を活用しリノベーションした住棟として、公社一般賃貸住宅（8戸）とサービス付き高齢者向け住宅（15戸）が合築されている。

12号棟は施設棟として多世代交流施設（コミュニティカフェ）、東京都認証保育所、病児・病後児保育室、診療所、小児科クリニック、調剤薬局が入居する建物である。

(5) 事例5：オリナスふくろうの杜



所在地	東京都豊島区南池袋		建物	所有者	首都圏不燃建築公社、敬心福祉会、瑞雲会、東京同朋援護会
アクセス	JR等「池袋」駅、JR「目白」駅、都電荒川線「鬼子母神前」駅徒歩約10分			構造	地下1階地上22階
土地	所有者	豊島区		延床面積	約20,000㎡
	面積	約4,600㎡		建築年月	平成17年2月
運営事業者	建物所有者に同じ（首都圏不燃建築公社が主導）				
用途	13階～22階：賃貸住宅（68戸） 11階、12階：区民住宅（12戸） 8階～10階：高齢者向け優良賃貸住宅（27戸） 5階～7階：介護老人保健施設 2階～4階：身体障害者療養施設、特別養護老人ホーム 1階：在宅介護支援センター、保育所、店舗（コンビニ）				

豊島区立雑司が谷小学校が2001年3月に廃校となったことに伴い、学校跡地を活用して開発された複合施設である。保育所、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ファミリー世帯向けの賃貸住宅、高齢者向けの優良賃貸住宅が組み合わせられた事例である。

1階は在宅介護支援センターと保育所、コンビニエンスストアである。2～4階は身体障害者療養施設と特別養護老人ホームで、5～7階は介護老人保健施設となっている。8階以上は住宅となっており、8～10階が高齢者向け優良賃貸住宅、11、12階が区民住宅、13～22階が賃貸住宅となっている。

特別養護老人ホームや介護老人保健施設等が併設され、様々な健康状態に対応するとともに、保育所や区民住宅、賃貸住宅が併設され、子どもから高齢者まで多様な世代が集まる施設である。

(6) 事例6：丸の内永楽ビル



所在地	東京都千代田区丸の内		所有者	三菱地所ほか	
アクセス	JR「東京」駅ほか		構造	地下4階地上27階	
土地	所有者	住友信託銀行(株)、三菱地所(株)、(株)三菱東京UFJ銀行	建物	延床面積	約140,000㎡
	面積			約8,000㎡	建築年月
運営事業者	保育所：(株)アルファコーポレーション				
用途	3階～27階：オフィス 2階：東京都認証保育所 地下1階～2階：店舗（レストラン・カフェ等）				

東銀ビルディング、三菱UFJ信託銀行東京ビル、住友信託銀行東京ビルの3棟の一体建替えにより整備されたオフィスを主体として整備された複合施設の事例である。

整備にあたっては、特定街区制度のほか特例容積率適用地区制度を活用しており、近隣で整備されたパレスホテル東京の未利用容積の移転を受けている。

地下1階～地上2階は店舗（レストラン・カフェ等）であり、2階の一角に東京都認証保育所が入居している。3階～27階はオフィスとなっている。

保育所をオフィスに併設することで、女性が活躍できる環境の整備に繋がり、入居企業より評価されている。（本事例については、別途「P67」、「P93」、「P95」及び「P106」に記載）

(7) 事例7：京急川崎駅前ビル



所在地	神奈川県川崎市川崎砂子		所有者	京浜急行電鉄(株)
アクセス	京急「京急川崎」駅直結		建物	構造 地上12階
土地	所有者	京浜急行電鉄(株)	延床面積	約9,000㎡
	面積	約3,000㎡	建築年月	平成28年4月
運営事業者	保育所：京急サービス(株) ホテル：(株)京急イーエックスイン			
用途	＜低層棟＞		＜高層棟＞	
	5階	：認可保育所	4～12階	：ホテル
	3、4階	：店舗（レストラン・物販）	3階	：ホテルフロント、レストラン
	1、2階	：駐輪場	1、2階	：店舗（雑貨、食物販）

京急川崎駅（大師線）の上に整備されたもので、駅直結の立地を活かし、商業施設を中心にホテルと保育所が組み合わされた事例で、高層棟・低層棟の2棟からなる。

保育所は低層棟の最上階（5階）にあり、屋上を園庭として活用することで、駅直結の商業地でありながら施設内に園庭の確保を実現している。

駅直結の好立地に様々な用途が整備されることにより、大師線沿線の利便性向上に寄与することが期待されている。（本事例については、別途「P69」及び「P106」に記載）

第3 福祉貢献型建物の整備に関係する制度・規制の整理

○ここでは、福祉貢献型建物の整備にあたり必要となる以下の事項について整理を行うことで、その整備に向けた課題抽出及び改善の方向性検討に向けた材料とする。

- ・保育所、放課後児童クラブ、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、特別養護老人ホームにかかる制度・規制、ニーズ等
- ・福祉関連施設のオペレーター全般の状況、なかでも多くの施設を運営する社会福祉法人の状況とその情報開示体制の現状
- ・整備手法として想定している開発型ファンドの仕組み及び投資環境
- ・福祉関連施設の整備に関連する容積率緩和制度

福祉貢献型建物の整備にあたっては、福祉関連施設の特徴を把握し、これを踏まえたうえで、開発型ファンドの手法を活用して整備する際の課題とその解決策を検討する必要がある。

福祉関連施設が持つ特徴としては、3点挙げられる。

1つ目として、福祉関連施設の整備には、自治体認可をはじめ、各種制度・規制が存在する点である。この点について、「1. 福祉関連施設の整備に関する事項の整理」において、各福祉関連施設の概要やニーズの状況を含め、整理する。

2つ目として、福祉関連施設の運営事業者（オペレーター）の選定に際しては、その信用力が重要視されるが、オペレーターの信用力は個々の法人によって異なる点である。この点については、「2. 福祉関連施設のオペレーターの状況」において、概略を整理する。

3つ目として、本報告書では、上記特徴を有する福祉関連施設を含む福祉貢献型建物の整備に、開発型ファンドを活用することを想定しているが、この点については、「3. 開発型ファンド」において、開発型ファンドの仕組みや投資環境等について整理する。

4つ目として、子育て支援施設や高齢者向け施設の整備にあたり、一定の要件を満たす場合には、容積率緩和制度を活用することが可能であり、この点について、「4. 容積率緩和制度」において、代表例として東京都の「都市開発諸制度」に触れる。

1. 福祉関連施設の整備に関する事項の整理

- ここでは福祉関連施設として想定している、保育所、放課後児童クラブ、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、特別養護老人ホームにかかる制度・規制、ニーズ等を整理する。
- 保育所については、平成27年度時点において、区部で約176,000人、多摩地域で約82,000人ある保育ニーズが、平成31年度までに区部で約189,000人、多摩地域で約89,000人まで増加することが見込まれている。都では平成28年度から4年間で、認可保育所、認証保育所以外の保育サービスを含めた保育サービス利用児童数を7万人分増加させることを目指している。
- 放課後児童クラブについては、平成26年5月1日時点において、東京都における登録児童数は約89,000人であり、約1,700人の待機児童が存在する。都では平成31年度末までに待機児童の解消を目指している。
- 有料老人ホームについては、東京都において、有料老人ホームを含む特定施設入居者生活介護のサービス量が、平成37年度には地域密着型サービス分も含め約55,000人と、平成29年度（見込）に比して約1.3倍になると見込まれている。
- サービス付き高齢者向け住宅については、東京都において平成37年度末までに東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構が管理する高齢者向けの優良な賃貸住宅とあわせて28,000戸の整備を目指している。
- 認知症高齢者グループホームについては、東京都において平成37年度には約16,000人分が必要になると見込まれており、都では定員2万人分のグループホームの整備を目指している。
- 特別養護老人ホームについては、平成37年度には約6万人分が必要になると見込まれており、都では定員6万人分の特別養護老人ホームの整備を目指している。
- 特別養護老人ホームに関する制度改正が行われ、平成28年7月27日より、都市部地域において、一定の要件を満たせば、社会福祉法人が建物を借り受けて特別養護老人ホームを設置することが可能となった（それまでは、社会福祉法人が特別養護老人ホームを経営する場合は、建物は自己所有又は国・地方公共団体から貸与・使用許可を受けていることが要件となっていた。）。

(1) 福祉関連施設の概要、制度・規制及びニーズ

ここでは、福祉関連施設として、保育所、放課後児童クラブ、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、特別養護老人ホームを取り上げ、それぞれの概要、制度・規制及びニーズを整理する。

① 保育所（認可・認証）

ア 概要

「認可保育所」とは、児童福祉法に基づく児童福祉施設で、都道府県、政令指定都市又は中核市が定めた認可基準（施設の広さ、保育士等の職員数、給食設備、防災管理、衛生管理など）を満たして都道府県知事、政令指定都市又は中核市の長に認可された施設である。一方、「認可外保育所」は、「認可保育所」以外の保育所を指す。

東京都では、大都市特有のニーズに対応するため、都独自の制度として、認証保育所制度を平成13年5月に創設した。

認可保育所と認証保育所の概要を整理したのが下の図表である。

図表 認可保育所及び認証保育所の概要

	認可保育所 (国の制度)	認証保育所 (東京都独自制度)
設置根拠	児童福祉法	東京都認証保育所事業 実施要綱
設置に必要な認可等	知事の認可	知事の認証
定員・対象年齢	20人以上	定員20～120人、うち0～2歳を1/2以上
0歳児保育	0歳児枠がない保育所あり	0歳児保育は必ず実施
基準面積	0歳児・1歳児一人当たり3.3㎡	<A型>0歳児・1歳児一人当たり3.3㎡ <B型>0歳児・1歳児一人当たり2.5㎡
保育料	区市町村が徴収	認証保育所が徴収 ※料金は認証保育所が上限内で自由に設定
申込方法	区市町村へ申込む	認証保育所と保護者の間で直接契約を締結
開所時間	原則11時間	13時間以上の開所を義務付け

出所) 各種資料より作成

保育所等の整備にあたっては、各根拠法令に基づき、認可、認証などの手続が必要となる。以下では、認可保育所と認証保育所の設置認可プロセスを中心に説明する。

イ 制度・規制等

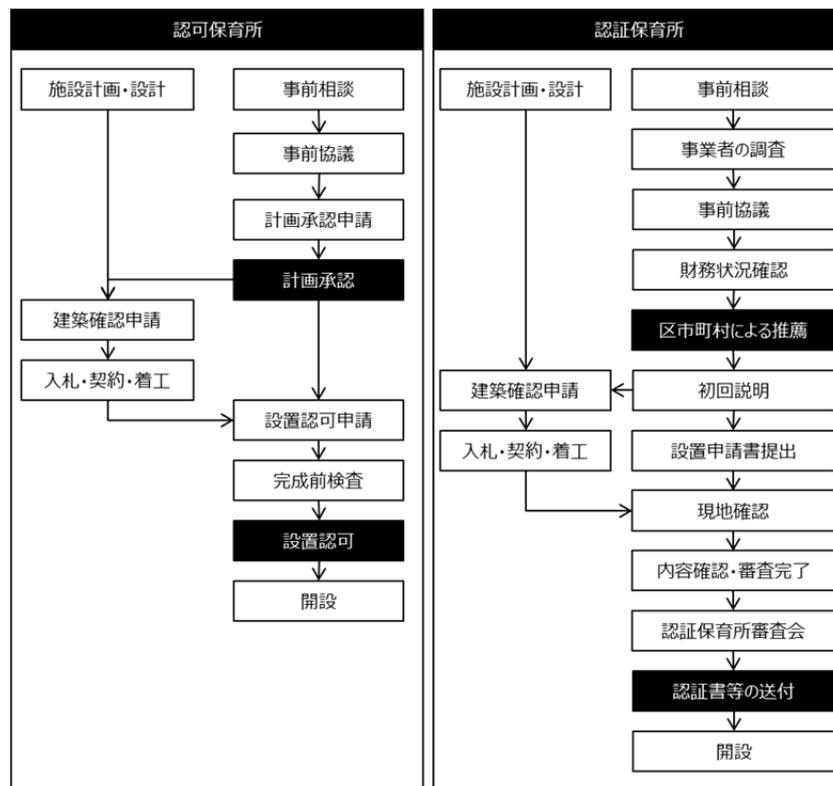
保育所等を設置するためには、根拠法令に基づき、開設直前に都知事の認可または認証を受ける必要があるが、入札・契約・着工の前に、それぞれ計画承認、区市町村による推薦、事前協議の実施が必要条件となっている。

認可保育所の場合は、実施内容や予定地等について、まず区市町村との事前相談を行う。その結果等を踏まえ、事業者は、必要書類を整え、区市町村を經由して都へ計画申請書を提出し、審査を受ける。その結果、問題がなければ「計画承認」が行われ、建築工事に着手できることになる。その後、設置認可申請書を整え、区市町村へ提出する。設置認可申請書は、区市町村での審査を経て都に送付され、都による書類審査・現地調査及び児童福祉審議会への諮問が行われる。審査・調査の結果、問題がなければ「設置認可」がなされ、保育所の開設に至る。

認証保育所は、基本的には認可保育所同様の流れになるが、区市町村との事前相談のあとに区市町村による「事業者の調査」があり、その後、区市町村と都の間での事前協議が行われる。事前協議では、計画の概要や新規予定施設の状況確認などが行われる。その後、事業者の財務状況確認が行われ、区市町村から都に対して計画の推薦

が行われる。こののち、認可保育所とは異なり、事業者から都への事業計画等の説明や都から事業者への設置申請書類の作成上の留意点等の説明を行う「初回説明」というステップが入る。この「初回説明」で問題がなければ、建築確認申請をして、着工という流れとなる。工事期間中に、設置申請書類を整えて、都・区市町村へ提出し、建物完成後に現地確認、申請書類内容の確認・審査完了、認証保育所審査会を経て、認証書等が送付され、保育所の開設となる。

図表 認可保育所と認証保育所の設置までのプロセス等



出所) 各種資料より作成

ウ ニーズ

平成27年度の保育サービス需要量は、区部で175,813人、多摩部で81,888人と見込まれるが、4年後の平成31年度までに区部で約1.07倍(13,401人増)、多摩部で1.09倍(7,607人増)となることを見込まれている。

図表 東京都における保育ニーズの見込み



出所) 東京都福祉保健局「東京都子供・子育て支援総合計画」より作成

圏域別に需要増の見込みを詳細にみると、最も増加率が高いのは、北多摩北部圏域(1.71倍)で、次いで区中央部圏域(1.28倍)、区西部圏域及び区東部圏域(1.15倍)である。需要が増加する圏域がある一方で、島しょ圏域(0.87倍)、西多摩圏域(0.93倍)、区南部圏域(0.96倍)、南多摩圏域(0.97倍)、区東北部圏域及び北多摩西部圏域(0.99倍)のように、需要が減少する圏域もある。

図表 圏域別需要増見込み

	平成27年度	平成31年度	増加率	増加数	増加率順位
区中央部圏域	15,741人	20,084人	1.28倍	4,343人	2位
区南部圏域	21,554人	20,784人	0.96倍	-770人	11位
区西南部圏域	27,748人	28,013人	1.01倍	265人	6位
区西部圏域	19,780人	22,675人	1.15倍	2,895人	3位
区西北部圏域	33,317人	35,514人	1.07倍	2,197人	5位
区東北部圏域	28,182人	27,832人	0.99倍	-350人	8位
区東部圏域	29,491人	33,952人	1.15倍	4,461人	3位
西多摩圏域	8,706人	8,076人	0.93倍	-630人	12位
南多摩圏域	26,802人	26,015人	0.97倍	-787人	10位
北多摩西部圏域	12,507人	12,388人	0.99倍	-119人	8位
北多摩南部圏域	20,262人	20,188人	1.00倍	-74人	7位
北多摩北部圏域	12,995人	22,285人	1.71倍	9,290人	1位
島しょ圏域	616人	533人	0.87倍	-83人	13位

出所) 東京都福祉保健局「東京都子供・子育て支援総合計画」より作成

なお、平成28年12月に東京都が発表した「2020年に向けた実行プラン」において、都は認可保育所や認証保育所、認定こども園、小規模保育事業、家庭的保育事業、事業所内保育事業、居宅訪問型保育事業、定期利用保育事業等、地域の実情に応じた保育サービスの展開などを図り、平成28年度から4年間で保育サービス利用児童数を7万人分増加させることを目標に掲げている。

② 放課後児童クラブ

ア 概要

放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ）は、児童福祉法第6条の3第2項の規定に基づき、保護者が労働等により昼間家庭にいない小学校に就学している児童に対し、授業の終了後等に小学校の余裕教室や児童館等を利用して適切な遊び及び生活の場を提供し、その健全な育成を図る事業である。

イ 制度・規制等

東京都においては、「放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準」（厚生労働省令）を踏まえ、各区市町村が条例で基準を定めて事業を実施するものを、「学童クラブ事業」と呼び、学童クラブ事業のうち、開所時間の延長や常勤の放課後児童支援員の配置など、東京都が独自に要件を定めたものを「都型学童クラブ事業」と呼んでいる。

「学童クラブ事業」の制度概要は以下のとおりである。

図表 学童クラブ事業の制度概要

項目	内容
運営主体	区市町村（委託可能）、株式会社、特定非営利活動法人、社会福祉法人、その他
対象児童	保護者が労働等により昼間家庭にいない児童（小学校に就学）
主な要件	①専用区画を児童一人あたりおおむね 1.65 m ² 以上確保 ②常時 2 名以上の放課後児童支援員を配置 等
規模	一支援の単位あたり 40 名程度以下が推奨
開所日数	原則として年間 250 日以上
開所時間	平 日：1 日あたり原則 3 時間 学校休業日：1 日あたり原則 8 時間

出所) 各種資料より作成

「都型学童クラブ事業」の制度概要は以下のとおりである。

図表 都型学童クラブ事業の制度概要

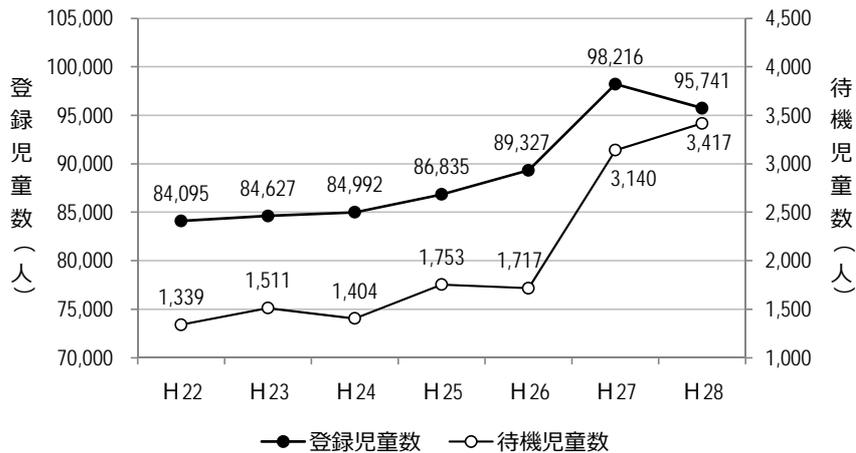
項目	内容
運営主体	株式会社、特定非営利活動法人、社会福祉法人その他
対象児童	保護者が労働等により昼間家庭にいない児童（小学校に就学）
主な要件	①専用区画を児童一人あたり 1.65 m ² 以上確保 ②放課後児童支援員のうち、1 人は常勤職員を配置 等
規模	一支援の単位あたり 10 名以上 70 名以下（40 名程度が推奨）
開所日数	日曜・祝祭日及び年末年始以外の毎日
開所時間	平 日：19 時以降まで 学校休業日：8 時～19 時以降まで

出所) 各種資料より作成

ウ ニーズ

東京都の学童クラブは、近年登録児童数が増加しており、施設数も増えているものの、平成 28 年の時点で 3,400 名程度の待機児童が存在している。

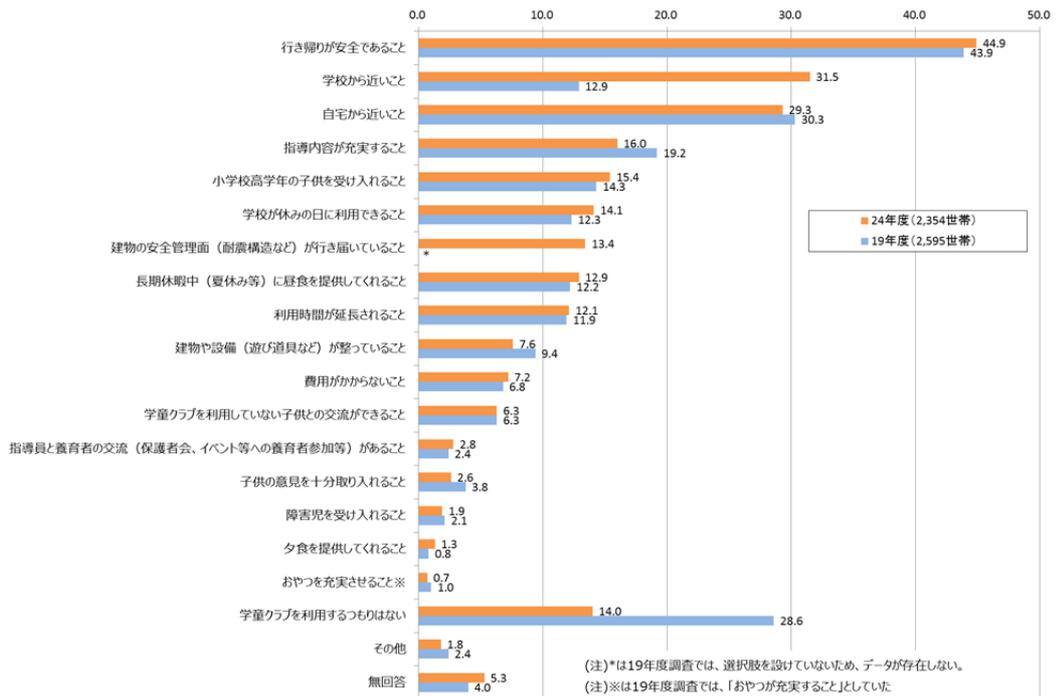
図表 学童クラブ登録児童数と待機児童数の推移（各年5月1日時点）



出所) 東京都福祉保健局資料

東京都福祉保健局の「平成24年度東京都福祉保健基礎調査」において実施されたアンケート調査では、「学童クラブを利用するに当たって望むこと」という設問に対し、「行き帰りが安全であること」という回答が最も多く、安全の確保に対するニーズが高くなっている。「学校から近いこと」「自宅から近いこと」も高い割合となっている。

図表 学童クラブを利用するに当たって望むこと（単位：％）



出所) 東京都福祉保健局資料

なお、平成28年12月に東京都が発表した「2020年に向けた実行プラン」において、都は学童クラブの登録児童数を、平成26年度から6年間で12,000人分増加させるとともに、平成31年度末に学童クラブのいわゆる待機児童を解消することを目標に掲げている。

③ 有料老人ホーム

ア 概要

有料老人ホームは、老人福祉法第 29 条第 1 項に定められた施設である。これによると、老人を入居させ、入浴、排せつもしくは食事の介護、食事の提供、またはその他の日常生活上必要な介護等を提供する施設で、老人福祉施設や認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でない施設である。

有料老人ホームには、介護等のサービスがついた「介護付」、生活支援等のサービスがついた「住宅型」、食事等のサービスがついた「健康型」の 3 つの類型がある。

イ 制度・規制等

有料老人ホームは、自立・要支援・要介護の区別なく老人であれば入居が可能である。設置主体に制限はないが、現在は営利法人が中心となっている。居室面積として 13 m²以上を確保することが参考基準として設けられている。

図表 有料老人ホームの制度・規制等

	有料老人ホーム
根拠法	老人福祉法第29条第1項 介護保険法第8条第11項、第8条の2第9項
設置主体	制限なし（営利法人中心）
対象者	自立・要支援・要介護の区別なく入居可能
居室面積	13m ² 以上（参考基準）
サービス	入浴、排せつ、食事等の介護機能訓練及び療養上の世話等
看護・介護職員	介護・看護 3:1以上（特定施設入居者生活介護の場合）
医師	なし
介護保険	特定施設入居者生活介護費、訪問介護等の居宅サービス費

出所) 各種資料より作成

有料老人ホームの設置に係る行政手続きとしては、「a 事前相談」、「b 事前協議」、「c 有料老人ホーム設置届」の提出がある。介護付き有料老人ホームの場合は、これに加えて、「d 特定施設入居者生活介護の指定申請」が必要になる。

a 事前相談

自治体が有料老人ホームの開設を予定している事業者に対して、計画の内容をヒアリングし、必要に応じて指導を行う場として設けられるものである。

b 事前協議

事前協議は、事前相談でヒアリングした設置計画が実現可能なものであるかを自治体が審査するものである。この協議により計画内容が指導指針に適合している場合、自治体は「有料老人ホーム設置計画事前協議済書」を交付する。

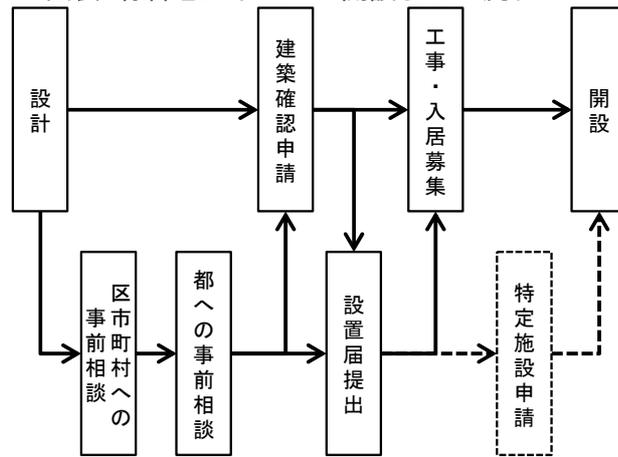
c 有料老人ホーム設置届の提出

事前協議が終了した段階で、老人福祉法第 29 条第 1 項に基づく有料老人ホーム設置届を提出する。

d 特定施設入居者生活介護の指定申請

介護付き有料老人ホームを開設する場合は、特定施設の指定を受けるための申請をする必要がある。

図表 有料老人ホームの開設までの流れ

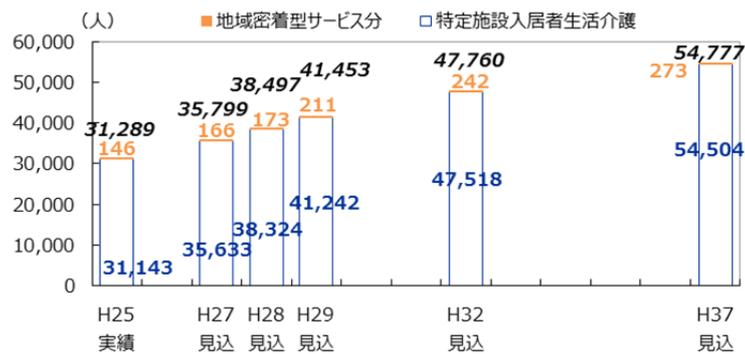


出所) 各種資料より作成

ウ ニーズ

東京都では、平成 37 年度には地域密着型サービス分を含めて 54,777 人分の特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等）のサービスが必要になると見込まれており、これは平成 29 年度の 1.3 倍となる。

図表 特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等）のサービス量の見込み



出所) 東京都福祉保健局「東京都高齢者保健福祉計画 平成 27 年度～平成 29 年度」

④ サービス付き高齢者向け住宅

ア 概要

サービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により、従来の「高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）」、「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」、「高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）」が一本化された高齢者向けの住宅である。

入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスである「状況把握サービス」と、入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスである「生活相談サービス」など、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供することが求められる。

イ 制度・規制等

サービス付き高齢者向け住宅には、自立・要支援・要介護の区別なく入居が可能である。設置主体に制限はないが、現在は営利法人が中心となっている。居室面積として原則 25 m²以上を確保する必要がある。

図表 サービス付き高齢者向け住宅の制度・規制等

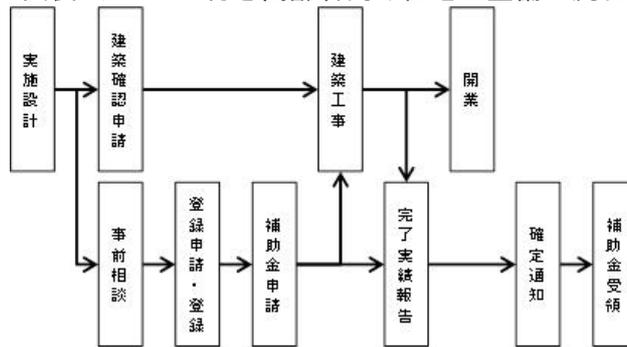
	サービス付き高齢者向け住宅
根拠法	高齢者住まい法第5条
関連法	老人福祉法（有料老人ホームに該当する場合） 介護保険法（特定施設入居者生活介護の場合）
設置主体	制限なし（営利法人中心）
対象者	次のいずれかに該当する世帯 等 ①60歳以上の者 ②60歳未満の要支援/要介護者
居室面積	原則25m ² 以上
サービス	状況把握（安否確認）、生活相談 特定施設入居者生活介護（特定施設入居者生活介護の場合）
看護・介護職員	介護：看護 3:1以上（特定施設入居者生活介護の場合）
医師	なし
介護保険	入居者が選択して利用する介護保険サービス費 特定施設入居者生活介護費（特定施設入居者生活介護の場合）

出所）各種資料より作成

サービス付き高齢者向け住宅は、「入居者に関する基準」、「規模・設備等に関する基準」、「サービスに関する基準」、「契約に関する基準」の4つの基準を満たした物件のみが、都道府県（政令指定都市及び中核都市の場合は市）の登録を受けることができる。整備費の補助を受ける場合には、この登録が必要となる。

サービス付き高齢者向け住宅の登録においては、計画確度の高い事業案件が前提となっており、補助金が交付されるか否かに関わらず、登録申請前には実施設計を終了しておく必要がある。

図表 サービス付き高齢者向け住宅の整備の流れ



出所) 各種資料より作成

ウ ニーズ

東京都では、平成28年12月に東京都が発表した「2020年に向けた実行プラン」において、サービス付き高齢者向け住宅等¹についての政策目標として、2025（平成37）年度末までに28,000戸の整備を目標としている²（平成28年3月末時点の東京都内のサービス付き高齢者向け住宅等は17,528戸である）。

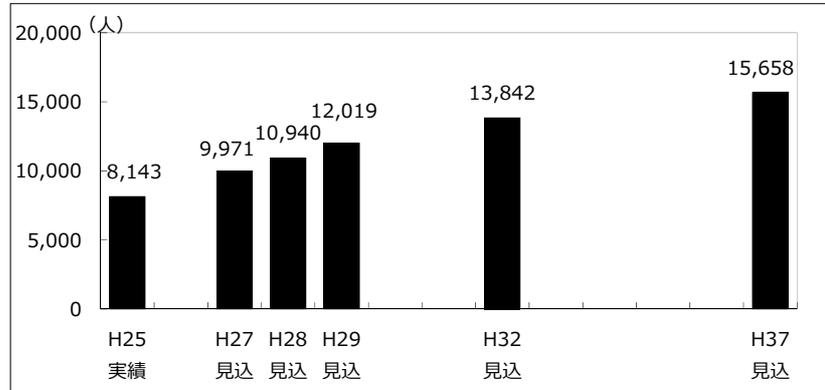
¹ 「サービス付き高齢者向け住宅等」：サービス付き高齢者向け住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅及び独立行政法人都市再生機構が管理する高齢者向けの優良な賃貸住宅

² 東京都「高齢者の居住安定確保プラン」（平成27年3月）

ウ ニーズ

東京都では、平成 37 年度には 15,658 人分のグループホームが必要になると見込まれており、これは平成 29 年度見込み量の約 1.3 倍である。

図表 認知症対応型共同生活介護のサービス量の見込み



出所) 東京都福祉保健局「東京都高齢者保健福祉計画 平成 27 年度～平成 29 年度」

なお、平成 28 年 12 月に東京都が発表した「2020 年に向けた実行プラン」において、都は認知症高齢者グループホームを平成 37 年度末までに定員 20,000 人分整備することを目標に掲げている。

⑥ 特別養護老人ホーム

ア 概要

特別養護老人ホームは、入所者の処遇に関する計画に基づき、入所者の居宅における生活への復帰に向けて、入浴、排せつ、食事等の介護、相談、援助、社会生活上の便宜の供与その他の生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うことにより、入所者がその有する能力に応じ自立した生活を営むことができるようにするための施設である。

イ 制度・規制等

特別養護老人ホームには、原則として要介護3以上の者が入居可能である。設置主体には制限があり、社会福祉法人（第一種社会福祉事業）と地方公共団体に限定されている。居室面積として10.65㎡以上を確保する必要がある。

図表 特別養護老人ホームの制度・規制等

	特別養護老人ホーム
根拠法	老人福祉法第20条の5 介護保険法第8条第21項、第8条第26項
設置主体	社会福祉法人（第一種社会福祉事業）、地方公共団体
対象者	原則、要介護3以上の者
居室面積	10.65㎡以上（ユニット型）
サービス	入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練、健康管理及び療養上の世話等
看護・介護職員	介護・看護 3:1以上
医師	必要数
介護保険	介護福祉施設サービス費、 地域密着型介護福祉施設サービス費

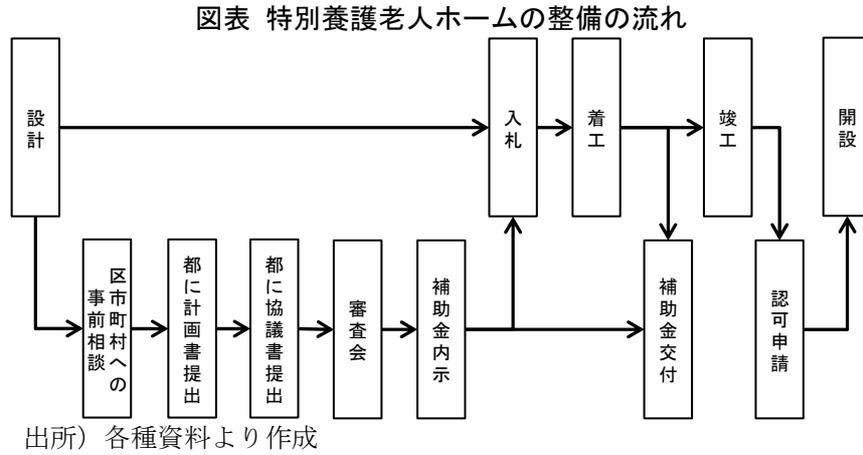
出所) 各種資料より作成

特別養護老人ホームに関する制度改正

これまで、社会福祉法人が特別養護老人ホームを経営する場合は、利用者の権利・生命・安全に関わる施設の性格から事業の持続性・財務の健全性・財産的基礎が必要であり、建物は自己所有又は国・地方公共団体から貸与・使用許可を受けていることが要件となっていたが、都市部地域（国勢調査における人口集中地区であって今後人口増加が見込まれる地域等、特別養護老人ホームの整備の必要性が高いが土地の取得が困難であると当該特別養護老人ホームが設置される市区町村が認める地域をいう。）について、この建物の自己所有要件の緩和が行われた。

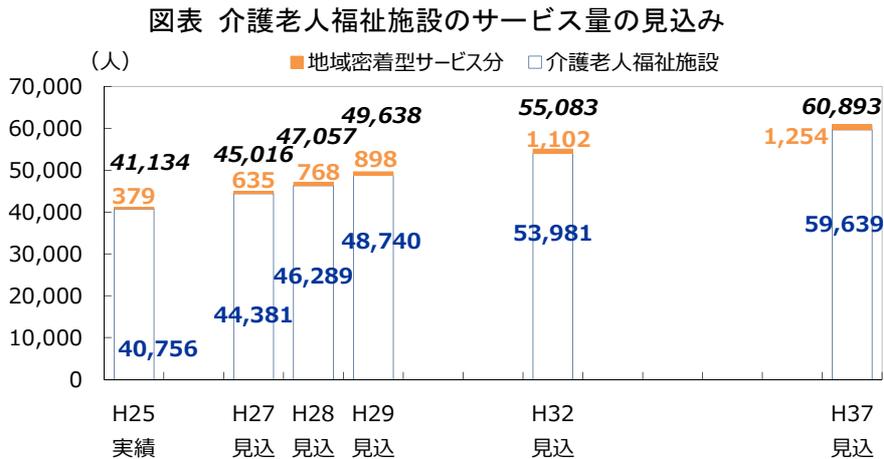
具体的には、平成28年7月27日より、社会福祉法人が特別養護老人ホームを設置しようとする場合、都市部地域において、一定の要件を満たす場合は、特別養護老人ホームの用に供する建物について、国又は地方公共団体以外の者から貸与を受けても差し支えないこととなった。

特別養護老人ホームの認可申請は施設の竣工後に行うが、整備費の補助を受けるため以下の手続きが必要になる。



ウ ニーズ

東京都では、平成 37 年度には 60,893 人分の特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）が必要になると見込まれており、これは平成 29 年度見込み量の約 1.2 倍である。



出所) 東京都福祉保健局「東京都高齢者保健福祉計画 平成 27 年度～平成 29 年度」

なお、平成 28 年 12 月に東京都が発表した「2020 年に向けた実行プラン」において、都は特別養護老人ホームを平成 37 年度末までに定員 60,000 人分整備することを目標に掲げている。

2. 福祉関連施設のオペレーターの状態

- ここでは、様々な形態の法人により構成される、福祉関連施設のオペレーターの状態及び多くの福祉関連施設を運営する社会福祉法人の現状や情報開示体制について整理する。
- 保育所や特別養護老人ホームといった福祉関連施設を含む社会福祉施設等を運営するオペレーターには、社会福祉法人、公立、営利法人などがあるが、社会福祉法人が全体の4割近くを占めている。保育所では全体の約5割、高齢者向け施設では約3割が社会福祉法人によって運営されている。
- 全国における社会福祉法人数は平成26年時点で約2万、施設を運営する社会福祉法人数は約17,000である。従業者数99人以下の社会福祉法人が約7割を占めるなど、中小規模の法人のウエイトが高い。平均利益率は約4%となっているが、事業規模が小さい法人、単体の事業のみ展開している法人は、赤字の割合が高くなっている。
- 全国における社会福祉法人の約58%は財務諸表の公表を行っておらず（平成25年7月末時点）、社会福祉法人の情報開示体制について、社会福祉法人の情報開示体制については、国において運営の透明性確保に向けた制度改革が進められており、今後、財務諸表の公表が義務付けられることになっている。

福祉関連施設のオペレーターの信用力は、施設整備に係る資金調達に際して金融機関等から重要視され、また、整備した施設の売却に際してもその相手方から重要視される傾向にあるが、法人ごとに信用力に差がある。

そこで、信用力の実態を確認するため、まず、福祉関連施設のオペレーターの数を概観したうえで、主要なオペレーターである社会福祉法人の規模、経営状況を整理する。

また、社会福祉法人の情報開示の現状と情報開示に係る制度改革の概要についても整理する。

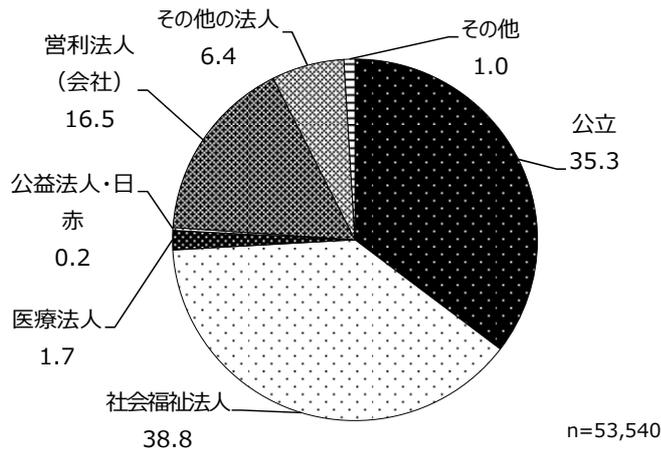
(1) 株式会社等も含めたオペレーターの状態

社会福祉施設等のオペレーターの状態について統計資料をもとに、概観する。

①社会福祉施設等の構成割合

まず、社会福祉施設等（厚生労働省「社会福祉施設等調査」上の調査対象で、保育所や特別養護老人ホームといった福祉関連施設を含む（詳細は下の図表を参照。）がどのような組織によって経営されているか、その構成割合を見たのが、下の円グラフである。これによると、社会福祉法人が経営する施設が最も多く（38.8%）、次いで公立（35.3%）、営利法人（会社）（16.5%）となっている。

図表 社会福祉施設等（全体）の経営主体別構成比（単位：%）



出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」(平成 27 年 10 月) より作成

図表 社会福祉施設等の対象施設及び施設数

対象施設	施設例	施設数
生活保護法による保護施設	救護施設、更生施設等	231 施設
老人福祉法による老人福祉施設	養護老人ホーム、軽費老人ホーム等	5,103 施設
障害者総合支援法による障害者支援施設等	障害者支援施設、福祉ホーム等	5,221 施設
身体障害者福祉法による身体障害者社会参加支援施設	身体障害者福祉センター等	311 施設
売春防止法による婦人保護施設	婦人保護施設	47 施設
児童福祉法による児童福祉施設等	助産施設、保育所、児童センター等	32,089 施設
母子及び父子並びに寡婦福祉法による母子・父子福祉施設	母子・父子福祉センター等	58 施設
その他の社会福祉施設等	授産施設、盲人ホーム等	10,480 施設
計		53,540 施設

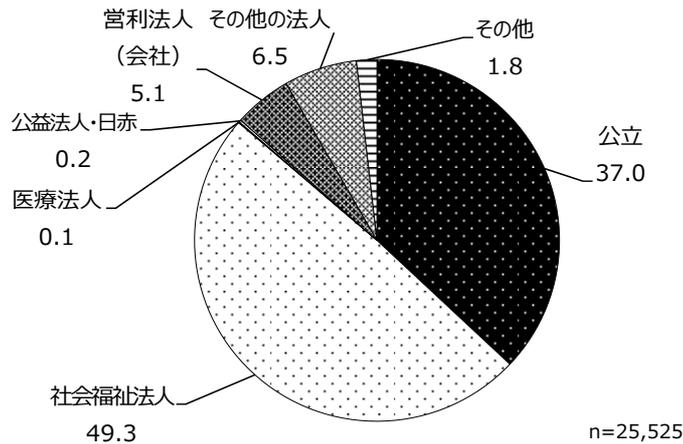
出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」(平成 27 年 10 月) より作成

②社会福祉施設等の経営主体

社会福祉施設等のうち、保育所（小規模保育事業所を含む）における経営主体の状況を見る。保育所の場合は、社会福祉法人が経営する施設がほぼ半数（49.3%）で、これに公立（37.0%）、営利法人（会社）（5.1%）が続いている。

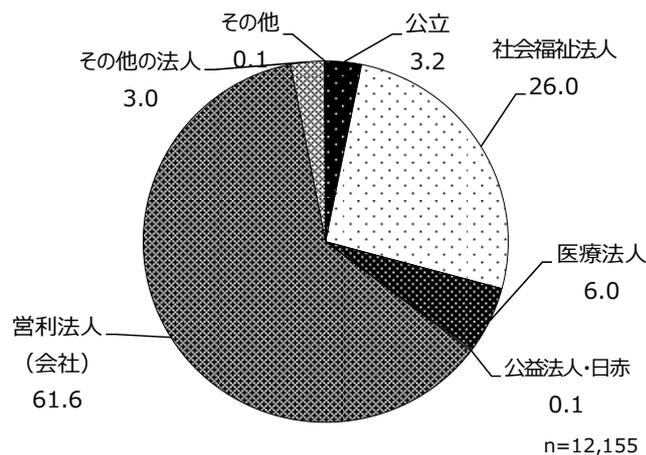
養護老人ホーム・軽費老人ホーム・有料老人ホーム（サービス付き高齢者住宅を除く）について経営主体の割合をみると、営利法人（会社）が約6割（61.6%）と圧倒的に多く、次いで社会福祉法人（26.0%）となっている。

図表 保育所の経営主体別構成比（単位：%）



出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」(平成 27 年 10 月) より作成
注) 小規模保育事業所を含む

図表 高齢者向け施設の経営主体別構成比（単位：%）



出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」(平成 27 年 10 月) より作成
注) 養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム（サービス付き高齢者住宅を除く）の合計

(2) 社会福祉法人の状況

保育所を運営する法人のうち、公立のものを除くと、社会福祉法人によるものが最も多く、特別養護老人ホームについては、公立のもの以外は、社会福祉法人に限定されている。

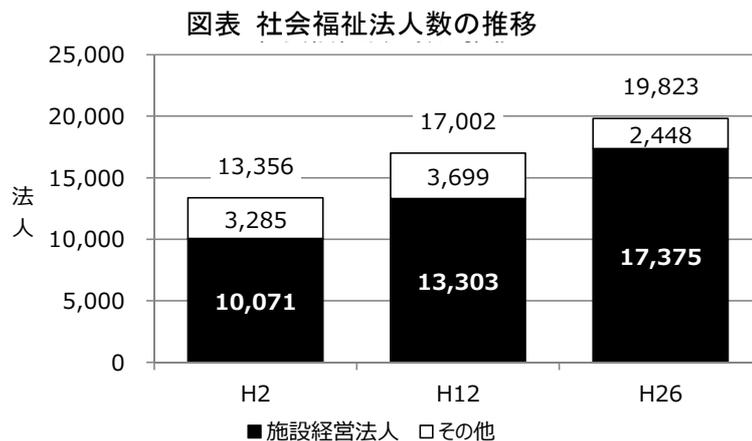
そこで、以下では社会福祉施設を運営するオペレーターのうち、社会福祉法人の状況について整理する。

① 社会福祉法人の数

厚生労働省「福祉行政報告例」によると、平成 26 年時点で全国の社会福祉法人の数は 19,823 法人である。施設を運営する「施設経営法人」は、このうち 17,375 法人である。

平成 12 年の介護保険法施行から平成 26 年までに社会福祉法人は 2,821 法人増加している（平成 12 年は 17,002 法人）。内訳をみると、施設経営法人以外は 1,251 法人減少しているのに対し、施設経営法人は 4,072 法人増加しており、施設経営法人の設立が進んでいることが分かる。

東京都内では、施設経営法人は 838 法人で、人口 10 万人あたりの法人数は 6.3 法人である。全国平均は 13.7 法人で、東京都は全国平均より施設経営法人数が少ない状況にある。



出所) 厚生労働省「福祉行政報告例」に基づき作成

注) 「その他」：社会福祉協議会、共同募金会、社会福祉事業団など

図表 都道府県別の施設経営社会福祉法人数

	法人数	
	法人数	10万人あたり
全国	17,375 法人	13.7 法人
北海道	676 法人	12.5 法人
東北	1,535 法人	17.0 法人
関東甲信	4,334 法人	9.5 法人
東京都	838 法人	6.3 法人
北陸	1,023 法人	19.2 法人
東海	1,427 法人	9.5 法人
近畿	2,645 法人	12.7 法人
中国	1,271 法人	17.1 法人
四国	629 法人	16.2 法人
九州・沖縄	3,835 法人	26.5 法人

出所) 厚生労働省「福祉行政報告例 (H26)」に基づき作成

② 社会福祉法人の規模

社会福祉法人を規模別（職員数 50 人単位）で分類したところ、従業者数 99 人以下の法人が約 7 割を占めており、中小規模の法人のウェイトが大きいことが確認できる。

図表 職員規模別社会福祉法人数（全国）

職員規模	グラフ	法人数	構成比
-49人		1,670 法人	37.8%
50-99人		1,258 法人	28.5%
100-149人		601 法人	13.6%
150-199人		344 法人	7.8%
200-249人		180 法人	4.1%
250-299人		105 法人	2.4%
300-349人		60 法人	1.4%
350-399人		45 法人	1.0%
400-449人		34 法人	0.8%
450-499人		31 法人	0.7%
500-人		91 法人	2.1%
サンプル合計		4,419 法人	100.0%

出所) 独立行政法人福祉医療機構データ（サンプルデータ）より作成

③ 社会福祉法人の経営状況

社会福祉法人の経営状況について見る。社会福祉法人の「利益率」（サービス活動収益対経常増減差額比率）は、平均で 4.1%となっている。

サービス活動収益（事業規模）で全体を 5 分割してみると、事業規模が下位 5 分の 1 に属する「区分 1」は「利益率」が 3.0%と低く、赤字法人割合も大きい。それ以外の「区分 2」～「区分 5」では、「利益率」に大きな差は見られないが、赤字法人の割合は、事業規模が大きくなるほど低下する傾向にある。

図表 社会福祉法人の経営状況（全国・サービス活動収益規模別）

	サービス活動収益 平均（千円）	従事者数平均 （人）	サービス活動収益対 経常増減差額比率	赤字法人割合	サンプル数 （法人）
全体	661,046	108.6	4.1%	-	4,419
区分 1	106,291	21.8	3.0%	31.4%	884
区分 2	217,282	40.8	4.3%	23.6%	884
区分 3	401,464	69.5	4.0%	23.7%	883
区分 4	673,828	113.3	4.4%	20.8%	884
区分 5	1,906,070	297.4	4.1%	19.8%	884

出所) 独立行政法人福祉医療機構「平成 26 年度社会福祉法人の経営状況について」に基づき作成

注) 区分 1～5 はサービス活動収益（事業規模）の低い順に区分したもの

次に、主たる事業別に「利益率」の状況を見る。ここでは、「主たる事業」を「収益のうち従事者が全体の半数を占める事業」と定義し、全体を 6 つの事業に区分したところ、これらのうち、障害福祉サービスの経営状況が比較的良好であることがうかがえる（利益率 6.5%）。

図表 社会福祉法人の経営状況（全国・事業別）

	サービス活動収益 平均（千円）	従事者数平均 （人）	サービス活動収益対 経常増減差額比率	赤字法人割合	サンプル数 （法人）
全体	661,046	108.6	4.1%	-	4,419
介護保険事業	843,041	140.0	3.5%	27.4%	1,980
老人福祉事業	494,476	81.5	4.0%	29.1%	127
保育事業	279,530	53.9	4.6%	23.1%	1,355
障害福祉サービス	625,722	94.4	6.5%	14.7%	715
その他	1,070,554	141.3	2.2%	26.5%	132
複合型	2,015,203	300.0	4.2%	20.9%	110

出所）独立行政法人福祉医療機構「平成26年度社会福祉法人の経営状況について」
に基づき作成

④ 複数の事業を展開している社会福祉法人の事業展開

社会福祉法人の事業は、老人関係の事業、児童関係の事業、障害関係の事業の3つに分けられる。多くの法人がいずれか1つの事業を行っているが、中には複数の事業を展開している法人もある。

同一法人が行っている事業の数という観点から経営状況をみると、複数の事業を展開している社会福祉法人の方が「利益率」（サービス活動収益対経常増減差額比率）が高く、赤字法人割合も低い。運営事業数が多い法人ほど、経営が安定していることがうかがえる。

図表 運営事業数別の社会福祉法人の経営状況

		サービス活動 収益対経常 増減差額比率	赤字法人 割合	サンプル数 （法人）
単独事業	老人	3.1%	28.5%	1,818
	児童	4.9%	23.9%	1,245
	障害	6.6%	15.9%	592
2事業	老-児	4.0%	22.0%	323
	老-障	4.8%	18.9%	280
	児-障	7.1%	12.2%	74
3事業	老-児-障	4.3%	13.4%	82

出所）（独）福祉医療機構「社会福祉法人の複数事業及び施設の展開について」より作成

(3) 社会福祉法人の情報開示体制

社会福祉法人の運営に関する情報開示については、社会福祉法の規定により、事業報告書、財産目録、貸借対照表、収支計算書及び監事の意見書を事務所に備えておき、利用希望者その他利害関係人から請求があった場合には、閲覧に供しなければならないとされており、「社会福祉法人の認可について」（平成12年12月1日厚生省大臣官房障害保健福祉部長、社会・援護局長、老人保健福祉局長、児童家庭局長連名通知）においては、法人の業務及び財務等に関する情報については、法人の広報を活用することなどにより自主的に公表することが適当であるとされていた。

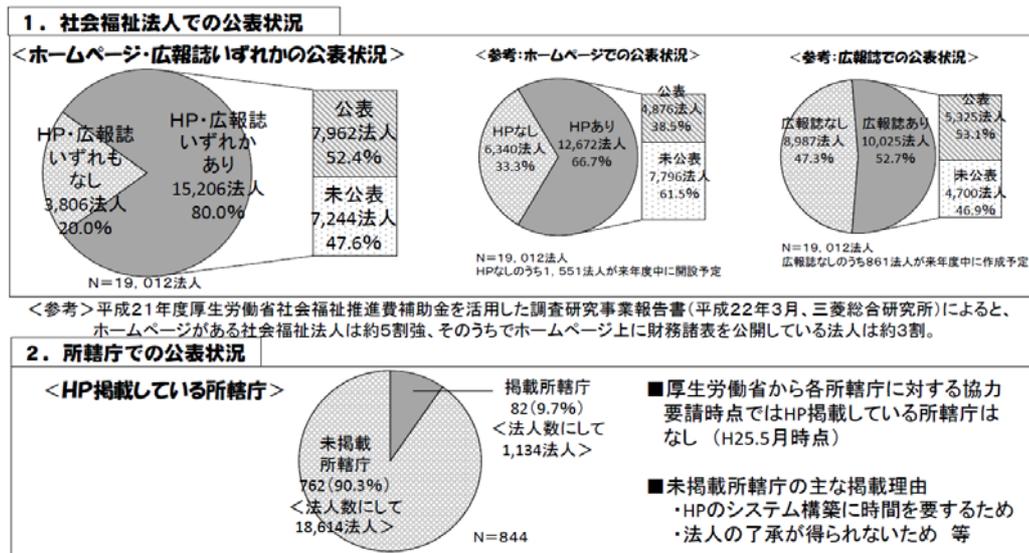
社会福祉法人の運営状況については、上記法律及び通知により、一定の透明性が確保されているが、社会福祉法人の非営利性・公共性を鑑みて、運営に当たって強い公的規制を受ける一方で国庫補助や税制優遇を受けているという法人の性格から、更なる法人運営の透明性の確保を図ることが求められるようになっている。

以下では、社会福祉法人の財務諸表の公開状況及び運営の透明性の確保に向けた制度改革の状況について示す。

① 財務諸表の公開状況

国が社会福祉法人及び所轄庁に対して実施した「社会福祉法人の財務諸表の公開状況」に係る調査の結果（平成25年7月末時点）によると、HP・広報誌のいずれもない法人が3,806、いずれかはあっても財務諸表を公表していない法人が7,244である。合わせて全体の約58%（11,050）の法人が財務諸表の公表を行っていない。

図表 社会福祉法人の情報開示の状況



出所) 内閣府 第18回規制改革会議「財務諸表の公開状況の調査結果について」より作成

② 運営の透明性の確保に向けた社会福祉法人制度改革

社会福祉法人制度改革等のため、平成28年3月31日、社会福祉法等の一部を改正する法律が成立し、社会福祉法人について、運営の透明性確保のため、財務諸表の公表が義務付けられることとなった。社会福祉法人の高い公益性に照らし、公益財団法人以上の運営の透明性を確保することとし、「定款、事業計画書、役員報酬基準を新たに閲覧対象とすること」、「閲覧請求者を利害関係人から国民一般にすること」、「定款、貸借対照表、収支計算書、役員報酬基準を公表対象とすること」を法令に明記された。

また、「社会福祉法人の認可について」の一部改正について（平成26年5月29日厚生労働省雇用均等・児童家庭局長、社会・援護局長、老健局長連名通知）において

公表を義務付けている現況報告書（社会福祉法第 59 条の規定に基づき所轄庁に届け出る報告書で、事業概要、組織概要及び保有資産の状況等について記載するもの）についても、規制改革実施計画を踏まえ、役員区分ごとの報酬総額を追加したうえで、閲覧・公表対象とすることを法令に明記された。

さらに、これらの情報は、国民が入手しやすいようにホームページを活用して公表された。

図表 情報開示の計画状況

(※) 現況報告書に記載	現行		見直し案		公益財団法人		規制改革実施計画
	備置き・閲覧	公表	備置き・閲覧	公表	備置き・閲覧	公告・公表	公表
事業報告書	○	-	○	-	○	-	-
財産目録	○	-	○	-	○	-	-
貸借対照表	○	○ (通知)	○	○	○	○	○ (通知で措置済)
収支計算書（事業活動計算書・資金収支計算書）	○	○ (通知)	○	○	○	○	○ (通知で措置済)
監事の意見を記載した書類	○	-	○	-	○	-	-
現況報告書（役員名簿、補助金、社会貢献活動に係る支出額、役員の親族等との取引状況を含む。）	-	○ (通知)	○	○	○	-	○
役員区分ごとの報酬総額	-	-	○ (※)	○ (※)	○	-	○
定款	-	-	○	○	○	-	-
役員報酬基準	-	-	○	○	○	○	-
事業計画書	-	-	○	-	○	-	-

出所) 厚生労働省「社会福祉法人制度改革の施行に向けた全国担当者説明会資料」
(平成 28 年 7 月)

3. 開発型ファンド

○ここでは、本検討会の整備主体として想定している開発型ファンドの概要や事業フロー、ファンドをめぐる投資環境について整理する。

○開発型ファンドは、投資家から集めた資金を開発資金として不動産やインフラを整備し、そこから得られるリターンで投資家への分配を行う。開発事業者から見れば、ファンドを活用する場合、事業者から切り離されたビークルが資金調達を行うことから、自身の財務状況に関わらず資金調達ができるほか、開発リスク負担がビークルへの出資額に限定できるなどのメリットがある。

○開発型ファンドにおいては、「開発物件の選定」→「売買契約・引き渡し」→「工事着工・竣工」→「運営・管理」→「EXIT（出口）」の順で事業が進められる。

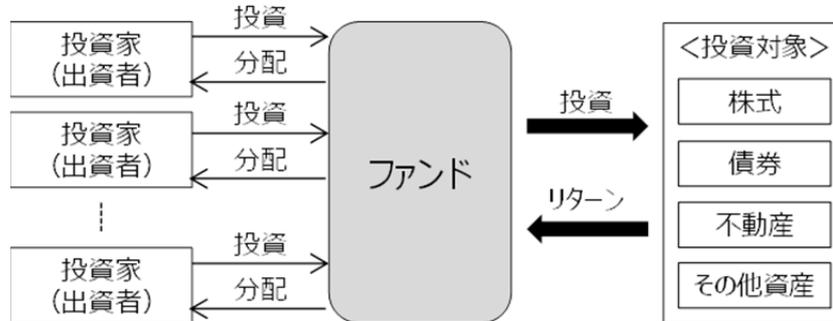
○開発型ファンドをめぐる投資環境の状況は以下のとおりである。

- ・ 開発型証券化については、平成19年をピークに減少し、その後も低調に推移してきたが、平成27年は回復の兆しが見えている。
- ・ 資金調達においては、不動産業向け貸し出しのうちSPC向け設備資金の新規貸出額は年間1兆円前後で推移している。また、貸出金利については、平成20年頃をピークに低下傾向にある。
- ・ 地価・建設費の動向については、東京都内の地価は平成20年以降概ね横ばい傾向にあるものの、区部の商業地については平成25年以降上昇傾向にある。また、建築費については、平成25年以降急上昇したものの、平成27年の後半以降は低下傾向にある。
- ・ 出口の環境については、筆頭候補となるJ-REITの規模は平成28年11月末時点で、保有物件数約3,500件、取得価格総額約15.3兆円の規模まで成長している。施設種類別に見ると、保有物件数は住宅が最多で1,601件、平均規模はオフィスが最大で約79.7億円である一方、ヘルスケアは保有物件数68件、平均規模約15.2億円と、数、規模ともにこれより小さい。
- ・ 収益性について、J-REITの予想分配金利回りは平成21年以降低下傾向にあり、平成25年以降は3～4%の水準で推移している。

(1) ファンド一般の仕組み

まず、ファンド一般の仕組みについて示す。ファンドは、投資家（出資者）から集めた資金を株式や不動産等に投資し、そのリターンを投資家に分配する仕組みである。

図表 ファンドの仕組み（イメージ）

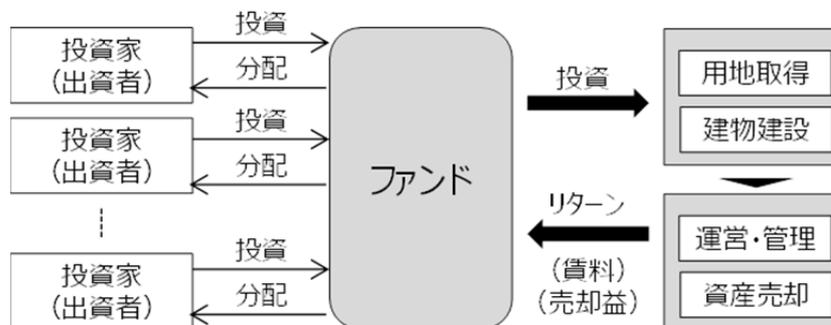


(2) 開発型ファンドの概略

ファンドの中でも、集めた資金を開発資金として不動産やインフラ等を整備し、当該不動産やインフラ等から得るリターンで投資家への分配を行う仕組みのものを「開発型ファンド」と呼ぶ。

開発型ファンドの基本的な仕組みは下図のとおりである。投資家からの資金の受け皿となる「投資ビークル」（ファンド）が証券等を発行して投資家から資金を集め、不動産等の開発（用地取得及び建物の建設等）を行い、完成後一定期間の資産運用収益（賃料等）及び一定期間経過後の資産売却収益をリターンとして投下資金を回収し、投資家へ分配するという仕組みとなっている。

図表 開発型ファンドの基本的な仕組み（概念図）



開発型ファンドを活用するメリット及び課題を整理すると次のとおりとなる。

① メリット

メリットとしては大きく4点が挙げられる。

ア 円滑な資金調達

開発事業者が行う資金調達の方法として、コーポレートファイナンス、プロジェクトファイナンス（ノンリコースファイナンス）に大別できる。

コーポレートファイナンスとは、通常の企業向け融資のことであり、企業の信用を背景として、企業の所有する全資産を返済財源として融資するものである。

プロジェクトファイナンスとは、プロジェクトから生み出されるキャッシュフローを返済財源として、プロジェクトへの利用に資金用途を限定して、当該プロジェクトを行うことのみを目的とする会社（ファンド、ビークル）に対して行われる融資である。

開発事業者がコーポレートファイナンスによって開発資金の調達を行う場合、開発事業者の財務状況によっては、資金調達に制約がかかる可能性がある。

一方、プロジェクトファイナンスである開発型ファンドを活用する場合には、開発事業者から切り離されたビークルが開発事業の主体となることから、プロジェクトの内容で資金調達の可否が決まるため、開発事業者の財務状況には関わらずに資金を調達することが可能になる。

イ オフバランス化

開発事業者は、一定の会計条件を満たしたうえで、自己の資産を流動化する（開発型ファンドに移す）ことで、開発事業者のバランスシートから当該資産を切り離し、有利子負債の圧縮や自己資本比率の向上など、開発事業者の財務状況の安定化につなげることが可能になる。

ウ 開発リスク負担の限定

開発事業者は、ビークルが債務者となるプロジェクトファイナンスを活用した資金調達を行うことで、その開発事業がデフォルトした場合であっても、ビークルに対して自らが出資した部分のみのリスク負担に限定される。

エ 投資効率の向上（レバレッジ効果）

プロジェクト全体の利回りよりも、低コストでの融資（ノンリコースローン）を活用することにより、出資（エクイティ）部分の利回りが向上し、投資効率を高めることができる。

② デメリット

デメリットとしては、大きく2点が挙げられる。

ア 追加コスト

投資ビークルの設立費用やファイナンスに係る手数料等の追加コストが必要になる。

イ 事業スキームの硬直化

プロジェクト単位での資金調達となるため、当初計画した事業スキームを変更することが困難又は変更のための費用が追加で発生する可能性がある。

(3) 開発型ファンドの事業フロー図

開発ファンドによる開発事業の工程を「開発物件の選定」「売買契約・引き渡し」「工事着工・竣工」「運営・管理」「資産売却 (EXIT)」の5段階 (フェーズ) に分け、各段階における個別フェーズと検討ポイント・課題を整理する。

「開発物件の選定」においては、「スキーム構築」「案件情報収集」「オペレーター情報収集」「施設企画・設計」「行政協議」「相対交渉 (入札参加)」「デューデリジェンス」といったフェーズがある。本検討会において取り上げる検討のポイントや課題は下の図表のとおりである。たとえば「オペレーター情報収集」では、子育て支援施設等のオペレーター確保にあたって①「子育て支援施設等 (特養を含む) のオペレーターが負担可能な賃料水準をどのように設定できるか」や②「信用力 (財務状況・情報開示体制) のあるオペレーター等のテナント候補をどのように確保するか」が課題となる。「行政協議」においては③「用地の取得と地元自治体による子育て支援施設等との認可とのタイムラグをどのように埋めてプロジェクトを限られた期間内に進めるか」がポイントとなる。

「売買契約・引渡し」においては、「資金調達実行」「所有権登記等権利関係手続き」「建設業者選定」「開発許可取得」といったフェーズがある。このなかでは、「資金調達実行」のフェーズにおいて、④「どのようにして金融機関から開発資金を融資してもらうか」「どのようにして投資家から開発資金を出資してもらうか」を検討する必要がある。

「資産売却 (EXIT)」では、「リート等への売却」ということで、⑤「整備した施設の売却先をどのように確保して、円滑に EXIT を実現できるのか」がポイントとなる。

なお、これらの検討ポイント・課題については、①は「第4」で、②～⑤は「第5」において示す。

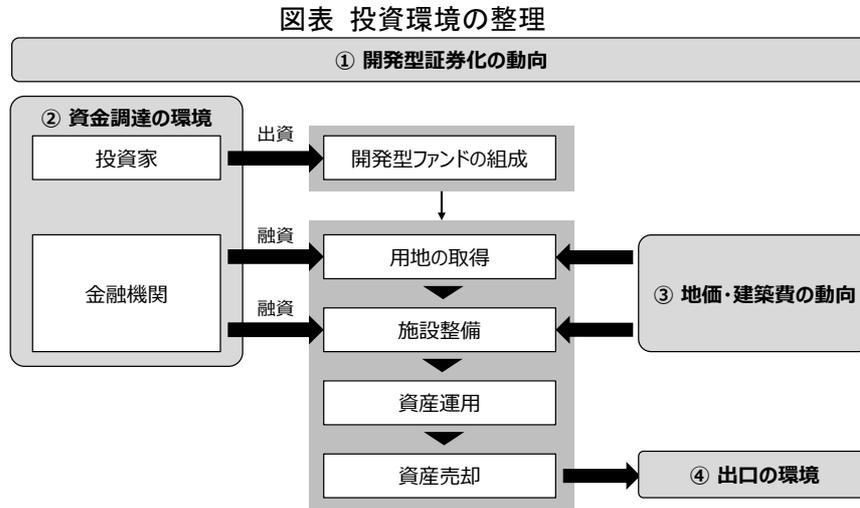
図表 開発型ファンドの事業フローと検討のポイント等

フェーズ	検討のポイント・課題
開発物件の選定	<ul style="list-style-type: none"> ■ スキーム構築 ■ 案件情報収集 ■ オペレーター情報収集… 子育て支援施設等（特養を含む）のオペレーターが負担可能な賃料水準をどのように設定できるか 信用力（財務状況・情報開示体制）のあるオペレーター等のテナント候補をどのように確保するか ■ 施設企画・設計 … 子育て支援施設等との親和性がある収益施設としてどのようなものが導入可能か 小規模土地や改修など容積緩和制度の要件に合致しない、若しくは活用しづらい場合にあっては、 どのように収益を確保してプロジェクトを成功させるか ■ 行政協議 … 用地の取得と地元自治体による子育て支援施設等との認可とのタイムラグをどのように埋めて （福祉・建築部門等）プロジェクトを限られた期間内に進めるか ■ 入札参加 （相対交渉） ■ デューデリジェンス
売買契約・引き渡し	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資金調達実行 … どのようにして金融機関から開発資金を融資してもらうか どのようにして投資家から開発資金を出資してもらうか ■ 所有権登記等 権利関係手続き ■ 建設業者選定 ■ 開発許可取得
工事着工・竣工	<ul style="list-style-type: none"> ■ 手付金および中間金支払い ■ 工事完了代金支払い ■ PM・BM契約等の締結 ■ リーシング、建物賃貸借契約締結
運営・管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ PM・BM ■ 金融機関への返済 ■ 投資家への分配金支払
EXIT（出口）	<ul style="list-style-type: none"> ■ リート等への売却 … 整備した施設の売却先をどのように確保して、円滑にEXITを実現できるのか ■ 金融機関への返済 ■ 投資家への分配金支払

出所）各種資料より、みずほ総合研究所(株)作成

(4) 開発型ファンドを取り巻く投資環境

開発型ファンドを取り巻く投資環境として、ここでは、①開発型証券化の動向を概観したうえで、以下の図に示したプロジェクトの流れにしたがって、②資金調達環境、③地価・建築費の動向、④出口の環境について整理する。

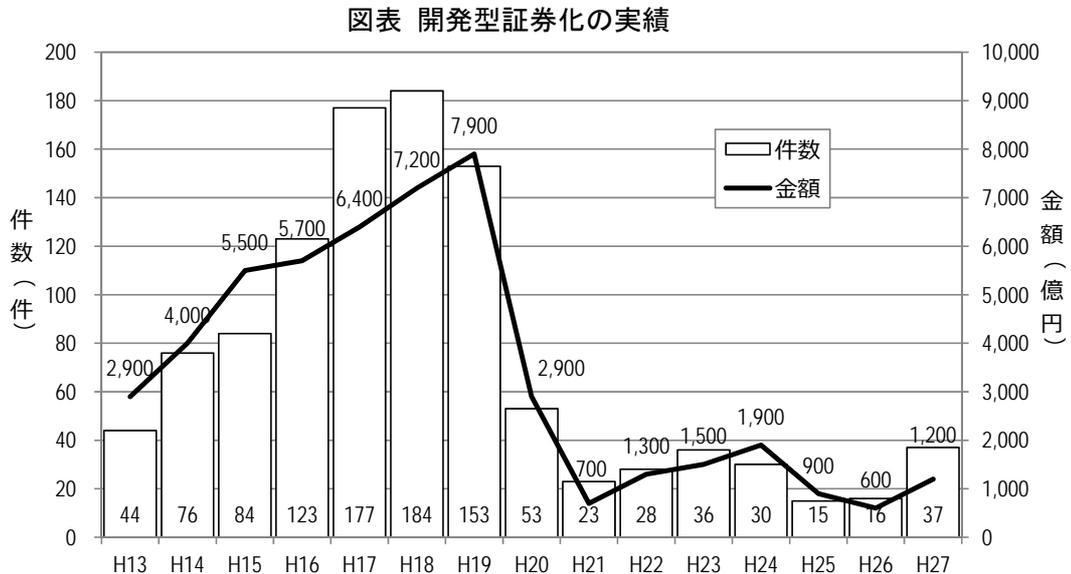


出所) 各種資料より作成

① 開発証券化の動向

国土交通省の「不動産証券化の実態調査」をもとに、「開発型証券化の動向」として、実績の推移と平均規模を示す。

開発型証券化の実績は、平成 18 年・19 年をピークに減少し、その後も低調に推移してきたが、平成 27 年は 37 件、1,200 億円と回復の兆しが見えてきている。

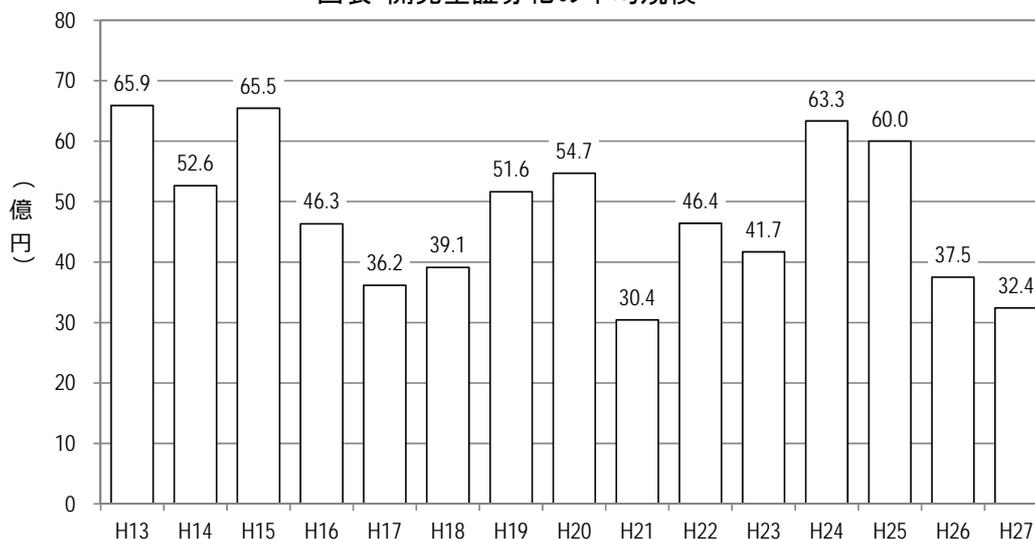


出所) 国土交通省「平成 27 年度 不動産証券化の実態調査」

開発型証券化の平均規模は、30 億円～60 億円程度である。直近の平成 26 年、27 年は 30 億円台と比較的小規模である。

なお、国土交通省「不動産証券化の実態調査」では、特定目的会社の実物不動産分は内訳が不明のため含まれておらず、特定目的会社も含めた実態はより大きいことに留意する必要がある。

図表 開発型証券化の平均規模



出所) 国土交通省「平成 27 年度 不動産証券化の実態調査」

② 資金調達環境

資金調達の環境として、ローン等の推移及び貸出金利の推移を示す。

ア ローン等の推移

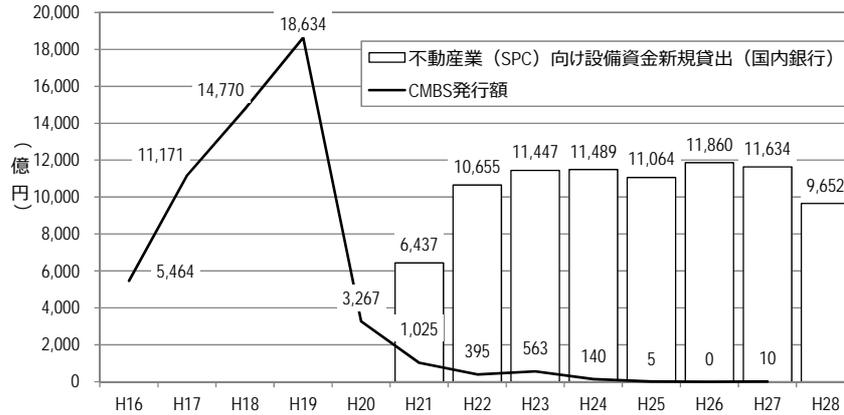
開発型証券化におけるローンに関連する CMBS 発行額と不動産業のうち SPC 向けの設備資金の新規貸出額をグラフに示した。

CMBS は、商業用不動産に対して実施した融資を担保にして証券化した商品のことで、ノンリコースローンを供給する金融機関等は CMBS の発行によりローン債権を流動化し早期に融資資金を回収することができる。

平成 16 年から平成 19 年にかけて、主に大都市部での不動産市場の好調を背景に、ノンリコースローンの供給が増加するとともに、CMBS の発行額も増加した。一方、平成 19 年以降は、いわゆるサブプライムローン問題の深刻化と国内不動産市場の低迷により、CMBS の発行額は平成 19 年をピークに大幅に減少しており、その後も、ほとんど発行されていない状況である。

一方、不動産業向けの貸出のうち、SPC 向けの設備資金の新規貸出額は、統計が公表されるようになった翌年の平成 22 年以降、1 兆円前後で推移している。

図表 SPC 向けローン及び CMBS 発行額の推移

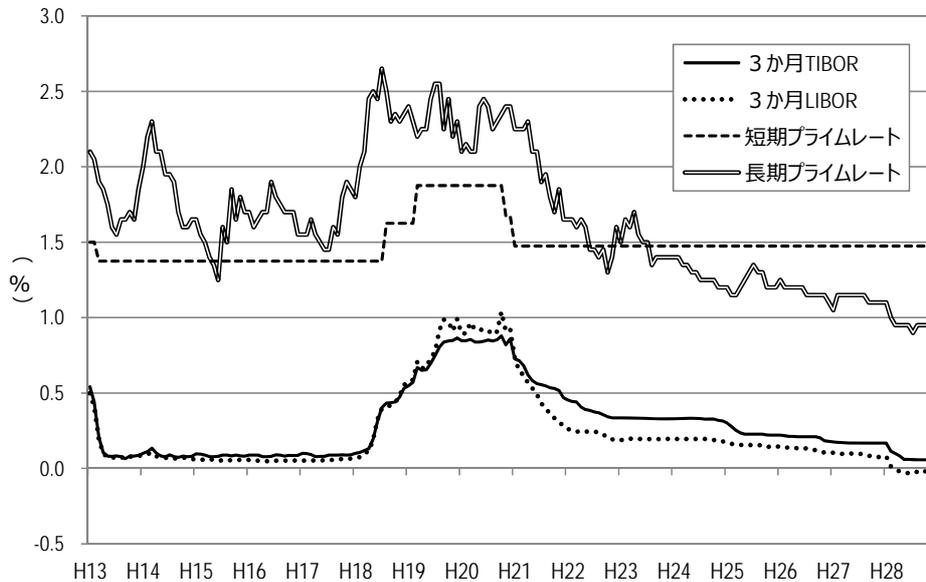


出所) 日本銀行「貸出先別貸出」(H21は4~12月、H28は1~9月の数値)
日本証券業協会及び一般社団法人全国銀行協会

イ 貸出金利の推移

貸出金利は、平成 20 年頃をピークに低下傾向にある。近年は、日本銀行による量的・質的金融緩和やマイナス金利¹付き量的・質的金融緩和等の金融緩和策により金利が一段と低下しており、平成 28 年 12 月時点の 3 か月 TIBOR は 0.056% と低水準にあり、3 か月 LIBOR は、マイナス 0.039% となっている。

図表 金利の推移



出所) 日本銀行、一般社団法人全国銀行協会資料より作成

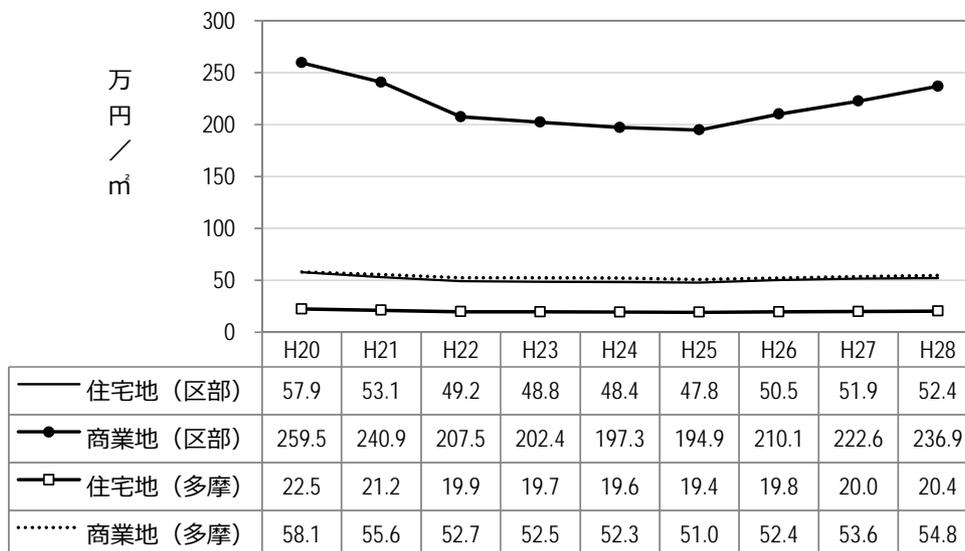
¹民間銀行が日本銀行に預け入れる当座預金のうち超過準備額の一部に対してマイナスの金利を課すもの

③ 地価・建築費の動向

ア 地価の推移

地価は、平成 20 年以降、商業地（区部）を除き、概ね横ばい傾向にあるが、商業地（区部）については、平成 25 年から平成 28 年の 3 年間で約 21.5% 上昇となっている。

図表 地価公示 平均価格の推移

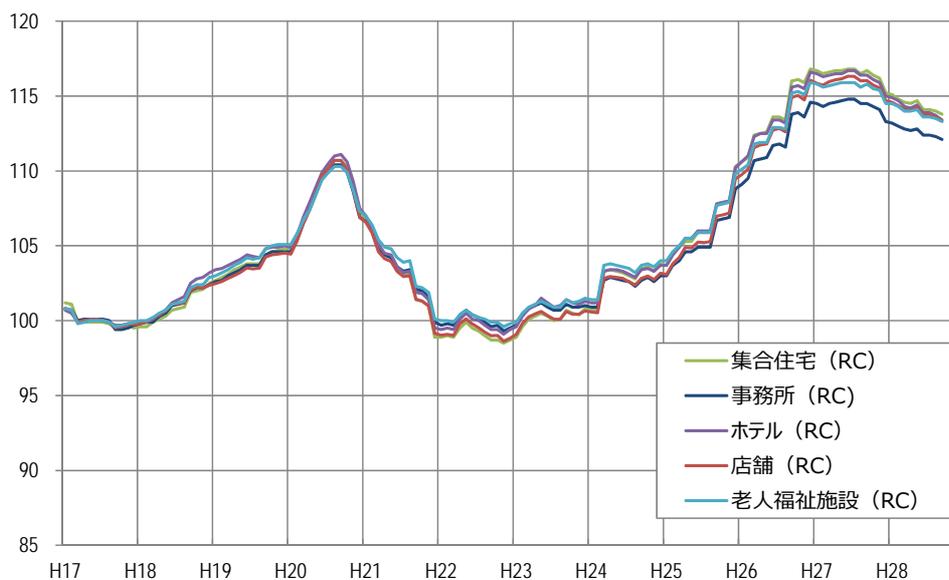


出所) 東京都財務局資料より作成

イ 建築費の推移

2005 年（平成 17 年）を 100 とした建築費指数（東京都の標準指数）は、平成 25 年以降に急上昇したが、平成 27 年の後半以降は、低下傾向にある。

図表 建築費指標の推移（標準指数、用途別・構造別平均、平成 17 年=100）



出所) 一般社団法人建設物価調査会資料より作成

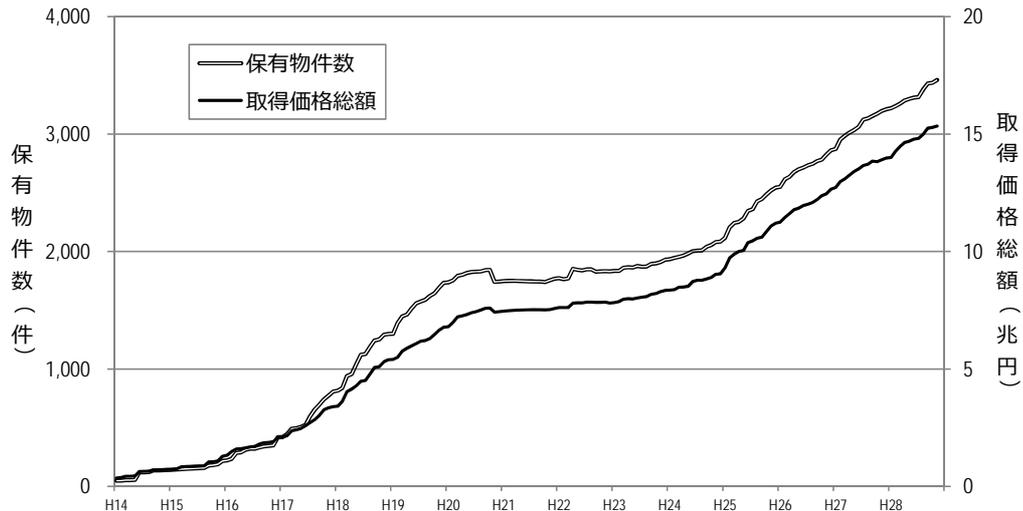
④ 出口の環境

出口の環境として、出口の筆頭候補となる J-REIT の動向について、実績の推移、施設用途別のポートフォリオ、平均規模、収益性について示す。

ア J-REIT の実績の推移

J-REIT は、平成 14 年から平成 20 年にかけて急成長し、平成 21 年から平成 24 年間の踊り場を経て、平成 25 年以降は再び増加に転じており、平成 28 年 11 月末時点では 3,461 件、取得価格の総額は、約 15.3 兆円にまで達している。

図表 J-REIT 保有物件数及び取得価格の総額の推移

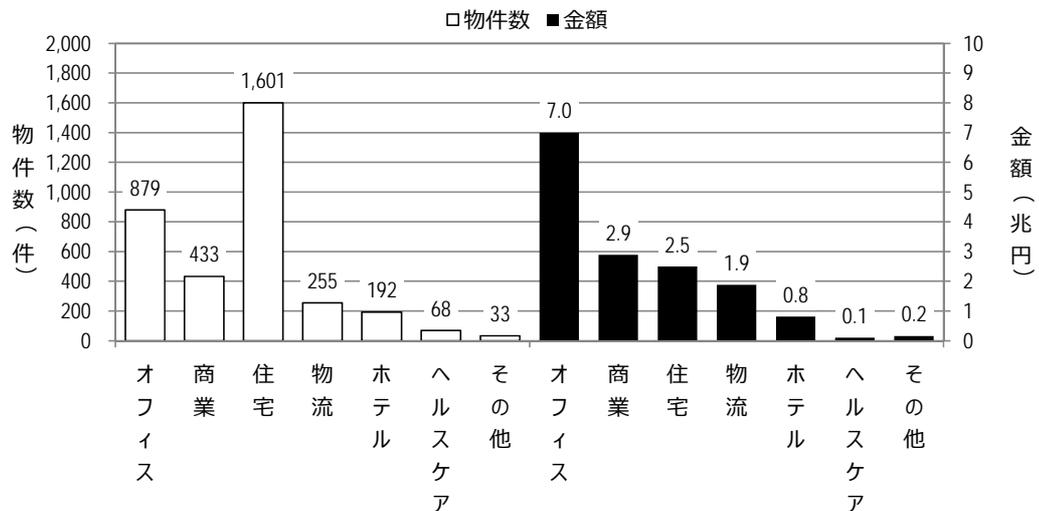


出所) 一般社団法人不動産証券化協会資料より作成

イ J-REIT のポートフォリオ

J-REIT の保有物件数は、住宅が 1,601 件と最も多く、次いでオフィスの 879 件となっている。一方、取得金額では、オフィスが約 7 兆円と最も多く、保有物件数で最も多かった住宅は 2.5 兆円となっている。

図表 J-REIT のポートフォリオ (平成 28 年 11 月末)

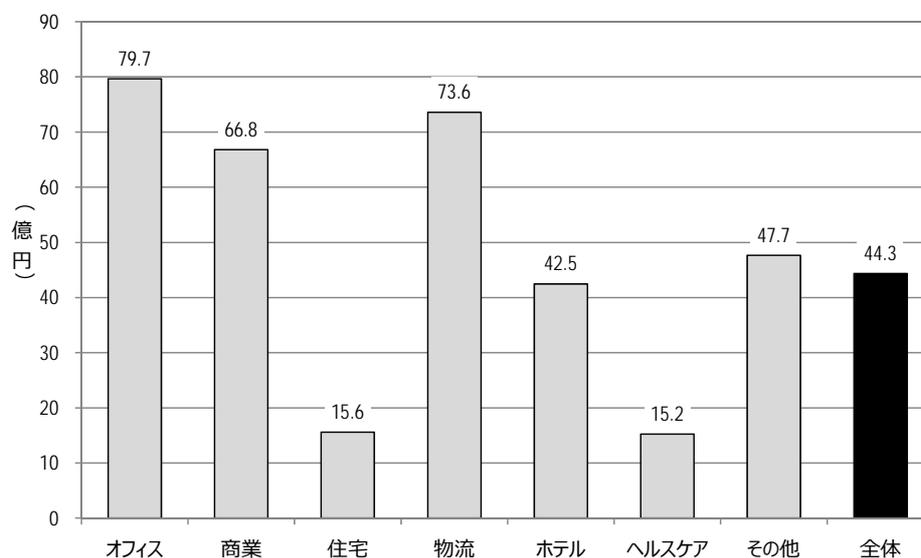


出所) 一般社団法人不動産証券化協会資料より作成

ウ J-REIT 保有物件の平均規模

J-REIT 保有物件の平均規模は、全体では約 44.3 億円となっている。施設の種類の別では、オフィス、商業、物流が 70 億円前後、ホテルが約 42.5 億円である。住宅は約 15.6 億円、ヘルスケアは約 15.2 億円と規模は比較的小さいものとなっている。

図表 J-REIT 1 物件当たりの平均規模



出所) 一般社団法人不動産証券化協会資料より作成

エ J-REIT の収益性

J-REIT の予想分配金利回りは、平成 21 年に 8% を超えるような水準の時期もあったが、その後は低下傾向にあり、平成 25 年以降は 3~4% の水準で推移している。

図表 J-REIT 1 物件当たりの平均規模



出所) 一般社団法人不動産証券化協会資料より作成

4. 容積率緩和制度

○ここでは、子育て支援施設や高齢者向け施設の整備にあたり、一定の要件を満たす場合に利用可能な容積率緩和制度について記載する。

○容積率緩和制度の代表例としては、東京都の「都市開発諸制度」（「再開発等促進区を定める地区計画」、「特定街区」、「高度利用地区」、「総合設計制度」の4制度）が挙げられる。

○都市開発諸制度の活用により容積率が緩和され、建物の整備にあたり、より多くの床面積を確保することが可能になる。

子育て支援施設や高齢者向け施設の整備にあたり、一定の要件を満たす場合には、容積率緩和制度を活用することが可能である。

容積率緩和制度の代表例としては、東京都の「都市開発諸制度」があり、これは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことで、「再開発等促進区を定める地区計画」、「特定街区」、「高度利用地区」、「総合設計」の4制度のことをいう。

東京都では、都市開発諸制度による割増容積率の算定に当たり、区市町村の意向等を踏まえ、当該開発区域に必要とされる子育て支援施設及び高齢者福祉施設を整備した場合、整備面積に応じて評価する方針を掲げている。

都市開発諸制度の活用により容積率が緩和され、建物の整備にあたり、より多くの床面積を確保することが可能になるが、本報告書では、開発型ファンドを活用した、より機動的な福祉貢献型建物の整備を想定していることから、「第4 モデルケースの作成」においては、容積率緩和制度の活用を前提とせず、分析を行うこととする。

第4 モデルケースの作成

- ここでは、一般に収益性が高くないと言われている福祉関連施設が、実際に住宅やオフィス等の収益施設と比べどの程度収益性に違いがあるのか、各用途の賃料水準や施設規模等を分析・把握した上、モデルケースを作成していく中で確認する。
- また、福祉貢献型建物全体として投資家が投資可能な収益水準を確保することができるか（＝投資家からの資金調達ができるか）シミュレーションを行う。

1. モデルケースの設定

- ここでは、各用途と福祉関連施設との収益性の差を把握するため、福祉関連施設と他の施設（用途）を組み合わせた複数のモデルを設定する。
- モデルケースにおける施設の組合せについては、出口候補の筆頭であるJ-REITへの売却を念頭に、「住宅＋保育」、「オフィス＋保育」、「ホテル＋保育」、「商業＋保育」、「高齢者＋保育」の5パターンを設定するとともに、それらの建物が立地する場所について「商業地」、「住宅地（駅徒歩圏内）」、「住宅地（駅徒歩圏外）」という3種類を設定。
- また、J-REIT物件のデータや、独立行政法人福祉医療機構の協力のもと、住宅、オフィス、ホテル、商業、高齢者（有料老人ホーム、特別養護老人ホーム）、保育所について立地別の賃料水準や規模水準を設定。
- 上記内容を踏まえ、福祉貢献型建物のモデルケースを以下のとおり設定。
 - ・モデルA（住宅＋保育）：延床面積2,600㎡～2,700㎡程度
（商業地、住宅地（駅徒歩圏内、駅徒歩圏外））
 - ・モデルB（オフィス＋保育）：延床面積6,100㎡～9,500㎡程度
（商業地、住宅地（駅徒歩圏内））
 - ・モデルC（ホテル＋保育）：延床面積3,000㎡～5,900㎡程度
（商業地、住宅地（駅徒歩圏内））
 - ・モデルD（商業＋保育）：延床面積4,100㎡～10,100㎡程度
（商業地、住宅地（駅徒歩圏内））
 - ・モデルE（高齢者（有料老人ホーム）＋保育）
：延床面積3,000㎡～5,100㎡程度
（住宅地（駅徒歩圏内、駅徒歩圏外））

ここでは、各用途と福祉関連施設の収益性の乖離を把握するため、福祉関連施設と他の施設（用途）を組み合わせた、複数のモデルケースを設定する。

以下では、モデルケースの作成にあたっての考え方を示したうえで、まず、各施設（用途）の立地別のニーズを把握し、これをもとに、立地別に施設（用途）を設定する。次に、施設（用途）ごとの収益性（賃料水準等）及び規模水準を検討し、これを踏まえて、施設（用途）の組み合わせと、それぞれの施設（用途）の規模（面積）を示すことで、モデルケースを設定する。

（1）モデルケース作成にあたっての考え方

福祉関連施設と他の施設との組み合わせパターンは、多様なものが考えられるが、モデルケースの作成にあたり、福祉関連施設と組み合わせる対象となる施設（用途）の考え方及び組み合わせる施設（用途）の数の考え方について、福祉関連施設の特徴や開発型ファンドを活用しての整備であることを踏まえて整理する。

① 出口候補である J-REIT への売却を見据えたモデルケースの設定

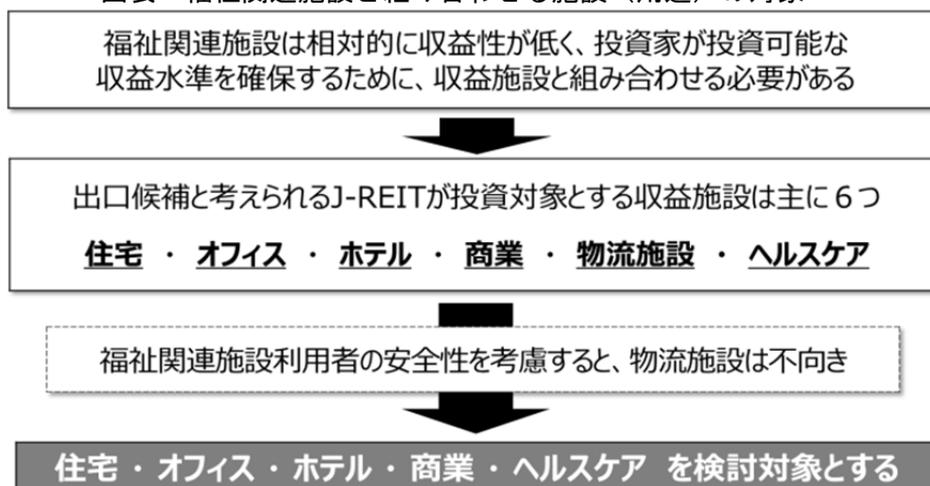
福祉関連施設は、相対的に収益性が低いと考えられるため、収益施設と組み合わせ、建物全体として開発型ファンドの投資家が投資可能な収益水準を確保する必要がある。

また、開発型ファンドを活用して整備した「福祉貢献型建物」は一定期間経過後に売却して資金回収を図ることになるが、その資産売却先（出口）の候補としては、J-REIT が筆頭として挙げられる。

資産売却先（出口）確保のためには、J-REIT が取得対象としている収益施設と組み合わせることが有効と考えられる。J-REIT が取得対象としている収益施設としては、住宅、オフィス、ホテル、商業施設及び物流施設があり、これに加えてヘルスケア施設（有料老人ホーム等）も取得対象の施設として挙げられる。

なお、福祉関連施設を利用する子どもや高齢者の安全面への配慮の観点から物流施設との組み合わせについては検討の対象から除くこととし、住宅、オフィス、ホテル、商業施設、ヘルスケア施設（有料老人ホーム）の5施設（用途）を検討の対象とする。

図表 福祉関連施設と組み合わせる施設（用途）の対象



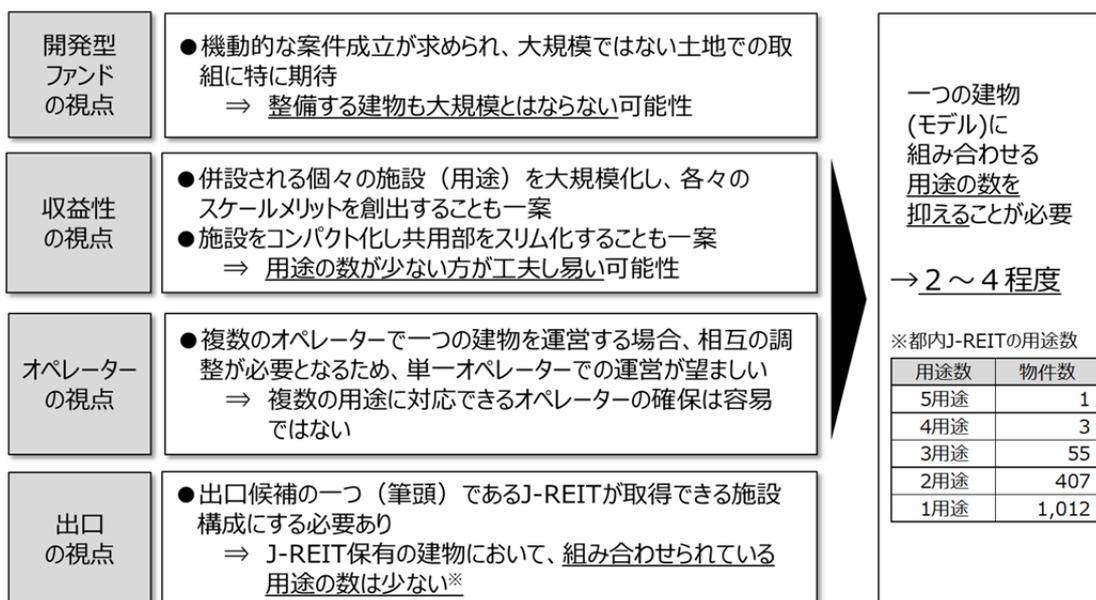
また、それぞれの収益施設に対応する、住宅系 REIT、オフィス系 REIT、ホテル系 REIT、商業系 REIT、ヘルスケア REIT が当該建物を取得できるよう、それぞれの収益施設の面積が建物全体の面積の過半を占めるようにモデルケースを設定する。

② 組み合わせる施設（用途）の数

組み合わせる施設（用途）の数については、以下の4点を踏まえ、検討を円滑に進めるため、1つの建物に組み合わせる用途の数を2～4程度に抑えることとする。

- ・ 1点目は、「開発型ファンドの視点」である。開発型ファンドは、一般に投資効率の観点から開発資金を早期に回収することが特に求められる。そのため、機動的な案件成立が求められることとなり、あまり大規模でない土地で比較的開発時間を要しないプロジェクトでの活用が特に期待される。このため、整備する建物も大規模とならないことが想定される。
- ・ 2点目は、「収益性の視点」である。1点目に記載したとおり、建物全体の規模に制約がある中で収益性を高めるためには、組み合わせ施設数について規模の適正化が求められる。例えば、可能な限りその建物を構成する個々の施設（用途）を大規模にすることでスケールメリットを創出することや、施設をコンパクト化し、共用部をスリム化して経費を抑制する等の工夫が考えられる。
これらの工夫は、用途の数が少ない方が対応しやすい可能性がある。
- ・ 3点目は、「オペレーターの視点」である。同一建物内で種類の異なる複数の用途を組入れ、複数のオペレーターがそれぞれ運営する場合、相互の調整が必要となるなどの課題が想定される。このため、同一の建物内においては、単一のオペレーターによる運営の方が望ましいが、実務上複数の用途に対応できるオペレーターの確保は容易ではないため、施設の用途数を絞り込む必要があるものと考えられる。
- ・ 4点目は、「出口の視点」である。開発型ファンドにより整備した福祉貢献型建物の出口（資産売却先）の候補の筆頭として、J-REITを想定しているが、そのJ-REITが取得できる施設構成にする必要がある。下図に示したとおり、東京都内のJ-REIT保有物件の施設用途数は1用途のものが多く、4用途以上の物件数は少ない状況である。

図表 組み合わせる施設（用途）の数の考え方



(2) 施設（用途）別のニーズの把握による立地別の施設用途の設定

福祉関連施設及び収益施設について、「商業地」、「住宅地（駅徒歩圏内）」、「住宅地（駅徒歩圏外）」それぞれにおけるニーズ（分布状況）を把握・整理し、それぞれの立地において組み合わせ候補となる施設（用途）を設定する。

なお、ここでいう「商業地」、「住宅地（駅徒歩圏内）」、「住宅地（駅徒歩圏外）」は次のとおり定義する。

図表 各立地の定義

立地	定義
商業地	・用途地域が「商業地域」に指定されている土地
住宅地（駅徒歩圏内）	・用途地域が「商業地域」以外に指定されており、最寄駅から徒歩10分（直線距離÷80m）以内に位置する土地
住宅地（駅徒歩圏外）	・用途地域が「商業地域」以外に指定されており、最寄駅から徒歩10分（直線距離÷80m）超に位置する土地

① 施設（用途別）の分布状況

ア 把握の方法

各施設（用途）の分布状況は、以下の方法で把握した。

(ア) 収益施設

収益施設及び有料老人ホームについては、一般社団法人不動産証券化協会が提供する「ARES J-REIT Property Database」から、東京都内のJ-REIT物件の所在地をもとに分布状況を把握した。

(イ) 福祉関連施設

福祉関連施設のうち、保育所については、公益財団法人東京都福祉保健財団が提供する「とうきょう福祉ナビゲーション」、特別養護老人ホームについては、東京都福祉保健局がホームページにおいて提供しているデータ上の施設所在地をもとに分布状況を把握した。

(ウ) 有料老人ホーム

有料老人ホームについては、一般社団法人不動産証券化協会が提供する「ARES J-REIT Property Database」及び東京都福祉保健局がホームページにおいて提供しているデータ上の施設所在地をもとに分布状況を把握した。

イ 把握結果の考察

上記アの方法によりニーズ（分布状況）を把握した結果、収益施設及び福祉関連施設について、以下の傾向が見られた。

(ア) 収益施設

収益施設のうち、オフィス、ホテル、商業は主に商業地と住宅地（駅徒歩圏内）に立地している。

住宅は、オフィスやホテル、商業と比べ立地に偏りがなく、商業地と住宅地（駅徒歩圏内、駅徒歩圏外）のそれぞれに立地している。

(イ) 福祉関連施設

福祉関連施設は、全般的には住宅地に立地しているが、商業地にも一定程度の立地がある。

福祉関連施設のうち、保育所については、特に住宅地（駅徒歩圏内）に立地し、特別養護老人ホームについては、特に住宅地（駅徒歩圏外）に立地、有料老人ホームについては住宅地（駅徒歩圏内・外）に立地している。

図表 施設用途ごとの分布状況（ニーズ）

		総数 (件数)		商業地		住宅地				
				全体		駅徒歩圏内		駅徒歩圏外		
		REIT物件	REIT以外	REIT物件	REIT以外	REIT物件	REIT以外	REIT物件	REIT以外	
収益施設	オフィス	441件 100%	-	370件 83.9%	-	71件 16.1%	-	0件 0.0%	-	
	ホテル	42件 100%	-	30件 71.4%	-	12件 28.6%	-	0件 0.0%	-	
	商業	116件 100%	-	79件 68.1%	-	33件 28.4%	-	4件 3.4%	-	
	住宅	867件 100%	-	395件 45.6%	-	405件 46.7%	-	67件 7.7%	-	
福祉 関連 施設	子育て	保育所	-	2349件 100%	-	194件 8.3%	-	1342件 57.1%	-	813件 34.6%
		特別養護老人ホーム	-	493件 100%	-	21件 4.3%	-	183件 37.1%	-	289件 58.6%
	高齢者	有料老人ホーム	12件 100%	748件 100%	0件 0.0%	32件 4.3%	7件 58.3%	366件 48.9%	5件 41.7%	350件 46.8%

② 立地別の想定用途の整理

①のニーズ（分布状況）の把握結果を踏まえ、立地別に想定される施設（用途）を次のとおり整理した。

商業地及び住宅地（駅徒歩圏内）については、すべての施設（用途）の立地を想定した。一方、住宅地（駅徒歩圏外）については、オフィス、商業、ホテルは立地がほとんど確認できないことから、住宅、保育、高齢者向け施設の3用途を想定することとした。

図表 想定する施設（用途）

商業地			住宅地（駅徒歩圏内）			住宅地（駅徒歩圏外）	
住宅	ホテル	保育	住宅	ホテル	保育	住宅	保育
オフィス	商業	高齢者	オフィス	商業	高齢者		高齢者

(3) 施設（用途）ごとの収益性（賃料水準等）の把握

上記（2）で整理した「立地別の想定用途」をもとに、収益性の観点を加えて具体的なモデルケースを作成していくため、立地別に、施設（用途）ごとの収益性（賃料水準等）の把握を行う。

① 収益性（賃料水準）の推計方法

収益施設及び福祉関連施設の収益性（賃料水準）は以下の方法により集計した。

ア 収益施設及び有料老人ホーム

収益施設及び有料老人ホームについては、一般社団法人不動産証券化協会が提供する「ARES J-REIT Property Database」から東京都内の J-REIT 物件のデータを抽出し、物件ごとに「賃貸事業収入」を「期末総賃貸面積」で除して算出された月坪あたりの賃貸事業収入の立地別平均値を賃料水準とした。

なお、賃貸事業収入のデータが開示されていない物件については、NOI に所要の補正を行って賃貸事業収入を推計した。

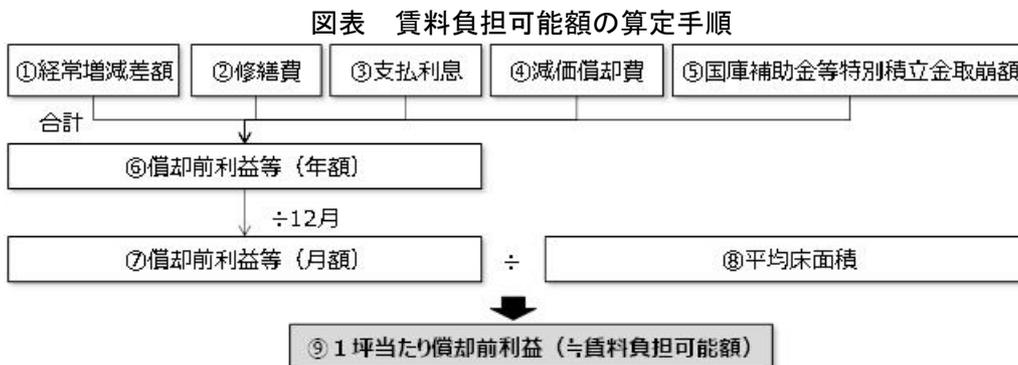
イ 保育所及び特別養護老人ホーム

保育所及び特別養護老人ホームの賃料水準については、物件ごとの賃料データの収集が困難であったため、独立行政法人福祉医療機構の協力を受け、同法人の貸付先である認可保育所と特別養護老人ホーム（個室ユニット型）の平成 27 年度決算のデータをもとに、「賃料負担可能額」へのアプローチを試みた。

具体的には以下のとおりである。

(7) 賃料負担可能額の算定

賃料負担可能額は、社会福祉法人の決算データから、建物の建設・自己所有に係る費用と事業を通じて得た利益等の合計である「償却前利益等」を、賃借した場合の「賃料負担可能額」とみなして算定した。算定手順は以下の図表のとおりである。



上記の図表のうち、「①経常増減差額」は民間企業の経常利益に相当するものである。「②修繕費」は、建物等の経常的な修繕費が大半と考えられ、賃借となった場合には、その費用はテナント負担となることが一般的であるため、賃料負担可能額の算定に組み入れている。「③支払利息」は、建設資金に係る借入金に対する利息と考えられるため、建設・自己所有に係る費用として、その利息分も賃料負担可能額の算定に組み込んでいる。「④減価償却費」も、建物の所有に関わる費用のため、これも賃料負担可能額の算定に組み込んでいる。「⑤国庫補助金等特別積立金取崩額」は、建設段階において交付を受けた建設費等に係る国庫補助金等を、名目上「特別積立金」として積み立てておき、④の減価償却費の計上に合わせて、その積立金の「取崩額」としてマイナス計上するものであるため、減価償却費に対応するものとして算定に組み込んでいる。

この①～⑤の要素を合計して、「⑥償却前利益等（年額）」を計算し、これを12カ月で割って、「⑦償却前利益等（月額）」を算出した。

次に⑦を「⑧平均床面積」で除して、「⑨1坪あたり償却前利益等」を算定し、これを施設ごとの賃料負担可能額とみなした。

以上に基づく施設ごとの賃料負担可能額について保育所の立地別平均値を推計したところ、以下の結果が得られた。

図表 賃料負担可能額の立地別平均値

立地	保育所
商業地	8,401 円／月坪
住宅地（駅徒歩圏内）	7,945 円／月坪
住宅地（駅徒歩圏外）	7,728 円／月坪

なお、特別養護老人ホームについては、商業地 2,929 円／月坪、住宅地（駅徒歩圏内）3,093 円／月坪、住宅地（駅徒歩圏外）3,247 円／月坪であり、保育所と比べ低位な結果となった。これは、集計対象としたデータの大半が自己所有であり、共有部が面積に余裕のある設計であるものが多くを占めると推察され、このような点が単位面積あたりの賃料負担可能額を押し下げているものと考えられる。

賃貸を前提として、レントラブル比を意識した設計とした場合には単位面積あたりの賃料負担額は上記の結果よりも高位となる可能性があるものと考えられる。

(イ) 賃料水準として採用することの妥当性の検証

次に、上記(ア)で算定した「賃料負担可能額」を、賃料水準として採用することの妥当性を検証する。

まず、上記の結果は償却前利益等のすべてを賃料に充てることを前提としているが、現実には償却前利益等から法人の利益を確保しておく必要があり、基本的に償却前利益＝賃料額とはならず、賃料額は賃料カバレッジ（＝償却前利益等／賃料額）1.2～1.5倍の水準が一つの目安といわれている。したがって、賃料カバレッジを考慮すると賃料水準は上記の結果よりも低位となる。そのため、上記の結果はその点を踏まえ、幅を持ってとらえる必要がある。

一方、ファンドを活用する場合、資産売却先（J-REIT等）や資産調達先（金融機関等）の意向により、オペレーターには一定以上の良好な経営状況であることが求められる。

そのようなオペレーターの賃料負担可能額は平均値よりも高位と想定され、償却前利益等に賃料カバレッジを考慮した水準は、上記の結果とそれほど乖離しない可能性がある。

そこで、償却前利益等が、社会福祉法人によってどの程度の差が生じているかの確認を行った。下図の左側は、月坪あたりの償却前利益等の規模を上位から10段階に区分して、それぞれの区分における平均値を示したものである。

これによると、保育所の月坪あたりの償却前利益は、施設により幅があり、上位10%の平均で20,985円となるなど、平均値に比べて大きく上回っていることが分かる。

これに賃料カバレッジとして、1.5倍を考慮して、「賃料負担力」を計算したものが下表の右側である。上位10%の平均は、13,990円となっている。

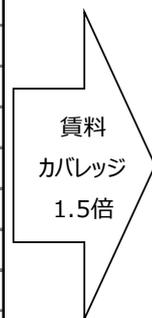
同様に、特別養護老人ホームについても試算したところ、月坪あたりの償却前利益は、施設により幅があり、上位10%の平均で6,259円、これに賃料カバレッジを考慮した「賃料負担力」は4,173円となった。

このように、(ア)において試算した月坪あたりの「賃料負担可能額」は、下表の賃料負担力の上位10%～30%の数値とほぼ同水準になっていることが確認できた。

以上より、当該賃料負担可能額を賃料水準として採用することには妥当性があると考えられる。

図表 償却前利益の規模別 認可保育所の賃料負担力の試算

上位	施設数	償却前利益 (円/月坪)	賃料負担力 (円/月坪)
0%-10%	37	20,985	13,990
10%-20%	37	13,682	9,121
20%-30%	37	11,276	7,517
30%-40%	36	9,697	6,465
40%-50%	37	8,397	5,598
50%-60%	37	7,025	4,683
60%-70%	36	5,888	3,925
70%-80%	37	4,530	3,020
80%-90%	37	3,016	2,011
90%-100%	37	▲ 806	▲ 537



② 推計結果

上記①の方法に基づき推計を行った結果、下表のとおりとなった。

まず、施設用途別、立地別で賃料水準に差があることが確認できた。特に、商業地においては、福祉関連施設と収益施設との間で大きな差が生じており、立地ごとに成りやすい用途とそうでない用途がある可能性がある。

また、ここで推計した福祉関連施設の賃料水準は、一般的に収益施設のそれを下回っているが、住宅地（駅徒歩圏外）においては、保育所の賃料水準と住宅の賃料水準の差が小さく、立地によっては、保育所の賃料水準と住宅の賃料水準が拮抗する可能性もある。

なお、住宅の収益性の把握については、収集可能なデータに制約があり、J-REIT 物件のデータに基づく「賃貸事業の収益性」からアプローチしたが、住宅の収益性は立地によっては「分譲事業の収益性」が「賃貸事業の収益性」を上回る可能性があることに留意する必要がある。

また、収集可能なデータの制約から、「建物の全体面積」を「総賃貸面積」としている物件と、「レントブル比が反映された有効面積」を「総賃貸面積」としている物件が混在しているが、たとえばすべての物件を有効面積ベースに統一して推計できた場合には、特に「建物の全体面積」を総賃貸面積としている保育所などのオペレーショナルアセットは、相対的に推計結果が上振れる可能性があることに留意する必要がある。

図表 収益性（賃料水準）の推計結果

		データ項目	1. 商業地	2. 住宅地	
			全体	駅徒歩圏内	駅徒歩圏外
収益施設	オフィス	月坪賃料	19,093 円/月坪	19,627 円/月坪	N/A 円/月坪
		該当施設数	370 件	71 件	0 件
	ホテル	月坪賃料	17,792 円/月坪	14,677 円/月坪	N/A 円/月坪
		該当施設数	30 件	12 件	0 件
	商業	月坪賃料	29,921 円/月坪	22,734 円/月坪	9,269 円/月坪
		該当施設数	79 件	33 件	4 件
	住宅	月坪賃料	13,972 円/月坪	13,258 円/月坪	11,367 円/月坪
		(最高値)	31,892 円/月坪	23,137 円/月坪	21,186 円/月坪
		(最小値)	6,686 円/月坪	5,372 円/月坪	5,741 円/月坪
		該当施設数	395 件	405 件	67 件
福祉関連 (子育て)	保育所	月坪賃料	8,401 円/月坪	7,945 円/月坪	7,728 円/月坪
		該当施設数	194 件	1,342 件	813 件
福祉関連 (高齢者)	有料老人ホーム	月坪賃料	N/A 円/月坪	8,621 円/月坪	9,198 円/月坪
		該当施設数	0 件	7 件	5 件

(4) 規模水準の検討

モデルケースの設定にあたり、求められる収益規模を把握するため、上記(2)で集計した物件について、用途別・立地別の延床面積の平均値を算出することで、実際に整備されている施設の規模水準を整理する。

① 収益施設

施設規模の平均値を算出した結果、下表のとおり、収益施設について、施設(用途)別・立地別で規模水準に差があり、施設によってその傾向が異なることが確認できた。

具体的には、オフィスは、商業地よりも住宅地(駅徒歩圏内)の面積が大きくなっている。同様に、商業も、商業地よりも住宅地(駅徒歩圏内)のほうが面積が大きく、住宅地(駅徒歩圏外)ではさらに大きくなっている。ホテルは、商業地の方が、住宅地(駅徒歩圏内)に比べて面積が大きい。住宅については、立地別の差はほとんど見られなかった。

② 福祉関連施設

福祉関連施設は、全体的に商業地よりも住宅地(駅徒歩圏内)が、住宅地(駅徒歩圏内)よりも住宅地(駅徒歩圏外)が大きくなっており、収益施設と比べ、立地別での差は小さいことが確認できた。

具体的に、保育所については、定員80~100名程度、面積は700~900㎡の規模となっている。

図表 各施設の立地別規模水準

		データ項目	1. 商業地		2. 住宅地	
			全体	駅徒歩圏内	駅徒歩圏外	
収益施設	オフィス	平均面積	6,051.0 ㎡	9,532.9 ㎡	N/A ㎡	
		集計対象数	370 件	71 件	0 件	
	ホテル	平均面積	5,899.4 ㎡	3,019.9 ㎡	N/A ㎡	
		集計対象数	30 件	12 件	0 件	
商業	平均面積	4,101.4 ㎡	10,100.3 ㎡	39,208.2 ㎡		
	集計対象数	79 件	33 件	4 件		
住宅	平均面積	2,597.8 ㎡	2,733.4 ㎡	2,727.7 ㎡		
	集計対象数	395 件	405 件	67 件		
福祉関連 (子育て)	保育所	平均面積	675.2 ㎡	816.8 ㎡	866.4 ㎡	
		平均定員	81.4 名	98.4 名	104.4 名	
		集計対象数	194 件	1,342 件	813 件	
福祉関連 (高齢者)	有料老人ホーム	平均定員	N/A ㎡	3,048.4 ㎡	5,137.6 ㎡	
		集計対象数	0 件	7 件	5 件	

(5) モデルケースの設定

① モデルの設定

上記(1)に示した考え方にに基づき、(2)～(4)の検討を経て、次のA～Eの5つのモデルケースを設定した。なお、以降の検討を円滑なものとするため、モデルケースは福祉関連施設と収益施設の各1用途を組み合わせたものとし、このうち、福祉関連施設については、本検討の背景である「待機児童の解消への貢献」を踏まえて、保育所を組み入れている。

また、A～Eのモデルケースそれぞれについては、下図のとおり、類似事例とあわせて紹介する。

図表 モデルケースの概要と類似事例

	A	B	C	D	E
想定出口	住宅系リード	オフィス系リード	ホテル系リード	商業系リード	ヘルスケアリード
モデル案	住宅 保育	オフィス 保育	ホテル 保育	商業 保育	高齢者 保育
事例	8F 4 7F 住宅 (~14F) 3F 2F 1F 保育 学童 商業 (事例A) ロイヤルパークス豊洲	オフィス (3~27F) 商業 保育 (事例B) 丸の内永楽ビルディング	ホテル (3~12F) 5F 保育 1~4F 商業 駐輪場 (事例C) 京急川崎駅前ビル	商業 保育 (1~5F) 商業 (事例D) グランツリー武蔵小杉	高齢者 (1~8F) 保育 (事例E) アズハイム文京白山

② モデルケースの詳細

①に示したA～Eの各モデルについて、建物規模、想定出口、想定立地、他に考えられる組み合わせについて以下のとおり整理した。

ア モデル A

モデル A は、住宅系リートを出口として想定したもので、住宅と保育所を組み合わせたものである。

建物の全体規模は 2,600 m²～2,700 m²で、うち住宅を 1,900 m²程度、保育所を 700 m²～900 m²程度としている。

立地は、商業地、住宅地（駅徒歩圏内・駅徒歩圏外）が想定される。

他に考えられる組み合わせとしては、放課後児童クラブ、商業店舗、有料老人ホーム等の高齢者向け施設等が挙げられる。

図表 モデル A のイメージ

<p>住宅 1,900m²程度</p> <p>保育 700m²~900m²程度</p> <p>【建物規模（延床）】 計 2,600m²~2,700m²程度</p>	想定出口	住宅系リート
	想定される立地	商業地 住宅地（駅徒歩圏内） 住宅地（駅徒歩圏外）
	他に考えられる組み合わせ	○放課後児童クラブ ○商業店舗 （コンビニ・ドラッグストア・クリニック・薬局等） ○有料老人ホーム等の高齢者向け施設 等

モデルに対応する類似事例：ロイヤルパークス豊洲

「ロイヤルパークス豊洲」は、大和ハウス工業(株)が開発した賃貸マンションであり、平成 19 年 2 月に建設されたものである。

敷地面積は約 9,000 m²、延床面積は約 20,000 m²で、2 階～14 階が賃貸住宅となっており、1 階部分に認可保育所（定員 134 名）、公設民営の学童クラブ、コンビニエンスストアが併設されている。

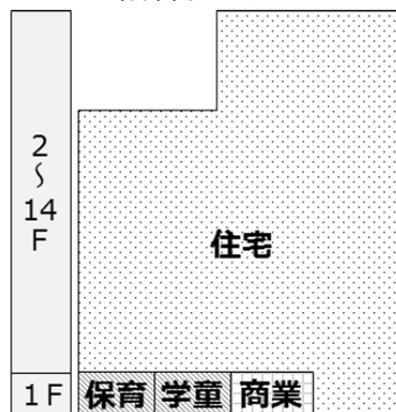
敷地は、独立行政法人都市再生機構の所有で、同機構の「民間供給支援型賃貸住宅制度」による定期借地権を設定している。「民間供給支援型賃貸住宅制度」は、都心居住の推進、高齢者等の居住の安定確保、都市再生の推進を図るため、賃貸住宅の建設・供給を行なう事業者に賃貸し、事業者によるファミリー向けの賃貸住宅等の供給を促進することを目的とするものである。

<ロイヤルパーク豊洲 外観>



出所) 大和リビング(株)提供

<階層イメージ>



【併設することのメリット】

住宅と併設することのメリットとしては、所有者にとっては、特に保育所入園前の時期にかけて、その保育所に入園することが決定している家族の入居者需要が高まり、施設の安定稼働に繋がる可能性があること、入居者・利用者にとっては、子どもを併設の保育所に預けることができる可能性があり、その場合は送迎時の負担が少ないことがメリットとして挙げられる。

【併設にあたっての課題（留意点）と対応策】

一方、課題としては、子どもの声がうるさいと住民とのトラブルが生じる可能性がある点が挙げられる。また、時の経過とともに入居者属性を含めた地域の人口構成の変化に伴い、ニーズが保育から学童等へ移ることも考えられる。

前者については、分譲マンションであれば販売前に、賃貸マンションであれば賃貸借契約前に、購入予定者（入居予定者）に対して、保育所から騒音が発生することなどを十分に説明しておくことが考えられる。後者については、保育所から学童クラブへの変更が必要になることも踏まえた、フレキシブルな建築計画とすることが対応策として考えられる。

イ モデル B

モデル B は、オフィス系リートを出口として想定したもので、オフィスと保育所を組み合わせたものとなっている。

建物規模は 6,100 m²～9,500 m²で、うちオフィスを 5,400 m²～8,700 m²程度、保育所を 700 m²～800 m²程度としている。

立地は商業地と住宅地（駅徒歩圏内）が想定される。

他に考えられる組み合わせとしては、商業店舗が挙げられる。

図表 モデル B のイメージ

	想定出口	オフィス系リート
	想定される立地	商業地 住宅地（駅徒歩圏内）
	他に考えられる組み合わせ	○商業店舗

【建物規模（延床）】

計 6,100m²～9,500m²程度

モデルに対応する類似事例：丸の内永楽ビルディング

「丸の内永楽ビルディング」は、平成 24 年に建設された丸の内のオフィスビルである。敷地面積は約 8,000 m²、延床面積は約 140,000 m²である。3 階～27 階がオフィスビルとなっており、2 階に認証保育所（定員 30 名）が入っている。地下 1 階から地上 2 階には、レストランやカフェ等の店舗が入居する。この建物は、3 棟のビルを 1 棟に建て替え、大規模化・多機能化を図った物件であり、開発手法として特定街区制度を利用している。

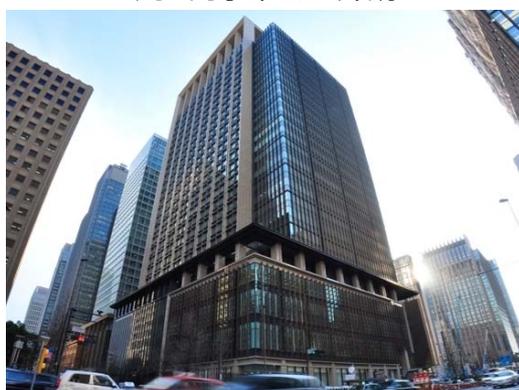
特定街区制度の適用要件である、公共貢献用途として保育所の導入を検討。エリア全体でのまちづくりの観点から、エリアで不足している機能を組み入れることとし、丸の内での保育施設への需要の高さを考慮して保育所併設を決めた。

認可保育所ではなく認証保育所とした理由としては、利用者を千代田区内居住者に限定せず、大丸有エリア全体の就業者を対象として、エリアの魅力を高めることを狙ったことが挙げられる。

保育所は 2 階に配置されているが、オフィス就業者は 1F から 3F へ直通エスカレーターを主に利用し、2 階の保育所利用者とは動線が分離されている。

開発を行った三菱地所(株)では、保育所併設のメリットとして、エリア就業者の復職など、女性が活躍できる環境の整備により、入居企業より評価されている点を挙げている。同社は、大丸有エリア全体のまちづくりを行っており、保育所を併設することによりエリア全体としての魅力向上につながっていくことを目指している。

<丸の内永楽ビル 外観>



出所) 三菱地所(株)提供

<階層イメージ>



【併設することのメリット】

オフィスと併設することのメリットとしては、所有者にとっては、一時預かりにも対応している保育所を併設することで、仕事と子育ての両立の援助に積極的に取り組む企業（入居テナント）の需要に対応可能なオフィスビルとして付加価値を生む可能性があること、オペレーターにとっては、保育士がそこで働くことが魅力と感じるような立地（オフィスが立地する商業地等）へ進出することで、保育士の確保が容易になる可能性があること、利用者にとっては、オフィスワーカーが勤務地の近くに子どもを預けることができる可能性があることが挙げられる。

【併設にあたっての課題（留意点）と対応策】

一方、課題としては、不特定多数の出入りが生じるため、セキュリティの確保が必要になるという点が挙げられる。

この課題に対しては、まず、オフィス利用者（来訪者）と保育所利用者の動線を分離することや、保育所の入口扉へのパスワード等による電子錠の設置、防犯カメラの設置などのセキュリティを強化することが必要である。また、施設内に設置する保育所の看板を必要最小限にするなど、保育所を必要以上に目立たせない工夫をすることも考えられる。

ウ モデル C

モデル C は、ホテル系リートを出口として想定したもので、ホテルと保育所を組み合わせたものとなっている。

建物規模は 3,000 m²～5,900 m²で、うちホテルを 2,200 m²～5,200 m²程度、保育所を 700 m²～800 m²程度としている。

立地としては、商業地及び住宅地（駅徒歩圏内）が想定される。

他に考えられる組み合わせとしては、商業店舗、オフィス、高齢者向け施設が挙げられる。

図表 モデル C のイメージ

	想定出口	ホテル系リート
	想定される立地	商業地 住宅地（駅徒歩圏内）
	他に考えられる組み合わせ	○商業店舗 ○オフィス ○高齢者向け施設

【建物規模（延床）】
計 3,000m²～5,900m²程度

モデルに対応する類似事例：京急川崎駅前ビル

「京急川崎駅前ビル」は、京浜急行電鉄が、京急川崎駅に直結するビルとして平成 28 年 4 月に建設したものである。敷地面積約 3,000 m²、延床面積は約 9,000 m²である。建物は、高層棟と低層棟に分かれており、高層棟にはホテル・商業施設が、低層棟には認可保育所（定員 60 名）・商業施設・駐輪場が入居している。保育所は、低層棟の最上階にあたる 5 階に配置されている。

保育所を併設するに至った経緯としては、川崎市との協議において市から保育所設置の要望があったこと、京急グループでは、沿線の利便性向上に向けて早くから保育所運営事業に参画しており、沿線の利便性向上も目指しており、市と同グループの意向が合致したことが挙げられる。

保育所整備にあたり、補助金を川崎市、国土交通省から受けており、オペレーターも川崎市から初期投資および賃借にあたっての補助金を受けている。

保育所のオペレーターは、京急グループの「京急サービス」である。複合施設では入居施設間での調整が必要となる。京急川崎駅前ビルではビルの運営・管理を請け負っている京急ビルマネジメントが中心となって、月に一度各施設の代表が集まる会合を行い、イベント等の情報共有をしている。

保育所の賃料水準は、川崎市の賃借料補助を受けているため、周辺相場並みとなっている。

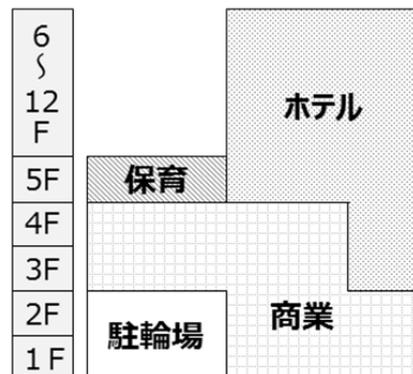
商業店舗の上階に保育所が設置されているため、騒音等の問題は生じていない。課題としては、建物の法定点検の際に、商業店舗側は平日を希望するのに対し、保育所は休日を希望するため、その調整が必要になる点である。

<京急川崎駅前ビル 外観>



出所) 京急電鉄(株)提供

<階層イメージ>



【併設することのメリット】

ホテルと併設するメリットとしては、所有者にとっては、ホテルの差別化戦略の一つとして、一時託児サービスを提供することが可能になり、ホテルの付加価値を高めることに繋がる可能性があること、入居者・利用者にとっては、一時託児サービスを利用できる点が挙げられる。

【併設にあたっての課題（留意点）と対応策】

一方、課題としては、モデルBと同様に、不特定多数の出入りが生じるため、セキュリティの確保が必要になるという点が挙げられる。

この課題に対しては、モデルBと同様に、まず、ホテル利用者（来訪者）と保育所利用者の動線を分離することや、保育所の入口扉へのパスワード等による電子錠の設置、防犯カメラの設置などのセキュリティを強化することが必要である。また、施設内に託児サービスがあることを施設利用者向けに示し、保育所の存在を必要以上に目立たせない工夫をすることも考えられる。

エ モデル D

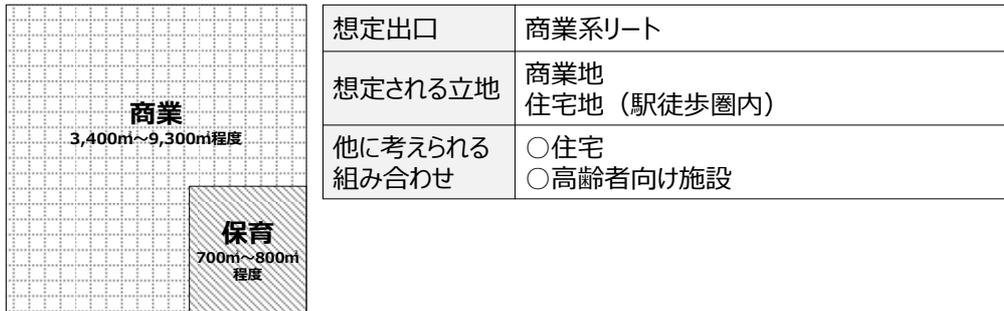
モデル D は、商業系リートを出口として想定したもので、商業店舗と保育所を組み合わせたものである。

建物規模は 4,100 m²～10,100 m²で、うち商業店舗を 3,400 m²～9,300 m²程度、保育所を 700 m²～800 m²程度としている。

立地としては、商業地及び住宅地（駅徒歩圏内）が想定される。

他に考えられる組み合わせとしては、住宅、高齢者向け施設が挙げられる。

図表 モデル D のイメージ



【建物規模（延床）】

計 4,100m²～10,100m²程度

モデルに対応する類似事例：グランツリー武蔵小杉

「グランツリー武蔵小杉」は、イトーヨーカ堂（セブン&アイ グループ）が開発したショッピングセンターであり、平成 26 年 11 月にオープンした。敷地面積は約 25,000 m²、延床面積は約 110,000 m²、地上 4 階・地下 2 階の建物である。地上 1 階から 4 階は物販店舗が入居しており、3 階の一部に認可保育所（定員 60 名）が併設されている。

セブン&アイグループの店舗開発を手掛ける「セブン&アイ・クリエイトリンク」では、2005 年の会社設立当初から、ショッピングセンター内での非物販施設を重要視しており、グランツリー武蔵小杉では、周辺エリアに 30-40 代の小さな子どもを持つ世帯が多いことから、子育て世代をターゲットとした施設計画を行った。

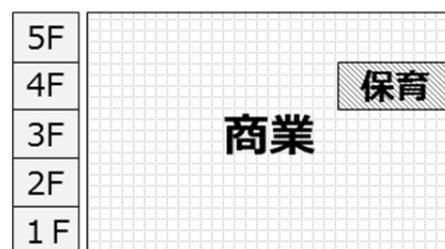
同社は、保育所併設のメリットとして、夕方に子どもを引き取りそのまま買い物へ、という利用者も多く、利用者にとっての利便性向上、店舗側にとっては、保育所での発表会や作品展示のイベントも施設の集客につながっている点を挙げている。オペレーター側にとっては、土地を探す手間を省ける点、商業施設にあることから認知もされやすいというメリットがある点も挙げている。

ショッピングセンター内に配置されているため、保育所による騒音に対する苦情は出ていない。

保育所の賃料は、その他のテナントと同様に、個別に相談しながら決めている。

<グランツリー武蔵小杉 外観>

<階層イメージ>



出所) セブン&アイクリエイトリンク(株)提供

【併設することのメリット】

商業店舗に保育所を併設することのメリットとしては、所有者にとっては、子育て世代の消費を取り込める可能性があり、また人の流れが生まれることで施設の賑わいが生まれ、集客率の向上に寄与すること、入居者・利用者にとっては、一時託児サービスを利用できる点、子どもの送り迎えと同時に買い物が可能であり、生活に係る負担が少なくなる点が挙げられる。

【併設にあたっての課題（留意点）と対応策】

一方、課題としては、モデル B 及び C と同様に、不特定多数の出入りが生じるため、セキュリティの確保が必要になるという点が挙げられる。

この課題に対しては、モデル B 及び C と同様に、まず、商業施設利用者（来訪者）と保育所利用者の動線を分離することや、保育所の入口扉へのパスワード等による電子錠の設置、防犯カメラの設置などのセキュリティを強化することが必要である。また、施設内に託児サービスがあることを施設利用者向けに示し、保育所の存在を必要以上に目立たせない工夫をすることも考えられる。

オ モデル E

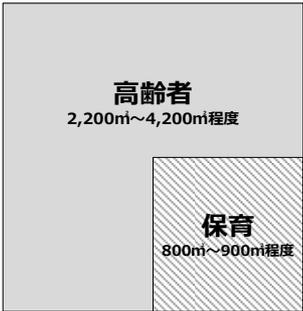
モデル E は、ヘルスケアリートを出口として想定したもので、高齢者向け施設（有料老人ホーム）と保育所を組み合わせたものである。

建物規模は 3,000 m²～5,100 m²で、うち高齢者向け施設を 2,200 m²～4,200 m²程度、保育所を 800 m²～900 m²程度としている。

立地としては住宅地（駅徒歩圏内・駅徒歩圏外）が想定される。

他に考えられる組み合わせとしては、放課後児童クラブ、商業店舗、住宅が挙げられる。

図表 モデル E のイメージ

	想定出口	ヘルスケアリート
	想定される立地	住宅地（駅徒歩圏内） 住宅地（駅徒歩圏外）
	他に考えられる組み合わせ	○放課後児童クラブ ○商業店舗 （コンビニ・ドラッグストア・クリニック・薬局等） ○住宅

【建物規模（延床）】
計 3,000㎡～5,100㎡程度

モデルに対応する類似事例：アズハイム文京白山

「アズハイム文京白山」は、平成 19 年に建設された有料老人ホームと認可保育所（定員 45 名）の複合施設である。敷地面積は約 500 m²、延床面積は約 2,500 m²である。

文京区が、区有地を売却するにあたり、保育施設また高齢者向け施設を併設することを公募条件としたものであり、その両方を整備する計画が採用された。

保育所の賃料は、有料老人ホームに比べて低い水準となっている。

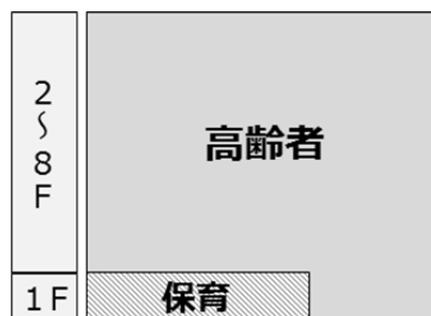
有料老人ホームの入居者と保育園の園児の交流を図るため、こどもの日、敬老の日には、保育所と有料老人ホームの共同イベントが開催されている。

<アズハイム文京白山 外観>



出所) ヘルスケア&メディカル投資法人提供

<階層イメージ>



【併設することのメリット】

高齢者向け施設と併設するメリットとしては、所有者にとっては、用途の組み合わせを検討する際、高齢者向け施設だけでなく、利用者のターゲットを子どもにまで幅広く設定することで、世代間交流等の施設コンセプトを明確に打ち出すことができ、そのようなコンセプトに共感した入居希望者が増えることによる施設の安定稼働に繋がる可能性があることが挙げられる。また、高齢者向け施設と保育所のいずれも事業を展開しているオペレーターに対して、二（以上の）用途を一括して賃貸出来る可能性があり、スケールメリットが期待できる。利用者のメリットとしては、高齢者にとっては子どもと接する機会が増えることで、日々の生活がより明るくなり、活力につながる可能性があり、子どもにとっては高齢者といかに接するかを学ぶ機会ができる。

【併設にあたっての課題（留意点）と対応策】

一方、課題として、次の2点が想定される。

1点目は、複合用途に対応できるオペレーターを確保する必要がある点である。一般に、同一敷地内で複数の施設を運営する際には、出来るだけ同一のオペレーターが運営することが望ましいものと考えられる。理由としては、同一のオペレーターでの運営であれば、施設間での調整が不要になることに加え、オペレーターにとっても施設間での人員の融通が可能となるというメリットがあるためである。これについては、WAM-NETを活用してオペレーターを効率的に幅広く探すことが考えられる。

2点目は、時の経過による入居者・利用者属性を含めた地域の人口構成の変化に伴い、ニーズが自立型から要介護型、保育所から学童クラブへ移る可能性があることである。このニーズの変化に伴って、さら商業店舗の内容の変更等が生じる可能性もある。対応策としては、ニーズの変化への対応が可能なようにフレキシブルな建築計画とすることが考えられる。

2. シミュレーション

○ここでは、先に設定したモデルケースについて、①収益施設単独（100%）で整備した場合と比べどの程度収益性に差があるのか、②投資家の求める収益性を確保できるか否かのシミュレーションを実施する。

○①について、モデルA～Eのいずれにおいても、保育所を組み込むことで、収益性（賃料水準）は保育所を組み込まない場合に比して、約2～12%減少することが確認された。

○②について、住宅地（駅徒歩圏内、駅徒歩圏外）においては、PIRRが概ね5.5%（不動産投資家向けの調査のデータなどをもとに設定した水準）を上回るリターンが得られた一方で、商業地においては、いずれも5.5%を下回る結果となった。

○設定した各モデルケースについて、一定の条件の下で投資家の求める収益性を確保できる可能性があることが確認できたものの、一方で、依然として福祉貢献型建物の収益性は収益施設100%との間にギャップ（収益性の低下）が存在することも確認され、民間において福祉貢献型建物が「自律的に」整備されるためには、福祉関連施設の併設に伴うこの収益性の低下を補完・代替する要素等が必要といった課題が認められた。

以下では、まず、（1）において、シミュレーションを実施するにあたり必要なモデルケースの詳細設定を行い、あわせて収益施設単独（100%）で整備した場合と比べどの程度収益性に差が生じるのかを確認する。

次に、（2）において、シミュレーションの枠組みを示したうえで、初期投資、資金調達条件、運用段階における収入及び費用、運用終了段階での資産売却額に関する前提条件の設定を行い、これらの設定のもとでのシミュレーションを行い、各モデルケースが投資家の求める収益性を確保できるか否かを確認する。

（3）において、設定した各モデルケースのような福祉貢献型建物が自律的に整備されるための方向性についてのまとめを行う。

（1）モデルケースの詳細設定及び収益施設100%との間のギャップ（収益性の低下）

① モデルケースの詳細設定

ア 詳細立地の設定

東京都内におけるJ-REIT保有物件の中から、各モデルケースと、用途地域、駅距離、建物の主用途及び賃料水準が類似する物件を抽出した上、当該物件の所在地を各モデルケースの詳細立地として採用した。

イ 施設規模及び賃料水準の設定

施設規模については、上記1.（4）に示した方法により設定した。

各施設（用途）の賃料水準については、1.（3）に示した方法により設定した。

以上の考え方に基づき、設定したモデルケースA～Eは、以下②～⑥のとおりである。

② モデル A（住宅系リートへの売却を前提）

住宅系リートへの売却を想定したモデル A は、商業地、住宅地（駅徒歩圏内、駅徒歩圏外）の 3 つの立地を想定する。

ア 商業地

中央区に所在し、最寄駅から徒歩 2 分の立地条件となっている。

延床面積は 2,600 m²とし、うち住宅部分を 1,900 m²、保育所部分を 700 m²としている。

建物全体の月坪あたり賃料（住宅の賃料と保育所の賃料の面積加重平均。以下同じ。）は 12,472 円となり、すべて住宅とした場合の賃料（13,972 円）と比べて 1,500 円低くなっている。

イ 住宅地（駅徒歩圏内）

大田区に所在し、最寄駅から徒歩 4 分の立地条件となっている。

延床面積は 2,700 m²とし、うち住宅部分を 1,900 m²、保育所部分を 800 m²としている。

建物全体の月坪あたり賃料は 11,684 円となり、すべて住宅とした場合の賃料（13,258 円）と比べて 1,574 円低くなっている。

ウ 住宅地（駅徒歩圏外）

練馬区に所在し、最寄駅から徒歩 12 分の立地条件となっている。

延床面積は 2,700 m²とし、うち住宅部分を 1,800 m²、保育所部分を 900 m²としている。

建物全体の月坪あたり賃料は 10,154 円となり、すべて住宅とした場合の賃料（11,367 円）と比べて 1,213 円低くなっている。

図表 モデルケース A の概要

	商業地		住宅地（駅徒歩圏内）		住宅地（駅徒歩圏外）																								
立地	○中央区		○大田区		○練馬区																								
	○最寄駅徒歩2分		○最寄駅徒歩4分		○最寄駅徒歩12分																								
	○用途地域 : 商業地域		○用途地域 : 第1種中高層住居		○用途地域 : 準工業地域																								
規模	○延床面積 : 2,600 m ²		○延床面積 : 2,700 m ²		○延床面積 : 2,700 m ²																								
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr><td colspan="2">住宅</td></tr> <tr><td>1,900 m²</td><td>73.1%</td></tr> <tr><td colspan="2">保育所</td></tr> <tr><td>700 m²</td><td>26.9%</td></tr> </table>		住宅		1,900 m ²	73.1%	保育所		700 m ²	26.9%	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr><td colspan="2">住宅</td></tr> <tr><td>1,900 m²</td><td>70.4%</td></tr> <tr><td colspan="2">保育所</td></tr> <tr><td>800 m²</td><td>29.6%</td></tr> </table>		住宅		1,900 m ²	70.4%	保育所		800 m ²	29.6%	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr><td colspan="2">住宅</td></tr> <tr><td>1,800 m²</td><td>66.7%</td></tr> <tr><td colspan="2">保育所</td></tr> <tr><td>900 m²</td><td>33.3%</td></tr> </table>		住宅		1,800 m ²	66.7%	保育所		900 m ²
住宅																													
1,900 m ²	73.1%																												
保育所																													
700 m ²	26.9%																												
住宅																													
1,900 m ²	70.4%																												
保育所																													
800 m ²	29.6%																												
住宅																													
1,800 m ²	66.7%																												
保育所																													
900 m ²	33.3%																												
想定賃料 円/月坪	住宅(a)	13,972 円/月坪	住宅(a)	13,258 円/月坪	住宅(a)	11,367 円/月坪																							
	保育所	8,401 円/月坪	保育所	7,945 円/月坪	保育所	7,728 円/月坪																							
	住宅+保育所(b)	12,472 円/月坪	住宅+保育所(b)	11,684 円/月坪	住宅+保育所(b)	10,154 円/月坪																							
	bとaの差	▲1,500 円/月坪 ▲10.7%	bとaの差	▲1,574 円/月坪 ▲11.9%	bとaの差	▲1,213 円/月坪 ▲10.7%																							

③ モデルB（オフィス系リートへの売却を前提）

オフィス系リートへの売却を想定したモデルBは、商業地、住宅地（駅徒歩圏内）の2つの立地を想定する。なお、住宅地（駅徒歩圏外）は、オフィスのニーズが多くは確認できなかったことから、検討の対象外とする。

ア 商業地

中央区に所在し、最寄駅から徒歩4分の立地条件となっている。

延床面積は6,100㎡とし、うちオフィス部分を5,400㎡、保育所部分を700㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料（オフィスの賃料と保育所の賃料の面積加重平均。以下同じ。）は17,866円となり、すべてオフィスとした場合の賃料（19,093円）と比べて1,227円低くなっている。

イ 住宅地（駅徒歩圏内）

新宿区に所在し、最寄駅から徒歩3分の立地条件となっている。

延床面積は9,500㎡とし、うちオフィス部分を8,700㎡、保育所部分を800㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料は18,643円となり、すべてオフィスとした場合の賃料（19,627円）と比べて984円低くなっている。

図表 モデルケースBの概要

	商業地		住宅地（駅徒歩圏内）																						
立地	○中央区		○新宿区																						
	○最寄駅徒歩4分		○最寄駅徒歩3分																						
	○用途地域：商業地域		○用途地域：第2種住居地域																						
規模	○延床面積：6,100㎡		○延床面積：9,500㎡																						
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">オフィス</td> </tr> <tr> <td colspan="2">5,400㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">88.5%</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">保育所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">700㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11.5%</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>		オフィス		5,400㎡		88.5%			<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">保育所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">700㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11.5%</td> </tr> </table>	保育所	700㎡	11.5%	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">オフィス</td> </tr> <tr> <td colspan="2">8,700㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">91.6%</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">保育所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">800㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8.4%</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>		オフィス		8,700㎡		91.6%			<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">保育所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">800㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8.4%</td> </tr> </table>	保育所	800㎡
オフィス																									
5,400㎡																									
88.5%																									
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">保育所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">700㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">11.5%</td> </tr> </table>	保育所	700㎡	11.5%																					
保育所																									
700㎡																									
11.5%																									
オフィス																									
8,700㎡																									
91.6%																									
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">保育所</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">800㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8.4%</td> </tr> </table>	保育所	800㎡	8.4%																					
保育所																									
800㎡																									
8.4%																									
想定賃料 円/月坪	オフィス	19,093円/月坪	オフィス(a)	19,627円/月坪																					
	保育所	8,401円/月坪	保育所	7,945円/月坪																					
	オフィス+保育所	17,866円/月坪	オフィス+保育所(b)	18,643円/月坪																					
	bとaの差	▲1,227円/月坪 ▲6.4%	bとaの差	▲984円/月坪 ▲5.0%																					

④ モデルC（ホテル系リートへの売却を前提）

ホテル系リートへの売却を想定したモデルCは、商業地、住宅地（駅徒歩圏内）の2つの立地を想定する。なお、住宅地（駅徒歩圏外）は、ホテルのニーズが多くは確認できなかったことから、検討の対象外とする。

ア 商業地

港区に所在し、最寄駅から徒歩3分の立地条件となっている。
延床面積は5,900㎡とし、うちホテル部分を5,200㎡、保育所部分を700㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料（ホテルの賃料と保育所の賃料の面積加重平均。以下同じ。）は16,678円となり、すべてホテルとした場合の賃料（17,792円）と比べて1,114円低くなっている。

イ 住宅地（駅徒歩圏内）

板橋区に所在し、最寄駅から徒歩4分の立地条件となっている。
延床面積は3,000㎡とし、うちホテル部分を2,200㎡、保育所部分を800㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料は12,882円となり、すべてホテルとした場合の賃料（14,677円）と比べて1,795円低くなっている。

図表 モデルケースCの概要

	商業地		住宅地（駅徒歩圏内）																								
立地	○港区		○板橋区																								
	○最寄駅徒歩3分		○最寄駅徒歩4分																								
	○用途地域：商業地域		○用途地域：第1種中高層住居																								
規模	○延床面積：5,900㎡		○延床面積：3,000㎡																								
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">ホテル</td> </tr> <tr> <td colspan="2">5,200㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">88.1%</td> </tr> <tr> <td>保育所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>700㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.9%</td> <td></td> </tr> </table>		ホテル		5,200㎡		88.1%		保育所		700㎡		11.9%		<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">ホテル</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2,200㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">73.3%</td> </tr> <tr> <td>保育所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>800㎡</td> <td></td> </tr> <tr> <td>26.7%</td> <td></td> </tr> </table>		ホテル		2,200㎡		73.3%		保育所		800㎡		26.7%
ホテル																											
5,200㎡																											
88.1%																											
保育所																											
700㎡																											
11.9%																											
ホテル																											
2,200㎡																											
73.3%																											
保育所																											
800㎡																											
26.7%																											
想定賃料 円/月坪	ホテル(a)	17,792円/月坪	ホテル(a)	14,677円/月坪																							
	保育所	8,401円/月坪	保育所	7,945円/月坪																							
	ホテル+保育所(b)	16,678円/月坪	ホテル+保育所(b)	12,882円/月坪																							
	bとaの差	▲1,114円/月坪 ▲6.3%	bとaの差	▲1,795円/月坪 ▲12.2%																							

⑤ モデルD（商業系リートへの売却を前提）

商業系リートへの売却を想定したモデルDは、商業地、住宅地（駅徒歩圏内）の2つの立地を想定する。なお、住宅地（駅徒歩圏外）は、商業施設のニーズが多くは確認できなかったことから、検討の対象外とする。

ア 商業地

渋谷区に所在し、最寄駅から徒歩7分の立地条件となっている。

延床面積は4,100㎡とし、うち商業部分を3,400㎡、保育所部分を700㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料（商業の賃料と保育所の賃料の面積加重平均。以下同じ。）は26,247円となり、すべて商業とした場合の賃料（29,921円）と比べて3,674円低くなっている。

イ 住宅地（駅徒歩圏内）

渋谷区に所在し、最寄駅から徒歩5分の立地条件となっている。

延床面積は10,100㎡とし、うち商業部分を9,300㎡、保育所部分を800㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料は21,563円となり、すべて商業とした場合の賃料（22,734円）と比べて1,171円低くなっている。

図表 モデルケースDの概要

	商業地		住宅地（駅徒歩圏内）																				
立地	○渋谷区		○渋谷区																				
	○最寄駅徒歩7分		○最寄駅徒歩5分																				
	○用途地域：商業地域		○用途地域：第2種中高層住居																				
規模	○延床面積：4,100㎡		○延床面積：10,100㎡																				
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">商業</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3,400㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">82.9%</td> </tr> <tr> <td>保育所</td> <td>700㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>17.1%</td> </tr> </table>		商業		3,400㎡		82.9%		保育所	700㎡		17.1%	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">商業</td> </tr> <tr> <td colspan="2">9,300㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">92.1%</td> </tr> <tr> <td>保育所</td> <td>800㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7.9%</td> </tr> </table>		商業		9,300㎡		92.1%		保育所	800㎡	
商業																							
3,400㎡																							
82.9%																							
保育所	700㎡																						
	17.1%																						
商業																							
9,300㎡																							
92.1%																							
保育所	800㎡																						
	7.9%																						
想定賃料 円/月坪	商業(a)	29,921円/月坪	商業(a)	22,734円/月坪																			
	保育所	8,401円/月坪	保育所	7,945円/月坪																			
	商業+保育所(b)	26,247円/月坪	商業+保育所(b)	21,563円/月坪																			
	bとaの差	▲3,674円/月坪 ▲12.3%	bとaの差	▲1,171円/月坪 ▲5.2%																			

⑥ モデルE（ヘルスケアリートへの売却を前提）

ヘルスケア系リートへの売却を想定したモデルEは、住宅地（駅徒歩圏内、駅徒歩圏外）の2つの立地を想定する。なお、商業地は、高齢者向け施設（有料老人ホーム）のニーズが多くは確認できなかったことから、検討の対象外とする。

ア 住宅地（駅徒歩圏内）

葛飾区に所在し、最寄駅から徒歩8分の立地条件となっている。

延床面積は3,000㎡とし、うち高齢者向け施設部分を2,200㎡、保育所部分を800㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料（有料老人ホームの賃料と保育所の賃料の面積加重平均。以下同じ。）は8,441円となり、すべて高齢者向け施設とした場合の賃料（8,621円）と比べて180円低くなっている。

イ 住宅地（駅徒歩圏外）

多摩市に所在し、最寄駅から徒歩11分の位置の立地条件となっている。

延床面積は5,100㎡とし、うち高齢者向け施設部分を4,200㎡、保育所部分を900㎡としている。

建物全体の月坪あたり賃料は8,939円となり、すべて高齢者向け施設とした場合の賃料（9,198円）と比べて259円低くなっている。

図表 モデルケースEの概要

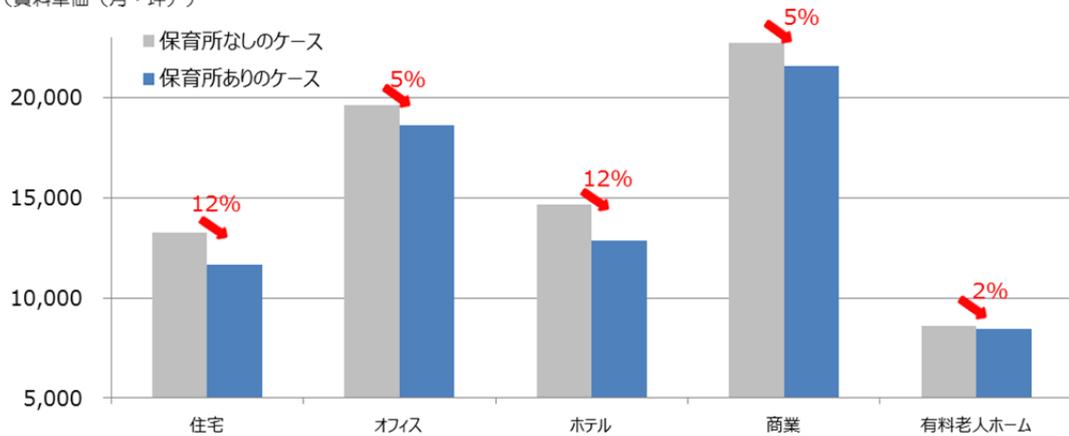
	住宅地（駅徒歩圏内）		住宅地（駅徒歩圏外）																				
立地	○葛飾区		○多摩市																				
	○最寄駅徒歩8分		○最寄駅徒歩11分																				
	○用途地域：工業地域		○用途地域：第2種中高層住居																				
規模	○延床面積：3,000㎡		○延床面積：5,100㎡																				
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">高齢者</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2,200㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">73.3%</td> </tr> <tr> <td>保育所</td> <td>800㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">26.7%</td> </tr> </table>		高齢者		2,200㎡		73.3%		保育所	800㎡	26.7%		<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">高齢者</td> </tr> <tr> <td colspan="2">4,200㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">82.4%</td> </tr> <tr> <td>保育所</td> <td>900㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">17.6%</td> </tr> </table>		高齢者		4,200㎡		82.4%		保育所	900㎡	17.6%
高齢者																							
2,200㎡																							
73.3%																							
保育所	800㎡																						
26.7%																							
高齢者																							
4,200㎡																							
82.4%																							
保育所	900㎡																						
17.6%																							
想定賃料 円/月坪	高齢者(a)	8,621円/月坪	高齢者(a)	9,198円/月坪																			
	保育所	7,945円/月坪	保育所	7,728円/月坪																			
	高齢者+保育所(b)	8,441円/月坪	高齢者+保育所(b)	8,939円/月坪																			
	bとaの差	▲180円/月坪 ▲2.1%	bとaの差	▲259円/月坪 ▲2.8%																			

⑦ 収益施設 100%との間のギャップ（収益性の低下）

上記②～⑥のとおり、モデル A～E のいずれにおいても、保育所を組み込むことで、収益性（賃料水準）は保育所を組み込まない場合に比して約 2～12%減少することが確認された。

図表 保育所を組み込んだ場合における収益施設 100%との間のギャップ

（賃料単価（月・坪））



※各モデルケースにおける住宅地（駅徒歩圏内）で比較

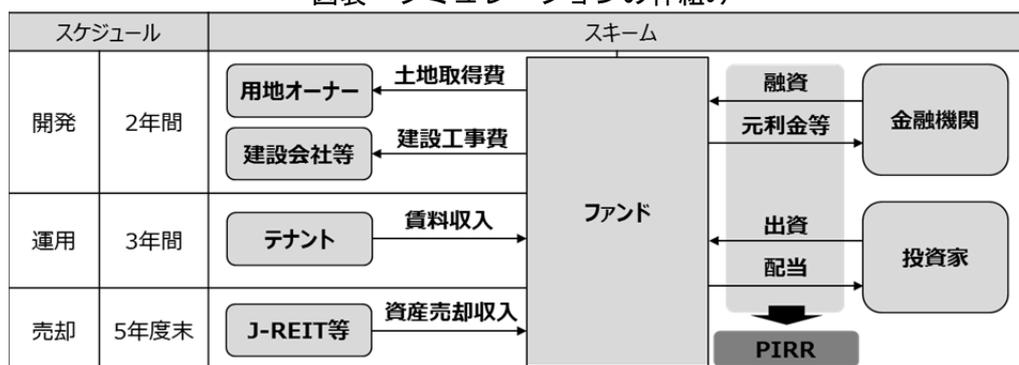
(2) 投資家の求める収益性確保の可否のシミュレーション

① 枠組み

シミュレーションの枠組みとして、下図のような開発型ファンドのスキームを活用したものをを用いる。開発期間を2年と設定し、土地の取得と福祉貢献型建物の整備を行う。建物完成後の運用期間を3年間と設定し、その間のテナントからの賃料はファンドの収入となる。3年の運用期間を経て、5年度末にJ-REIT等へ物件を売却し、その売却代金がファンドの収入となる。

この5年間における投資に対するリターン（プロジェクトIRR、以下「PIRR」という。）がどの程度になるかをシミュレーションする。

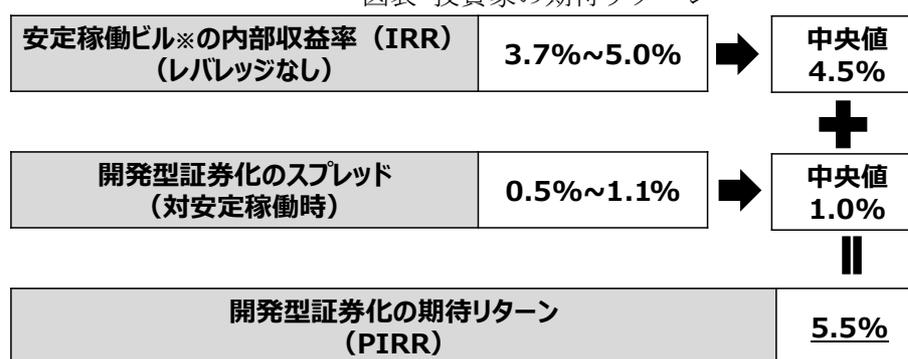
図表 シミュレーションの枠組み



PIRRの目標水準については、(一財)日本不動産研究所「不動産投資家調査」より、「安定稼働時のオフィスビルについて、レバレッジなしでの内部収益率(IRR)」の中央値4.5%※と「開発型証券化の対安定稼働時と比較してのスプレッド」の中央値1.0%を足し合わせた5.5%を採用することとする。

※ 当該数値は丸の内Aクラスビル(オフィス)の値であり、用途・立地等の前提条件の違いにより、利回りは上下するものであるため、シミュレーションの結果についてはその点に留意し、幅をもって見る必要がある。

図表 投資家の期待リターン



出所) 一般財団法人日本不動産研究所「第35回不動産投資家調査」のデータをもとに作成

※安定稼働ビル: 東京都千代田区丸の内、大手町地区のオフィスビル(50,000㎡、築5年)

② 前提条件

シミュレーションの前提条件として、初期投資、資金調達条件、収入及び費用、資産売却額について整理する。

ア 初期投資（土地取得額、建設工事費、その他経費）

初期投資のうち土地取得額は、国税庁公表「路線価図」（相続税路線価）をもとに所要の補正を行い、実勢額を推計した。

建設工事費については、一般社団法人建設物価調査会発行「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション 2016」の用途別の総工事費単価をもとに所要の補正を行い、実勢額を推計した。

その他の経費については、土地関係の費用として、土地取得に関わる印紙税、登録免許税、不動産取得税などの経費を、事例等を踏まえ土地取得額の約1%と設定し、建物関係の費用として、建物の建設、所有に関連して発生する設計、測量費、近隣対策費、印紙税、登録免許税、不動産取得税などの経費を、事例等を踏まえ建設工事費の約5%と設定した。

図表 初期投資

項目	設定内容
土地取得額	○国税庁公表「路線価図」をもとに所要の補正を行い、実勢額を推計
建設工事費	○一般社団法人建設物価調査会発行「ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション 2016」の用途別の総工事費単価をもとに所要の補正を行い、実勢額を推計
その他経費	○ 土地関係：土地取得額の約1% ・印紙税、登録免許税、不動産取得税 など ○ 建物関係：建設工事費の約5% ・設計費、測量費、近隣対策費、印紙税、登録免許税、不動産取得税 など

イ 資金調達条件

資金調達条件のうち、資金構成については、消費税ローン、シニアローン、エクイティの3種類とした。消費税ローンについては必要額、シニアローンの割合を60%、エクイティの割合40%と設定した。ローンの金利は、3カ月TIBORを基準とし、これにスプレッドとして0.5%～1.0%と設定した。

資金調達に関連する諸経費（SPC設立経費、融資関連手数料、鑑定評価手数料等）として、事例等を踏まえ、土地・建物取得額の1.5%を見込んだ。また、リザーブとして、事例等を踏まえ、修繕積立金（工事費の0.15%）、運転資金（収入の1カ月）、3カ月分の返済元利金及びファンド関連経費を見込んだ。

図表 資金調達条件

項目	設定内容			
	種類	構成比	金利水準	返済方法
調達条件	消費税ローン	必要額	3か月TIBOR +0.5%~1.0%	建物完成時一括返済
	シニアローン	60%	3か月TIBOR +0.5%~1.0%	年返済額 = 元本の2%
	エクイティ	40%	-	-
諸経費	○ 土地・建物取得額の1.5%と設定			
当初リザーブ	○ 修繕積立金（工事費の0.15%） ○ 運転資金（収入の1か月分） ○ 3か月分の返済元利金 ○ 3か月分のファンド関連経費			

ウ 収入及び費用

賃料収入については、先に推計したとおり、収益施設及び有料老人ホームについては、東京都内における J-REIT 保有物件のデータに基づき、設定した。保育所については、独立行政法人福祉医療機構が保有する認可保育所の経営データに基づいて試算した「賃料負担可能額」から設定した。

稼働率については、シミュレーションの簡素化のため運用開始初年度より 100%と設定した。

費用のうち、賃貸事業経費については、東京都内における J-REIT 保有物件のデータから計算した経費率を採用し、賃料収入にこの経費率を乗じて得られた金額を用いた。ファンド関連費用（会計・税務費用、鑑定評価手数料、アセットマネジメント料等）については、事例等を踏まえ、土地・建物取得額の 0.15%と設定した。

図表 収入・費用に関する前提条件

項目	設定内容
賃料収入	○ 収益施設・有料老人ホーム：J-REITデータに基づき設定 ○ 保育所：（独）福祉医療機構データに基づき試算 ○ 稼働率：シミュレーションの簡素化のため100%と設定
費用	○ 賃貸事業経費：J-REITデータから計算した経費率を採用し、賃料収入に乗じて算定 ○ ファンド関連費用：土地・建物取得額の0.15%と設定

エ 資産売却条件

運用終了後に資産を売却する際の売却金額については、まず、各モデルケースの NOI を、東京都内における J-REIT 保有物件のデータに基づいて施設用途別に算出した NOI 利回りで除して得られた額とした。

売却に係るコストとしては、売買仲介手数料（売却額の 3%以内）が想定されるが、本開発型ファンドにおいては、開発段階において当該資産の売却先に目途が立っていることを前提に、資産売却額の 0.5%と設定した。

図表 資産売却額の設定条件

- 資産売却額 = NOI / NOI利回り
※NOI利回り：J-REITデータから用途別に平均値を算定
- 売却コスト = 資産売却額の0.5%

※図表 J-REIT の平均 NOI 利回り（東京都内保有物件、推計値）

住宅	オフィス	ホテル	商業	ヘルスケア
5.0%	4.7%	6.0%	4.9%	5.3%

出所) ARES J-REIT Property Database をもとに推計

③ シミュレーションの結果

上記①、②に基づきシミュレーションを行った結果、下表のとおりとなった。

表中の「PIRR」について見ると、住宅地においては概ね5.5%を上回る良好な結果となった。一方、商業地においては、総じて5.5%を下回る結果となっており、前提条件において設定した規模では投資家が期待する収益水準を確保することが難しい状況となっている。

図表 シミュレーション結果

		商業地	住宅地	
			駅徒歩圏内	駅徒歩圏外
住宅系	資産売却額	18.2億円	17.7億円	15.3億円
	PIRR	1.36%	5.11%	6.54%
オフィス系	資産売却額	59.8億円	97.2億円	
	PIRR	3.67%	8.33%	
ホテル系	資産売却額	53.3億円	20.9億円	
	PIRR	2.15%	7.52%	
商業系	資産売却額	61.3億円	124.1億円	
	PIRR	5.27%	7.05%	
ヘルスケア	資産売却額		15.4億円	27.8億円
	PIRR		9.88%	17.67%

なお、商業地においても、収益施設の規模を大きくすること*で、NOIが向上し、その結果、投資家が期待する収益水準を確保できる結果となった。

※ 収益性の向上を目的とした規模の調整のあり方については、保育所の面積を縮小する方法も考えられるが、いずれの方法でも同様の結果が見込まれるため、本シミュレーションでは、分かりやすさを考慮し拡大する方法を採用した。

※ 表中のシミュレーション結果（PIRR）はレバレッジ前の値を示している。

※ 本シミュレーションは一定の枠組みと前提条件に基づくものであり、これらが異なれば、表中のシミュレーション結果も異なってくることに留意する必要がある。

図表 施設規模を拡大した場合のシミュレーション結果

		ベースケース	施設規模拡大ケース
モデルA 住宅系 商業地	延床面積	2,600㎡ (100.0%)	3,178㎡ (100.0%)
	住宅面積	1,900㎡ (73.1%)	2,478㎡ (78.0%)
	保育所面積	700㎡ (26.9%)	700㎡ (22.0%)
	PIRR	1.36%	5.50%
モデルB オフィス系 商業地	延床面積	6,100㎡ (100.0%)	6,710㎡ (100.0%)
	オフィス面積	5,400㎡ (88.5%)	6,010㎡ (89.6%)
	保育所面積	700㎡ (11.5%)	700㎡ (10.4%)
	PIRR	3.67%	5.50%
モデルC ホテル系 商業地	延床面積	5,900㎡ (100.0%)	7,095㎡ (100.0%)
	ホテル面積	5,200㎡ (88.1%)	6,395㎡ (90.1%)
	保育所面積	700㎡ (11.9%)	700㎡ (9.9%)
	PIRR	2.15%	5.50%
モデルD 商業系 商業地	延床面積	4,100㎡ (100.0%)	4,132㎡ (100.0%)
	商業面積	3,400㎡ (82.9%)	3,432㎡ (83.1%)
	保育所面積	700㎡ (17.1%)	700㎡ (16.9%)
	PIRR	5.27%	5.50%

一般的に収益性が低いとされる保育所等の福祉関連施設について、一定の条件の下で、収益施設と組み合わせることにより、福祉貢献型建物全体として投資可能な収益水準を確保できる可能性があることが確認できた。

(3) 自律的整備に向けた課題

上記(1)、(2)のとおり、設定したモデルケースについて、一定の条件の下で投資家の求める収益性を確保できる可能性があることが確認できた。一方で、本シミュレーションは、収益性の低い保育所の面積を一定程度確保することを所与としており、モデルケースの収益性は、保育所を組み込んだ分収益性が低下し、収益施設100%との間に約2%~12%のギャップが確認された。投資家の求める収益性の確保が可能(=投資家からの資金調達が可能)であったとしても、「第1 2. 検討の視点」で示したとおり、福祉貢献型建物が民間において「自律的に」整備されるためには、施設供給者にとって、整備する建物に福祉関連施設を組み入れるインセンティブがあること、すなわち、福祉貢献型建物が収益施設100%と比べて、収益性で劣後しないことが求められる。

そのためには、福祉関連施設の併設に伴う収益性の低下を補完・代替する要素等が必要となり、自律的整備に向けてはこのような課題が認められる。

図表 シミュレーション結果のまとめ

1 収益施設100%との間のギャップ

- モデルA~Eのいずれにおいても、保育所を組み込むことで、収益性(賃料水準)は保育所を組み込まない場合に比して約2~12%減少することを確認

2 投資家の求める収益性確保の可否

- 住宅地においてはPIRRが概ね5.5%を上回る良好な結果となり、投資家の求める収益性が確保できる可能性
- 一方、商業地においては、PIRRが総じて5.5%を下回る結果

第5 自律的な整備促進に向けた方向性

- ここでは、第4において実施したシミュレーションの結果を踏まえ、民間において福祉貢献型建物の自律的な整備がなされるための方向性について整理する。
- 第4では、福祉貢献型建物の収益性は、収益施設単独（100%）と比べ、基本的に福祉関連施設を組み込んだ分収益性が劣ることが確認された。
- 民間の施設供給者の視点に立てば、専ら収益性を追求する場合には、投資家の期待リターンを確保するだけでは十分でなく、収益施設に福祉関連施設を併設した建物を整備する場合であっても、収益施設100%で整備する場合と比べ収益性が劣らないことが必要となる。
- したがって、民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備には、この「福祉関連施設との併設によって生じる収益性の低下」をどのように補完・代替していくかが特に重要なポイントとなると考えられることから、収益性確保のための方向性を整理する。
- 上記のほか、福祉関連施設やファンドに特有の以下の課題について、その改善の方向性を示す。
 - ・用地取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応
 - ・資金調達先の確保及び出口（資産売却先）の確保
 - ・信用力のあるオペレーターの確保

1. 収益性確保のための方向性

○民間の施設供給者の視点に立てば、専ら収益性を追求する場合には、収益施設に福祉関連施設を併設した建物を整備する場合、収益施設単独（100%）で整備する場合と比べ収益性が劣らないことが必要となる。

○ここでは、上記課題をクリアして、福祉貢献型建物が自律的に整備されるために必要と考えられる施設供給者にとってのインセンティブを以下のとおり整理する。

【収益施設 100%に比して収益性が劣らない場合】

- 住宅の賃料水準と保育所の賃料水準にあまり差がなく、福祉関連施設と収益施設の賃料水準が拮抗する住宅地（駅徒歩圏外）といった立地での整備
- 収益施設に不向きな地形等、マンション開発業者等と競合しない立地での整備

【収益施設 100%に比して収益性が劣る場合】

- 福祉関連施設との併設により、収益施設の利用者増加や安定稼働など賃料へ好影響を与える相乗効果を期待できる（この他、利用者の利便性向上といった収益以外の複次的効果も期待）。
- 設備の共有化や一体的な運営により、初期投資やランニングコストの削減効果を期待できる。
- それでもなお収益性のギャップが残る場合においても、社会貢献・地域貢献といった福祉関連施設に対するCSR意識を期待できる。

一般に、地主などの施設供給者はその意思決定において、専ら収益性を追求（最大化を図る）するものであり、福祉関連施設の併設により収益性が低下する場合には、これを整備することを自律的に選択しないものと考えられる。

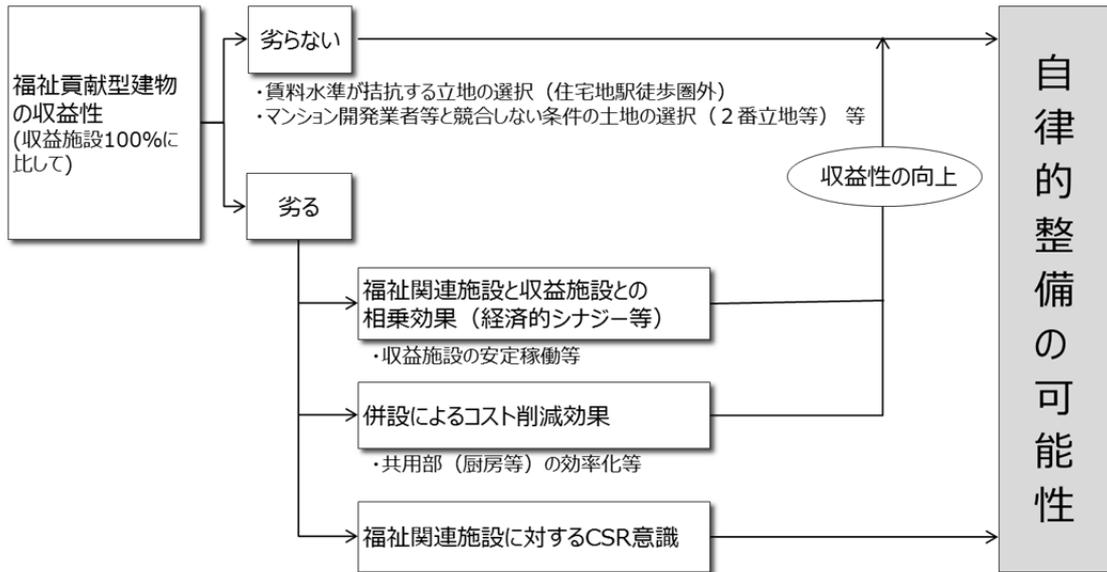
自律的に整備が行われるのは、施設供給者にとって最も高い収益性が期待できる場合、または低下した収益性を補完・代替する要素がある場合であると考えられる。

したがって、自律的な整備のためには、福祉関連施設の併設に伴う収益性の低下をどのように補完・代替するかがポイントとなる。

以下の図表に、自律的な整備へ向かうフローを、施設供給者の視点から場合分けの形で整理した。

新規開発において施設供給者が自律的に福祉貢献型建物を整備するフローは、まず福祉貢献型建物の収益性が収益施設 100%に「劣らない場合」と「劣る場合」で分岐する。

図表 民間による自律的な整備へ向かうフロー



(1) 福祉貢献型建物の収益性が収益施設 100%に「劣らない場合」

福祉貢献型建物の収益性が収益施設 100%に「劣らない場合」としては、以下の3通りが考えられる。

図表 劣らない場合

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 福祉関連施設と収益施設の賃料水準が拮抗する立地 ② マンション開発業者等と競合しない立地 ③ 福祉関連施設に適したテナント区画 |
|---|

① 福祉関連施設と収益施設の賃料水準が拮抗する立地

福祉関連施設の「賃料負担可能額」の試算において、例えば住宅地の駅徒歩圏外においては、「保育所の賃料水準」と「住宅の賃料水準」が近いレンジにあり、立地によっては、保育所の収益性が住宅の収益性に劣らない可能性があることが確認できた。

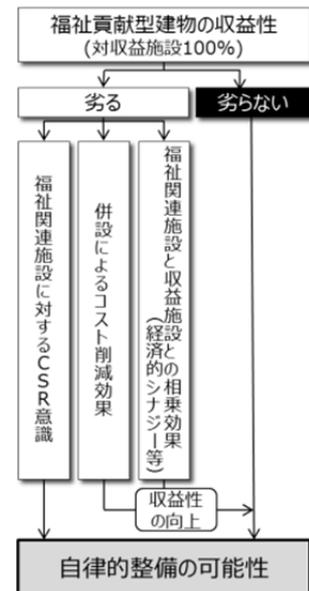
このような立地であれば、収益施設 100%と比較して賃料水準が変わらない（収益性は劣らない）ことから自律的な整備に向かう余地があると考えられる。

② マンション開発業者等と競合しない立地

例えば、地形等が収益施設にとってはマイナスに強く作用し（不利に働き）、収益施設の収益性が制限される一方で、福祉関連施設にとってはそれほど収益性の低下要素とならず、結果としてこれが収益施設 100%と比較して収益性が劣らない場合は、自律的な整備に向かう余地があると考えられる。

実際に、マンションが建ち並ぶ地域において、敷地の形状や日照条件等の問題から、マンションでなく、介護付有料老人ホームを主体とする施設の整備が行われた事例もある。

図表 自律的整備へ向かうフロー



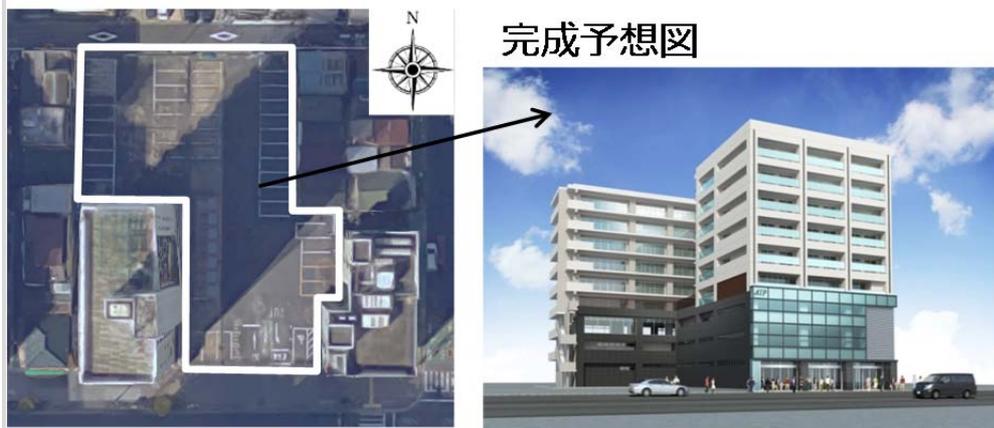
【AIP ヘルスケアジャパンの事例】 ※勝どきで有料老人ホームと商業施設の複合施設を整備中

現在、AIP ヘルスケアジャパンが手掛けている AIP 勝どき駅前ビルは、4～9 階が福祉関連施設（介護付き有料老人ホーム）、1～3 階が商業施設（スーパー、小売店）とクリニック、薬局で構成される複合施設である。スーパー・小売店を組み込んでいる理由は、中央区勝どきが高層マンション等の建設により近年人口が増加している地域で、スーパーや小売店などの生活利便施設のニーズが高まっていることが挙げられる。スーパーは、大手チェーン店が入居する予定である。また、クリニック・薬局については、介護付き有料老人ホームとの相乗効果の観点（老人ホーム利用者にとっての利便性、クリニック・薬局運営者にとっての経営安定性）から、医療モールとして MRI を持つ整形外科、内科のクリニックや調剤薬局等の計 6 軒が入居する予定となっている。

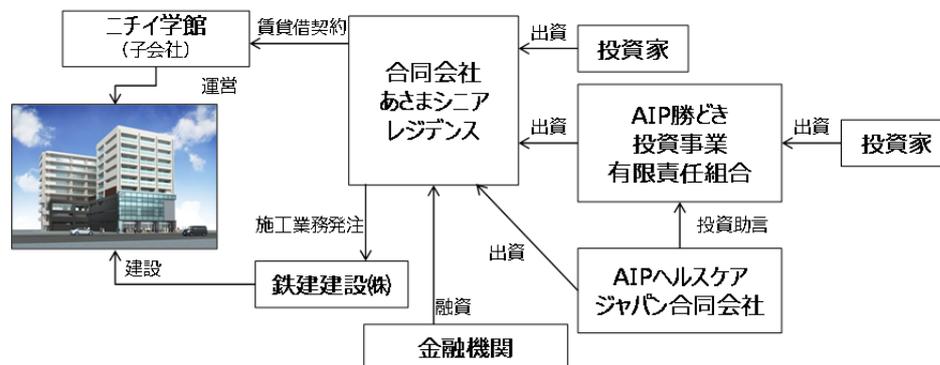
この複合施設の敷地は、形状に特徴があり、これがマンションにとっては課題となる要素（南向き住戸を数多く整備することが難しく、マンションとしての収益性が制限されること等）である一方、福祉関連施設（高齢者向け施設）、商業施設、医療関連施設にとっては収益性に与える影響が少ないものであった。そこで、AIP ヘルスケアジャパンは、商業施設や医療モール等と組み合わせ、建物全体でマンションと拮抗する収益水準の確保を可能にした結果、土地を取得することができ、このような複合施設の整備を実現したものである。

なお、本施設の整備に当たっては、開発型ファンドの手法が採用されている。開発資金については、AIP ヘルスケアジャパンが投資家からの出資を集めて、「AIP 勝どき投資事業有限責任組合」を組成した上で、当該組合からの出資や、金融機関等からの資金調達により、本プロジェクトへの投資を行ったものである。完成した施設は、ニチイ学館の子会社が運営する。（事業スキームは下図のとおり）

◆ 予定地の形と完成予想図



◆ 事業スキーム（イメージ）



注) 信託受益権化の部分など一部省略している

③ 福祉関連施設に適したテナント区画

上記①や②のような立地の条件だけでなく、整備する建物内でのテナント区画単位でみた場合は、福祉関連施設に適したテナント区画が存在する場合もある。

例えば、丸の内永楽ビルでは、安全性の確保が求められる保育所の特性を考慮のうえ、他のテナントや外部から目に入りづらく、動線も分離されている区画に保育所が設置されている。一般に、商業施設やオフィス等、不特定多数の出入りがあるテナントの場合は、視認性や動線の良さが重視されるが、保育所にとっては必ずしもこれがあてはまらない。むしろ、セキュリティ等の観点から、あえて不特定多数の目に入らないよう配慮がなされる場合もある。他にも、グランツリー武蔵小杉の事例においては、保育所の看板を店内に必要以上に設置しないなど、不特定多数の来訪者が保育所に近づかない工夫がされている。

このように、テナント区画単位でみると、収益施設にとって賃料水準がさほど大きく見込めない区画であっても、福祉関連施設にとって望ましい区画であるケースも存在すると考えられ、結果的にその賃料水準が拮抗する場合においては、自律的に保育所等の福祉関連施設が選択される余地があると考えられる。

【㈱セブン&アイ・クリエイイトリンクの事例】 ※グランツリー武蔵小杉の運営者

グランツリー武蔵小杉は、保育所は4階建ての3階部分の区画に入居しており、周辺の30~40歳代の小さな子どもを持つ世帯をターゲットにした商業施設として計画されている。

保育所設置の際は、セキュリティ確保のため不特定多数の立ち入りを防止したい保育所オペレーターが希望する区画と、収益施設が入居しても高い収益性が見込まれない区画とをマッチさせて、保育所を併設しながらも施設全体で求められる収益性を確保している。

◆保育所が併設されているセブン&アイの商業施設の事例



フロアに並ぶショップとは独立した区画に保育所が入居する。



大きな窓が設けられ、十分な採光が確保されている。

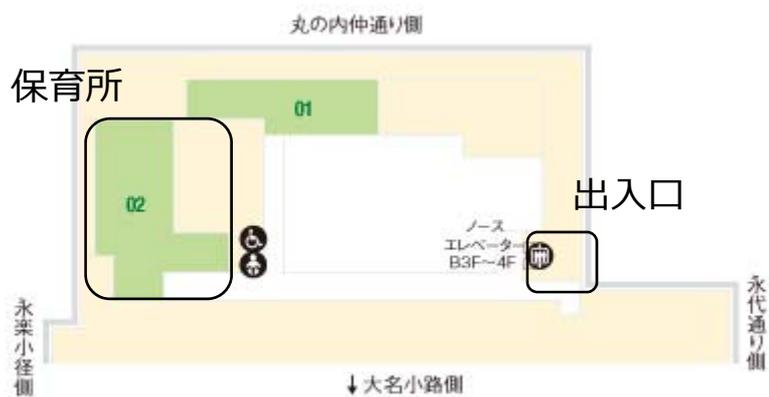


入口は目立たないようにしている。

【三菱地所㈱の事例】 ※丸の内永楽ビルの開発事業者

◆保育所が併設されている三菱地所の施設の事例

【2F 図面】



2階の出入口から最も離れた区画に保育所が入居している



(2) 福祉貢献型建物の収益性が収益施設 100%に「劣る場合」

福祉貢献型建物の収益性が収益施設 100%に「劣る場合」は、自律的な整備へ向かうフローについて、以下に示す①～③の3通りのパターンが考えられる。

図表 収益性が劣る場合における自律的な整備へ向かうフロー

- ① 福祉関連施設と収益施設との相乗効果
- ② 併設によるコスト削減効果
- ③ 福祉関連施設に対する CSR 意識

① 福祉関連施設と収益施設との併設による相乗効果（経済的シナジー等）

福祉関連施設の単独の収益性（賃料水準）が収益施設に劣る場合であっても、収益施設と併設し、福祉貢献型建物として整備することで経済的シナジー等の相乗効果が発揮され、その収益性が補完される場合は、自律的な整備につながる余地があると考えられる。

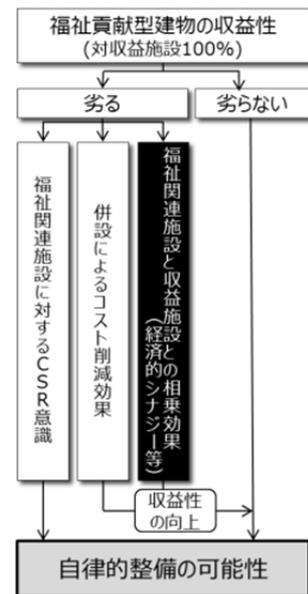
ここで期待される相乗効果は、福祉関連施設と収益施設の組み合わせによって異なるものと考えられる。

例えば、保育所と住宅を組み合わせた場合、住宅への入居需要が、併設されている保育所へ子どもを通わせている家庭を中心に高まることで、子育て世代を中心とした入居者需要を取り込むことが可能となり、単独で住宅を整備するよりも空き室リスクが減少し、稼働率の向上・安定化（収益性の補完）といった相乗効果が期待できる。

また、保育所と商業施設を組み合わせた場合には、子どもの送迎に伴い保護者が商業施設へ立ち寄る機会が増加することで、集客率の向上・売上の増加（収益性が補完）といった相乗効果が期待できる。

このように、収益施設に福祉関連施設を併設することにより、収益施設の安定稼働や利用者増加など、収益性（賃料水準）へ好影響を与える相乗効果が期待できる。さらに、施設供給者にとっての収益性確保には直結しないが、例えば保育所を事業者内保育所として整備し、オフィス・ホテルと組み合わせることで、従業員確保・離職防止に繋がったり、利用者の利便性やサービス水準の向上やブランドイメージのアップといった複次的な効果も期待できる。

図表 自律的な整備へ向かうフロー



【大和ハウス工業(株)の事例】 ※ロイヤルパークス豊洲の施工者

大和ハウス工業が施工したロイヤルパークス豊洲では、併設される認可保育所への入園が決まった、あるいは通っている等の理由でその家族の入居につながっている。

◆保育所が併設されている大和ハウス工業の住宅の事例



ロイヤルパークス豊洲



【三菱地所(株)の事例】 ※丸の内永楽ビルの整備者

女性活躍が叫ばれるようになってきているため、企業がオフィス移転を考えるとときに、保育所を併設している建物はより魅力的に映ると考えられる。

◆保育所が併設されている三菱地所の施設の事例



丸の内永楽ビル



(認証保育所)

丸の内東京ビル (TOKIA)



(認証保育所)

【㈱セブン&アイ・クリエイイトリンクの事例】 ※グランツリー武蔵小杉の運営者

セブン&アイでは、「モノ消費からコト消費へ」という流れの中で非物販集客施設の併設を重視しており、子育て世代をターゲットとした商業施設「グランツリー武蔵小杉」の整備にあたり、非物販集客施設として保育所を設置した。

その結果、保育所利用者が施設内で買い物をして帰るという流れが一定程度定着してきてい

る。また、保育所のイベント時には家族等でグランツリー武蔵小杉に来店するため、具体的な集客にもつながっている。

◆ 保育所が併設されているセブン&アイの商業施設の事例

利用者増加

グランツリー武蔵小杉



(認可保育所)

アリオ上尾



(小規模保育事業所)

ショッピングプラザ鎌ヶ谷



(認可保育所)

【スタートアップグループの事例】 ※東綾瀬きらきら保育園、グループホームきらら東綾瀬の整備者

都市再生機構が「旧東綾瀬団地」の建替え事業で整備した「パークタウン東綾瀬」の一區画において、一般定期借地権の設定を受け施設整備を行う事業者を公募し、スタートアップグループが選定されたもの。認可保育所と認知症高齢者グループホームが同一敷地内にあり、普段からイベント等により、両施設間での交流がある。

敷地内の施設はこの2施設のみであり、基本的に関係者以外の出入りがないため、複合施設であってもセキュリティの確保はされやすい。

併設メリットとしては、保育所利用者から見た場合は、高齢者との接し方を学ぶ機会が出来ることが挙げられる。これまで、実際にこれを期待して入所を希望する利用者もあつた。また、グループホーム利用者から見た場合には、普段から子どもたちと接することで、日々の生活がより一層明るくなり、活力に繋がる点が挙げられる。実際に、子どもの姿に元気づけられたという高齢者の声もあつた。また、子どもの元気はグループホームで働くスタッフにも好影響を与えている。施設供給者から見た場合にも、このような施設の魅力により入居希望者が増加することで、施設の稼働率の向上・安定化に資するといった相乗効果（シナジー）が発揮されることが考えられる。

◆保育所（手前）とグループホーム（奥）



平面展開（同一階層）であるため施設間の交流が生まれやすい

② 併設によるコスト削減効果

福祉関連施設を福祉貢献型建物（収益施設との複合施設）として一体的に整備・運営することでコスト削減効果があり、福祉関連施設の不足する収益性が補完される場合には、自律的な整備につながる余地があると考えられる。

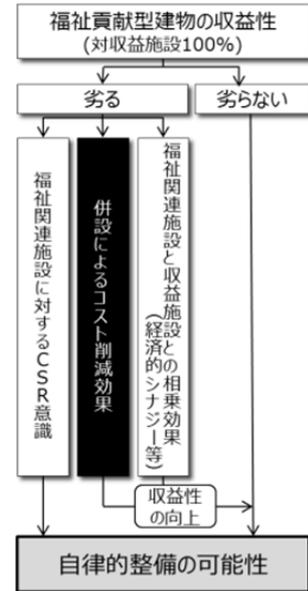
期待されるコスト削減効果は、設備面での削減、運営面での削減に分けられる。

まず、設備面でのコスト削減として、設備の共有が考えられる。具体的には、福祉関連施設と収益施設の厨房を共有することで設備投資にかかる費用を抑制され、収益性が補完される効果が期待できる。

また、運営面でのコスト削減として、メンテナンス等の共同実施が考えられる。具体的には、建物内の設備メンテナンスや警備員の配置を一体的に行うことでスケールメリットが生じ、個別に実施するよりもランニングコストの総額が安価となり、各施設でこれを負担することで、コストの抑制（収益性の補完）効果が期待できる。

このように、設備の共有化や一体的運営により、初期投資やランニングコストの削減効果による収益性の向上が期待できる。

図表 自律的整備へ向かうフロー



【東京都住宅供給公社の事例】 ※コーシャハイム向原の整備者

「コーシャハイム向原」において、団地の建替えによって創出した用地に保育所やサービス付き高齢者向け住宅・レストラン等を併設した施設を整備している。この施設では、保育所・サービス付き高齢者向け住宅・レストランが同一の厨房を共用しており、厨房の設備投資を抑制し、設備面でコスト削減効果を発揮している。

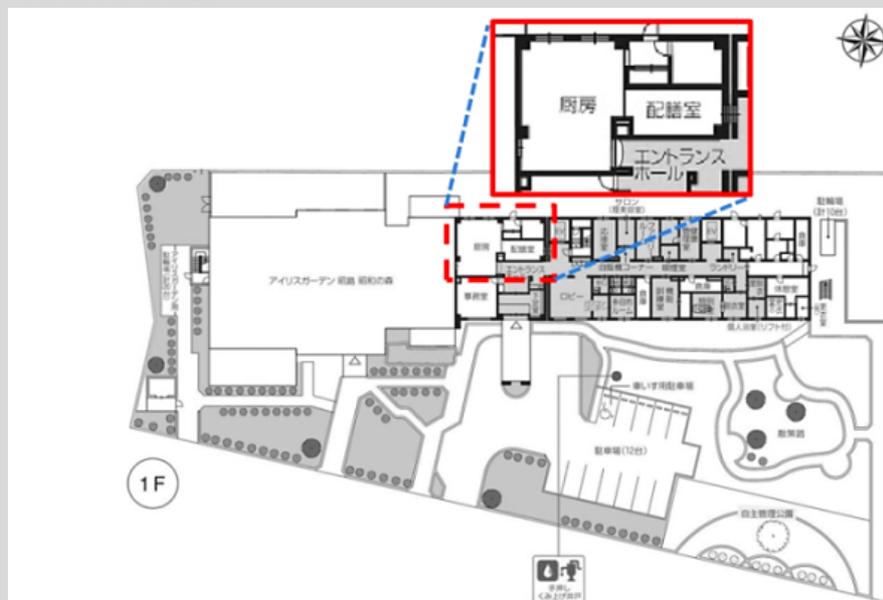
【㈱ニチイケアパレスの事例】 ※ニチイホーム昭島 昭和の森、アイリスガーデン昭島 昭和の森の運営者

介護付有料老人ホーム（ニチイホーム昭島昭和の森）とサービス付き高齢者向け住宅（アイリスガーデン昭島昭和の森）が併設された複合施設。大手リース会社よりニチイケアパレス株式会社が建物を賃借し、平成28年4月より開設、運営している。同社が運営するような高齢者向け施設の併設事例は、都内では初である。

空き状況にもよるが、サービス付高齢者向け住宅から有料老人ホームへ場所を大きく変えずに移住することが可能であり、実際に、そういった安心感があることが理由での問い合わせ・入居希望があるなど、反響があった。

一般浴室や、展望テラス等を両施設で併用しているが、その中でも厨房を兼用とすることで、運営者にとってのコスト削減に繋がっている。

◆間取り図（厨房）



両施設で厨房を併用。入居者ごとのメニューの個別対応も行っている。

◆リビング&ダイニング



天井が高く、明るい解放感のあるリビング&ダイニング。

◆展望テラス



両施設で併用。入居者の交流の場となっている。

【株式会社セブン&アイ・クリエイティブリンクの事例】 ※グランツリー武蔵小杉の運営者

商業施設（複合施設）「グランツリー武蔵小杉」内に保育所を併設している。利用者からの要望も強いセキュリティ向上のために警備員を配置しているが、警備員の配置に伴うコスト増を抑制するため、保育所を含む複合施設内の各施設に一体的に警備員を配置することで、収益性の確保を実現している。

【株式会社パソナフォスターの事例】 ※都内で12の保育施設を運営する保育オペレーター

単独施設の場合はメンテナンスコストが全て自社負担となるが、複合施設の場合はメンテナンスコストが複合施設全体での負担となり、共益費から賄われるため、単独施設での運営の場合と比べ、自社の負担分を低く抑えることができる。

◆複合施設に保育所が併設されているパソナフォスターの施設の事例



キッズハーモニー・NEWoMan



(認可保育所)

エデュケアセンター・新宿



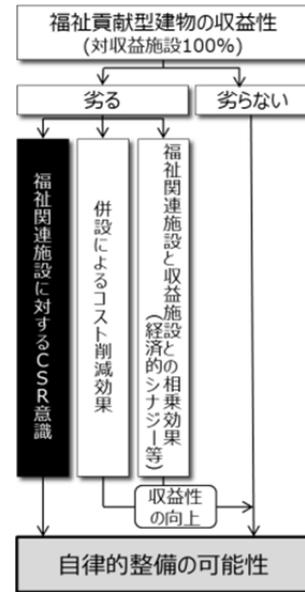
(認証保育所)

③ 福祉関連施設に対する CSR 意識

前述の「① 福祉関連施設と収益施設との併設による相乗効果（経済的シナジー等）」や「② 併設によるコスト削減効果」に依ってもなお収益性のギャップが残る（収益性の補完が十分ではない）場合には、施設供給者の福祉関連施設に対する CSR 意識を期待することも考えられる。施設供給者が持つ CSR 意識が強い場合には、整備する施設単体の収益性最大化が図られずとも、その差が CSR 意識で代替され、自律的に整備がなされていく可能性がある。

例としては、個人の土地所有者や鉄道会社、マンションデベロッパー等が単にオフィスやマンション等の収益施設 100%の建物を整備するのではなく、地域貢献、地域還元を目的に敢えて保育所等の福祉関連施設を併せて整備するという福祉関連施設に対する CSR 意識に基づく民間における自律的整備も期待される。

図表 自律的整備へ向かうフロー



【JR 東日本グループの取組事例】

子育て支援を軸とした複合開発を通じ、地域社会のよりよい未来への貢献に積極的に取り組んでいるCSRの事例を紹介する。

～ 以下「2017年3月7日付 東日本旅客鉄道株式会社プレスリリース」より抜粋 ～

JR東日本グループの子育て支援の推進について



JR東日本グループでは、子育て支援を通じた沿線活性化事業として「HAPPY CHILD PROJECT」を推進しています。

- 駅型保育園などの開設に取り組んできた結果、2017年4月1日に子育て支援施設は目標であった100箇所を達成します。
- 子育て支援施設100箇所達成を記念し、沿線の皆さまへ向けた謝恩イベントを開催します。
- 今後は、従来の取り組みをさらに一歩進めた新たな子育て支援メニューにも挑戦し、2020年4月までに子育て支援施設を130箇所まで拡大することをめざし、地域社会のよりよい未来に貢献してまいります。

1. 子育て支援施設開設の取り組み

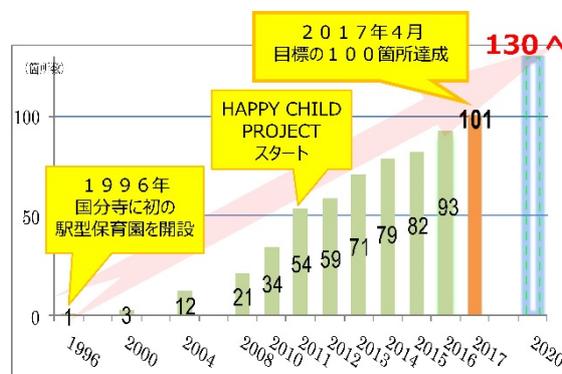
JR東日本グループでは、1996年に第1号の子育て支援施設となる駅型保育園を国分寺駅に開設して以降、20年間、子育て支援の積極的な拡大を図ってまいりました。

2000年に横浜保育室、2001年に東京都認証保育園の第1号を開設、2004年からは埼京線を「子育て応援路線」として重点的に開設してきました。2011年には、「HAPPY CHILD PROJECT」がスタートしました。

この度、2017年4月1日に認可保育園5園が開設され、子育て支援施設は101箇所となり、目標の100箇所を達成します。私共の取り組みは、1都7県23線区にまで広がり、今までに延べ約3万人の皆さまにご利用いただくまでになりました。



100箇所達成メインビジュアル



子育て支援施設数の推移

2. 2020年に向けた取り組み

2020年4月までに130箇所の子育て支援施設の開設をめざし、駅型保育園や駅型学童などの施設開設に取り組むほか、子育て世代の様々なニーズに対応した新しい子育て支援メニューに取り組んでまいります。

子育て支援を軸とした複合開発への挑戦【別紙(施設計画概要)】

子育て支援や多世代交流をコンセプトとした複合開発に取り組みます。

① 「安心して子育てができる住まいづくり」

住宅と保育施設が一体化された「子育て支援住宅」が三鷹駅近くに誕生します。子育て支援住宅はJR東日本グループ初となります。

◇ 開業日：2018年春

◇ 場所：三鷹駅南口徒歩3分（旧現業詰所跡地）

◇ 特徴：一般保育のほか、病気や心身に障害のあるお子さまの保育機能を有する保育施設が併設された東京都認定「子育て支援住宅」(ファミリータイプ賃貸住宅)を計画しています。



子育て支援住宅のイメージ

② 「多世代が交流できるまちづくり」

横須賀線・新川崎駅近くの北加瀬エリアにおいて、にぎわいの拠点となる広場やその周囲に子育て支援施設・高齢者福祉施設などを配置した新しいまちづくりに、2017年2月13日、着手しました。2018年春の開業を予定しています。



多世代交流のまちづくりのイメージ

施設計画概要

【別紙】

(1) 「安心して子育てができる住まいづくり」

～住宅と保育施設が一体化された「子育て支援住宅」～

所在地	東京都三鷹市下連雀三丁目45 中央線三鷹駅南口徒歩3分
敷地面積	約793㎡
延床面積	約2,820㎡
建物規模	地下1階、地上9階建
開業時期	2018年春
事業主体	株式会社ジェイアール東日本都市開発
主要用途	賃貸住宅（4～9階）：ファミリータイプの賃貸住宅を予定しています。 ※東京都子育て支援住宅認定を受けています。 子育て支援施設（2～3階）：東京都認証保育所（定員54名） 病児保育室、重症心身障害児施設、一時保育室、 親子広場 店舗（1階）：子育て関連商品を扱うコンビニエンスストアを計画しています。

(2) 「多世代が交流できるまちづくり」

～子育て支援施設や高齢者福祉施設などを整備したまちづくり～

所在地	神奈川県川崎市幸区北加瀬二丁目80番1 横須賀線・湘南新宿ライン 新川崎駅徒歩10分
敷地面積	約11,683㎡
延床面積	約11,800㎡
開業時期	2018年春
事業主体	株式会社ジェイアール東日本都市開発
主要用途	賃貸住宅：ファミリータイプの賃貸住宅を予定しています。 高齢者福祉施設：地域との交流スペースを持つ老人ホームを予定しています。 子育て支援施設：保育園などの施設を計画しています。 店舗：多世代の方がご利用いただける利便性の高い業態を計画しています。 広場：周辺エリアの多世代の方々が集い、にぎわいの拠点となることを目指しています。

【スターツグループの事例】 ※スターツコミュニティケアセンター一之江の整備者

スターツグループは、一之江エリア一帯でのマンション開発等を行っている。スターツコミュニティケアセンターの整備を計画するにあたっては、高齢者向け施設ではなくマンションを整備した方が収益性単独で見れば高いと試算されていたものの、江戸川区一之江は、スターツグループの発祥の地であるため、発祥の地への地域貢献、地域還元を目的に、「スターツコミュニティケアセンター一之江」を整備した。同施設は、地域ニーズの高まっていた江戸川区の高齢者介護複合施設として、平成18年にオープンした。有料老人ホーム（定員96名）、ショートステイ（定員4名）、グループホーム（定員9名）、居宅介護支援及びデイサービスで構成されている。各施設とも人気が高く、概ね満室の状態が継続して維持出来ている。

◆スターツグループが運営する高齢者介護複合施設の事例



スターツコミュニティケアセンター一之江



スターツコミュニティケアセンター一之江には非常用井戸や、非常時にはかまどとしても利用できるベンチを設置しており、災害時には井戸の水を地域コミュニティに提供するなど、防災の拠点となる建物を目指している。

【福祉貢献型建物の整備の先に ～地域全体への波及効果～】

福祉貢献型建物を整備することにより、一つの敷地・建物内に留まらず、地域全体の魅力を向上させ、ブランド力向上に資する可能性もある。

例えば、丸の内永楽ビルの事例では、三菱地所が大丸有エリア全体のまちづくりの観点で不足している機能を整備するという方針のもと、当該ビル内に保育所が整備された。

また、京急川崎駅前ビルの事例では、京浜急行電鉄(株)が住宅整備を進めている大師線沿線エリアのブランド力向上の観点から、当該ビル内に保育所が整備された。

【三菱地所(株)の事例】 ※丸の内永楽ビルの整備者

三菱地所(株)が大丸有エリアで手掛ける開発案件について、エリア全体でのまちづくりの観点から、エリア周辺で不足している機能を整備し、エリア全体での魅力を向上することに取り組んでいる。

保育所については、同社が管理する東京ビルに初めて保育所が併設され、この際、一定の需要が確認されたことから、丸の内永楽ビルにも保育所が併設された。

◆大丸有エリアにおける三菱地所(株)所有ビルへの保育所の設置状況



【京浜急行電鉄の事例】 ※京急川崎ビルの整備者

京急グループでは、沿線の利便性向上に向けて早くから保育所運営事業に参入している。京急川崎駅前ビルでは、川崎市から要望があったことに加え、マンションの整備を進めている大師線沿線の利便性・ブランド力向上を図る必要性があったことから、保育所が併設された。

◆大師線の全体像



2. 福祉関連施設やファンドに特有の課題と改善の方向性

- ここでは、福祉関連施設やファンドに特有の課題とその改善の方向性について整理する。
- 一つ目は用地取得と自治体の保育所認可のタイミングの違いへの対応である。具体的には、用地取得を自治体による保育所設置計画認可の前に行うか後に行うかということであるが、対応の方向性としては①自治体の認可手続きに精通したオペレーターと連携することや、②ファンド契約に自治体認可に関する条項を入れることで認可が下りない場合の契約違反リスクを回避、③自治体認可が下りるまではファンドのグループ会社が土地を保有して開発、といったことが想定される。
- 二つ目は資金調達先の確保及び出口（資産売却先）の確保である。福祉関連施設の整備にあたっては、通常の開発スケジュールに自治体認可手続き等が加わることにより、開発期間が長期化することで、資金調達先の確保が困難になる可能性があることや、ヘルスケア施設に対する価格評価のあり方について、確立途上の段階であることが原因で、譲渡する価格が施設本来の価格よりも低位となる可能性がある等、福祉関連施設特有の課題が考えられる。この課題に対応するには、ファンド運営事業者において、自治体認可に関し精通する質の高いオペレーターを確保することや、ヘルスケア施設のパフォーマンス等その特性について、福祉関連施設の取引・運用事例などを収集・整理した上、評価を担う者や売買関係者に実例を示しつつ、詳細を説明することが挙げられる。そのほか、CSR的な取組を行っている投資家・金融機関に関する情報を収集することや、資産売却先としてJ-REIT以外に私募リートを対象とするなど、出口についての選択肢を広げることにも必要である。
- 三つ目は信用力のあるオペレーターの確保である。福祉関連施設の主要オペレーターである社会福祉法人は、現状情報開示体制が十分でない傾向にあるが、国における社会福祉法人改革の進展により財務諸表の公表が進めば、社会福祉法人の財務状況を確認することが可能になる。加えて、東京都が行っている「東京都福祉サービス第三者評価」も活用することで、社会福祉法人の評価を行うことが可能になる。

(1) 用地取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応

① 用地取得と自治体認可のタイムラグについて

福祉関連施設の設置にあたっては、「第3 福祉貢献型建物の整備に係る制度・規制の整理」において示したように、自治体認可手続き等が必要になる。この具体的な手続きについて保育所を例にとると、工事着工前に「計画承認」、開設前に「設置認可」の手続きが必要となり、通常の開発フローにこれらの手続きが加わることになる。

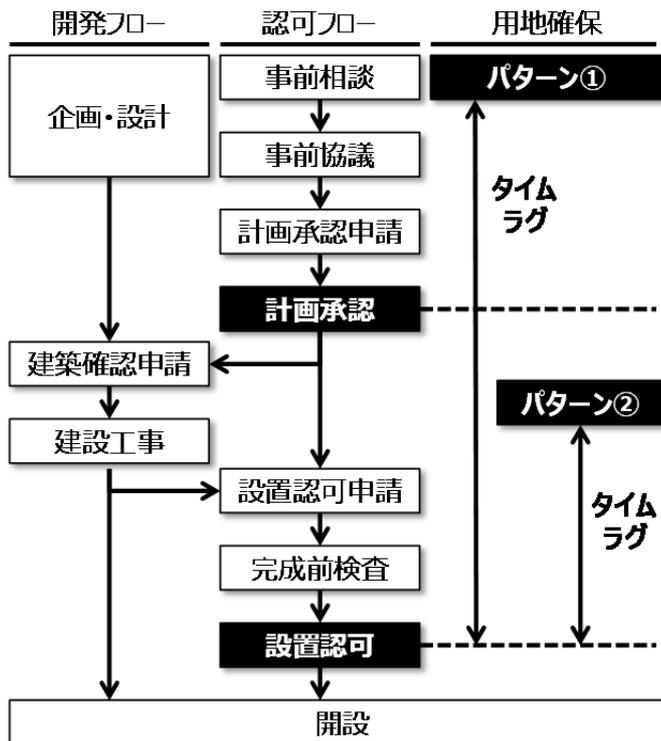
一方、用地確保のタイミングについては、様々な形態が想定されるが、ここでは、以下の2パターンを想定する。

図表 用地確保のタイミングとして想定するパターン

パターン①：開発の初期段階に用地を確保
パターン②：計画承認後に用地を確保

自治体認可手続きが必要な福祉関連施設においては、当該認可を受けることができないリスク（自治体認可リスク）が存在することになる。認可保育所の場合は、これを「計画承認リスク」と「設置認可リスク」の2つに細分できる。下図のとおり、「パターン①」の場合は、その両方のリスクの影響を受け、「パターン②」の場合は、計画承認を受けるまで物件を確保しないため、「設置認可リスク」の影響のみを受けることになる。

図表 認可保育所の開発、認可、用地確保フロー



② 自治体認可リスクが顕在化した場合の影響

具体的に自治体認可リスクが顕在化した時に生じる可能性がある影響について、「パターン①」、「パターン②」それぞれについて整理する。

ア パターン①の場合

「パターン①」の場合は、計画承認前に用地を確保することとなるため、認可を受けられない場合は、以下のリスクが顕在化する可能性がある。

図表 計画承認前に用地を確保する場合のリスク

ア 契約違反リスク
イ 事業中止リスク
ウ 開業遅延リスク
エ コストオーバーランリスク

(ア) 契約違反リスク

ファンド契約で福祉関連施設に投資することが条件として規定されている場合、認可が受けられず、福祉関連施設が含まれない建物になると、契約違反となるリスクがある。

(イ) 事業中止リスク

認可対象施設が建物の主要部分を構成する場合、当該施設の認可が受けられないと、計画自体が頓挫するリスクがある。

(ウ) 開業遅延リスク

認可が受けられず、他の福祉関連施設に変更する場合、設計変更等により竣工が遅れ、施設全体の開業が遅延するリスクがある。

(エ) コストオーバーランリスク

認可が受けられず、他の福祉関連施設に変更する場合、工事費等が増大するリスクがある。

イ パターン②の場合

「パターン②」の場合は、計画承認後に用地を確保するため、リスクの度合いは「パターン①」に比べ小さい。

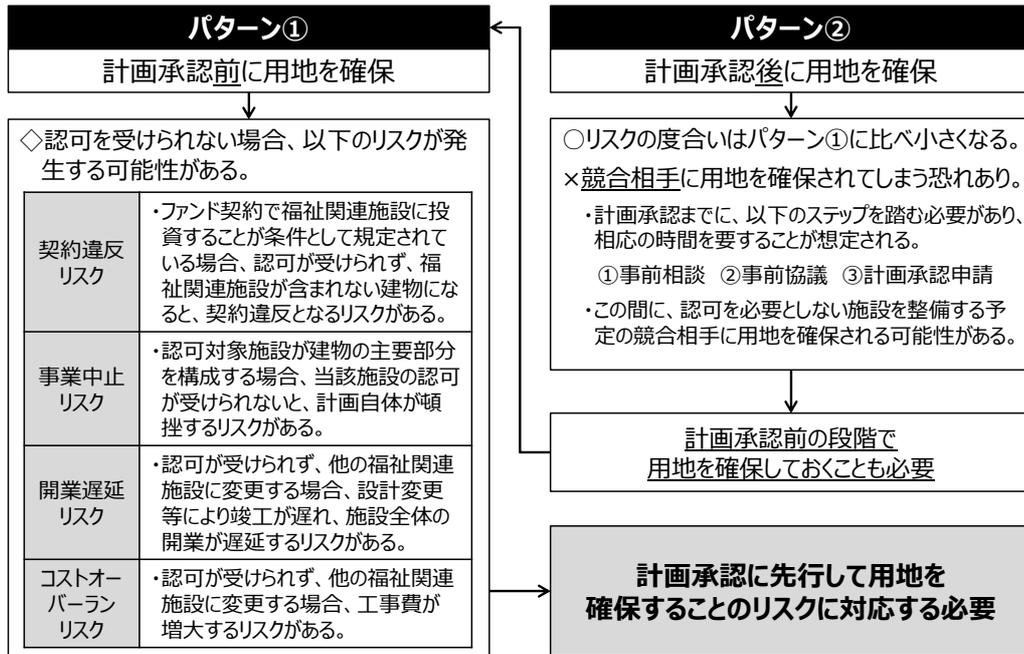
しかし、計画承認には、「事前相談」「事前協議」「計画承認申請」の手続きを経る必要があり、この手続きには相応の時間を費やすことが想定される。従って、福祉貢献型建物以外の整備にも適した土地形状・立地条件等の場合は、他施設の整備を目指す競合相手に、計画承認を得るまでの間に用地を確保されてしまう可能性があることが課題である。

③ 対策を検討すべきリスク

「パターン②」で計画承認を待っている間に競合相手に用地を確保されてしまう可能性があることが分かったが、このリスクに対するためには、計画承認前の早い段階で用地を確保しておく必要があるともいえる。すなわち、パターン①での用地確保が求められるということである。

従って、計画承認に先行して用地を確保することのリスクへの対応策・改善の方向性を検討する必要がある。

図表 用地確保に関連して対策を検討すべきリスク



④ 改善の方向性

検討会での意見交換をもとに、「ア 自治体認可リスク顕在化の抑制」、「イ 自治体認可リスク顕在化時における影響の軽減」の2つに分けて、改善の方向性を整理した。

ア 自治体認可リスクの抑制について

自治体認可の要件等は自治体によって異なるため、自治体との間で情報収集を図るとともに、認可手続きに精通したオペレーターと連携することで、リスクを抑制することが可能である。

イ 自治体認可リスク顕在化時における影響の軽減について

自治体認可リスクが顕在化した場合においても、その影響がファンドに及ばないような契約上の対応をすることが可能である。

具体的には、ファンド契約等に自治体認可に関連する条項を設け、認可が得られない場合には用地処分といった選択肢を予め認めておくことが考えられる。その他、認可が得られるまでは、ファンドのグループ会社が開発を行うなど、ファンドにリスクが及ばないような対応を図ることも考えられる。

(2) 資金調達先の確保及び出口（資産売却先）の確保

シミュレーションの結果、保育所を含む福祉貢献型建物は投資可能な収益水準を全体として確保できる可能性があることが確認できたが、現実にファンド運営事業者において、これを整備した事例はあまり確認できない。保育所の精度や収益性に対する認知度が必ずしも高くない状況もあると想定されるが、福祉関連施設を組み込むことによる資金調達・出口における難しさもあると考えられる。

ここでは、「資金調達」、「出口」の視点から、課題とその対応策を検討する。

① 資金調達先の確保

ア 開発期間の長期化

福祉関連施設の整備にあたっては、通常の開発スケジュールに、自治体認可手続きが加わるため、開発期間が長期化する可能性があるという課題がある。

開発期間の長期化は、出資に対するリターンを得られる時期が後ろ倒しになることで、投資効率に影響を与える可能性がある。

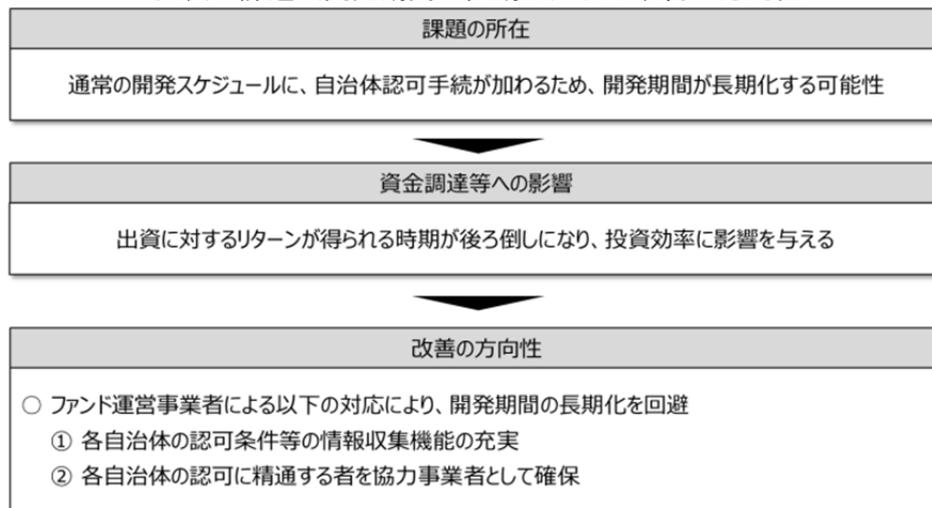
この課題に対する改善の方向性としては、次の2点が挙げられる。

第1は、ファンド運営事業者において、各自治体の認可条件等の情報収集機能の充実を図ることである。

第2は、ファンド運営事業者において、各自治体の認可に精通する者を、ファンドの協力事業者として確保することである。この点、認可に必要な申請等の各手続きは、オペレーターにおいて実施するものであり、特に認可に精通するオペレーターを確保することが重要である。

このような取組を行うことで、開発期間の長期化を回避していくことが重要である。

図表 課題（開発期間の長期化）及び改善の方向性



イ 制度改正による賃料負担力への影響

福祉関連施設は、その収入について、介護保険等への依存度が比較的高いという特徴があるため、介護保険報酬の改定等により、賃料負担力が低下する可能性もある点が課題として挙げられる。

このような制度改正に伴う資金回収等の不透明さ（制度改正リスク）から、出資・融資を回避することが考えられる。

この課題への改善の方向性としては、次の3点が挙げられる。

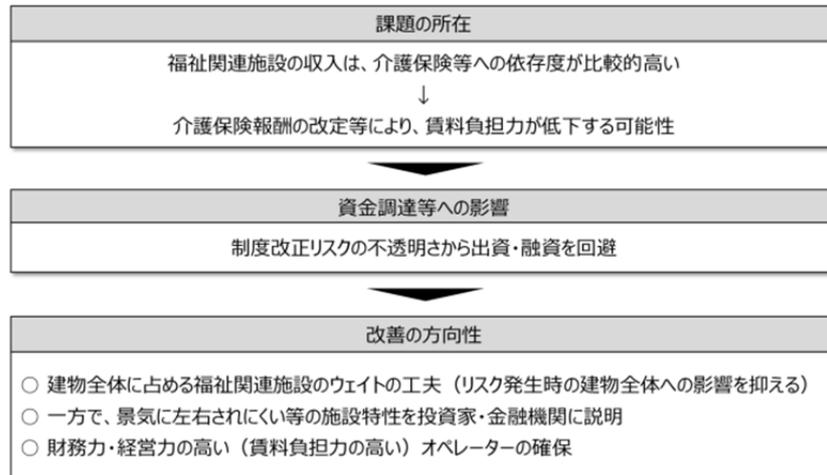
第1は、福祉貢献型建物全体に占める福祉関連施設と収益施設のウェイトを工夫し、制度改正リスク顕在化時の建物全体への影響を抑えることである。

第2は、制度改正リスクはある一方で、福祉関連施設は、オフィスや商業等と異なり、景気の動向に左右されにくく、比較的安定的なキャッシュフローが期待できる特性を持っている点を投資家・金融機関に説明していくことである。

第3は、財務力・経営力が高く、賃料負担力に余裕のあるオペレーターを確保することである。

この3点の取組により、賃料の未収リスクを回避するとともに、長期安定的な資産であることについて、投資家・金融機関の理解を得ることが重要である。

図表 課題（制度変更等による賃料負担力への影響）及び改善の方向性



ウ オペレーションリスク

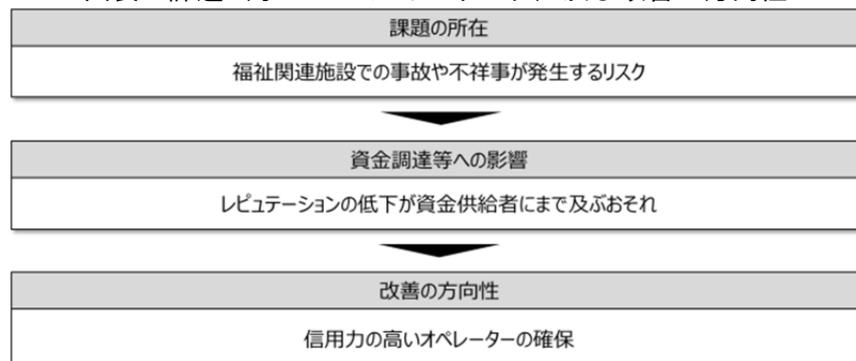
福祉関連施設での、事故や不祥事が発生するオペレーションリスクが存在する。

事故や不祥事といったオペレーションリスクが顕在化した場合、レピュテーションの低下が、事故や不祥事を起こしたオペレーターだけでなく、施設整備に係る資金供給を行った者にまで及ぶことも考えられなくはない。

この課題への改善の方向性としては、ファンド運営事業者が投資方針の一つとして、質の高いオペレーターを採用することを掲げ、これを投資家や金融機関に対して示すことである。

このような取組を通じ、オペレーションリスクを抑制することで、投資家や金融機関の信用を得ることが重要である。

図表 課題（オペレーションリスク）及び改善の方向性



エ 売却時（出口）価格への負の影響

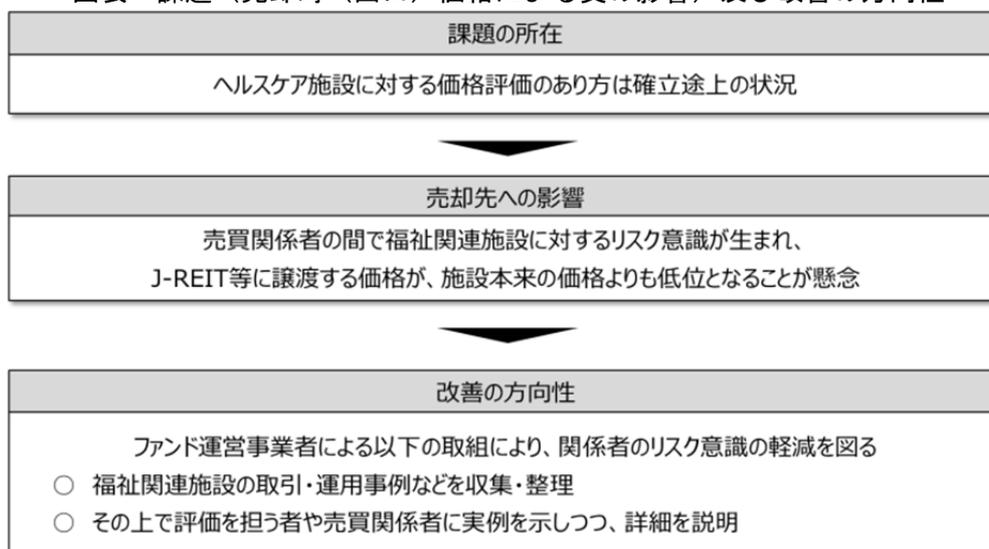
J-REITにおいて、ヘルスケアリートの上場が続いており、有料老人ホーム等のヘルスケア施設への投融資が進んでいるが、ヘルスケア施設に対する価格評価のあり方については、オフィスや住宅等の他の伝統的な用途（アセットタイプ）と比べれば、いまだ確立途上の段階にあると考えられる。

J-REIT等が施設を取得する際には、その価格について第三者による評価がなされることが一般的であるが、この評価を担う側が、保育所等の福祉関連施設に対して十分に精通していないことが原因で、価格の評価結果に本来不要な負の影響が生じ、売買関係者の中で福祉関連施設に対するリスク意識が生まれ、結果としてJ-REIT等に譲渡する価格が、施設本来の価格よりも低位となることが懸念される。

この課題への改善の方向性としては、ファンド運営事業者において、ヘルスケア施設のパフォーマンス等その特性について、福祉関連施設の取引・運用事例などを収集・整理した上、評価を担う者や売買関係者に実例を示しつつ、詳細を説明することが考えられる。

この取組を行っていくことにより、関係者のリスク意識の軽減を図ることが重要である。

図表 課題（売却時（出口）価格による負の影響）及び改善の方向性



オ 事業規模

開発資金の調達に際しては、適宜金融機関（レンダー）からの融資を得ることが必要となる。この際、ノンリコースによる融資実行に係るレンダー側の事務コストを勘案すると一定の事業規模を確保することが必要となり、先に示したように、30億円以上が一つの目安となる。

なお、「第4」において実施したシミュレーションでの各モデルケースの土地・建物の取得額としての事業規模を示したのが、下表である。

事業規模としては、約10億円～約107億円となっており、30億円を上回るケースもある。

また、単独では30億円未満の物件であっても、複数の物件を束ねることにより、レンダーの求める事業規模を確保することも対応として考えられる。

図表 モデルケースの事業規模（単位：百万円）

		商業地	住宅地	
			駅徒歩圏内	駅徒歩圏外
モデルA	土地取得額	1,148	851	578
	建物取得額	964	833	769
	合計	2,112	1,684	1,347
モデルB	土地取得額	3,311	4,256	/
	建物取得額	2,805	3,429	
	合計	6,116	7,685	
モデルC	土地取得額	3,078	588	/
	建物取得額	3,139	1,165	
	合計	6,217	1,753	
モデルD	土地取得額	4,858	8,854	/
	建物取得額	797	1,811	
	合計	5,656	10,664	
モデルE	土地取得額	/	414	410
	建物取得額		631	593
	合計		1,045	1,003

カ その他

(ア) CSR的な取組を行っている投資家・金融機関

収益水準が一般の収益施設と比較して低下する可能性がある福祉貢献型建物の整備に係る資金調達を実現するための解決策として、CSR的な取組を行っている投資家・金融機関の確保が挙げられる。

下の表は、ヘルスケア関連の施設整備に対する融資等の企画・実行を行っている金融機関の事例である。このようなCSR的な意識の高い金融機関との連携を図るため、各投資家・金融機関の情報収集を行っていくことが重要である。

図表 CSR的な取組を行っている金融機関・投資家の事例

みずほ銀行	<p>◎みずほハートフルローン／ハートフル私募債</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢・障がいのある方向けの商品・サービスを提供している企業、ご高齢・障がいのある方の雇用に促進している企業などを「ハートフル企業」として支援 ・取扱総額：500億円 ・ローン融資金額：1,000万円以上 ・私募債発行金額：原則1億円以上
りそな銀行	<p>◎りそな医療福祉応援ファンド</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療法上の医療提供施設や介護保険法・老人福祉法上の介護施設・高齢者すまい法上の高齢者住宅を融資対象とするファンド ・融資金額：0.5億円～15億円 ・融資期間：原則25年以内
東京都民銀行	<p>◎メディカルサポートロング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資対象：病院・診療所・介護施設等を開設する法人・個人 ・資金使途：病院・診療所・介護施設等の新築資金・増改築資金や機械等の購入資金など ・融資金額：1億円～10億円 ・融資期間：最長30年
第一生命	<p>◎所有不動産への保育所誘致</p> <ul style="list-style-type: none"> ・働く女性の増加による保育所入所待機児童数増加の問題解消に向け、自社が所有する不動産物件への保育所誘致

出所) 各社ホームページより作成

(イ) RPI（責任不動産投資）

上記(ア)のCSRと関連するが、国連の環境計画金融イニシアティブでは、「責任投資原則」を提唱している。この責任投資原則は、PRIと呼ばれているが、このPRI

の考え方を不動産投資にも適用し、経済的利益の追求だけでなく、環境・社会・企業統治にも着目した投資判断をするような動きが見られており、これをRPIと呼んでいる。このRPIは、現状においては「環境不動産」への投資が中心となっているが、下表の「責任不動産投資戦略10か条 7. 労働者福祉」にあるとおり、構内託児所も含まれている。このようなRPI的な発想での投資判断を行っているような投資家・金融機関へアプローチしていくことも考えられる。

図表 RPI（責任不動産投資）

<p>RPI（責任不動産投資）</p> <p>国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱する「責任投資原則」(PRI)を不動産投資に適用し、投資判断に、経済的利益追求と両立してESG(E（環境）、S（社会）、G（企業統治）)に着目した判断を組み入れようという考え方</p>
<p>現状は、「環境不動産」への投資が中心。「UNEP FI」が示した「責任不動産投資戦略10か条」には、構内託児所も項目に含まれている</p>
<ol style="list-style-type: none"> 省エネルギー（省エネルギーのための設備改良、グリーン発電およびグリーン電力購入、エネルギー効率の高い建物など） 環境保護（節水、固形廃棄物のリサイクル、生息地保護など） 自発的認証制度（グリーンビルディング認証、認証を受けた持続可能な木材による仕上げなど） 歩行に適した都市整備（公共交通指向型都市開発、歩行に適したコミュニティ、複合用途開発など） 都市再生と不動産の利用変化への柔軟性（未利用地開発、柔軟な変更可能なインテリア、汚染土地の再開発など） 安全衛生（敷地内の保安、自然災害の防止策、救急対応の備えなど） 労働者福祉（構内託児所、広場、室内環境のクオリティ、バリアフリーデザインなど） 企業市民（法規の遵守、持続可能性の開示と報告、社外取締役の任命、ステークホルダーとの関わりなど） 社会的公正性とコミュニティ開発（低所得者向け住宅供給、コミュニティの雇用研修プログラム、公正な労働慣行など） 地域市民としての活動（質の高いデザイン、近隣への影響の極小化、地域に配慮した建設プロセス、コミュニティ福祉、歴史的な場所の保護、不当な影響の排除など）

出所) UNEP FI 「Responsible Property Investing: What the leaders are doing」(日本語版)

② 出口（資産売却先）の確保

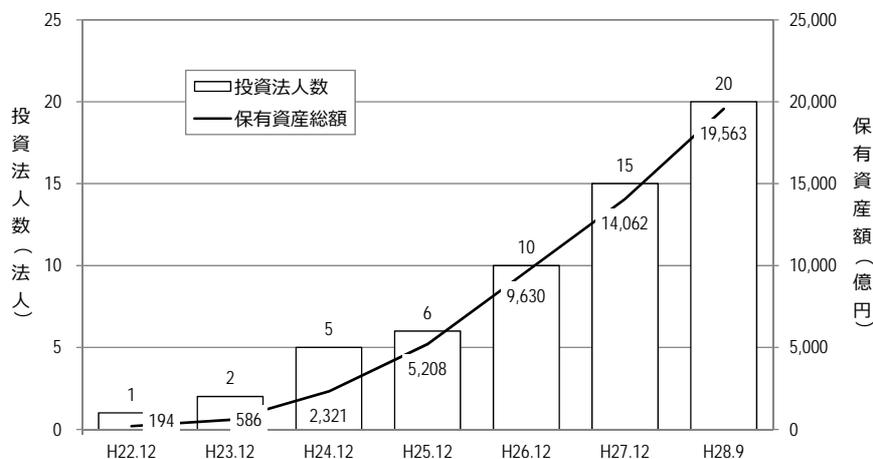
本報告書においては、これまで、出口候補の筆頭として、J-REITを想定してきたが、売却先としては例えば私募リートも挙げられる。

下のグラフは、私募リートの投資法人数と保有資産総額の推移を見たものである。

平成22年以降に、急速に成長しており、平成28年9月段階で、20の投資法人が確認されており、その保有資産総額は2兆円弱となっている。

私募リートは、非上場であること、運用期間の定めがないなどの特徴があることから、市況等に左右されず、長期安定的な不動産保有に適しており、福祉貢献型建物の売却先の1つの有力な候補となり得る。

図表 私募REITの投資法人数・保有資産額の推移



【資料】一般財団法人不動産証券化協会

下図は、私募リート事例である。ポートフォリオ構築方針等において、ヘルスケア施設、サステナブル不動産、環境や地域社会と共生といった事項が記載されている。

図表 私募 REIT の事例

<p>NTT都市開発・プライベート投資法人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 運用会社：NTT都市開発投資顧問(株) ○ 運用開始：平成28年2月 ○ ポートフォリオ構築方針等 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・マーケットに厚みがあるオフィス、レジデンス、商業施設等が中心 ・今後の市場成長や発展が期待できるヘルスケア施設やインフラ施設等も一定程度組み入れる </div>
<p>DBJプライベートリート投資法人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 運用会社：DBJアセットマネジメント(株) ○ 運用開始：平成28年8月 ○ ポートフォリオ構築方針等 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・オフィスビルを中心に住宅、商業施設、産業施設等を投資対象 ・DBJ Green Building認証制度をはじめ環境認証取得物件への投資を基本とすることで、サステナブル不動産の普及・促進に貢献 </div>
<p>ニッセイ・プライベートリート投資法人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 運用会社：ニッセイリアルティマネジメント(株) ○ 運用開始：平成28年8月 ○ ポートフォリオ構築方針等 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・日本生命の資産運用における基本方針に則り、環境や地域・社会と共生し、日本経済・企業と安定的な成長を共有していく視点を踏まえたポートフォリオを構築 </div>

※各投資法人のホームページより

以上のように、J-REITのほか、上記の私募リートなど、不動産投資家の情報を広く収集することが重要である。

(3) 信用力のあるオペレーターの確保

上記(1)及び(2)の課題に対しては、前述のとおり信用力の高いオペレーターを確保することが改善の方向性(対応策)として重要となる。

ファンド運営事業者において、オペレーターの信用力の程度を判断するためには、オペレーターの情報開示体制が整っていること等の確認が必要となる。

「第3 2. 福祉関連施設のオペレーターの状況」で述べたとおり、現状では社会福祉法人などの福祉関連施設のオペレーターは、必ずしも情報開示体制等が十分でない傾向にあるが、国における社会福祉法人制度改革を踏まえると、今後財務情報の開示が進むものと想定される。

以下では、信用力のあるオペレーターの確保に向け、これに資する社会福祉法人改革に伴う新たな取組や既存の制度を紹介する。

① 財務諸表等電子開示システム

信用力の基本情報として財務情報は重要である。国の社会福祉法人制度改革を受けて、独立行政法人福祉医療機構では、財務諸表等電子開示システムの開発を行っており、今後はこのシステムを通して財務情報を確認することが出来るようになる。

<独立行政法人福祉医療機構における財務諸表等電子開示システムの開発状況>

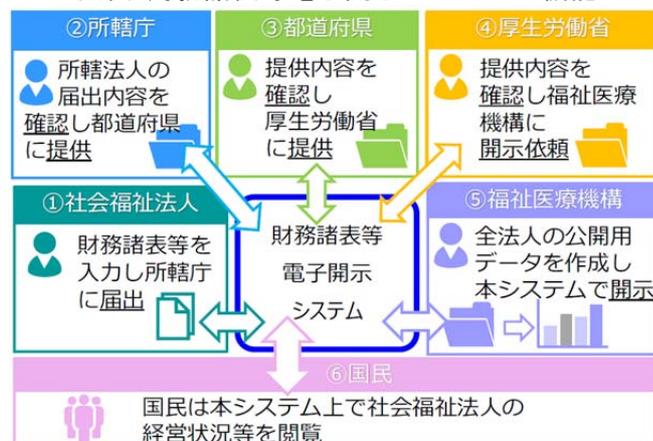
独立行政法人福祉医療機構では、全国の社会福祉法人の運営の透明性を確保すること等を目的に、社会福祉法人の運営状況及び財務状況に関する情報について、一覧性・検索性を持たせたシステムを構築し、情報提供できる体制の整備を進めている。

このシステムは、所轄庁へ届出を行う現況報告書、財務諸表(資金収支計算書、事業活動計算書、貸借対照表)、附属明細書(一部)、財産目録等の様式作成を支援するシステムを構築することで届出の電子化を推進するとともに、自動チェック機能の付与による記載ミスの減等により、社会福祉法人の事務負担軽減にもつながるものである。

社会福祉法人が届け出た財務諸表等の入力情報は、所轄庁、都道府県、厚生労働省の順に、それぞれが内容の確認を行い、厚生労働省から独立行政法人福祉医療機構に引き渡され、電子開示システムに開示される仕組みとなっている。

この電子開示システムは、平成29年6月の本格運用を目指し、現在、試行運用を行っているところである。

図表 財務諸表等電子開示システムの機能



出所) 独立行政法人福祉医療機構「社会福祉法人の財務諸表等電子開示システム操作説明書」

② 既存事業の事業性に関する情報

オペレーターの運営力も重要である。これについては、既存の事業の内容や地域における競争環境とそこでの立ち位置を分析することで評価が可能である。

なお、情報の収集にあたっては、WAM-NET (<http://www.wam.go.jp/content/wamnet/pcpub/top/>) の活用が有効となる。WAM-NET は独立行政法人福祉医療機構が運営する福祉・保健・医療の総合情報サイトで、インターネットを通じて幅広い方を対象に、福祉・保健・医療に関する制度・施策やその取り組み状況などに関する情報を提供している。さらに WAM-NET 会員の場合、独自の情報発信や情報交換等を行うことが可能である。

図表 WAM-NET の主な掲載情報

- ・ 障害福祉サービス事業所情報
- ・ 制度解説コーナー
- ・ 行政情報
- ・ イベント・セミナー情報
- ・ 福祉サービス第三者評価・介護保険地域密着型サービス外部評価情報
- ・ サービス取り組み事例紹介・各地域のニュース
- ・ 介護支援専門員（ケアマネジャー）関連情報
- ・ 東日本大震災関連情報

③ 第三者評価の活用

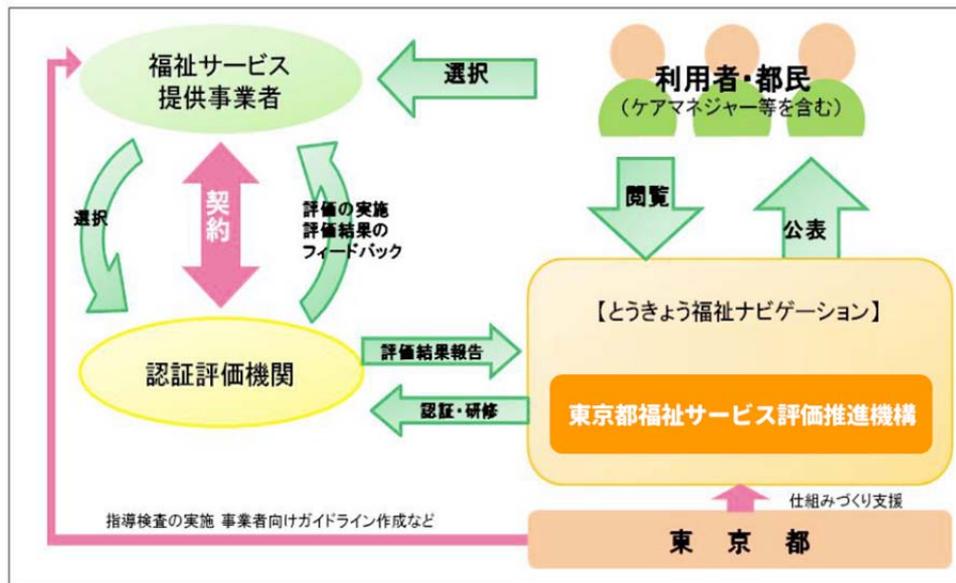
新たに提供される財務諸表等開示システムを利用した財務情報の確認、WAM-NET 等を活用した既存事業の事業性の確認に加え、提供されるサービス等の質といった定性情報の確認も重要である。東京都においては、「東京都福祉サービス評価推進機構（公益財団法人東京都福祉保健財団に設置）」が Web サイト（とうきょう福祉ナビゲーション）で公表しており、これを活用してオペレーターの質に関する評価を得ることが考えられる。

福祉サービス第三者評価とは、事業者でも利用者でもない第三者の多様な評価機関が、事業者と契約を締結し、専門的かつ客観的な立場から、サービスの内容や質、事業者の経営や組織のマネジメントの力等を評価することであり、その目的は「利用者のサービスの選択及び事業の透明性の確保のための情報提供」と「事業者のサービスの質の向上に向けた取り組みを促進」の2つにより、「利用者本位の福祉」の実現を図ることである。

東京都における福祉サービス第三者評価（東京都福祉サービス第三者評価）は、平成 15 年度から実施されている。これは東京都福祉サービス評価推進機構（公益財団法人東京都福祉保健財団内に設置）の認証を受けた評価機関が専門的・客観的な立場から評価するもので、特別養護老人ホームや保育所等 50 以上のサービスを対象として、毎年 2,500 件以上の評価を行っている。

評価の実施にあたっては、認証を受けた評価機関が共通に活用するサービス別評価項目（共通評価項目）を東京都福祉サービス評価推進機構が策定し、これをすべて取り込んで評価を行うことが定められている。共通評価項目は、利用者の声を聞く「利用者調査」とオペレーターの組織運営やサービス内容を評価する「事業評価（組織マネジメント項目・サービス項目）」で構成される。

図表 東京都福祉サービス第三者評価の仕組み



出所) 公益財団法人東京都福祉保健財団 Web サイト
 < <http://www.fukunavi.or.jp/fukunavi/hyoka/outline.htm> >

第6 まとめ ～自律的な整備促進に向けて～

東京都では、いわゆる「待機児童の解消」と急速に進む高齢化に対応するため、子育て支援施設及び高齢者向け施設といった福祉関連施設の整備が喫緊の課題となっている。

その対応の一つとして、東京都では、平成28年2月に「官民連携福祉貢献インフラファンド」を組成し、子育て支援施設を含む「福祉貢献型建物」の整備を目指している。

今後、福祉関連施設の整備が一層図られるためには、民間のファンドによる福祉貢献型建物の自律的な整備が進んでいくことが重要と考えられる。

このため、今回、有識者による検討会を設置し、現時点における福祉貢献型建物に類する様々な事例を踏まえつつ、民間ファンドが福祉関連施設を含む福祉貢献型建物を整備するための課題及びその改善の方向性を検討し、これを以上のとおり報告書として取りまとめた。

本報告書では、一般に収益性（賃料水準）が低いと考えられている福祉関連施設が、収益性の高い他の施設（用途）と組み合わせた「福祉貢献型建物」として整備することにより、必要な収益性を確保できる可能性があることを示した。

福祉貢献型建物の自律的な整備に向けては、施設供給者の整備インセンティブの確保に向けた課題のほか、自治体認可等の制度・規制、資金調達先や出口（資産売却先）の確保、オペレーターの信用力といった福祉関連施設やファンドに特有の課題などがあるが、これらの課題の整理と改善の方向性についても、本報告書に示したところである。

「官民連携福祉貢献インフラファンド」を呼び水としつつ、本報告書が、民間のファンド運営事業者が福祉貢献型建物整備に関心を持つ契機となり、整備促進の一助となることを期待したい。

民間におけるファンドを活用した 福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する 検討会報告書

<概要版>

平成29年3月29日

1. 福祉貢献型建物の自律的整備のポイント

東京都の課題 「待機児童解消」といった地域ニーズに対応するため、子育て支援施設等の「福祉関連施設」の新規整備が求められている

施設整備の課題 東京都においては、地価水準の高さなどから、一般的に収益性が低い「福祉関連施設※1」を整備するにあたっては、多岐にわたる課題に対応していく必要がある

対応策の一つ 福祉関連施設を、他の収益施設(用途)と組み合わせた「福祉貢献型建物※2」として整備する

自律的整備のポイント 民間において自律的に福祉貢献型建物の整備がなされるためには、収益性の低い子育て支援施設(保育所)等に加え、ある程度収益が見込める施設(収益施設※3または有料老人ホーム)を組み込むことにより、福祉貢献型建物全体で一定の収益性を確保することが必要

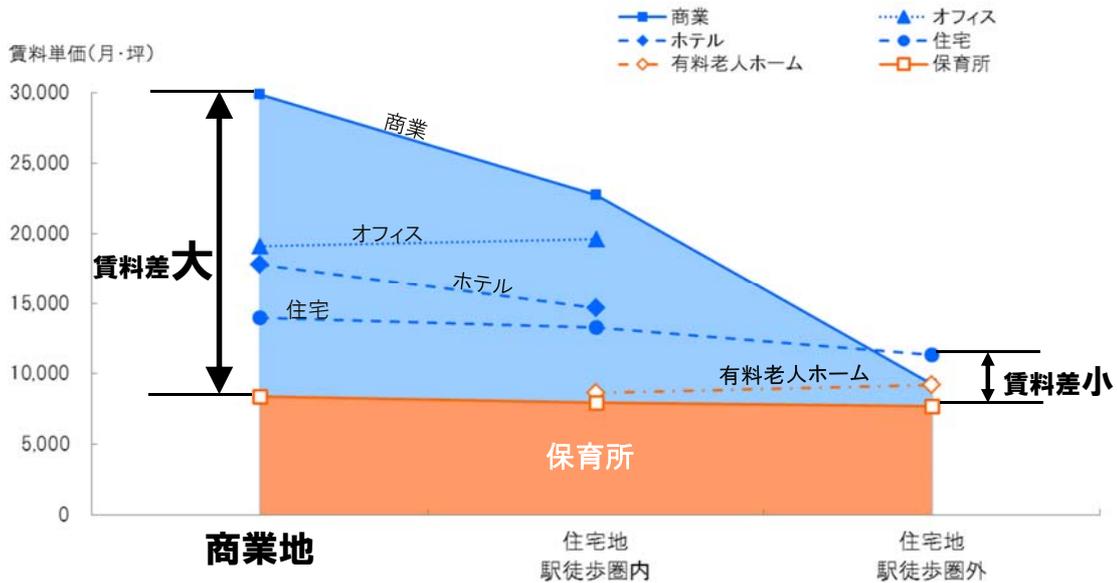
※1 福祉関連施設：子育て支援施設(保育所・放課後児童クラブ)と高齢者向け施設(有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅等)をいう

※2 福祉貢献型建物：地域のニーズに対応した子育て支援施設等の福祉関連施設を含む建物をいう

※3 収益施設：本報告書では、福祉関連施設との親和性を考慮の上、「住宅」「オフィス」「ホテル」「商業施設」を収益施設として取り扱っている

2. 施設(用途別)の収益性

オフィスや商業等と比較して、**保育所や有料老人ホームの収益性(賃料水準)は低い**
特に、**商業地**における収益性(賃料水準)の**差は顕著**

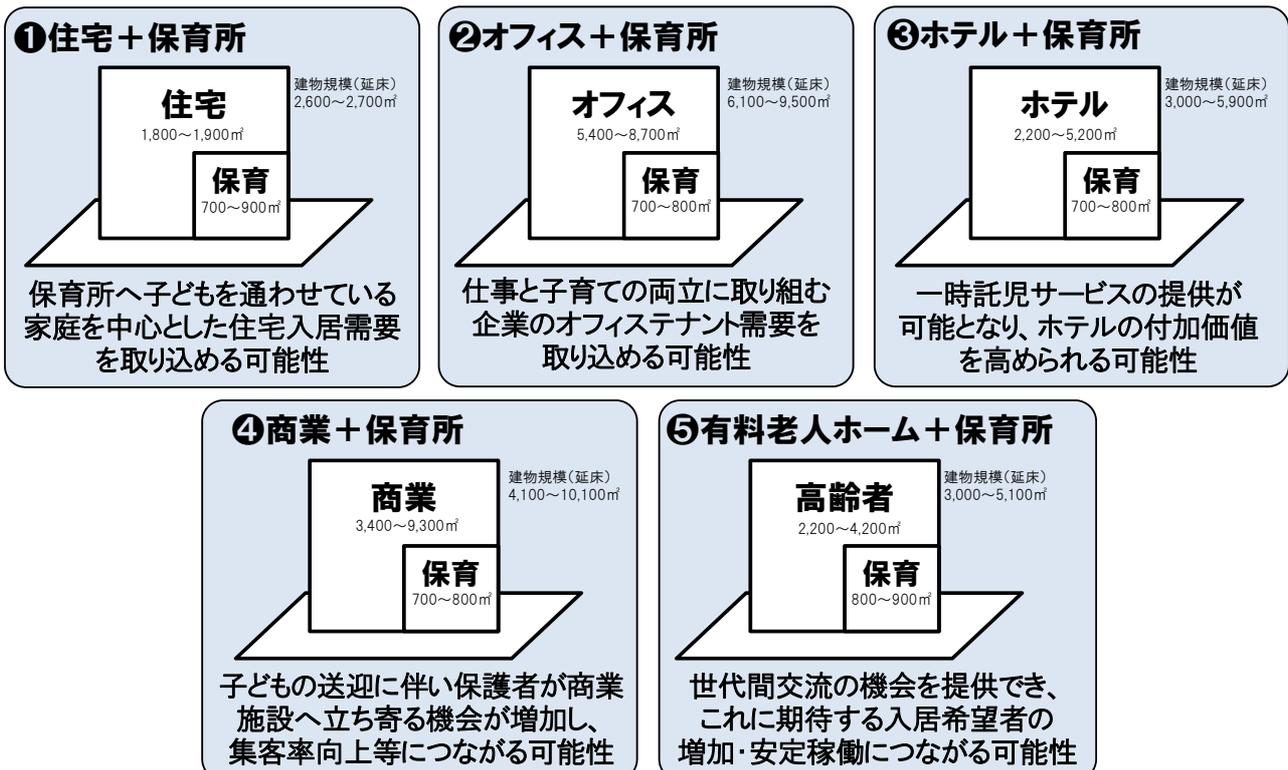


※ J-REITの事例などから各施設の賃料単価を都内商業地、住宅地(駅徒歩圏内、駅徒歩圏外)に区分し試算

3

3. 福祉貢献型建物のモデルケース

5つのモデルケースを例示

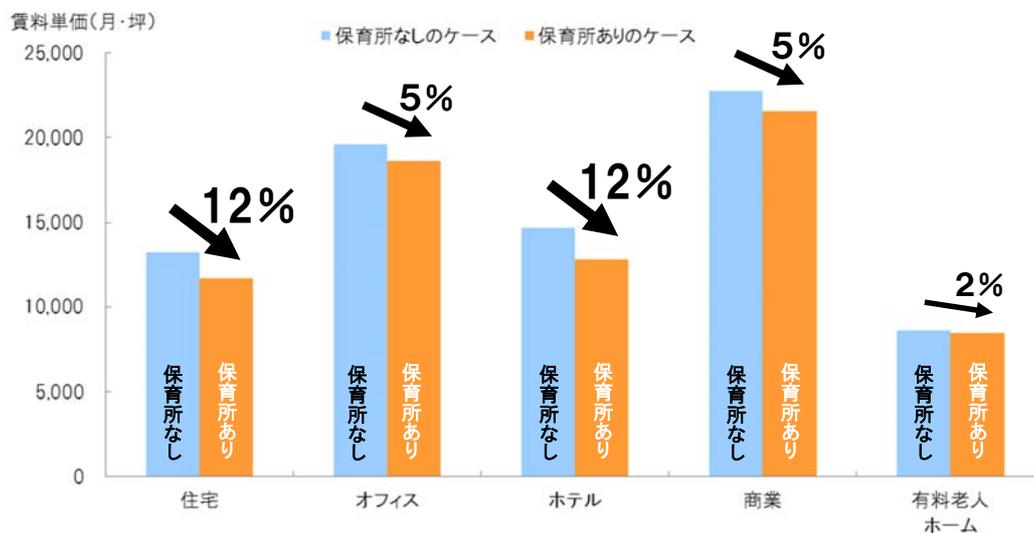


※ 各モデルケースの面積は、東京都内の保育所やJ-REIT物件の立地別・用途別の平均値に基づき設定

4

4. 福祉貢献型建物の収益性シミュレーション

シミュレーションの結果、**保育所を組み込む**ことで、
保育所を組み込まない場合と比較して、
全てのモデルケースで収益性(賃料水準)は低下



5

5. 収益性確保のための方向性

福祉貢献型建物を整備するには、**収益性確保のために**、
福祉関連施設の併設に伴う**収益性の低下**をどうやって**補完・代替**するかがポイント

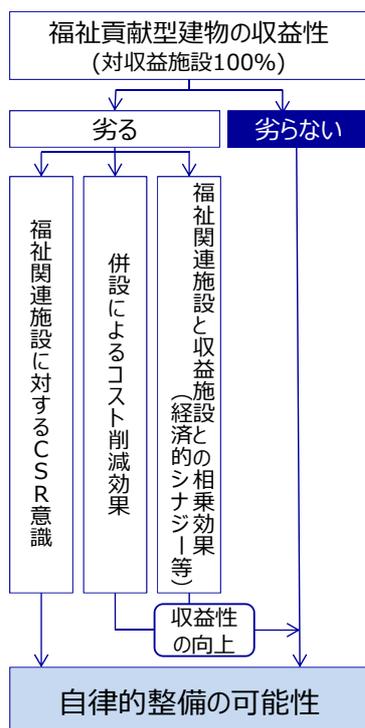
【民間による自律的な整備へ向かうフロー】



6

5-1. 収益性が劣らない場合

収益施設100%に比して**収益性に差がない**ケースも存在



<例1>

福祉関連施設と収益施設の賃料水準が
ほぼ拮抗する立地

→ P.8

<例2>

マンション開発業者等と
競争しない立地



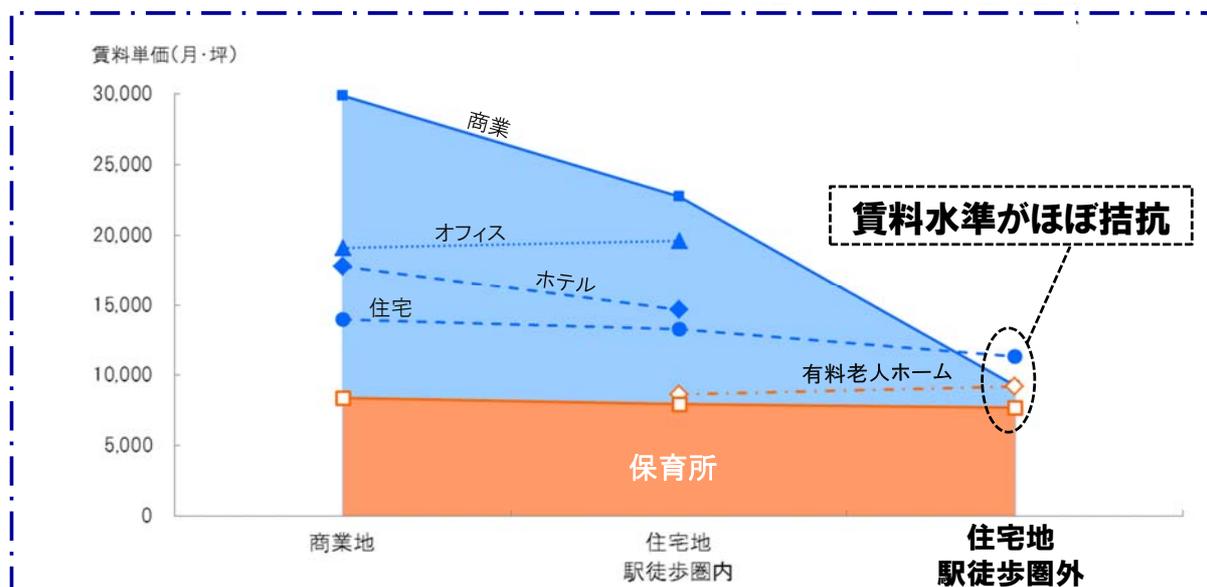
AIP勝どき駅前ビル(整備中)

→ P.9

7

5-1. 収益性が劣らない場合

<福祉関連施設と収益施設の賃料水準がほぼ拮抗する立地>



8

5-1. 収益性が劣らない場合

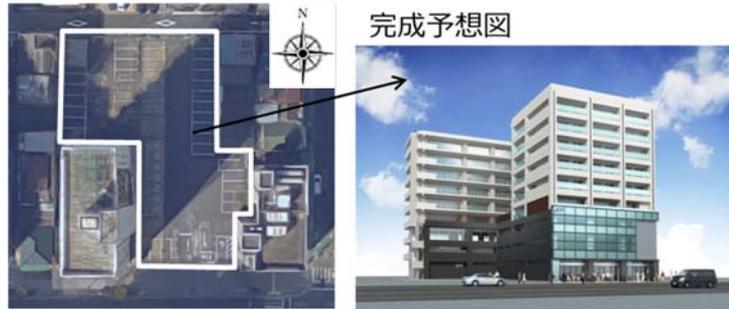
<マンション開発業者等と競合しない立地>

【AIPヘルスケアジャパン合同会社の事例】

現在、AIPヘルスケアジャパンが手掛けているAIP勝どき駅前ビルは、4～9階が福祉関連施設、1～3階が商業施設とクリニック、薬局で構成される複合施設である。

この複合施設の敷地は形状に特徴があり、これがマンションにとっては課題となる要素である一方、福祉関連施設（高齢者向け施設）、商業施設、医療関連施設にとっては収益性に与える影響が少ないものであった。

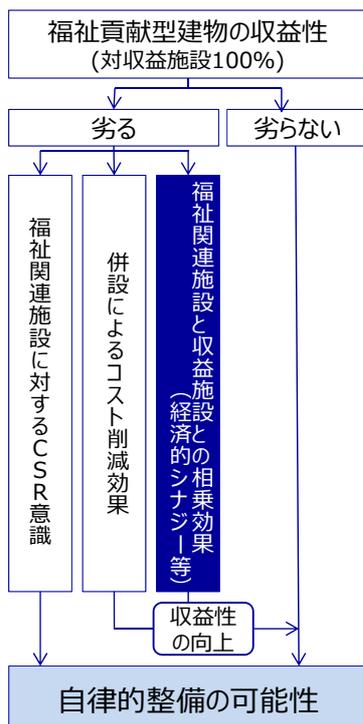
そこで、AIPヘルスケアジャパンは、商業施設や医療モール等と組み合わせ、**建物全体でマンションと拮抗する収益水準の確保**を可能にした結果、土地を取得することができ、このような複合施設の整備を実現したものである。



AIP勝どき駅前ビル（整備中）

5-2. 収益性が劣る場合 ①福祉関連施設と収益施設との相乗効果

福祉関連施設との併設により、収益施設の**利用者増加**や**安定稼働**など**賃料へ好影響**を与える**相乗効果**を期待



<例1>

保育所併設による住宅・オフィスへの入居希望増加

→ P.11



ロイヤルパークス豊洲



丸の内永楽ビル

<例2>

子どもの送迎時の立寄りに伴う集客率の向上・売上の増加

→ P.12



グランツリー武蔵小杉

<例3>

施設の魅力アップによる稼働率の向上・安定化

→ P.13



東綾瀬きらきら保育園とグループホームきらら東綾瀬

5-2. 収益性が劣る場合 ①福祉関連施設と収益施設との相乗効果

<保育所併設による住宅・オフィスへの入居希望増加>

【大和ハウス工業(株)の事例】

大和ハウス工業が施工したロイヤルパークス豊洲では、併設される認可保育所への入園が決まった、あるいは通っている等の理由でその家族の入居につながっている。



ロイヤルパークス豊洲

敷地は独立行政法人都市再生機構の所有で、同機構の「民間供給支援型賃貸住宅制度」※による定期借地権が設定されている。

【三菱地所(株)の事例】

女性活躍が叫ばれるようになっているため、企業がオフィス移転を考えるとときに、保育所を併設している建物はより魅力的に映ると考えられる。



丸の内永楽ビル



丸の内東京ビル

※ 「民間供給支援型賃貸住宅制度」は、都心居住の推進、高齢者等の居住の安定確保、都市再生の推進を図るため、賃貸住宅の建設・供給を行なう事業者へ賃貸し、事業者によるファミリー向けの賃貸住宅等の供給を促進することを目的とするもの

5-2. 収益性が劣る場合 ①福祉関連施設と収益施設との相乗効果

<子どもの送迎時の立寄りに伴う集客率の向上・売上の増加>

【(株)セブン&アイ・クリエイ티브リンクの事例】

セブン&アイでは、「モノ消費からコト消費へ」という流れの中で非物販集客施設の併設を重視しており、子育て世代をターゲットとした商業施設「グランツリー武蔵小杉」の整備にあたり、非物販集客施設として保育所を設置した。

その結果、保育所利用者が施設内で買物をして帰るという流れが一定程度定着してきている。また、保育所のイベント時には家族等でグランツリー武蔵小杉に来店するため、具体的な集客にもつながっている。



グランツリー武蔵小杉

5-2. 収益性が劣る場合 ①福祉関連施設と収益施設との相乗効果

<施設の魅力アップによる稼働率の向上・安定化>

【スターツグループの事例】

認可保育所と認知症高齢者グループホームが同一敷地内にあり、普段からイベント等により、両施設間での交流がある。

併設メリットとしては、保育所利用者から見た場合は、**高齢者との接し方を学ぶ機会**が出来ることが挙げられる。

グループホーム利用者から見た場合には、普段から**子どもたちと接する**ことで、日々の生活がより一層明るくなり、活気に繋がる点が挙げられる。また、子どもの元気はグループホームで働く**スタッフにも好影響**を与えている。

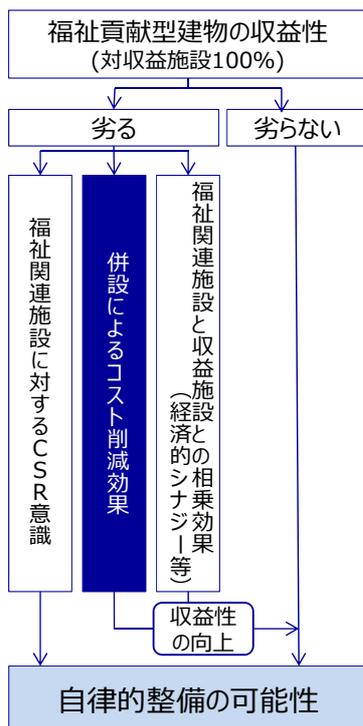
施設供給者から見た場合にも、このような**施設の魅力**により**入居希望者が増加**することで、施設の**稼働率の向上・安定化**に資するといった相乗効果(シナジー)が発揮されることが考えられる。



東綾瀬きらきら保育園(手前)とグループホームきらら東綾瀬(奥)

5-2. 収益性が劣る場合 ②併設によるコスト削減効果

設備の共有や一体的な運営により**初期投資**や**ランニングコストの削減**を期待



<例1>

厨房共用に伴う設備投資や人件費の圧縮

→ P.15



ニチイホーム昭島・昭和の森

<例2>

建物の一元管理によるメンテナンス費等の圧縮

→ P.16



キッズハーモニー・NEWoMan

5-2. 収益性が劣る場合 ②併設によるコスト削減効果

<厨房共用に伴う設備投資や人件費の圧縮>

【東京都住宅供給公社の事例】

「コーシャハイム向原」において、団地の建替えによって創出した用地に保育所やサービス付き高齢者向け住宅・レストラン等を併設した施設を整備している。

この施設では、保育所・サービス付き高齢者向け住宅・レストランが**同一の厨房を共用**しており、厨房の設備投資を抑制し、**設備面でコスト削減効果を発揮**している。

【(株)ニチイケアパレスの事例】

介護付有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅が併設された複合施設。

同社が運営するこのような高齢者向け施設の併設事例は、都内では初である。

一般浴室や、展望テラス等を**両施設で併用**しているが、その中でも厨房を兼用とすることで、**運営者にとってのコスト削減**に繋がっている。



15

5-2. 収益性が劣る場合 ②併設によるコスト削減効果

<建物の一元管理によるメンテナンス費等の圧縮>

【(株)セブン&アイ・クリエイティブの事例】

商業施設「グランツリー武蔵小杉」内に保育所を併設している。

利用者からの要望も強いセキュリティ向上のために警備員を配置しているが、警備員の配置に伴うコスト増を抑制するため、保育所を含む複合施設内の各施設に**一体的に警備員を配置**することで、**収益性の確保**を実現している。

【(株)パナフォスターの事例】

単独施設の場合はメンテナンスコストが全て自社負担となるが、複合施設の場合は**メンテナンスコストが複合施設全体での負担**となり、共益費から賄われるため、単独施設での運営の場合と比べ、**自社の負担分を低く抑える**ことができる。



キッズハーモニー・NEWoMan

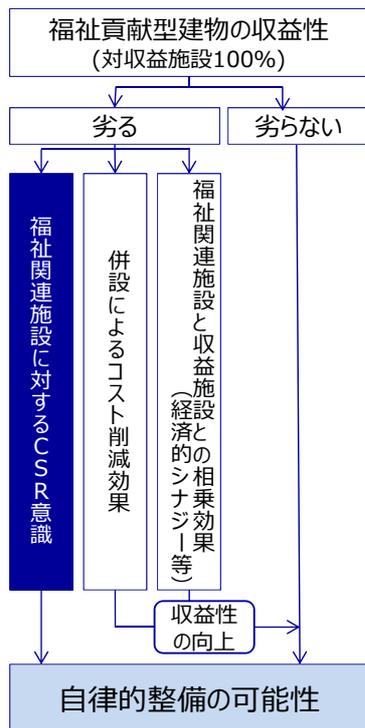


エデュケアセンター・新宿

16

5-2. 収益性が劣る場合 ③福祉関連施設に対するCSR意識

(①の相乗効果や②のコスト削減効果があってもなお)収益性のギャップが残る場合においても、**社会貢献・地域貢献**といった福祉関連施設に対する**CSR意識**を期待



<例>

法人発祥の地に対する地域貢献



スターツコミュニティケアセンター一之江

→ P.18

17

5-2. 収益性が劣る場合 ③福祉関連施設に対するCSR意識

<法人発祥の地に対する地域貢献>

【スターツグループの事例】

スターツグループは、一之江エリア帯でのマンション開発等を行っている。スターツコミュニティケアセンターの整備を計画するにあたっては、高齢者向け施設ではなくマンションを整備の方が収益性単独で見れば高いと試算されていたものの、江戸川区一之江は、**スターツグループの発祥の地**であるため、**発祥の地への地域貢献、地域還元**を目的に、「スターツコミュニティケアセンター一之江」を整備した。同施設は、地域ニーズの高まっていた江戸川区の高齢者介護複合施設として、平成18年にオープンした。



スターツコミュニティケアセンター一之江

18

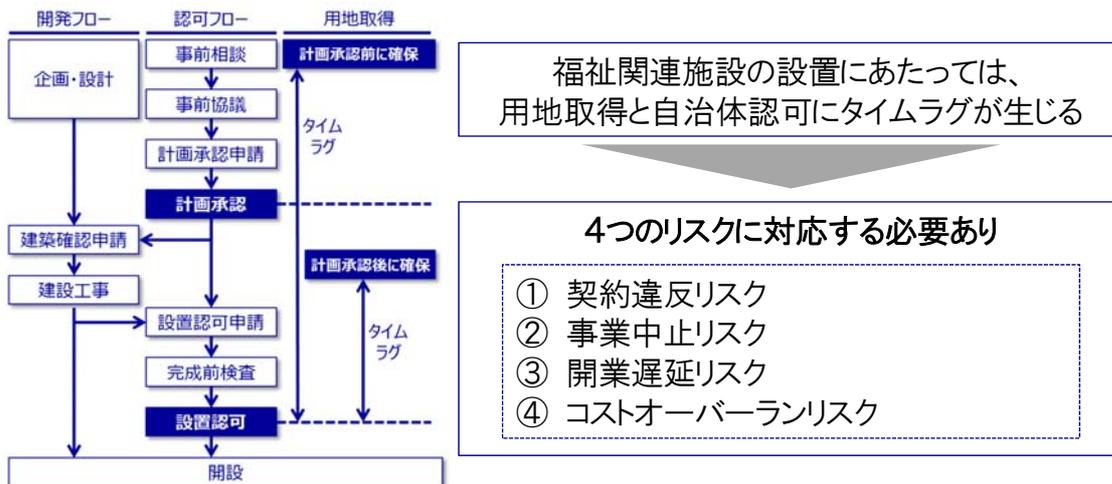
6. 福祉関連施設やファンドに特有の課題と改善の方向性

福祉関連施設やファンドに特有の 3つの課題



19

7. 用地取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応



《改善の方向性》

自治体認可リスクの抑制について

自治体認可の要件等は自治体によって異なるため、自治体との間で情報収集を図るとともに、認可手続きに精通したオペレーターと連携することで、リスクを抑制することが可能と考えられる。

自治体認可リスク顕在化時における影響の軽減について

自治体認可リスクが顕在化した場合においても、その影響がファンドに及ばないような仕組みをファンド契約に導入しておくことが考えられる。

20

8. 資金調達先の確保及び出口(資産売却先)の確保

開発期間の長期化	<ul style="list-style-type: none"> 各自治体の認可条件等の情報収集機能の充実 各自治体の認可に精通するオペレーターをファンドの協力事業者として確保
制度変更等による賃料負担力への影響	<ul style="list-style-type: none"> 建物全体に占める福祉関連施設のウェイトの工夫(リスク発生時の建物全体への影響を抑制) 景気に左右されにくい等の福祉関連施設の特徴を投資家・金融機関に説明 財務力・経営力の高い(賃料負担力の高い)オペレーターを確保
オペレーションリスク	<ul style="list-style-type: none"> 信用力の高いオペレーターを確保
売却時(出口)価格への負の影響	<ul style="list-style-type: none"> 景気に左右されにくい等の福祉関連施設の特徴を、施設の価格評価を担うものや売買関係者に対し実例を示しつつ説明し、関係者のリスク意識を軽減
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> 単独ではレンダーが求める事業規模(30億円以上が一つの目安)に満たない物件であっても、複数の物件を束ねることで、レンダーの求める事業規模を確保
出口(資産売却先)の確保	<ul style="list-style-type: none"> J-REITや私募リートなど、不動産投資家の情報を広く収集

21

9. 信用力のあるオペレーターの確保

福祉関連施設やファンドに特有の課題に対しては、信用力の高いオペレーターを確保することが改善の方向性(対応策)として重要

財務諸表等電子開示システム

独立行政法人福祉医療機構では、財務諸表等電子開示システムの開発を行っており、今後はこのシステムを通じて、主要なオペレーターである社会福祉法人の財務情報を確認することが可能となる。



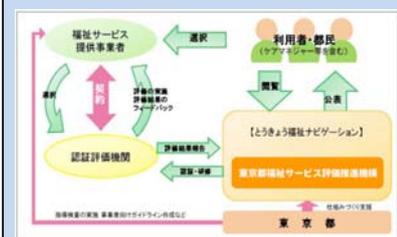
既存事業の事業性に関する情報

オペレーターの既存事業の内容や地域における競争環境とそれの中での立ち位置を分析することで、その運営力の評価が可能。このような情報の収集にはWAM-NETの活用が有効。

- 障害福祉サービス事業所情報
- 制度解説コーナー
- 行政情報
- イベント・セミナー情報
- 福祉サービス第三者評価・介護保険地域密着型サービス外部評価情報
- サービス取組み事例紹介・各地域のニュース
- 介護支援専門員(ケアマネジャー)関連情報
- 東日本大震災関連情報

第三者評価の活用

東京都においては、Webサイト「とうきょう福祉ナビゲーション」において福祉サービスの第三者評価が公表されており、これを活用してオペレーターの質に関する評価を得ることが考えられる。



22

10. まとめ ～自律的な整備促進に向けて～

- 1 一般に**収益性(賃料水準)**が低いと考えられている**福祉関連施設**であっても、**収益性の高い他の施設(用途)と組み合わせ**た「**福祉貢献型建物**」として整備することにより、**必要な収益性を確保できる可能性**がある
- 2 今後、**民間による自律的な整備促進**が図られるためには、**収益性の低い子育て支援施設を組み込んだ建物の整備に関心が薄いと思われる民間のファンド運営事業者**の「**福祉貢献型建物**」整備に対する**関心が高まる必要がある**
- 3 東京都としては、「**官民連携福祉貢献インフラファンド**」を呼び水としつつ、本報告書が、**民間のファンド運営事業者が福祉貢献型建物整備に関心を持つ契機となり、整備促進の一助となることを期待**

23

【参考】 報告書の記載内容(概要)

第1 報告書の位置づけ・目的等

- 東京都においては、子育て支援施設等の「福祉関連施設」の整備が求められているが、地価水準の高さなどから整備促進には多岐にわたる課題に対応していく必要がある
- 対応策の1つとして、「福祉関連施設」と他の施設を組み合わせた「福祉貢献型建物」の整備が考えられる
- 本報告書では、「開発型ファンド」による「福祉貢献型建物」の機動的な整備を想定し、その整備促進等に向けた課題抽出及び対応策の検討を行い、主にファンド運営事業者による民間の自律的な「福祉貢献型建物」の整備促進に資することを旨とする

第2 先行事例の列挙

- 子育て支援施設等の福祉関連施設が含まれている「福祉貢献型建物」の先行事例を列挙(7件)
- 先行事例は、ヒアリング等に基づき収益施設(住宅、オフィス、ホテル、商業)との組み合わせ例を紹介し、「福祉貢献型建物」のイメージの明確化を図る

第3 福祉貢献型建物の整備に関する制度・規制の整理

- 福祉関連施設(保育所、放課後児童クラブ、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、認知症高齢者グループホーム、特別養護老人ホーム)に関する概要、制度・規制、ニーズのほか、オペレーターの状況を整理
- 開発型ファンドの投資環境、容積率緩和制度についてあわせて整理

第4 モデルケースの作成

- ファンドが最終的に施設を売却する必要があることから、有力な売却先候補であるJ-REITが取得しやすい施設構成を設定しシミュレーションを実施(喫緊の課題である「待機児童解消への貢献」を踏まえ、福祉関連施設については保育所を対象として設定)

以下のモデルケースを設定

- 住宅+保育(商業地、住宅地(駅徒歩圏内・外))
- オフィス+保育(商業地、住宅地(駅徒歩圏内))
- ホテル+保育(商業地、住宅地(駅徒歩圏内))
- 商業+保育(商業地、住宅地(駅徒歩圏内))
- 高齢者+保育(住宅地(駅徒歩圏内・外))

- 各モデルケースに対応する類似事例を示すとともに、併設メリット及び整備にあたって想定される課題・対応策を整理
 - 住宅+保育型であれば、保育所利用を目的に入居者需要を取り込める可能性がある一方、住民トラブル(騒音)が発生する可能性 等
- シミュレーションの結果、一定条件のもと、投資可能な利回り水準を確保できることを確認
- 一方で、福祉関連施設と収益施設に収益性の差が存在しており、自律的な整備に向けて福祉関連施設の併設により低下する収益性をどう補完・代替していくかが浮き彫りとなった

第5 自律的な整備に向けた方向性

- 福祉関連施設の併設に伴い生じる収益性の低下を補完・代替する要素について、収益施設100%に比して福祉貢献型建物の収益性が劣らない場合・劣る場合に分けて方向性を整理
 - (収益性が劣らない場合)
 - 福祉関連施設と収益施設の賃料水準が拮抗する立地
 - マンション開発業者等と競合しない条件の立地 等
 - (収益性が劣る場合)
 - 福祉関連施設との併設により、収益施設の利用者増加や安定稼働など賃料へ好影響を与える相乗効果(その他、利用者の利便性向上といった収益以外の複次的効果も期待)
 - 設備の共有化や一体的な運営により、初期投資やランニングコストの削減
 - それでもなお収益性のギャップが残る場合においても、社会貢献・地域貢献といった福祉関連施設に対するCSR意識を期待
- 福祉関連施設やファンドに特有の課題について、その内容や改善の方向性を整理
 - 用地取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応
 - 資金調達先の確保及び出口(資産売却先)の確保
 - 信用力のあるオペレーターの確保

第6 まとめ

- 民間による自律的な整備促進に向け、「官民連携福祉貢献インフラファンド」を呼び水としつつ、本報告書がファンド運営事業者の関心を得る契機となり、福祉貢献型建物の整備促進の一助となることを期待

24

民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する検討会設置要綱

平成28年10月25日
28会管公第623号

(目的)

第1条 東京都は、子育て支援施設や高齢者向け施設といった福祉関連施設を含む建物である「福祉貢献型建物」の民間におけるファンドを活用した自律的な整備促進等に資するよう、官民連携ファンドによる福祉貢献型建物の整備促進等に取り組んでいるところであるが、将来的には民間においてファンドを活用して福祉貢献型建物の整備等が自律的になされるよう、官民連携ファンドにおける取組事例やこれに類する先行事例を題材にしながら、民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に焦点を当てた課題の抽出及び対応策の検討を行い、報告書として取りまとめることにより、民間における自律的な取組を促すことを目的として「民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する検討会」（以下「検討会」という。）を設置する。

(所掌)

第2条 検討会は、次の事項を検討し、検討会の委員は、各々の意見を表明する。
(1) 民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に向けた課題及びその対応策
(2) その他(1)に関連して必要と認める事項

(組織)

第3条 検討会は、民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に向けた課題の検討に資する専門的知識等を有する者のうちから、東京都会計管理局長（以下「局長」という。）が委嘱する委員をもって組織する。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委嘱した日から平成29年3月31日までとする。

(検討会の運営)

第5条 検討会は、局長が招集し、主宰する。
2 局長は、急を要する場合など、必要と認めるときは、検討会を持回りで実施することができる。
3 局長は、検討会の目的を達成するため必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、検討会への出席を求めることができる。

(会議等の公開)

第6条 検討会は公開で行うものとする。ただし、個人、法人その他の団体（組合を含む。）の秘密を保つために必要があると認めるとき、又は会議の公正が害されるおそれがあると認めるときその他公益上必要があると認めるときは、検討会、その資料及び議事録を非公開とすることができる。

(事務局)

第7条 検討会の庶務は、東京都会計管理局管理部公金管理課において処理する。

(その他)

第8条 検討会で提供された資料等は、検討会において検討等を行うために利用するものとし、その他の目的に利用することはできないものとする。
2 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関して必要な事項があるときは、局長が別に定める。

附則 この要綱は、決定の日から施行する。