

**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**※<sup>1</sup>」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**※<sup>2</sup>」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**※<sup>3</sup>**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

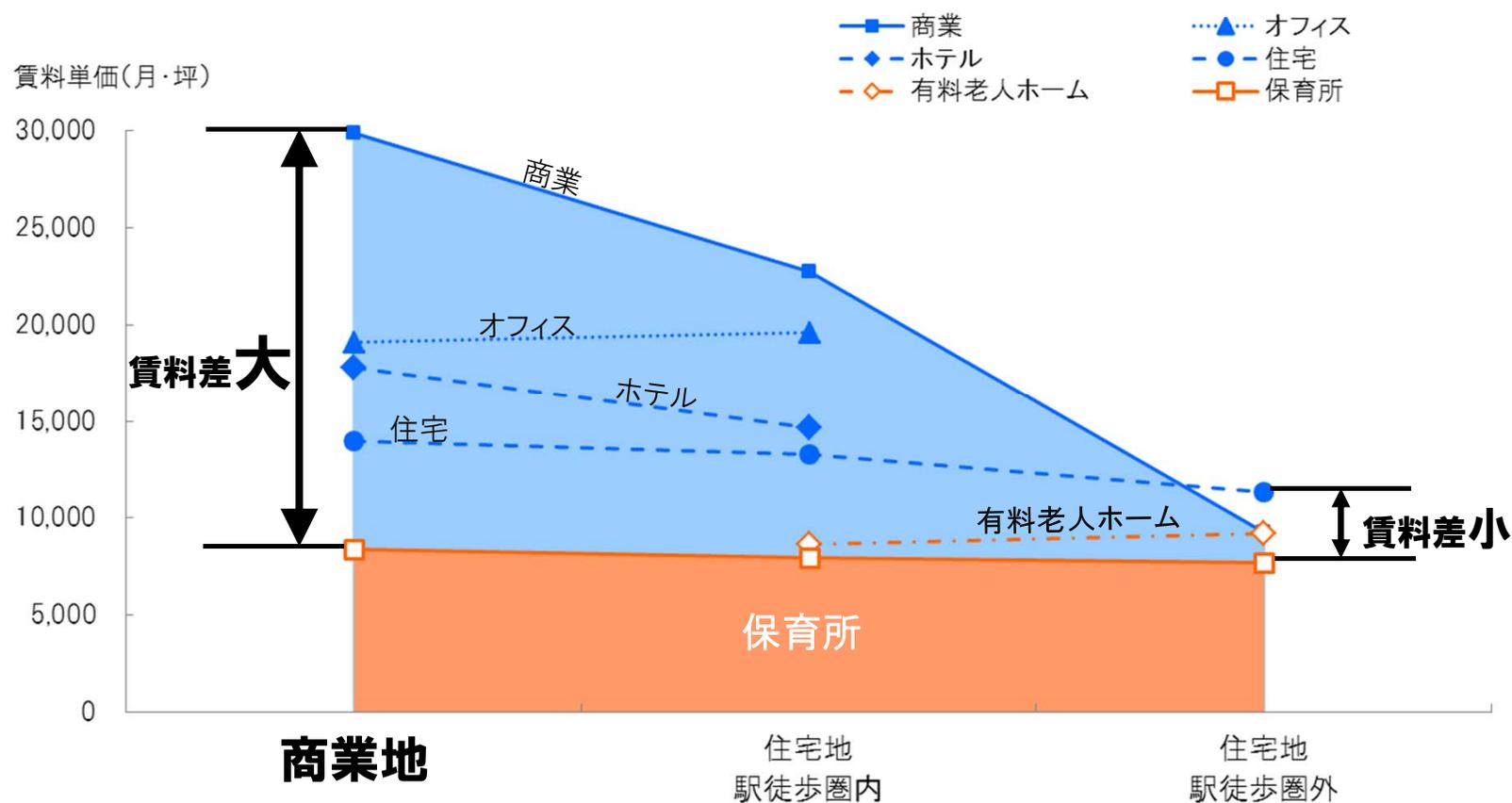
※1 福祉関連施設:子育て支援施設(保育所・放課後児童クラブ)と高齢者向け施設(有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅等)をいう

※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

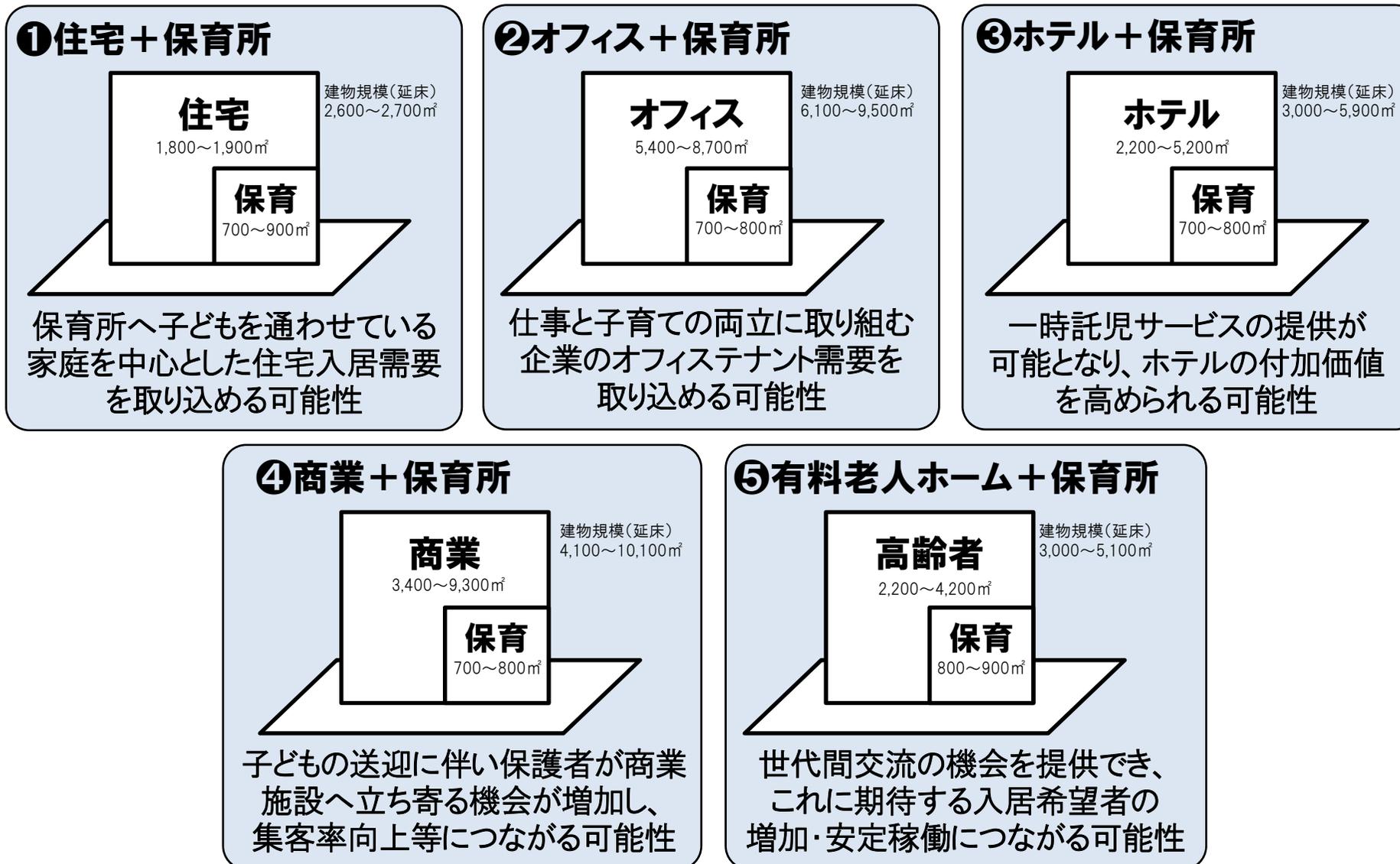
オフィスや商業等と比較して、**保育所や有料老人ホームの収益性(賃料水準)は低い**  
特に、**商業地**における収益性(賃料水準)の**差は顕著**



※ 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. 福祉貢献型建物のモデルケース

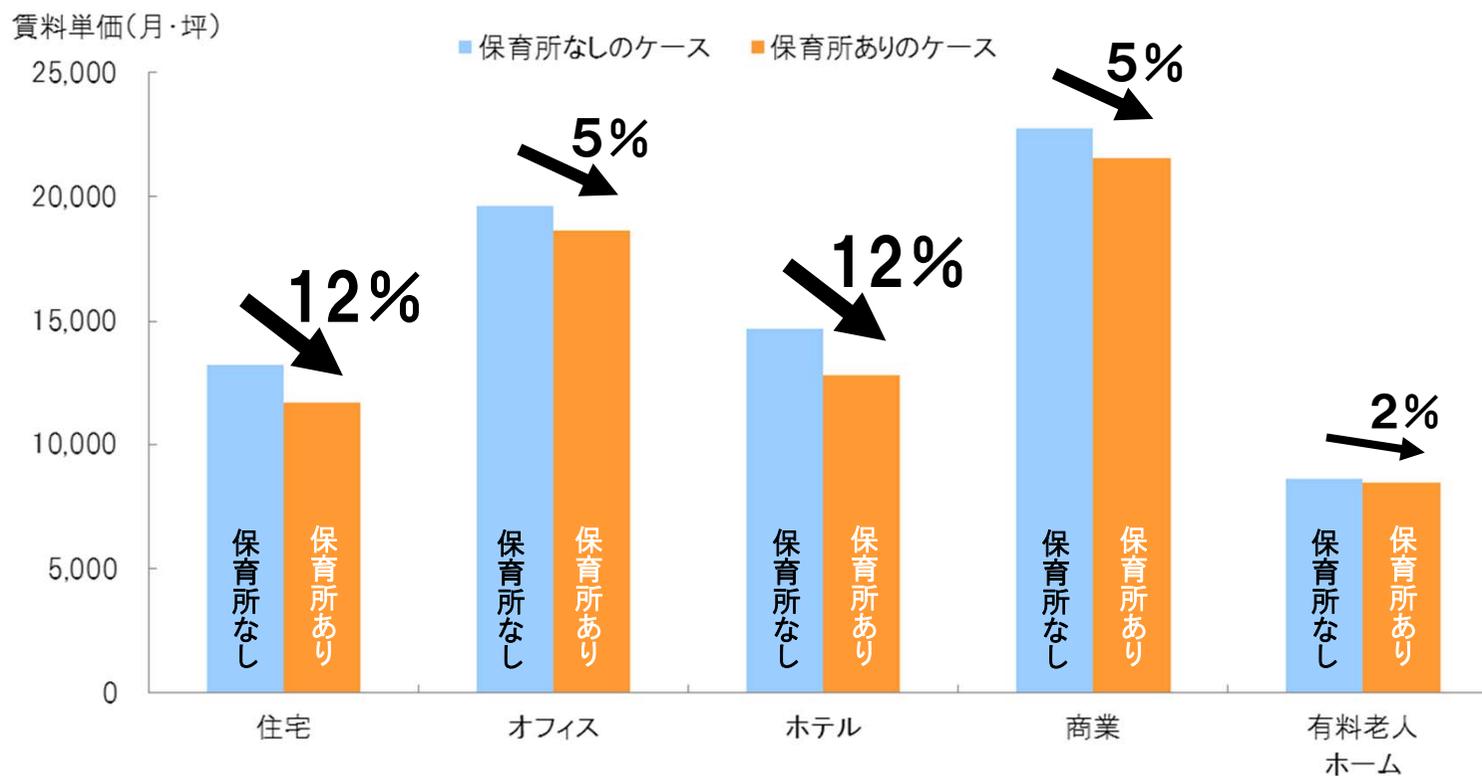
#### 5つのモデルケースを例示



※ 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. 福祉貢献型建物の収益性シミュレーション

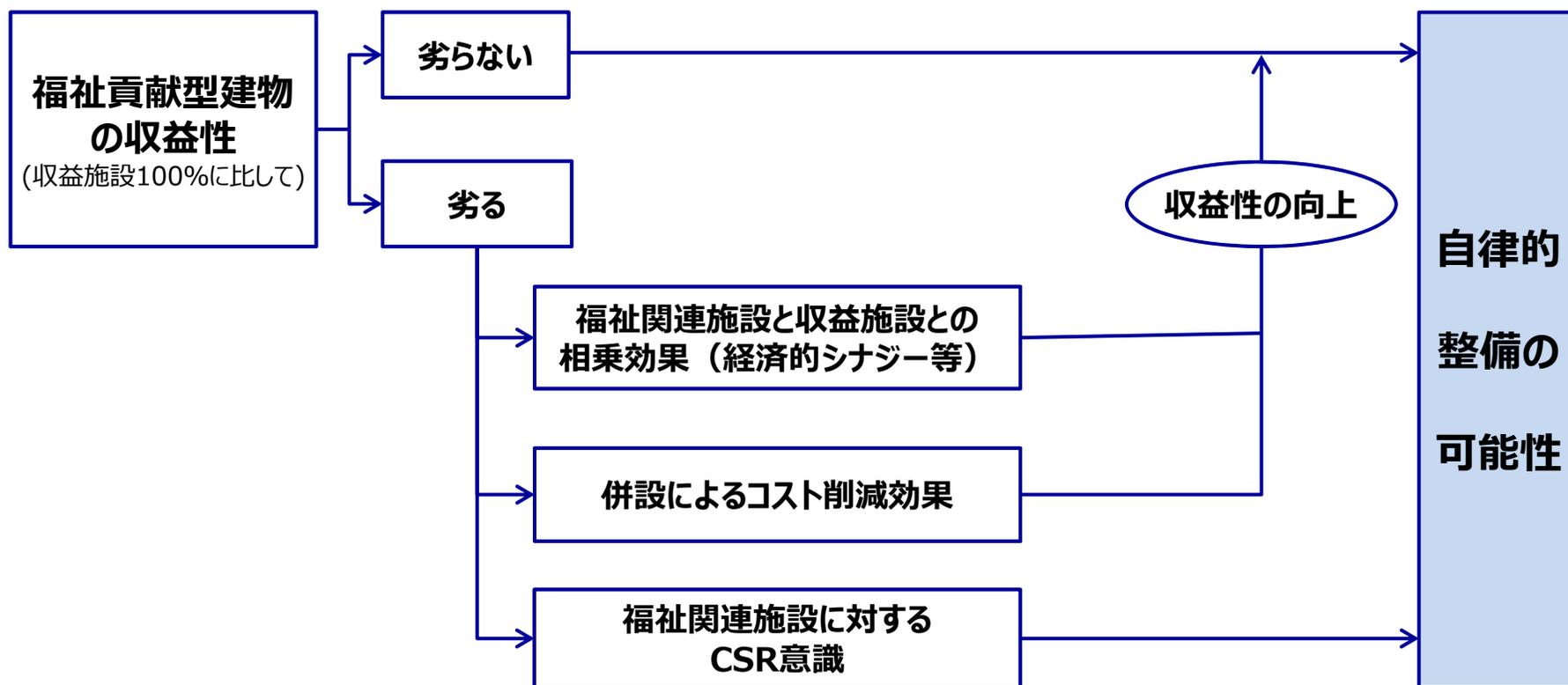
シミュレーションの結果、**保育所を組み込む**ことで、  
保育所を組み込まない場合と比較して、  
**全てのモデルケースで収益性(賃料水準)は低下**



## 5. 収益性確保のための方向性

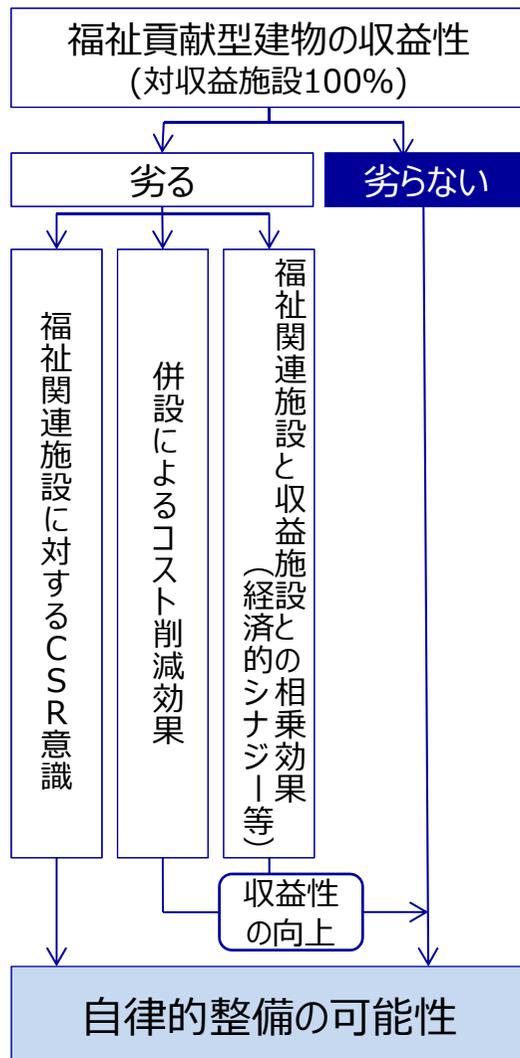
福祉貢献型建物を整備するには、**収益性確保のために**、福祉関連施設の併設に伴う**収益性の低下**をどうやって**補完・代替**するかがポイント

【民間による自律的な整備へ向かうフロー】



# 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  
競合しない立地

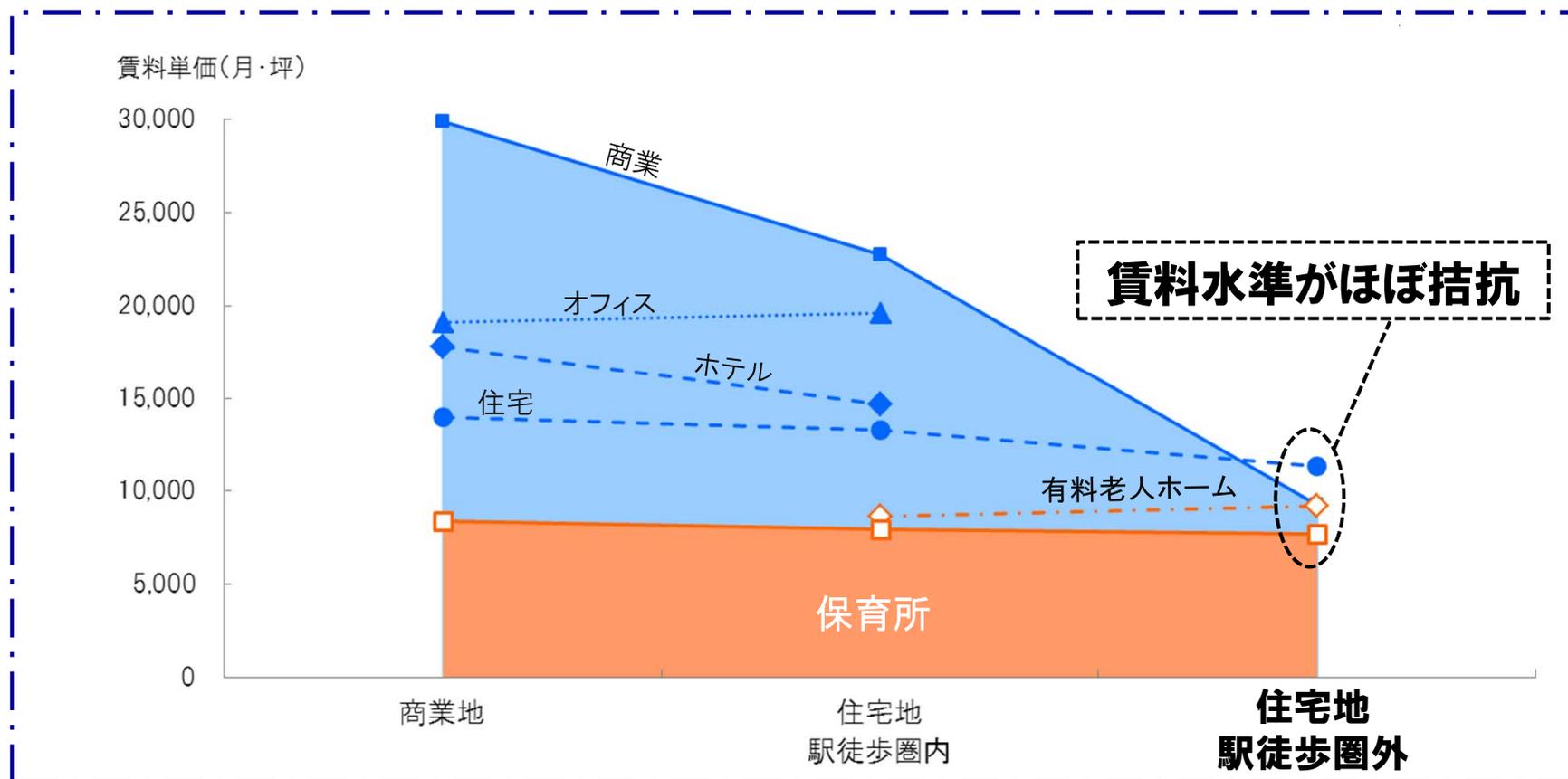


AIP勝どき駅前ビル(整備中)

→ P.9

## 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>



## 5-1. 収益性が劣らない場合

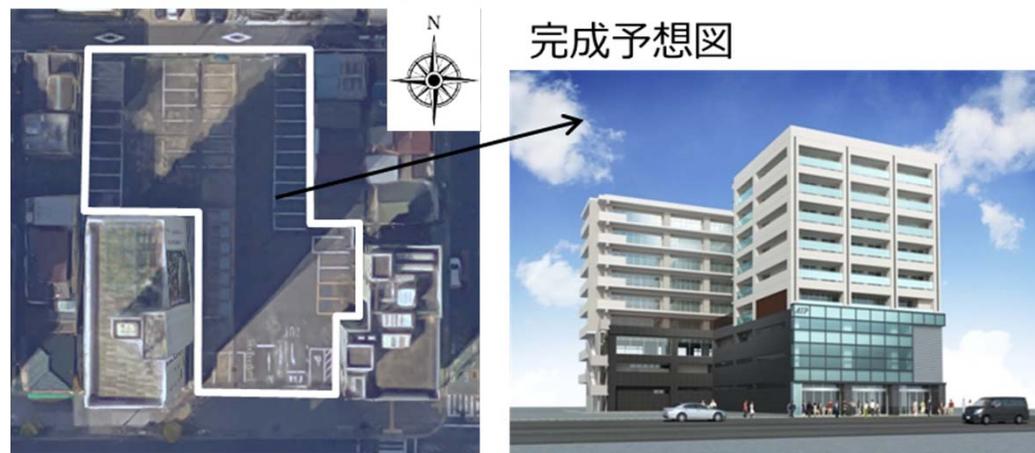
### <マンション開発業者等と競合しない立地>

#### 【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。

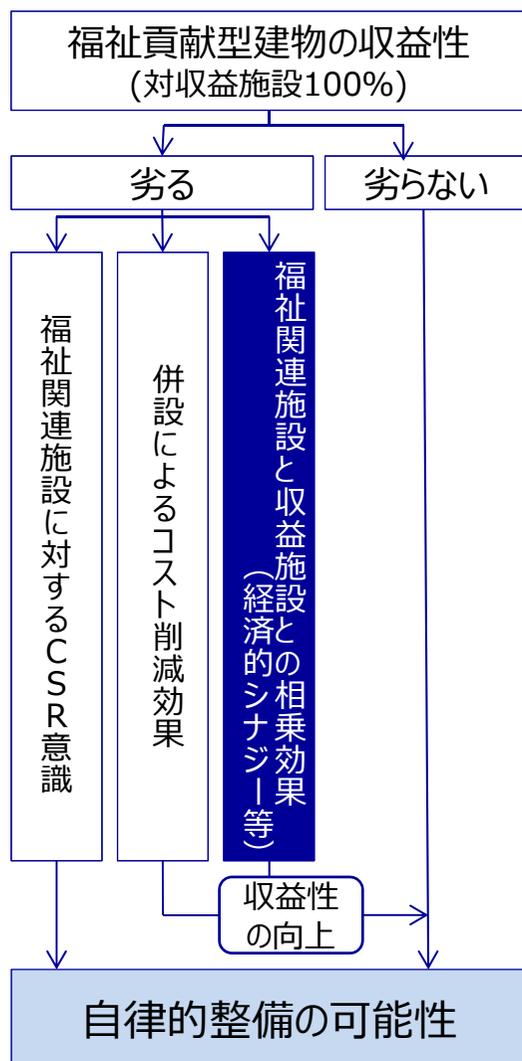
そこで、AIPヘルスケアジャパンは、商業施設や医療モール等と組み合わせ、**建物全体でマンションと拮抗する収益水準の確保**を可能にした結果、土地を取得することができ、このような複合施設の整備を実現したものである。



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、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・クリエイトリンクの事例】

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。

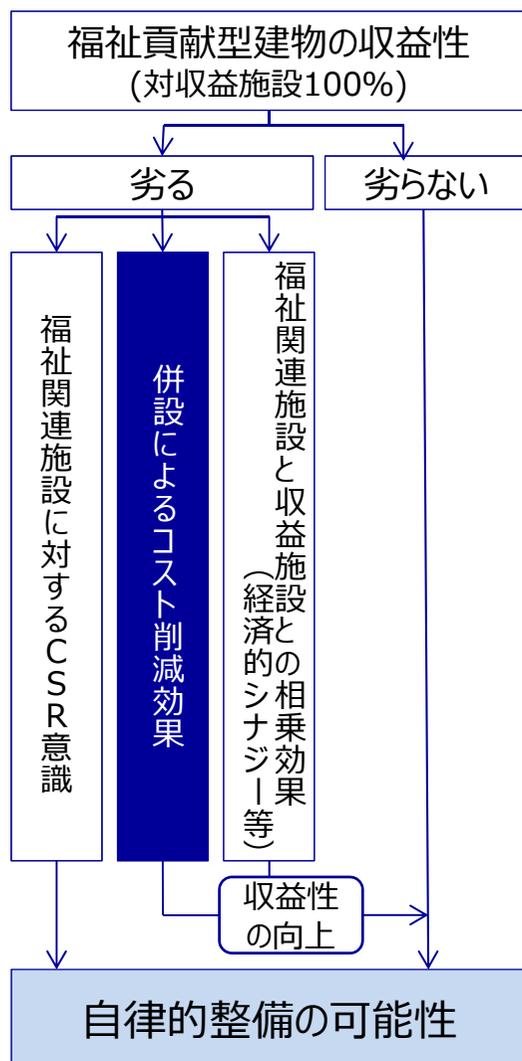
施設供給者から見た場合にも、このような**施設の魅力**により入居希望者が**増加**することで、施設の**稼働率の向上・安定化**に資するといった相乗効果(シナジー)が発揮されることが考えられる。



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。



## 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・クリエイトリンク 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)パソナフオスターの事例】

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。



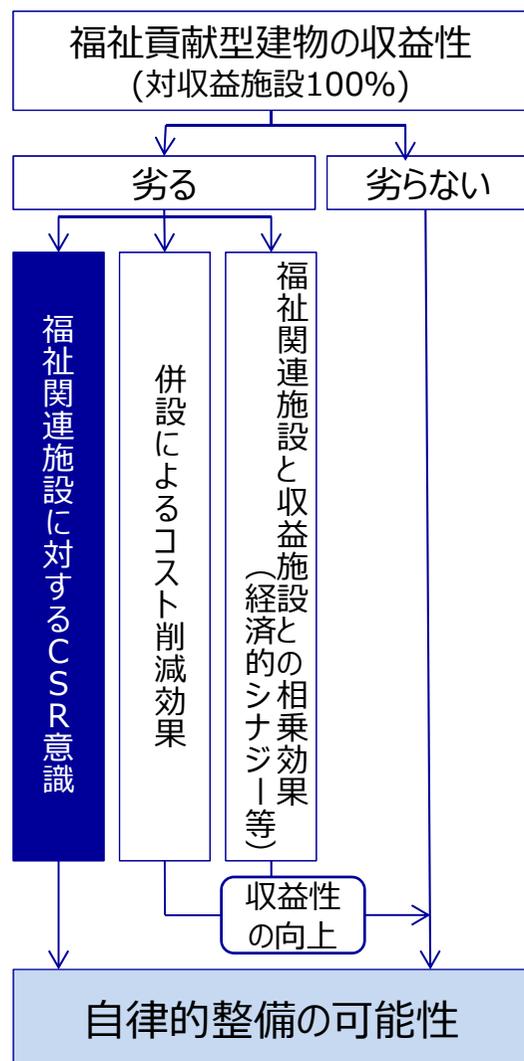
キッズハーモニー・NEWoMan



エデュケアセンター・新宿

## 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



スタートコミュニティケアセンター 之江

→ P.18

### <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。



スターツコミュニティケアセンター一之江

## 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

1

#### 用地取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応

福祉関連施設の設置には自治体の認可等が必要だが、必要な認可等を受けられないことも想定される。

開発業者は、いずれかのタイミングで用地を確保することになるが、必要な認可等を受けられない場合、事業に様々な影響が生じるおそれがある。

→ P.20

2

#### 資金調達先 及び 出口(資産売却先)の確保

福祉関連施設の整備では、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。

開発期間の長期化により、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、投資効率に悪影響が生じ、資金調達先の確保が困難になるおそれなどがある。

→ P.21

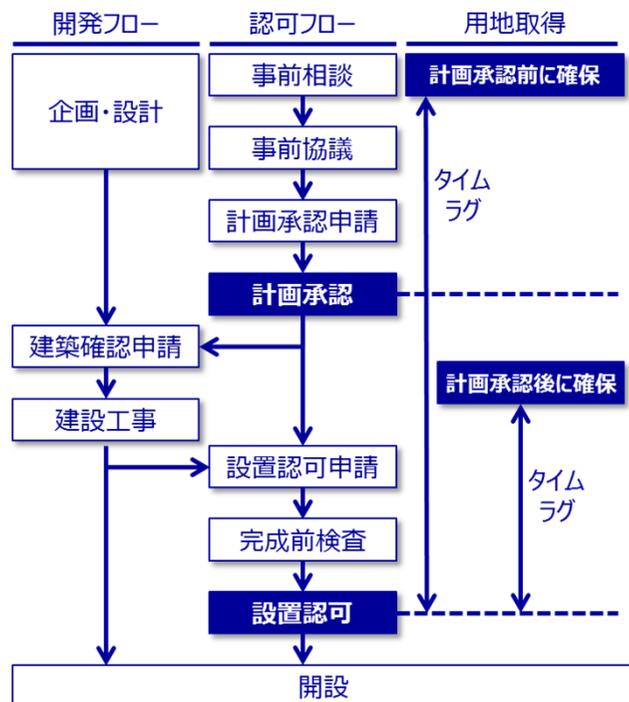
3

#### 信用力のあるオペレーターの確保

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ため、信用力のあるオペレーターの確保が現時点では容易ではない。

→ P.22

# 7. 用地取得と自治体認可のタイミングの違いへの対応



福祉関連施設の設置にあたっては、  
用地取得と自治体認可にタイムラグが生じる

4つのリスクに対応する必要あり

- ① 契約違反リスク
- ② 事業中止リスク
- ③ 開業遅延リスク
- ④ コストオーバーランリスク

## 《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。

## 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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

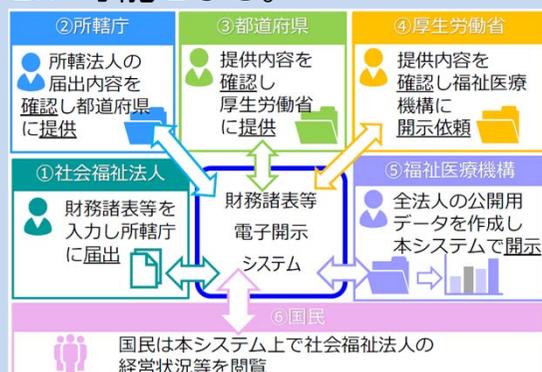
- J-REITや私募リートなど、不動産投資家の情報を広く収集

## 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。



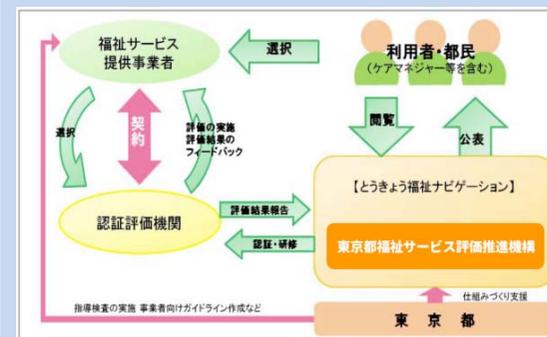
### 既存事業の事業性に関する情報

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。



## 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**ことが必要

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

# 【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、オペレーターの状態を整理
- 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(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
    - 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