



障がい者グループホーム vs アパート・マンション

それぞれの
メリット・デメリットを比較

土地の活用方法として、障がい者施設という選択肢が今、注目されています。アパートやマンションの経営とどんな違いがあるのか見てみましょう。

障がい者グループホーム	?	アパート・マンション
100% 運営事業者の一括借上げ(20~25年)のため、空室の心配がない	入居率	新築以外は低い 当初入居率は高くなっているが、新築の競合が建設されると、数年で入居率が低下
4,500万円 / 1棟 1戸あたり450万円程 1戸あたりの投資額が低い	投資額	5,000万円~1億円 / 1棟 1戸あたり500万円~1,000万円 1戸あたりの投資額が高い
9~10% 投資額に対して、1戸あたりの家賃収入が高い(5,285円/坪) 行政からの補助もあり、運営会社との契約内容次第では特に利回りが高くなる	利回り	6~7% 投資額に対して、1戸あたりの家賃収入が低い(3,900円/坪) 当初想定していた利回りよりも家賃改定により、さらに利回りが下がる
低い 躯体部分のみオーナー負担 建物内(共有部分)については運営会社区分	修繕コスト	高い 建物内(共有部分)と外で修繕コストがかかる
中小・社福等による借上げ 社会福祉法人や医療法人による借上げもあり得るが、中小零細企業による借上げもあり、倒産のリスク 借上げ率は100%	借上げ	大手法人による借上げ 大手不動産会社による30~35年の一括借上げで安心感がある 借上げ率は~85%
運営事業者 運営事業者がテナントとして借り、一括で管理 別途で管理費などは発生しない	管理	管理委託 管理会社が管理をする場合、3~5%の費用(家賃・建物・入居者管理)
運営開始まで2年ほど 時間に余裕のある場合に有効	スピード感	運営開始まで1年ほど 相続などで時間的猶予がない場合に有効



メリットだけで一概に選ぶことはできません。土地の広さや立地でも条件は変わってきますし、近隣への配慮も。各オーナー様ごとに最適な土地活用方法を選定する必要があります。

自身の状況に合った土地活用方法を見極める！

だいなんなら専門家が総合的にサポートいたします！まずはご相談ください。

最適な土地活用をご提案します！

TEL 045-542-5410 [だいなんの土地活用](#) [検索](#)



**だいなんの
土地活用**

