

経営をサポートする「ケアリンクシステム」

運営事業者さまとオーナーさまをつなぐ、事業推進と土地活用のソリューション。
 当社で新築いただいた建物をパナソニック ホームズ不動産が最長30年間一括借上げし(マスターリース)、
 オーナーさまに代わって貸主となり運営事業者さまに転貸します(サブリース)。
 オーナーさまの土地活用と運営事業者さまのスムーズな事業展開・拡大をサポートします。



土地・建物オーナーさまへのご提案

高齢者住宅・福祉施設を
 一括借上げで経営のご負担を軽減します。

こんな土地・建物オーナーさまにおすすめします

- 介護・福祉への賃貸事業で土地を有効活用したい。
- 安心できる運営事業者に任せて経営の負担を軽減したい。
- 地域社会に介護・福祉による土地活用で貢献したい。

運営事業者さまへのご提案

開業エリアの需要とニーズに対応する
 高齢者住宅・福祉施設をサブリース。
 負担の少ない事業経営を支援します。

運営事業者さまのメリット

- 自社で土地・建物を用意して事業を開始するよりも、初期投資を抑えてスピーディーに事業展開を進められます。
- 事業者さまのサービス計画に合わせて、さまざまなプランをご提案します。

ご興味をお持ちの方はぜひ担当営業にご相談ください

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai



各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou



賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre



さまざまな実例を動画でご覧いただけます



パナソニック ホームズの 土地活用

[特集]

土地活用における検討対象として
 ニーズが高まる福祉施設

今月の実例 / 住宅型有料老人ホーム、
 小規模児童養護施設、障がい者グループホーム

JUL.2025 vol.489

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 七月号

発行日 / 二〇二五年 六月二十五日

発行所 / パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号



土地活用における検討対象として ニーズが高まる福祉施設

少子・高齢化が急速に進むなか、介護や福祉サービスを必要とする方々をどこで、どのように支えていくのか。

私たちにも密接して関わる問題として、真剣に考えていく必要があります。

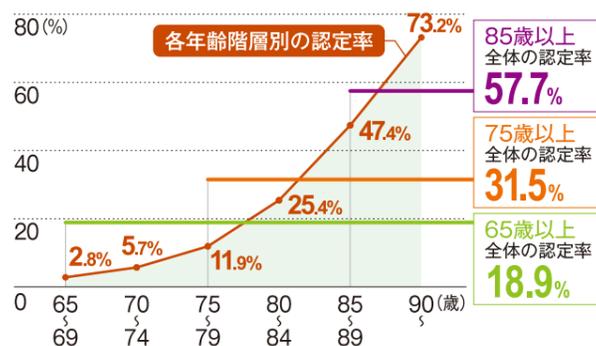
2000年以降、4半世紀にわたってパナソニック ホームズでは医療・福祉建築事業に携わり、その実績はすでに2000棟以上。オーナーさまや事業者さまとともに、取り組みを進めています。

高齢者・障がい者・児童の居場所を 確保するために

超高齢社会における最大の課題と言われている「2040年問題」をご存知でしょうか。85歳以上人口は推計で2040年に1006万人に達する見込み。要介護認定率は高齢になるほど上昇する傾向があるため、85歳以上の高齢者の増加に応じ、支える医療・介護・住まいの需要が今後ますます高まることが予想されます。

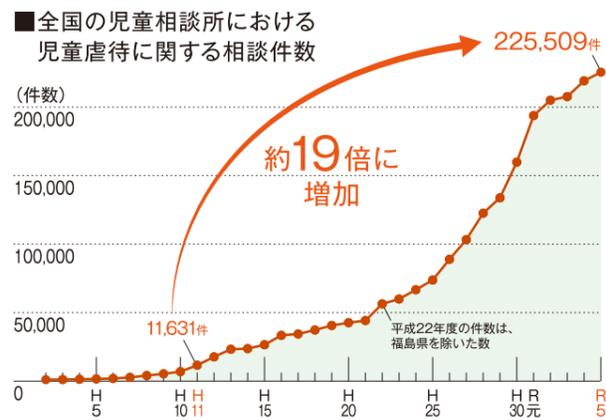
また障がい者を取り巻く状況は一段と深刻で、現在障がい者の総数は全国で約1165万人にもなりますが、その方々に対するグループホームの整備数はわずか1.4%。支援体制を強化する中でも、特に中重度の障がい者を対象とした「日中サービス支援型グループホーム」を国が制度化し、報酬単価を1.8倍に設定するなど、地域への普及促進を進めています。

■年齢階層別の要介護認定率



出典:2022年9月末認定者数(介護保険事業状況報告)及び2022年10月1日人口(総務省統計局人口推計)

さらに近年問題となっているのが虐待を受けた児童の増加です。児童虐待防止法施行前の平成11年度から令和5年度を比較すると、相談件数が約19倍にも増加。社会的養護の量・質ともに拡充が求められています。地域で、より家庭に近い養育環境を整えるため、政府は小規模な児童養護施設(グループホーム)を推進する施策を整備しています。



出典:令和5年度児童相談所における児童虐待相談対応件数(子ども家庭庁)

いずれにせよ、これらの課題解決には地域の土地オーナーさまの協力が欠かせません。賃貸住宅経営には不向きな土地であっても、医療・福祉施設の建築によって事業性を見い出せる可能性があります。当社ではオーナーさまの土地活用をサポートする「ケアリンクシステム」もご用意しておりますので、ぜひ一度ご相談ください。

住宅型 有料老人ホーム

アクティブシニア層を対象とした ホテルスタイルの新しい暮らし提案



大阪府枚方市にオープンした自立者および軽度の要介護者向けの住宅型有料老人ホーム「頂 ぐずは別邸」。居室以外に共用リビングやトレーニングルームのほか、本格的な厨房と和食料理店のようないけすがあり、ホテルのような充実した設備が特徴です。ニーズの高い『出入り自由』『入浴時間自由』を実現し、趣味・レジャーの後に友人や家族と会食を楽しむといった、アクティブシニアへの新たな暮らしを提案しています。運営に携わる「有限会社はなまる」は、20年にわたり福祉・介護サービスを幅広く展開。今後も地域への貢献を目指しています。

- ①キラテックタイルが映える邸宅感のある外観。
- ②アクセントの効いた配色の床と折り上げ天井が特徴のレストラン。
- ③季節の緑を楽しむウッドデッキ。
- ④栄養士と一流料理長が考案したおいしい料理が提供できる厨房。
- ⑤掘りごたつ式の和室タイプのゲストルーム。
- ⑥明るい色のクロスを採用した日差しあふれる居室。

頂 ぐずは別邸 (大阪府)

パナソニック ホームズ株式会社 近畿支社 大阪特建開発支店 特建営業所

- 敷地面積: 1373.71㎡(約416坪)
- 延床面積: 1314.70㎡(約398坪)
- 棟数・定員: 1棟・33人
- 用途地域: 第一種低層住居専用地域
- 運営管理: 有限会社はなまる

【COMMENT】「頂 ぐずは別邸」は地域貢献と安定経営を願うオーナーさまと、新たな形の高齢者の住まいを目指す有限会社はなまるさまの想いを、当社ケアリンクシステムで結び実現した有料老人ホームです。ぜひご覧いただきたい福祉施設ができました。(舟積)



営業担当
舟積 誠

重度者対応
住宅型有料老人ホーム

家庭に在るような温かみと
カフェを思わせるお洒落な空間づくり



がん末期や難病を抱える方などの『重度者対応』に特化した住宅型有料老人ホーム「アリスの家 社が丘」。ケアリンクシステムを活用することで、スムーズな開設が実現しました。運営は在宅医師と連携しながら、訪問看護・訪問介護、重度訪問介護（障がい福祉）を提供しています。カフェを思わせるお洒落な空間づくりや、さりげない見守りができる格子状の仕切りを採用するなどの工夫を取り入れています。また、家庭的な雰囲気の中で多くの入所者さまやご家族におだやかな終末期を過ごしていただけるよう取り組んでいます。

- ①上下トーンに張り分けした軽快な外観。
- ②手すりを施した玄関ホール。
- ③表通りに面した開放的なウッドデッキ。安全性のため手すりを設置。
- ④明るい配色でくつろげる食堂。見守りができる格子状の仕切りを採用。
- ⑥特殊浴槽を導入した重度者向けの浴室。

アリスの家 社が丘 (愛知県) パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店 名古屋西営業所

■敷地面積：1525.62㎡(約462坪) ■延床面積：908.22㎡(約275坪) ■棟数・定員：1棟・30人
■用途地域：第一種低層住居専用地域 ■運営管理：株式会社アリスの森

【COMMENT】 事業者さまにとって、既存事業を含めどのような立地、計画にすれば今後の事業拡大に繋がるのかをヒアリングし、意思の共有を心がけています。事業者さまが将来やって良かったとご満足いただけるよう、今後も提案していきたいと思っています。(阪口) / 運営事業者さまより「お住まいになる入所者さまが快適に過ごせる建物にしたい」とのご要望をいただき、暮らしやすい間取りから仕上げ材の選定まで、細部にわたりこだわった施設を実現しています。(小川)



営業担当 阪口 勇姿
設計技術センター 特建建築設計室 小川 博司

小規模児童養護施設

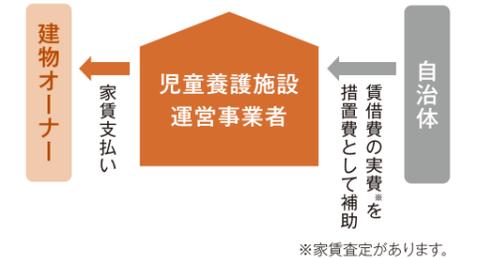
やわらかな雰囲気の中で
子どもたちが安らげる、帰ってきたくなる場所



さまざまな事情により家庭で暮らすことが叶わない子どもたちが生活を営む児童養護施設「恵愛」。明るく温かな家庭的な環境の中で、一人ひとりが「大切にされている」と実感できる養育が実践されています。

自治体からの賃借費補助制度を活用するとともに、パナソニックホームズ不動産が建物を所有することで、資金面での課題を解決する事ができました。

■賃借費補助制度のしくみ



- ①周辺の住環境になじむ戸建住宅のような落ち着いた佇まい。
- ②子どもたち全員が集まれるゆったりとした、居心地の良いリビングダイニング。
- ③採光窓のある明るい階段。
- ④カウンターが広く作業効率のよいキッチン。
- ⑤個室は子どもたちのパーソナルスペース。カーテンや壁紙も自分たちで選びました。

児童養護施設 恵愛 (長野県)

パナソニック ホームズ信州株式会社 中信営業所 松本店

■敷地面積：206.56㎡(約62坪) ■延床面積：126.91㎡(約38坪) ■棟数・定員：1棟・6人
■用途地域：指定なし ■運営管理：社会福祉法人八葉会

【COMMENT】 アットホームな雰囲気の中で、お子さま方が普段通りの生活を送る姿を見て、自分たちの仕事が社会に役立っていることを改めて実感できました。グループの総合力を信頼していただけたことも次に繋がると思います。(原田) / 国の施策を活用することで、様々な課題の解決をはかることができます。今回は当社が建物を保有する形をとりましたが、地域の土地・建物オーナーさまにもぜひご検討いただければと考えています。(小林)



営業担当 原田 泰弘
パナソニックホームズ不動産(株) 小林 敦

障がい者
グループホーム

相続税対策に加えて社会貢献を両立できる 障がい者グループホームを実現

親族の福祉施設利用を通じて その必要性を実感

お父さまの代から地元で幅広く不動産賃貸業を展開されてこられたオーナーさま。お母さまが若年性認知症を患われ、特別養護老人ホームにお世話になったご経験から福祉施設の意義を実感されていました。「相続税対策として、農地にしていた土地を自宅と併せて活用することにしました。最初は高齢者向けの介護施設を考えていましたが、障がい者向けの住まいが不足しているとの説明を受け、社会や地域に貢献できるのなら」と障がい者グループホームの建築をご決断。パナソニックホームズの高い耐震性に信頼を抱かれたこと、また運営を担う事業者さまの既存施設をご見学いただき、現場の雰囲気などを体感されたことで、安心して事業を進めることに繋がりました。

キラテックタイルに包まれた あたたかみのある佇まい

完成したのは寄棟屋根が街並みになじむ、落ち着いた2階建です。定員は20名、短期入所の受け入れも可能となっています。1・2階で男女別に独立しての暮らしができるよう、玄関は別々に設置。車いす対応トイレやリフト付きの浴槽など、障がいのある方が暮らしやすく、介助もしやすいように配慮しています。「隣の自宅との位置関係を考えた建物配置や規模感など、細やかに配慮していただき、打ち合わせを重ねながら丁寧に進められました」と納得のオーナーさま。さらに、「建築コストも高騰して非常に厳しい環境ですが、今回の相続税対策としての福祉施設建築は、立地や運営面も含め、諸条件が総合的に合致した結果だと思います」とのコメントをいただきました。



- ①キラテックタイルの外壁に寄棟屋根を組み合わせた、我が家のようなぬくもりが感じられる2階建の外観。
- ②車いすでも利用しやすい、玄関前のスロープ。
- ③上下階の移動もエレベーターで安心。階段の踏み面を木調にすることで、段差を認識しやすいように配慮しました。
- ④クローゼット付きの、明るく居心地のよい居室。
- ⑤⑥車いすの方も使いやすいよう配慮した浴室とトイレ。
- ⑦清潔感のある居間兼食堂。車いす対応の中木仕様。※写真は家具搬入前の撮影です。

ソーシャルインクルー株式会社 運営事業者さまよりメッセージ

執行役員 運営第四部 部長 瀬戸 昌志 さま

住まいで困っている障がい者が『0』の社会を創る、という経営理念の下、現場の職員一人ひとりが入居者さまの幸せを考えて行動しています。コロナ禍の間、病院に長期入院で家族の面会もままならなかった方が地域のグループホームに移り、定期的に家族と会えるようになったとお喜びになったり、ご家族だけでお世話をされていた親御さまが、将来を考えてお子さまの入居を託してくださることも多く、責任感と社会的資源としての役割に思い至り、やりがいを実感しています。

施設開発部 部長 古小路 義貴 さま

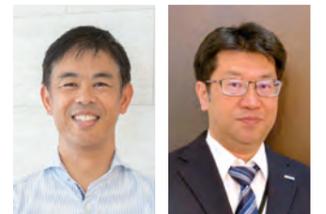
区分4~6で在宅で生活されている中重度の障がい者は日本におよそ180万人。望んでいてもひとりでの生活が困難な方は非常に多く、そういった方々をしっかりサポートしていきたいと考えています。普通の社会と遮断されるのではなく、地域との関わりが持てる場所で暮らしていけることが重要です。障がい福祉は中長期的な視点での社会貢献であり、地域貢献に加え、収益の安定性が見込める有望な事業だと言えますので、土地オーナーさまにはぜひ前向きにご検討いただければと思います。

ソーシャルインクルーホーム広島五日市中央 (広島県)

パナソニックホームズ株式会社 広島支社

■敷地面積：689.03㎡(約208坪) ■延床面積：499.44㎡(約151坪) ■棟数・定員：1棟・20人
■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：ソーシャルインクルー株式会社

【COMMENT】不動産会社さまからのご紹介を受け、広島で初の障がい者向けグループホームを手掛けることができました。完成披露の際は多くの金融機関・会社さまにご来場いただき、この事業への関心の高さが伺えました。これからもお客さまや地域の皆さまに喜んでいただける活動に努めてまいります。(村松) / コストバランスの良い面積で建物規模を計画しました。限られた中で明るく開放的な空間にするため、共有スペースは大きめの窓と清潔感のある色合いとし、居室はリラックスできる木目調でまとめています。(三上)



営業担当 村松 憲一郎 設計担当 三上 貴嗣