介護施設など注目

土地活用策で提案

ポラス 地元熟知の強み生かす

ポラスグループでアパート建設などを手掛けるポラスグランテック（埼玉県越谷市、中内セイコ社長）は、既存オーナーの土地活用策としてデイサービスやグループホームなどを提案・建設する。15年ほど前から土地活用メニューの一つに加えていたが、最近特にアパート以外の土地活用を考えるオーナーが増えているため体制を強化する。

アパートは節税対策や相続税が強化されたことなどで大量供給されている。一方で、2015年国勢調査では初めて人口が減少するなど入居者確保が難しい。そのためオーナーの多くが店舗や倉庫など経営の多角化を進めている。その一つとして、近年需要が増加しているデイサービスやグループホームなど介護施設が注目されている。

同社の特徴は運営事業者とオーナーをマッチングすること。営業エリアで施設を開設したい事業者の中でも、その土地に適した物件をつくりたいと考える事業者を紹介する。建築・引き渡し後も事業者との間に入り、修繕や賃料などの交渉をサポートする。

グループ全体で地域密着の事業を行っていることも強み。オーナーが持つ土地の最適な活用方法を分かっており、どのような工法や用途でも建設できる。

これまでに越谷市を中心に5棟を手掛けた。うち3月に開所したJR南越谷駅近の物件は1階がショートステイ20床、2階がデイサービスの木造2階建て。好立地のためアパートや店舗など何をつくっても成功すると見られたが、オーナーが介護施設を建てたいと希望した。最近では好立地でも介護施設を考えるオーナーが増えている。

木造以外の構造もできるが、事業者との契約期間が25～30年であることや30年後には老人人口も減ると見られることから、木造を選ぶオーナーが多い。入居者からはやさしい風合いや暖かみが好評だ。

埼玉南部では川口や三郷、草加、浦和美園エリアが運営事業者からの引き合いが多い。

埼玉県越谷市に竣工した鉄骨系㊤と木造㊦の建築事例