

【最優秀賞】

サ高住市場と地域の活性化に向けた2つの提案

～20年後とその先も住みやすい未来へ～

日本大学 経済学部

〃

〃

〃

養田 望

飯塚 颯汰

川上 祥太郎

保科 祐美

(提言の要約)

今日、日本における少子高齢化問題は避けては通れない状況になっている。今後日本において需要が増加すると考えられている高齢者施設が、サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）である。サ高住とは高齢者向けのバリアフリー住宅で、有料老人ホームとは異なり介護サービスについての条件はなく、利用者が必要な介護サービスだけを選択できる自由度の高い施設である。私たちは、高齢者が安心して暮らせる社会を実現するために、このサ高住をいかに安定的に増やしていくかについて検討を行なった。本稿では、様々な現状分析の結果、多くの市町村で問題となっている小中学校の廃校を利用しこれらをサ高住に改修すること、また、最近注目を集めているヘルスケアリートと呼ばれる不動産投資信託を資金調達手段として活用することを提案している。

本稿では、現状分析として株式会社ヴァティ、地方銀行2社に取材を行った。①のヒアリング調査によると、新しく施設を建てるような大きな事業を行うには新たな資金源が必要であることが確認できた。従って、この資金をいかにして調達するかが問題ということが明らかになった。次に②のヒアリング調査によって、サ高住市場へ積極的に融資したいという姿勢が確認でき、さらに銀行側も廃校を何とかして再利用できないかと懸念を抱いていたことが明らかになった。

そこで本稿では、廃校をサ高住に改修し、ヘルスケアリートの活用によって安定的な高齢者向け住宅の供給を可能にできるのではないかと考えた。これら2つを骨子とした独自の提案を行なった。

第一の提案である「廃校をサ高住に改修する」のメリットとして、①事業者側にとっては少ない初期投資でサービスの提供ができる、②利用者にとっては、長年同じ土地に居住している高齢者にとって学校が元になっている土地は馴染み易い③市町村にとっては、収入増加と地域活性化を期待できるという三つがあげられる。さらに、第一の提案がよりスムーズに行えるように、地方公共団体と事業者との仲介役となる「home」という情報機関の設置を提案する。この機関はサ高住を建てるための立地条件、分散している廃校の情報を集約、保管し、この二つをマッチングさせる役割を担う。第二の提案の「ヘルスケアリートによる住宅のリースバックの方法をとって、サ高住を運営する」これは廃校を事業者が購入し、サ高住へと改修した後、ヘルスケアリートに売却し、それをリースバックするものである。この方法により、事業者の不動産所有リスクを軽減し、さらに資金に余裕が生まれることで新たな事業展開や利用者へのサービスの質の向上にも努めることが可能になる。

今の日本を築きあげてきた学校を最新のヘルスケアリートの活用によって再び役立たせ、高齢者と若者が笑顔で暮らせる明るい日本の未来を目指したい。

〈はじめに〉

今日、日本における少子高齢化の問題は避けて通れない状況になっている。介護保険制度が改正され、今後日本において需要が増加すると考えられる高齢者施設が、近年新たに創設されたサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）である。今回私たちは、高齢者向け住宅の現状を把握するために、サ高住を営んでいる株式会社ヴァティー、サ高住への融資に積極的に取り組んでいる地方銀行2社のヒアリング調査を行った結果、公的資金のみに依存せず民間部門を通じた投資による資金調達も必要不可欠であると認識した。また、少子化による児童生徒数の減少、市町村合併などの影響により多くの小中学校が廃校となっており、その施設の有効活用が文部科学省より求められている。そこで私たちはこうした廃校をサ高住へと一新し、最近注目を集めているヘルスケアリートと呼ばれる不動産投資信託を活用するスキームを提案する。

本稿の構成は第1節でサ高住とリートについて説明し、第2節ではヒアリング調査に基づいた現状分析を行い、これをもとに「home」の創設を提案する。また第3節で私たちの提案のメリットを説明し、第4節で総括を行う。

〈1. サ高住とリートについて〉

1-1. サービス付き高齢者向け住宅とは

サ高住は2011年の「高齢者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、高齢者向け住宅が統合され誕生した（資料1-1参照）。また、国土交通省の「高齢者居住推進事業」の対象となっており、登録により事業者は直接補助を受けるとともに、税制面でも優遇される（資料1-2）。サ高住は高齢者向けのバリアフリー住宅で、有料老人ホームとは異なり夜間の職員の配置人数や介護サービスについての条件はなく、居住するにあたって安否確認と生活相談サービス以外は、利用者が必要な介護サービスだけを選択することができる（資料2-1）。現在、高齢者が一人でも自由に生きていけることを前提に作られた「住宅」が増加しており、政府も2006年の住生活基本法に基づき、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を2005年の0.9%から2020年には3~5%まで増やすことを目標としている。さらに、2015年の介護保険制度改正によりサ高住の需要は確実に高まることが予想される（資料2-2）。

1-2. ヘルスケアリートとは

リートとは、投資家や金融機関から集めた資金で不動産を購入し、賃貸収益や売却益などを投資家に分配する投資商品である（資料3）。このうち運用対象先を、サ高住をはじめとしたヘルスケア関連施設に特化したものがヘルスケアリートである。まず、高齢者の推移を見たところ（資料4）2035年までは高齢者数の増加が続いている。つまりヘルスケア関連施設市場は、今後20年は確

実に需要のある市場である。よって新規事業の展開や既存の事業を拡大したい介護事業者にとってはヘルスケアリートを活用することが、資金調達の手段の1つとなり、投資家や金融機関にとっては、景気変動の影響を受けにくいヘルスケアリートを資産ポートフォリオに組み入れることで、安定した高い収益性を見込むことができる。現在、ヘルスケアリートは上場を目指しており、実際に上場することになれば多くの資金を集めることができ、今後、ヘルスケア関連施設市場のさらなる成長を期待することができる。以上の点から私たちはヘルスケアリートの活用を積極的に奨めたいと考える。

《2. 現状分析》

2-1. ヒアリング調査

私たちはサ高住の現状を把握するために。実際にサ高住を運営している事業者である株式会社ヴァティーやサ高住向けのローンを提供している地方銀行2社へ訪問取材を行った。その概要を以下で説明する。

① 株式会社ヴァティー（所在地 東京都港区）

株式会社ヴァティーでは、現在 47 棟のサ高住を運営している。ヒアリング調査において、現在、高齢者向け住宅を提供する側の課題として、わが国では高齢者の低所得化が進み、サ高住事業者は家賃の引き下げに迫られている点が指摘された。さらに、政府からの補助金は建設費が対象であり、サービスを提供している事業者は対象外になるので、大きな事業を行うには新たな資金源が必要であることが確認できた。従って、事業者側にとって、低コストで住居サービスを提供すること、必要となる資金をいかにして調達するかという問題が非常に大きいことが明らかになった。

② 地方銀行（埼玉県内地方銀行、A銀行とする）

金融機関ではサ高住の増加に伴いサ高住のローンを扱うようになった。私たちはサ高住向けローンを扱っている埼玉県内地方銀行とA銀行にヒアリング調査を行った。調査の結果、サ高住向けローンの需要が高まっていること、高い収益性が見込まれること、また地域貢献のイメージアップの為に、一般的な住宅ローンより積極的に資金を供給したいという金融機関側の姿勢が確認できた。資料5が示している通り2社とも適用金利はパンフレットに載せておらず、当行所定金利としてあることから、銀行間でのサ高住に対する競争率が高まっていることがわかる。また、サ高住ローンならではの特徴として、ローンを組む際の審査で重要となってくるのは立地よりもサービスの質であることが指摘された。具体的には、サ高住の利用者はほとんど一人では遠出をしないため立地は駅前である必要はないので、近辺には買い物ができるところや、救急の際に連携できる医療機関があれば十分であるというものであった。また、地域

にかかわるものとして、廃校が何も使われていないまま放置されていることに懸念を抱いており、(以下で私たちが提案する)廃校を再利用して高齢者向け施設にすることについては強い支持を得られた。

2-2. その他現状分析

ヒアリング調査に加えて、介護利用者の現状と本稿の提案で取り上げる公立学校の廃校の現状について考察を行う。

① 介護サービス利用者の現状

厚生労働省「国民生活調査」(2010年)によれば要介護者と介護者の関係は同居者が6割以上を占めている(資料6-1)しかし、厚生労働省が実施した別の調査では自宅で最後まで療養することが困難である理由として約8割以上の人が「介護してくれる家族に負担がかかること」ことを挙げている点は注目に値する(資料6-2)。男性の生涯未婚率も上昇しているため今まで専業主婦が介護をするという前提も成り立たなくなっている。これらの結果をまとめると、同居者のみに介護を依存するのは現実的に困難であると考えられる。その意味においても、自宅と似たような環境で同居者以外の人に必要なだけの介護を受けることができるサ高住は、介護利用者にとって望ましい環境であると考えられる。

② 公立学校の廃校

公立学校は少子化等を背景として過去10年で2000校以上、2010年では年間で500校以上が廃校となっている(資料7)。各自治体では、廃校となった学校施設を有効に活用しようという取り組みが行われ、そのうちの約7割が何らかの用途で実際に活用されている(資料8)。しかしながら、地域等からの要望が無かったり、活用方法がわからないため遊休施設となってしまうケースも多く存在する。そこで文部科学省は、～未来につなごう～「みんなの廃校」プロジェクトを立ち上げ、未活用の廃校施設等の情報を「活用用途募集廃校施設等一覧」として集約し、公表している。2014年9月1日時点全国で185の廃校施設が未活用となっている。これらの多くで施設の貸与・譲渡条件として挙げられているのが、地域の理解を得ることや地域活性化へと繋がるというものである。

《3. 提案》

これらのヒアリングと現状分析をもとに、今後も増加する高齢者に対して、安定的に住宅の供給を行い、彼らが安心して暮らすことのできる環境を実現するために、私たちは2つの提案を骨子とした政策提言を行う。以下で2つの提案について詳しく説明する。

1. 廃校をサ高住に改修すること

2. 改修後のサ高住の資金調達にヘルスケアリートで活用すること

第一の提案は、廃校をサ高住として改修させることである。実際に、廃校がサ高住に改修されているケースもあるのでフィージビリティも高いと考えられる。高齢者向けの施設が数ある中でサ高住を選んだ理由は①国が推進している現在は補助金や税制面で優遇されている点。②利用者が自由な暮らしを楽しみながら、生活に必要な介助を受けられる点。③生活相談や安否確認サービスが必要事項であるため、家族による介助が困難な場合でも、利用者が一人で生きていくことが可能である点の3つである。

この改修及び運営の計画は、信頼できる事業者に依頼するのが望ましい。多額の資金を運営するうえに、地域の行政財産である学校を再利用とするという点でも、原則としてこの計画に参加できるのは、サ高住の新規事業者ではなく、既にサ高住を運営したことがある事業者に限定する。

さらに、廃校となった施設を保有する地域公共団体と、サ高住の運営を考えている事業者とを仲介する必要がある。そこで、仲介役としてリートに精通している「home」という情報機関の設置が必要となる。まず、情報機関である「home」が、サ高住を建てるにあたっての立地条件（店や医療機関が近くにあるかどうか）などを含んだ、分散している廃校の情報を集約し、保管する。次に再利用事業に取り組みたい事業者が「home」に提示する。事業者の経営状態や事業リスクを総合的判断し、問題がないと判断できれば「home」は地方公共団体と事業者の仲介を行い、双方の合意の上でマッチングが成立する（資料9-1）。

このマッチングが成立すれば、学校という既存の建物を利用し、少ない初期投資でコミュニティサービスの提供ができるという事業者側の利点だけでなく、長年同じ土地に居住している高齢者にとって、学校が元になっている住宅は馴染み易いという利用者にとっての利点も考えられる。さらに市区町村にとっても、手に余っている行政財産である廃校を売却できるという点で収入面での利点があるだけでなく、さらに、廃校の再活用による地域活性化という利点が生まれる。工事については、校舎からサ高住への改修工事が必要となる。改修工事の資金調達手段は、国からの補助金の軽減処置が適用されるので、事業者側の資金負担は軽減されることが期待できる。改修費のローンはヘルスケアリートに住宅を売却して得た資金で完済することを想定している。さらに、この新たなサ高住を建設するにあたって廃校を活用する案については、初期の投資費用を軽減できるという点で事業者側（株式会社ヴァティー）へのヒアリングでも支持を得ることができた。

第二の提案は「ヘルスケアリートによる住宅のリースバックの方法をとって、サ高住を運営すること」である(資料 9-2)。米国で、リートにおけるヘルスケア部門のシェアが 13%を占めている一方、日本は全体の 0.4%しかない。そこでサ高住が増えている現在、ヘルスケアリートの活用の余地が非常に大きいと考えられる。投資家にとっては、リートは、投資収益から分配率が高く、さらにヘルスケアリートをポートフォリオに組み入れることで分散投資効果が期待できる。介護事業者へのリスニングでも「今後、ヘルスケアリートを活用したい」との指摘があった通り、ヘルスケアリートは事業者からも今後さらなる企業の成長と発展のために必要な資金調達的手段になることが期待されている。今回のような大規模なサ高住の運営の場合は、ヘルスケアリートがオーナーの役割を果たし、長期間にわたって建造物の保管および管理を行う方が介護事業者の所有リスクを軽減できるという点でより好ましいと考えられる。

事業者はヘルスケアリートに賃貸料を払い、大きなサ高住を運営しながら新事業にも着手することができる。ヘルスケアリートが上場すれば、情報開示を通じて利用者や投資家に対してより透明性の高い情報が提供されるので、介護事業者の信頼度や認知度の向上にもつながる。

さらにリートは投資家に向けての収益面の審査は行っているものの、運営の自由度が高いサ高住に関しては、サービス内容まで同時に調査し、把握することは困難だと考える。そこで「home」がリートとは別に利用者との契約内容に沿った経営が行われているかどうかや、利用者が不利にならないように審査を行い、ガイドラインとしてリートに提出する。さらに、利用者に対しても上記で示した審査内容の結果および、リート物件についての説明会を行うなどして、できるだけ多くの情報を提供するように努める。

〈おわりに〉

新規機関である「home」設立にあたり、情報収集における時間や審査基準の明確化、事業者からの信頼性の確保といった課題があげられる。特に、事業者側は情報提供によって現在の経営に悪影響が出てしまうという懸念を抱くかもしれない。事業者から信頼性を得るには一定の時間を要するかもしれないが、これらの課題を時間かけ徐々に解消し「home」が上手く機能するようになれば、地域活性化の役割を果たすこともでき、長い目で見て、地方公共団体や事業者にとって必要とされるような存在になるのではないかと考える。

長い間学校として日本を支えてきた建物が、最新のヘルスケアリートの活用によって、高齢者のための住居として甦る提案を行った。それが 20 年後も高齢者と若者が笑顔で暮らせる日本の未来へとつながるだろう。

(謝辞)

本稿を執筆するにあたり直接取材をお受けいただいた、各銀行様、株式会社ヴァティー様に感謝の意を表したい。

(参考文献)

- ・ 大塩まゆみ/奥西栄介 (2013) 『高齢者福祉 (新・基礎からの社会福祉)』 ミネルヴァ書房
- ・ 吉田修平法律事務所 (2011) 『Q&A サービス付き高齢者向け住宅のすべて』 金融財政事情研究会

(参考 URL)

- ・ サービス付き高齢者向け住宅情報提供サービス
<https://www.satsuki-jutaku.jp/>
- ・ 株式会社ヴァティー <http://www.vati.co.jp/>
- ・ 文部科学省 <http://www.mext.go.jp/>
「～未来につなごう～「みんなの廃校」プロジェクト」
- ・ 国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/>
「住生活基本計画」
- ・ 総務省統計局 <http://www.stat.go.jp/index.htm>
「高齢者人口及び割合の推移」

(資料イラスト協力)

- ・ いらすとや様 (<http://www.irasutoya.com/>)

サービス付き高齢者向け住宅



サ高住 補助金・税制優遇・融資

補助金

建設にあたり、整備費に対して直接支給される。
建設費の1/10、改修費の1/3(上限:100万円/戸)

税制優遇

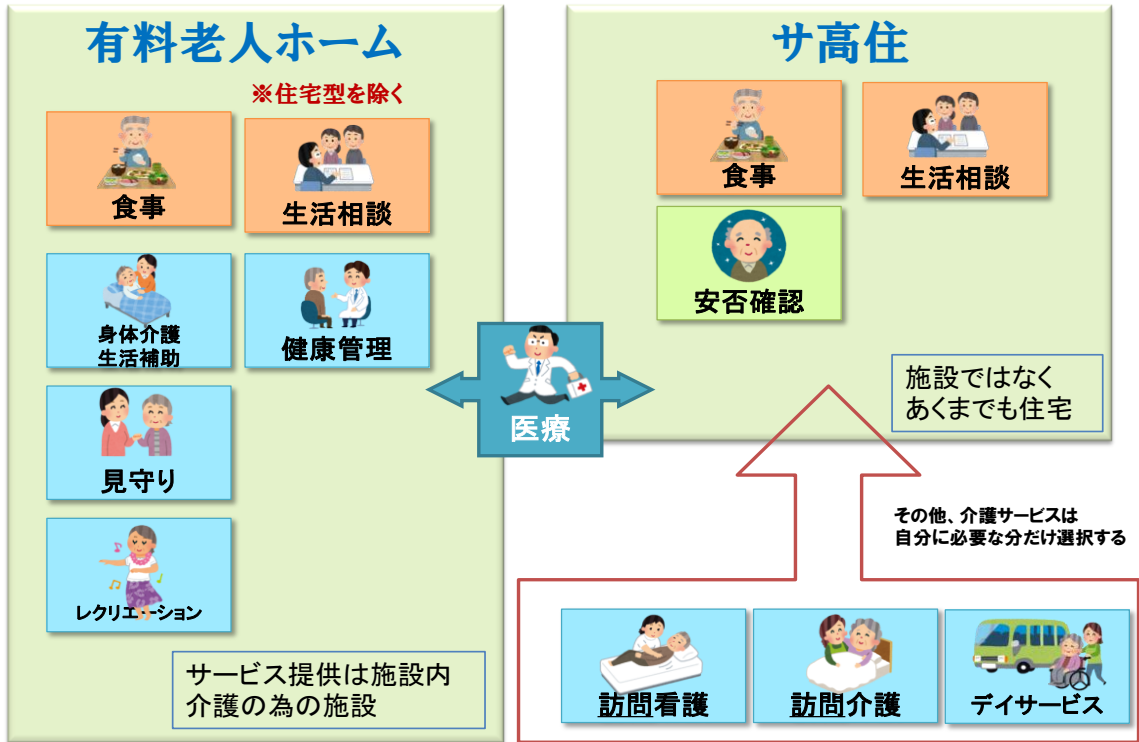
所得税、法人税、固定資産税、不動産所得税(新設)の
軽減処置が受けられる。

融資

建設費において独立行政法人住宅金融支援機構の
融資を利用できる。

資料 2-1

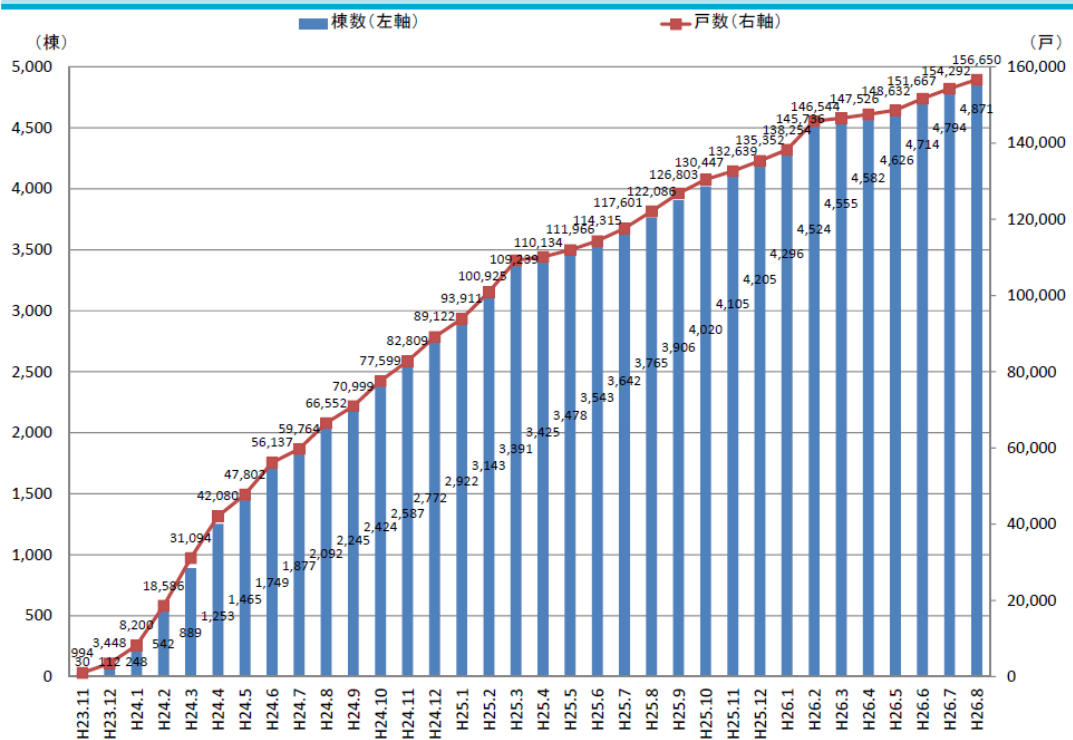
資料 有料老人ホームとサ高住のサービス面での違い



資料 2-2

筆者作成

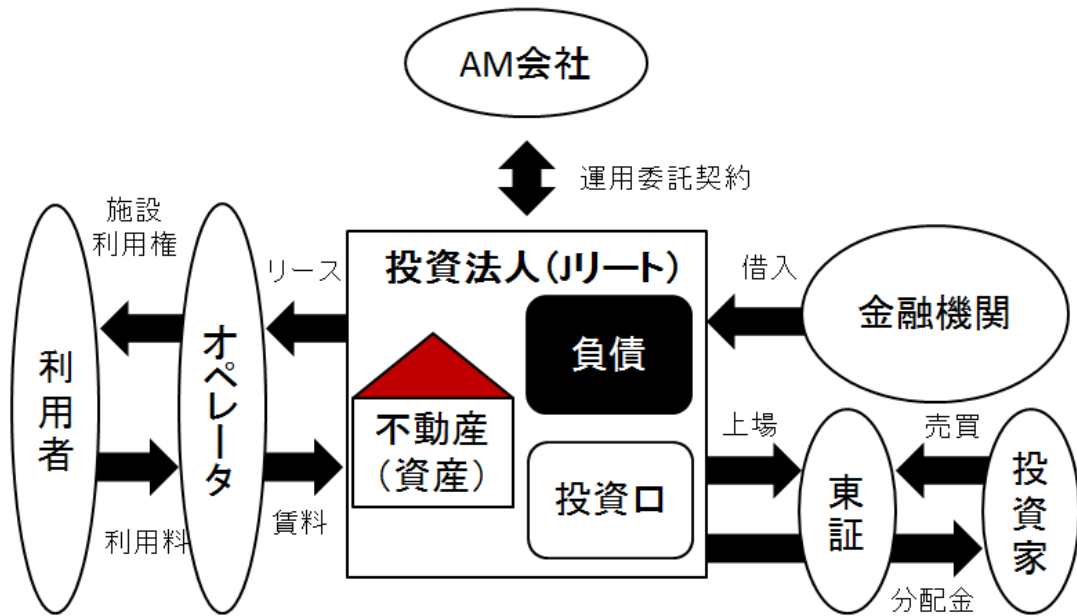
サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(H26.8末時点)



(出典) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

資料 3

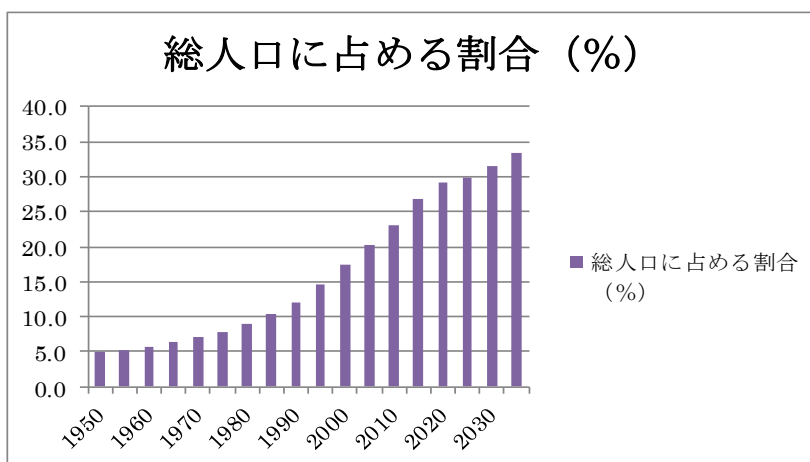
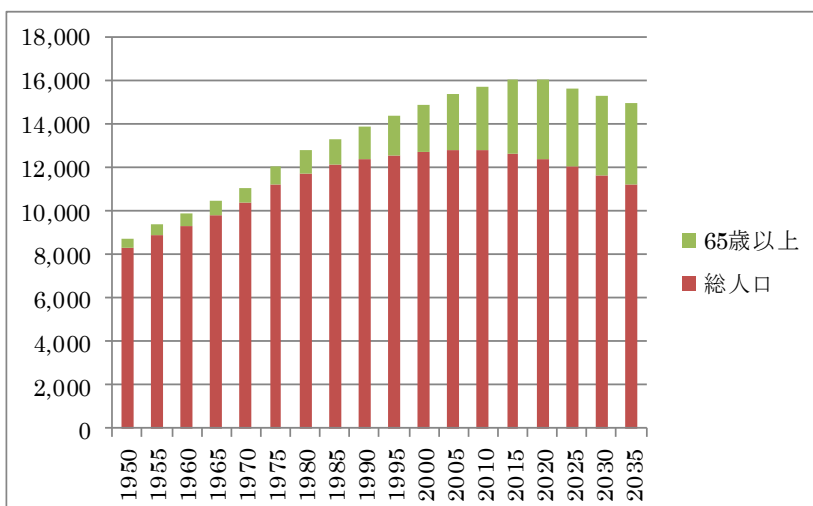
ヘルスケアリートのスキーム



筆者作成

高齢者数の推移

年次	総人口	65歳以上	総人口に占める高齢者の割合(%)
1950	8,320	411	4.9
1955	8,928	475	5.3
1960	9,342	535	5.7
1965	9,827	618	6.3
1970	10,372	733	7.1
1975	11,194	887	7.9
1980	11,706	1,065	9.1
1985	12,105	1,247	10.3
1990	12,361	1,493	12.1
1995	12,557	1,828	14.6
2000	12,693	2,204	17.4
2005	12,777	2,576	20.2
2010	12,806	2,948	23.0
2015	12,660	3,395	26.8
2020	12,410	3,612	29.1
2025	12,066	3,657	30.3
2030	11,662	3,685	31.6
2035	11,212	3,741	33.4



(参考) 統計局ホームページ
表・グラフ筆者作成

埼玉県内地方銀行	
融資対象者	指定地区以内に登録予定の「サービス付き高齢者向け住宅」を建設・購入する法事人・個人事業主
使いみち	「サービス付き高齢者向け住宅」の建設・購入・改修に必要な設備資金、運営に必要な運転資金
融資金額	1 百万円以上（1 百万円単位）
融資期間	一年超 30 年以内（据置期間は最長 1 年以内）
融資形式	証書貸付
適用金利	当行所定金利（変動金利または固定金利）
返済方法	元金均等分割返済または元利均等分散返済
担保・保証人	当行所定による

A 銀行	
融資対象者	サービス付き高齢者向け住宅を建設される個人、法人
使いみち	サービス付き高齢者向け住宅の建設資金
融資金額	個別に相談に応じます
融資期間	最長 20 年以内（6 ヶ月以内の据置を含む）
適用金利	変動金利、固定金利
返済方法	元金均等、元利均等
担保・保証人	当行所定の定めによります

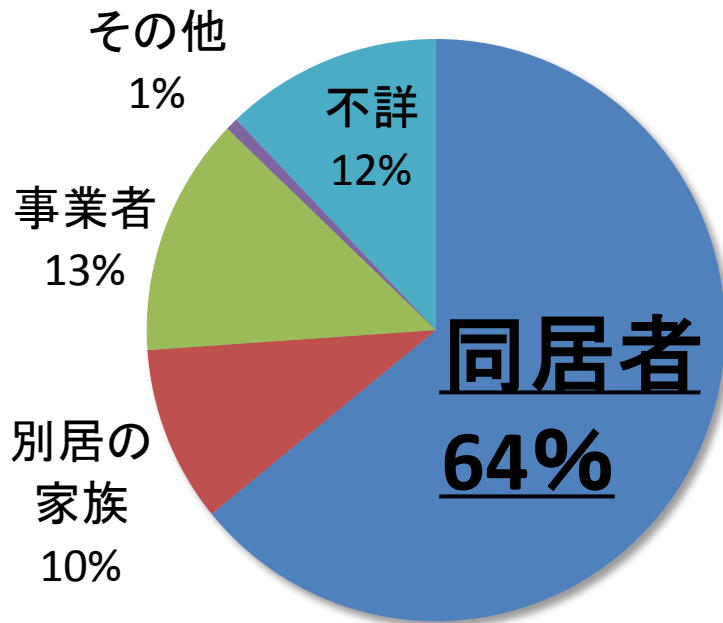
（参考）各社パンフレット

（グラフ筆者作成）

資料 6-1

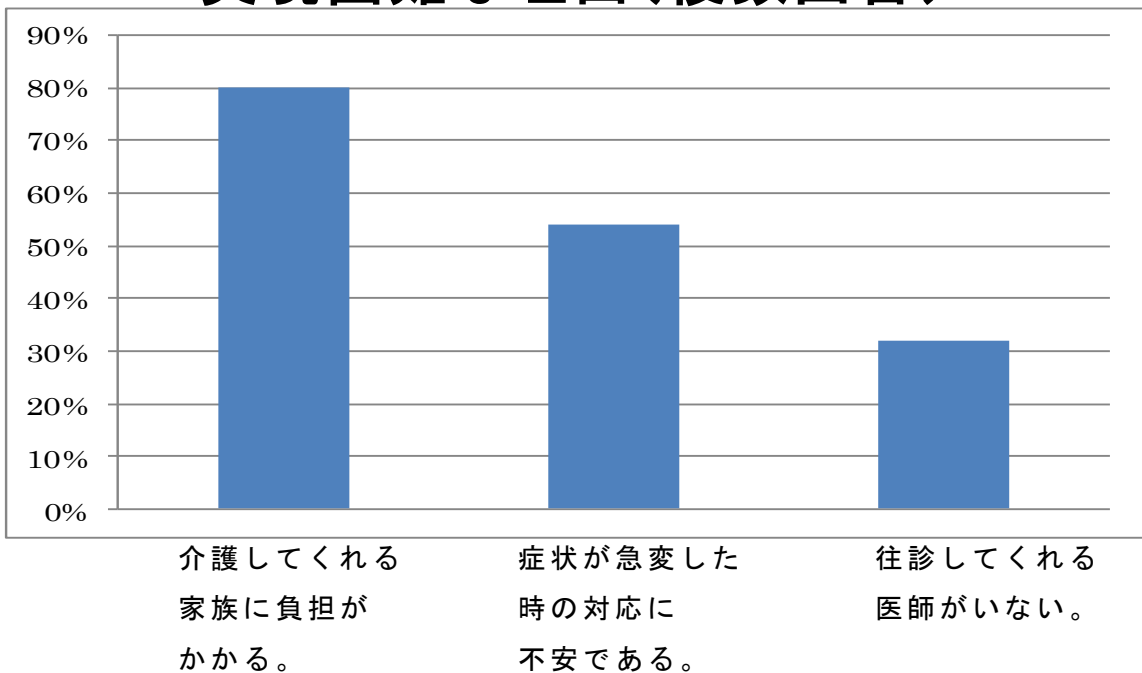
要介護者からみた 主な介護者の続柄

表・筆者作成



資料 6-2

自宅で最後まで療養することが 実現困難な理由(複数回答)

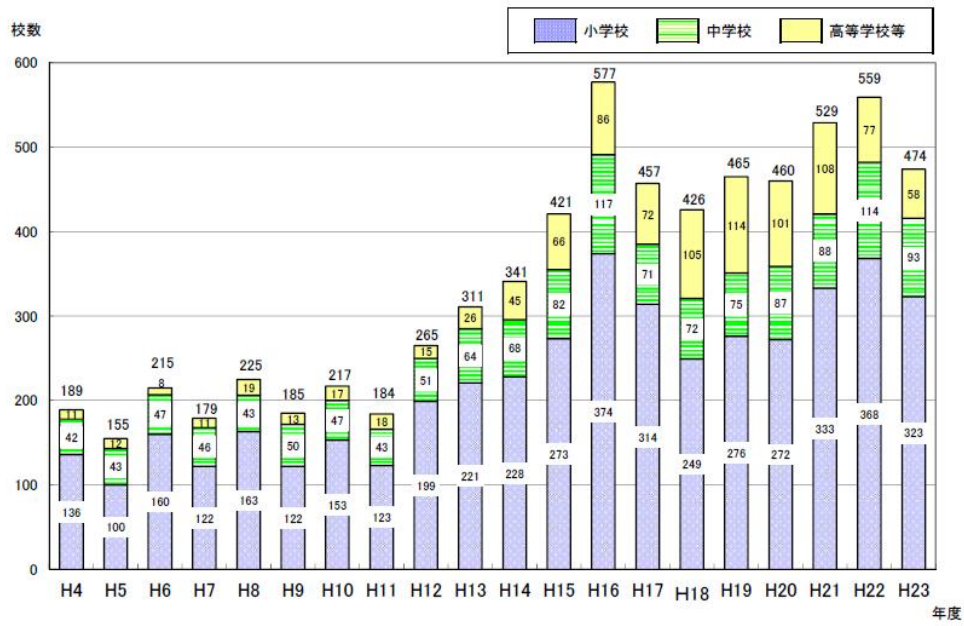


(参考) 厚生労働省 終末期医療に対する国民意識

(グラフ筆者作成)

資料 7

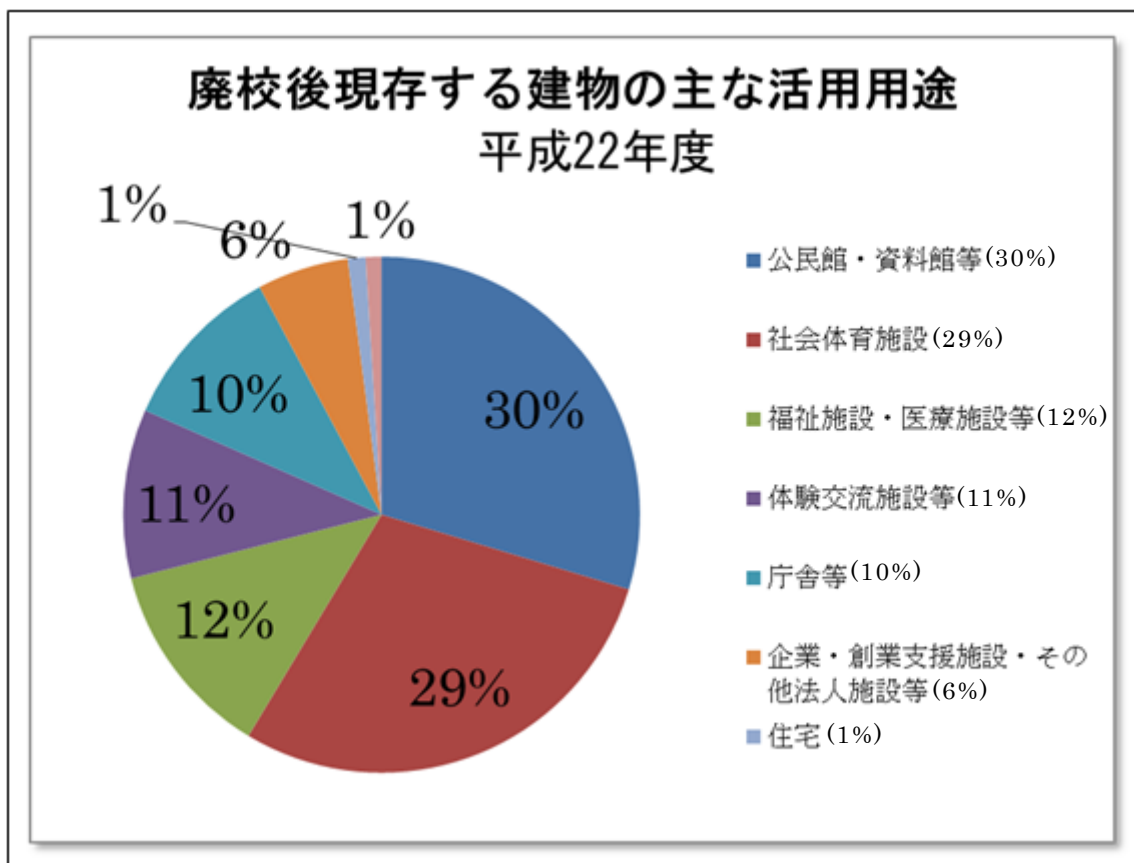
公立学校の年度別廃校発生数



(出典) 文部科学省 廃坑施設等活用状況実態調査について
平成 23 年 9 月 16 日報道発表 配布資料

廃校後現存する建物の主な活用用途

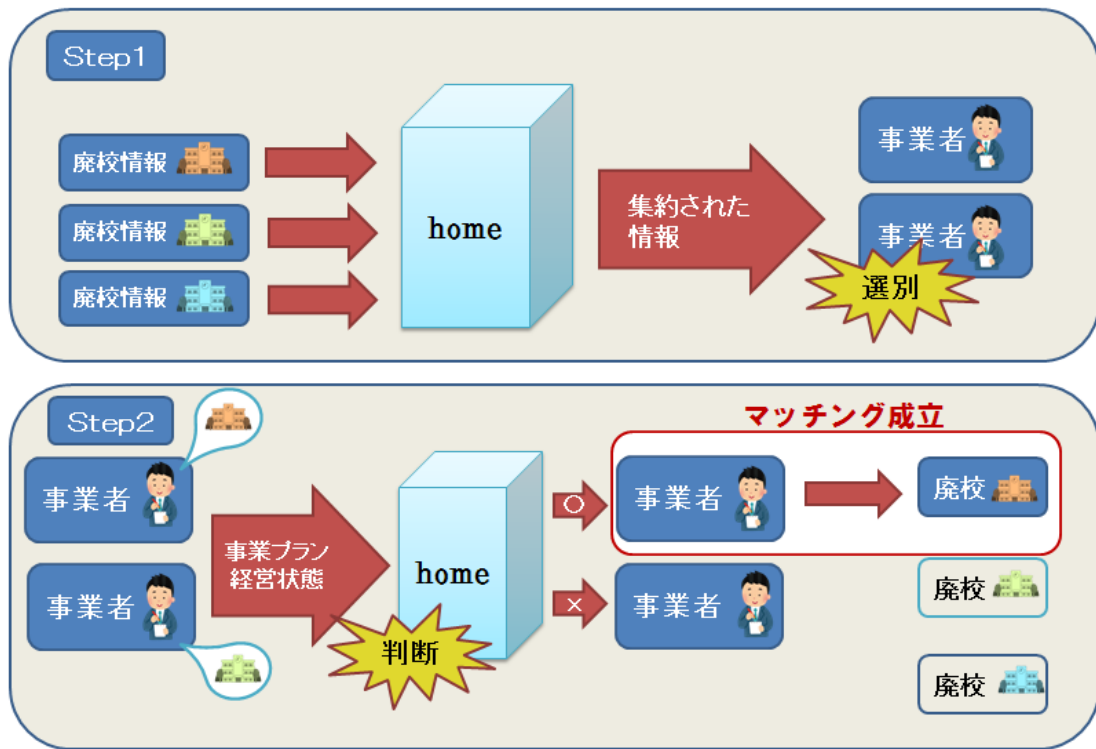
主な活用用途	件数
公民館・資料館等	725
社会体育施設	707
福祉施設・医療施設等	303
体験交流施設等	259
庁舎等	258
企業・創業支援施設・その他法人施設等	140
住宅	27
大学施設	24



(参考)資料 7 と同じ

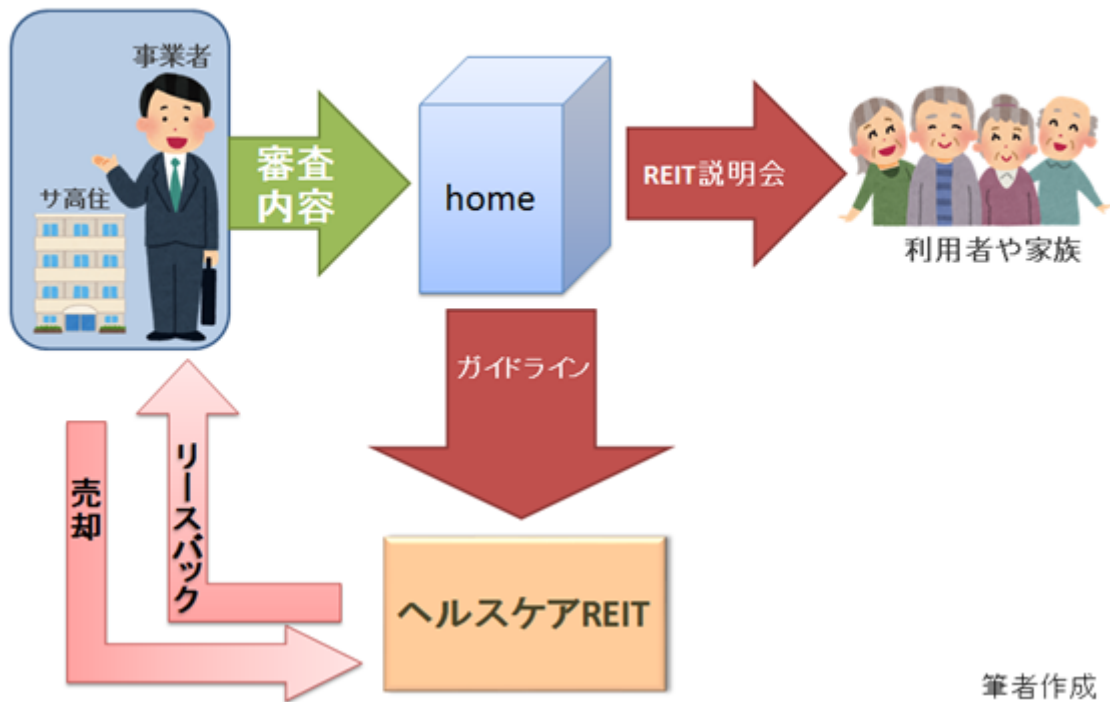
表・グラフ筆者作成

資料 9-1 提案 1



筆者作成

資料 9-2 提案 2



筆者作成