

# サ高住市場と地域の活性化に向けた2つの提案

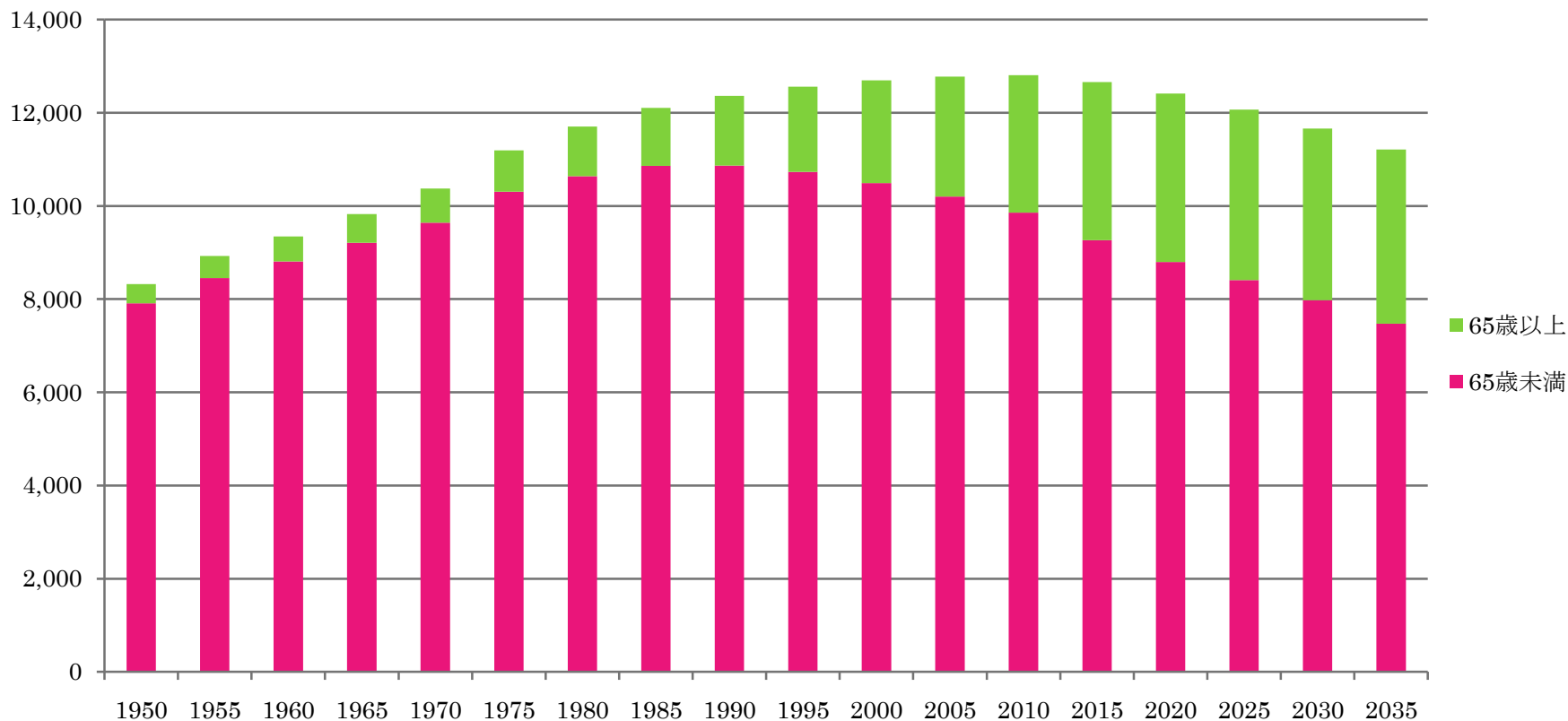
～20年後とその先も住みやすい未来へ～

日本大学経済学部 澤田ゼミナール

養田望  
飯塚颯汰  
川上祥太郎  
保科祐美

# 超高齡化社会

(万人)



➔ 介護問題

# 目次 -INDEX-

現状分析

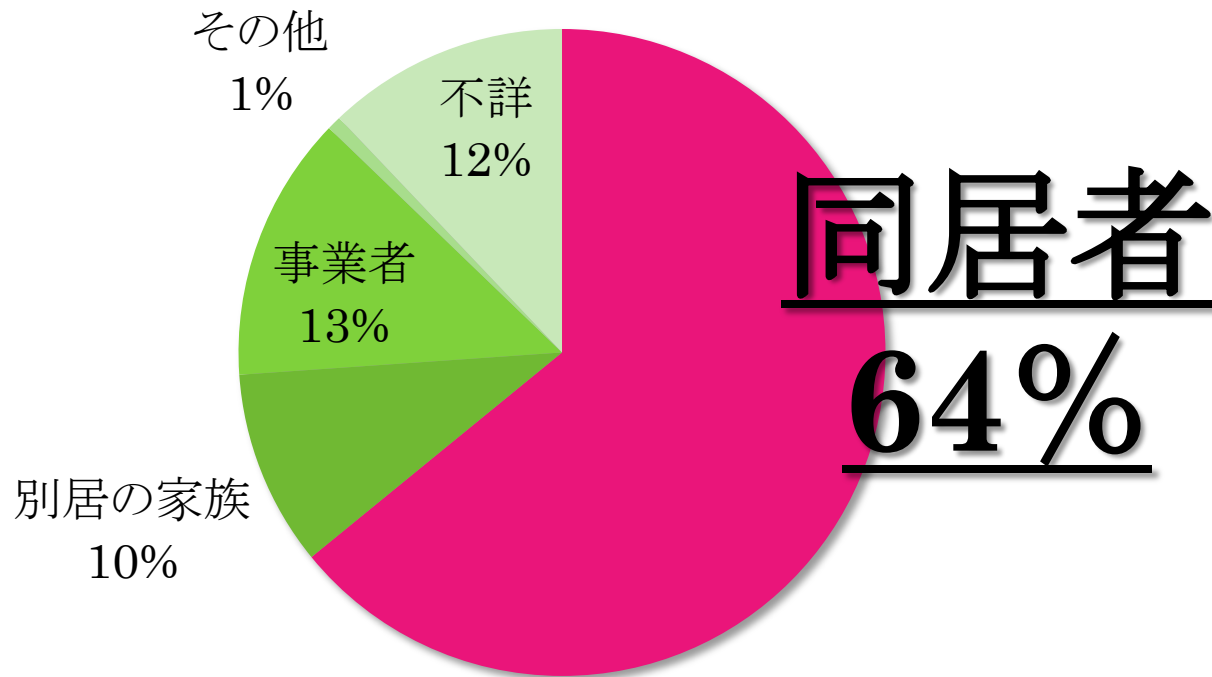
ヒアリング調査

提案

終わりに

# 介護利用者

要介護者からみた  
主な介護者の続柄

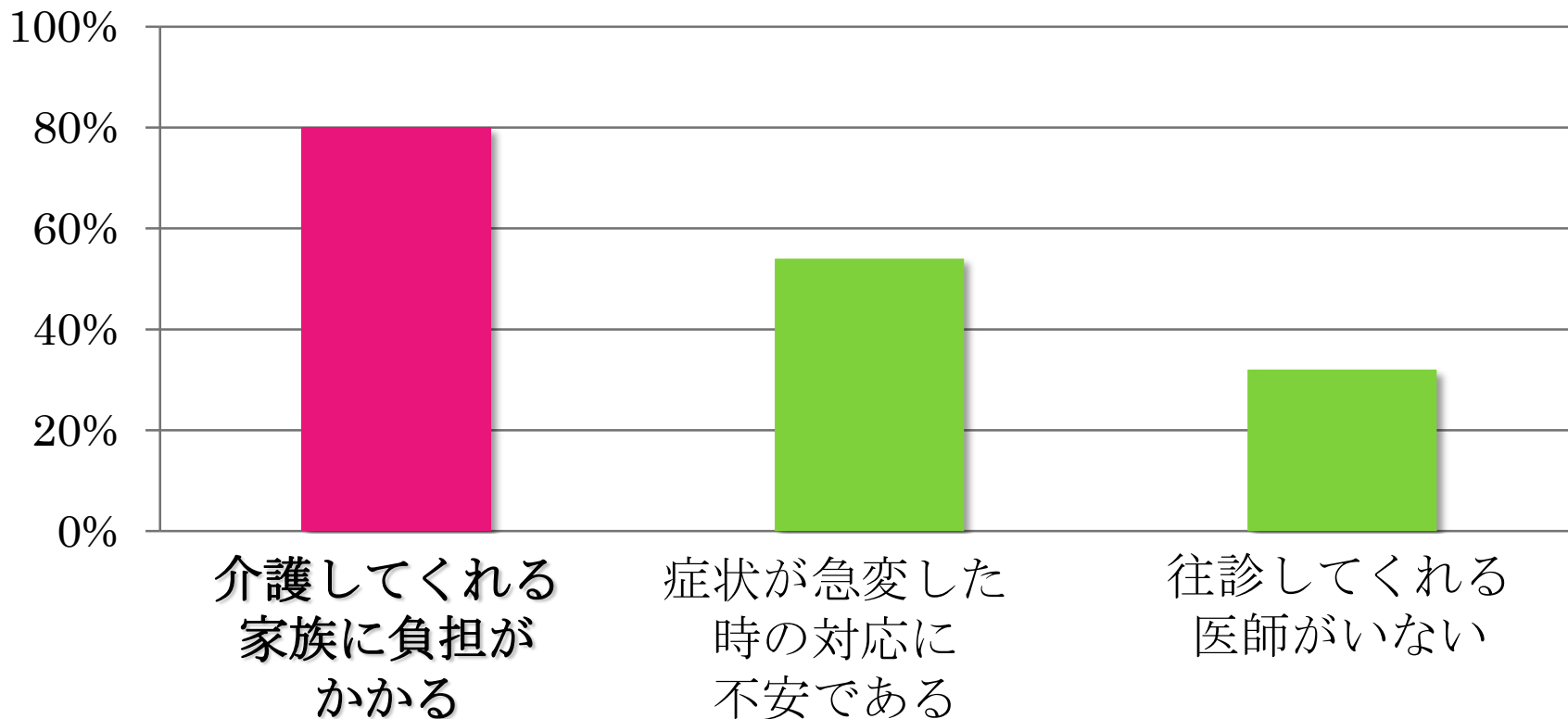


(参考) 厚生労働省 終末期医療に対する国民意識 (グラフ筆者作成)

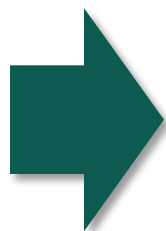
➔ 自宅で介護を受けている

# 介護利用者

自宅で最期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)



## 介護者の負担

サ サービス付き

高 齢者向け

住 宅 の略称

2011年の高齢者住まい法改正により誕生  
介護施設ではなく、あくまで住宅施設

# サ高住と有料老人ホームの違い

## 有料老人ホーム

(住宅型を除く)

食事

生活相談

身体介護  
生活補助

健康管理

見守り

レクリエーション

介護の為の施設

## サ高住

食事

生活相談

安否確認

住宅施設

自分に必要な分だけ選択

医療

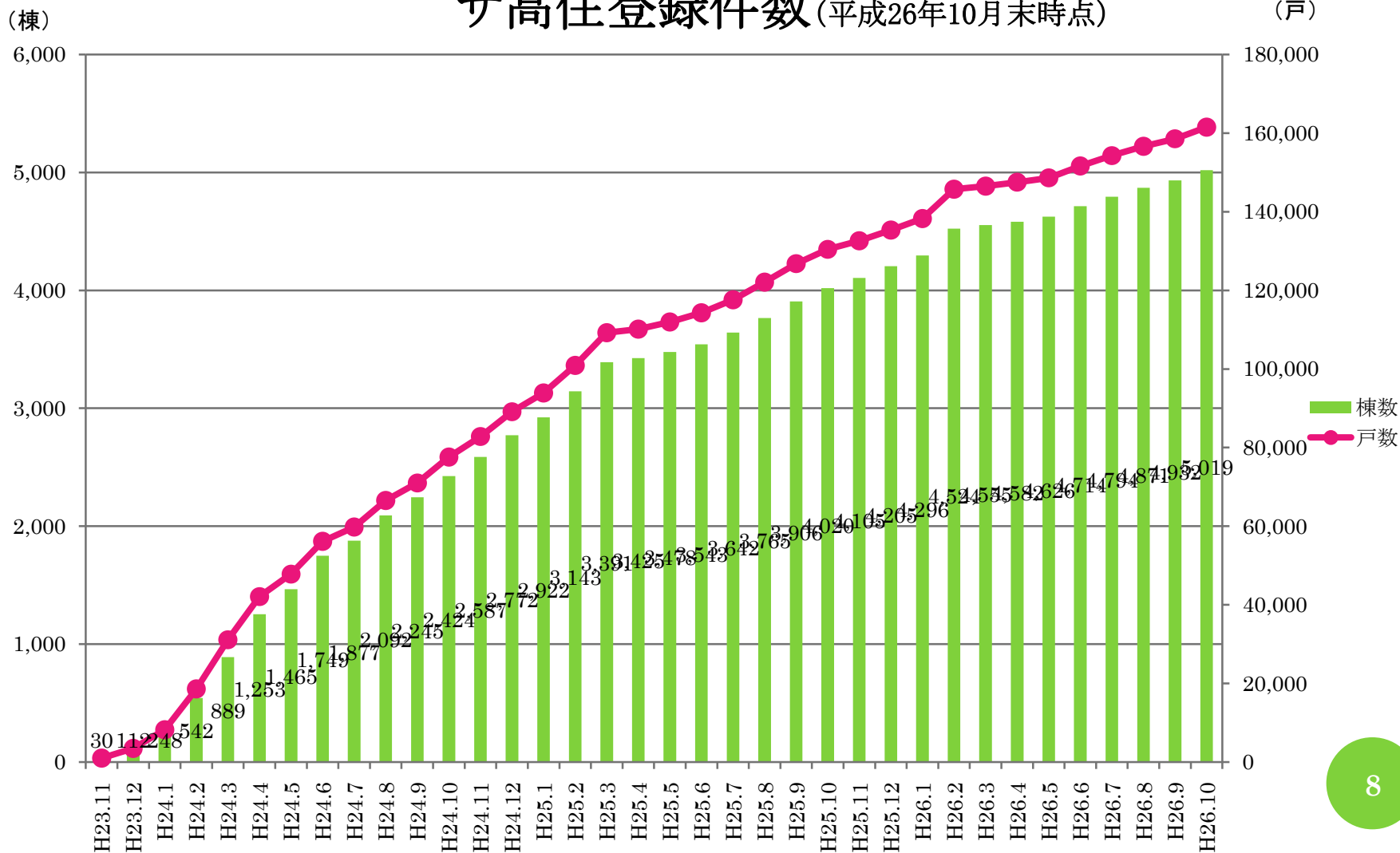
訪問看護

訪問介護

デイサービス

# サ高住の数の増加

## サ高住登録件数(平成26年10月末時点)



(参考) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム



# サ高住の数の増加の背景

## ◆事業者への公的資金による補助

- ・建設費1/10,改修費1/3などの補助金
- ・所得税などの税制優遇
- ・独立行政法人住宅金融支援機構の融資

## ◆住生活基本法

- ・高齢者向け住宅の割合を  
2005年0.9%→2020年3～5%へと目標

# ヒアリング1:

## A銀行&埼玉県内地方B銀行

銀行にとってサ高住ローンとは？

A. 収益性も高く実際に需要も増加している商品です。

サ高住を実際に建設する手順は？

A. 空き地を見つけ次第、サ高住事業者と銀行で地主を説得しサ高住を建設しています。  
金利は公開していません。

## 銀行パンフレット(例)

融資対象者	サ高住を建設される個人・法人
使いみち	サ高住の建設・購入・改修・運転資金
融資金額	個別に相談に応じます
<b>適用金利</b>	<b>当行所定金利(変動金利・固定金利)</b>

サ高住ローンの特徴は？

**A.** ローン審査では立地よりもサービスを重視しています。サ高住利用者はあまり遠出はしないので近辺には医療機関やスーパーがあれば十分です。

**地域貢献**の役割もありイメージが良い。

# ヒアリング2: (株)ヴァティ

サ高住の需要は？

**A.** 現在は非常に増えています。  
そのためにも今たくさん建てておきたい。  
**民間資金の資金調達手段**が必要です。

現在、サ高住に求められていることは？

**A.** 現在の日本では高齢者の低所得化が深刻であり**家賃の値下げ**が必要です。  
サービスの質は落とせないなので、  
**建物のコストをまずは削減**したい。

# ヒアリングまとめ

☑ 民間資金調達手段の確保

☑ サ高住の建設コストの削減

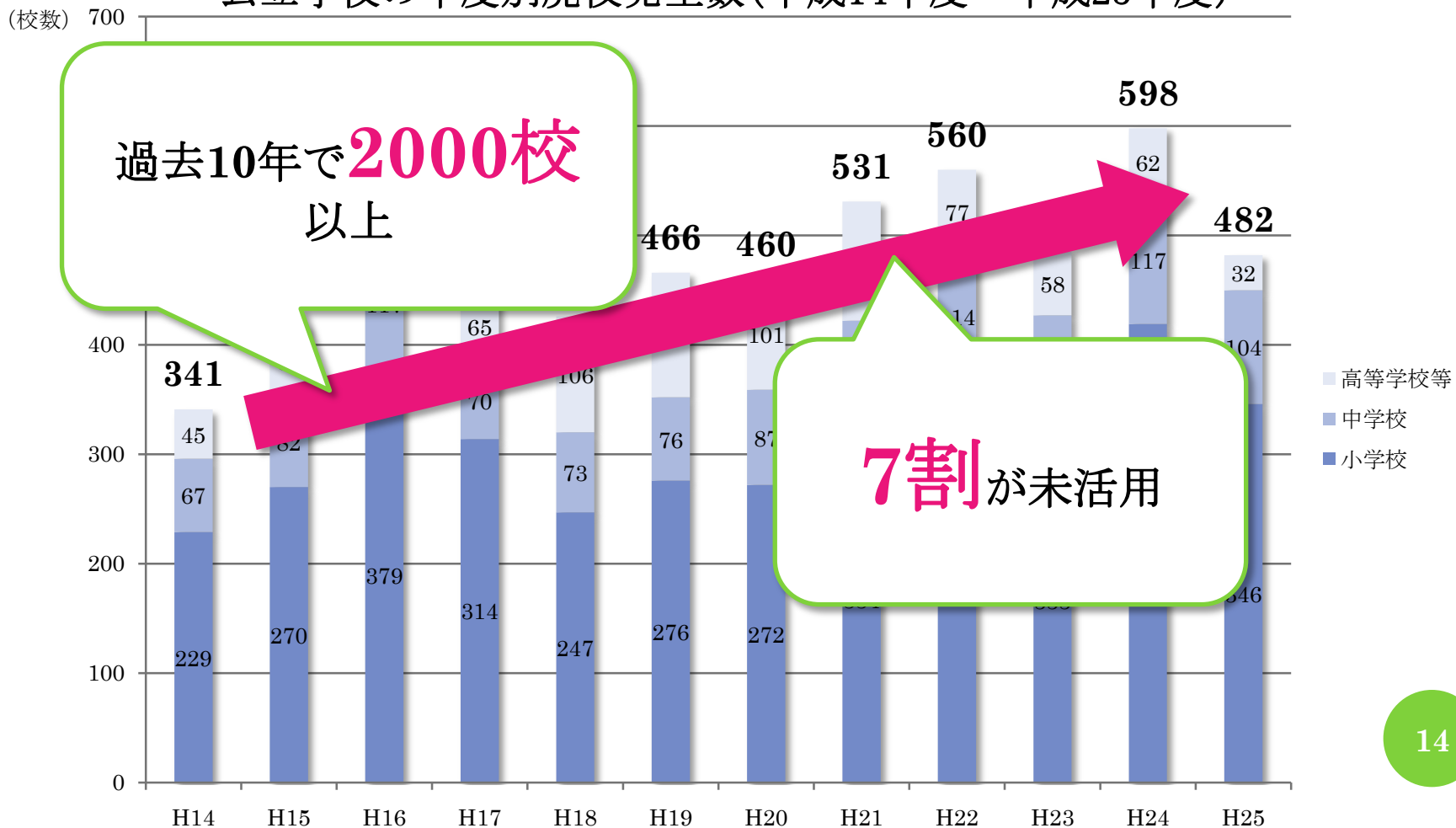
地方銀行は地域に携わる者として

建設する土地を探す事業者として

☑ 廃校の未活用

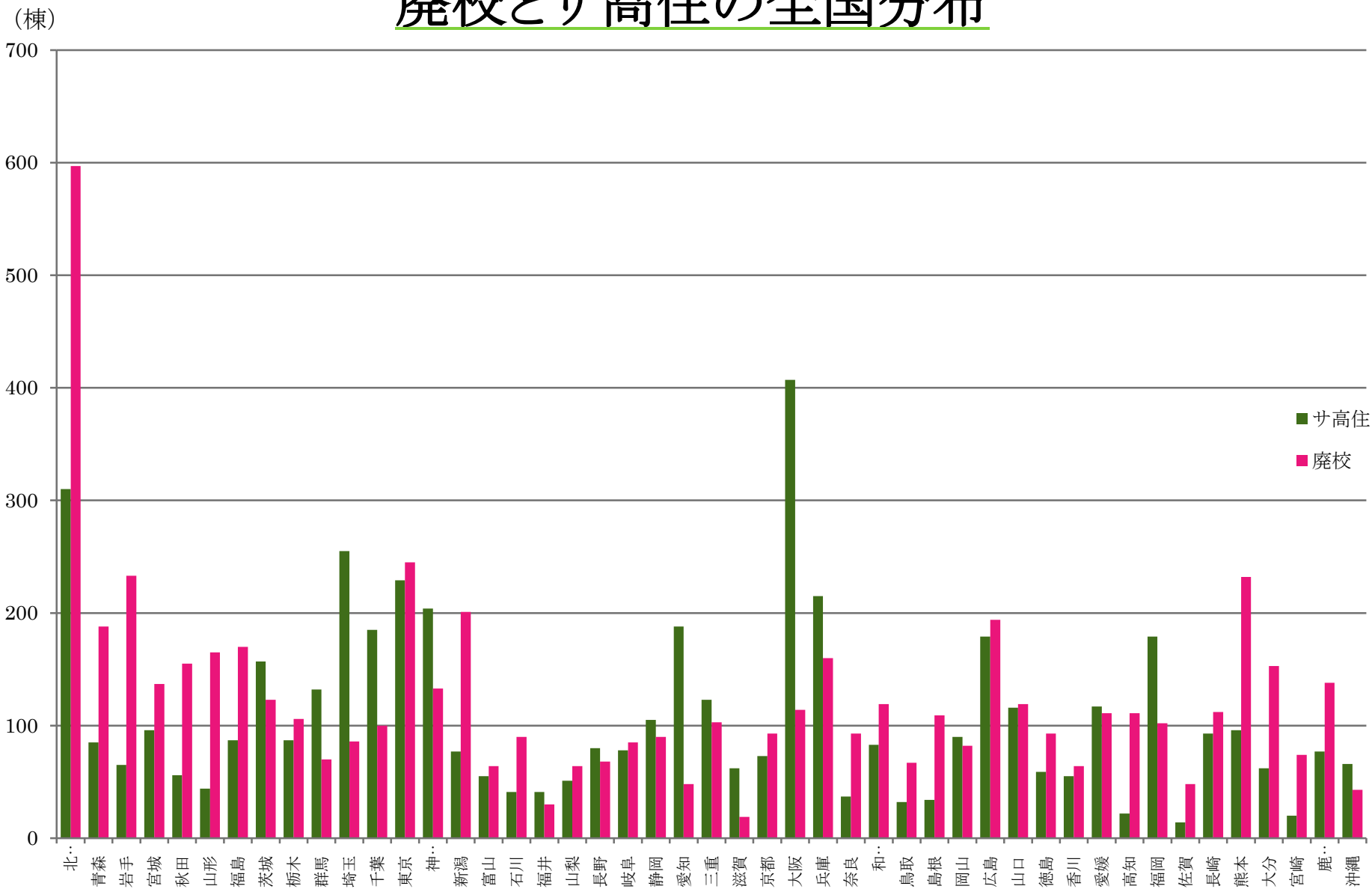
# 廃校の現状

公立学校の年度別廃校発生数(平成14年度～平成25年度)



(参考) 文部科学省 廃校施設等活用状況実態調査について

# 廃校とサ高住の全国分布



(参考) 国土交通省 サービス付き高齢者向け住宅の都道府県別登録状況 H26.10月末

文部科学省 公立学校の都道府県別廃校発生数 H14年度～H25年度

サ高住の資金調達手段

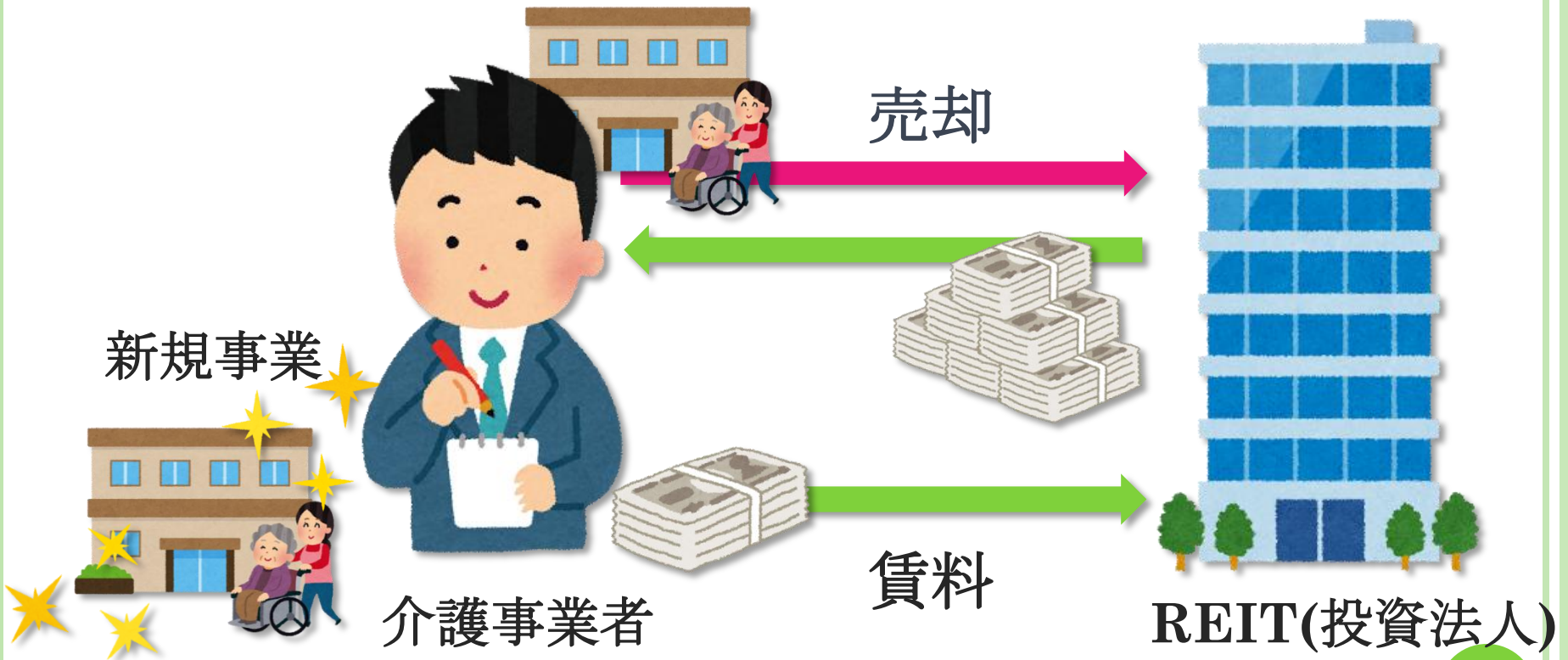


ヘルスケアリート

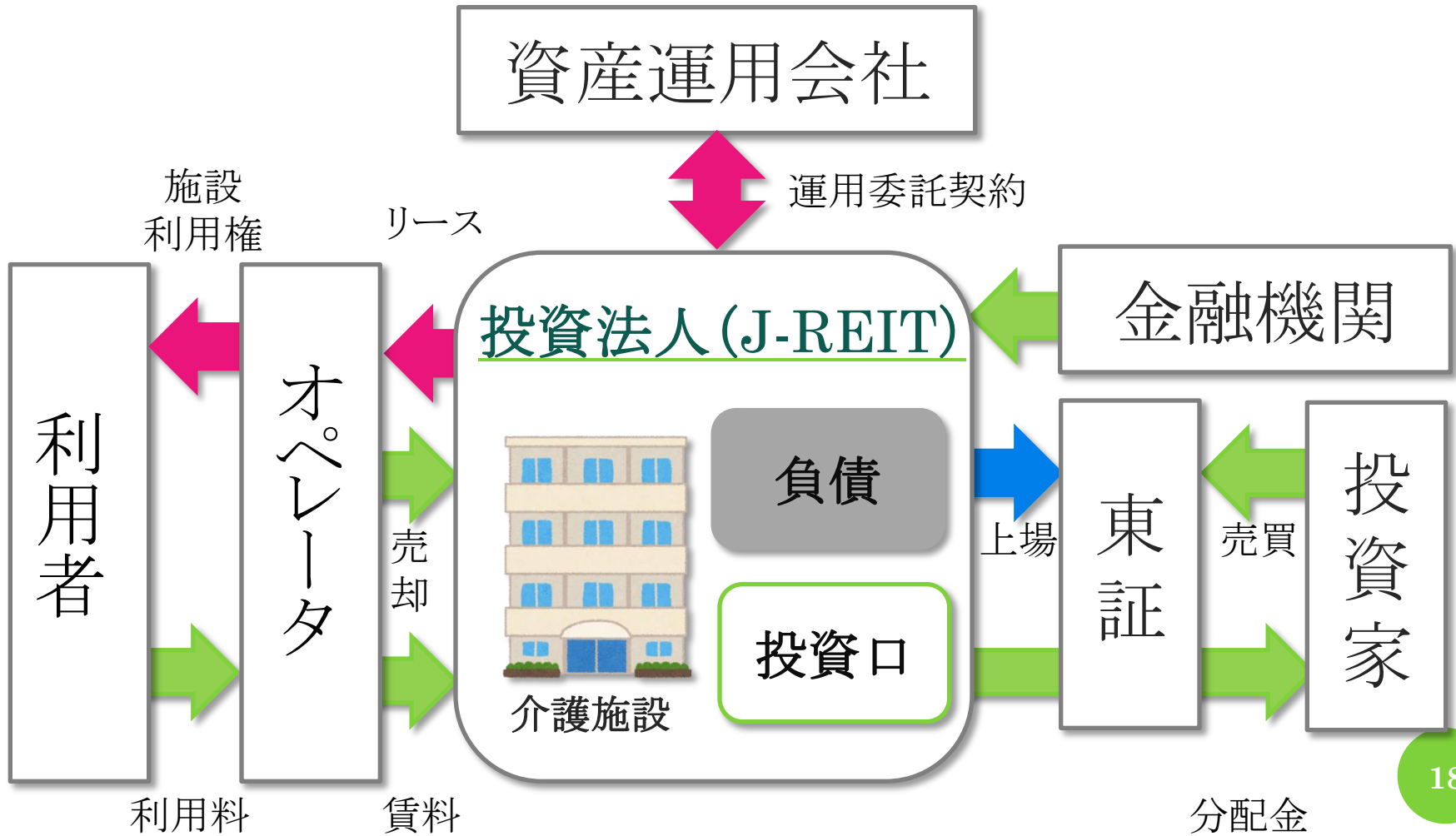
[REIT]



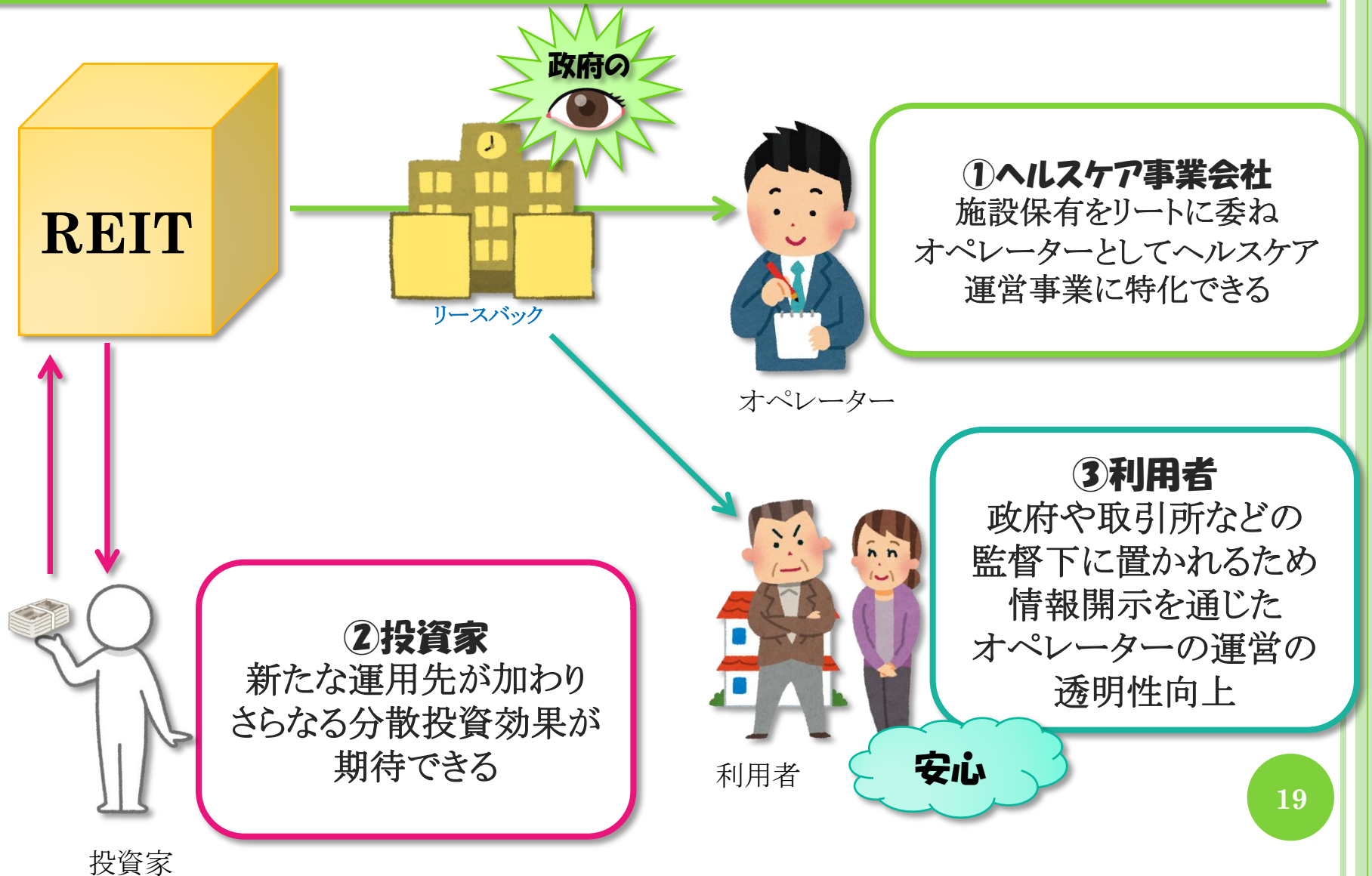
# 介護事業者とヘルスケアリート



# ヘルスケアリート



# ヘルスケアリート活用のメリット



# 目的の確認

## ●高齢者の住居の確保

- ★サ高住なら、労働者人口の減少にも対応
- ★税の軽減措置がとられる



## ●廃校の再利用

- ★廃校は、水道と電気が設置されている
- ★サ高住への改修費の3分の1が補助される



## ●民間資金の活用

- ★ヘルスケアリートの活用の推進
- ★超高齢化社会へ対応



今後20年間は需要のあるサ高住市場へ狙い

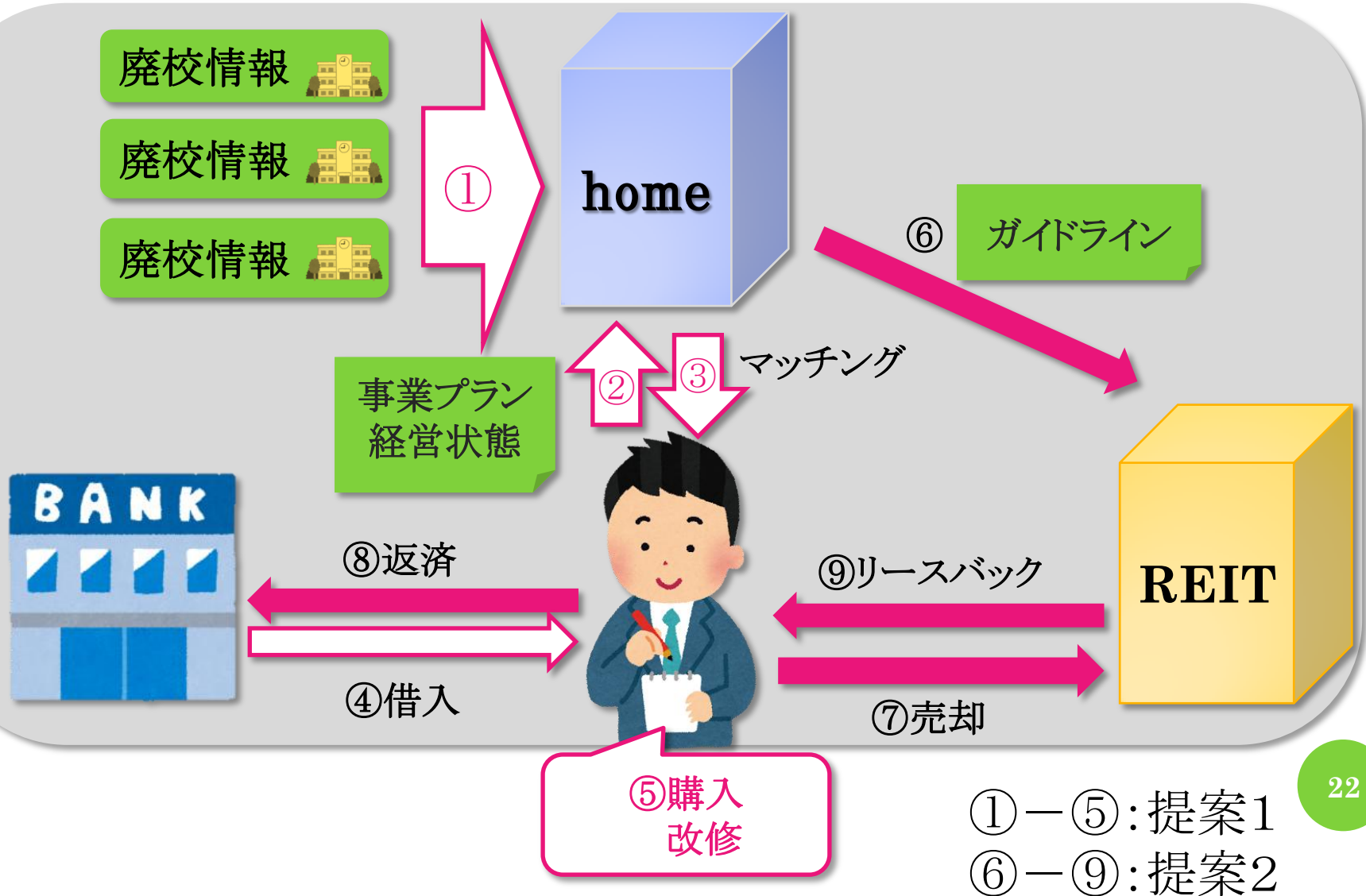
# 提 案

- ◆ 廃校をサ高住に改修すること
- ◆ サ高住の資金調達にヘルスケアリートを活用すること



home

# 提案の概要

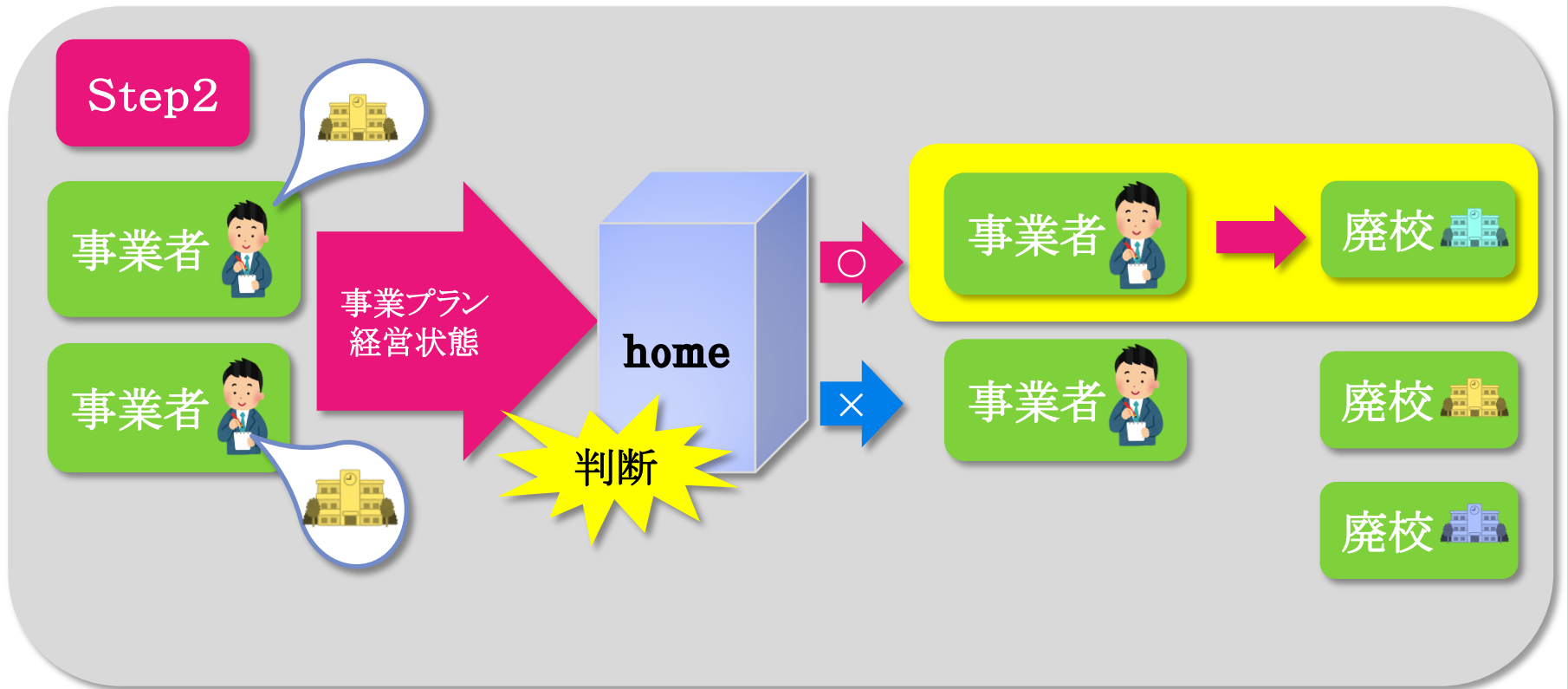


# 提案1【廃校をサ高住へ改修】

Step1



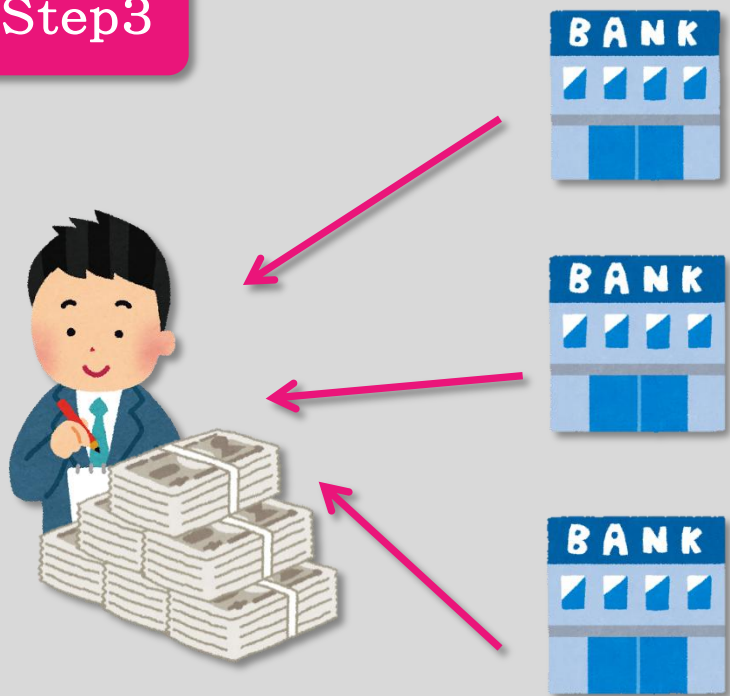
- (1)「home」は 再利用を必要としている廃校情報を地方公共団体から収集
- (2)事業者はその情報の中から自分の事業にあった廃校を選択



- (1) 事業者は自らの事業プランを「home」に提出
- (2) 「home」は事業プランの確認と事業者の審査を行い妥当であると判断した場合マッチングが成立

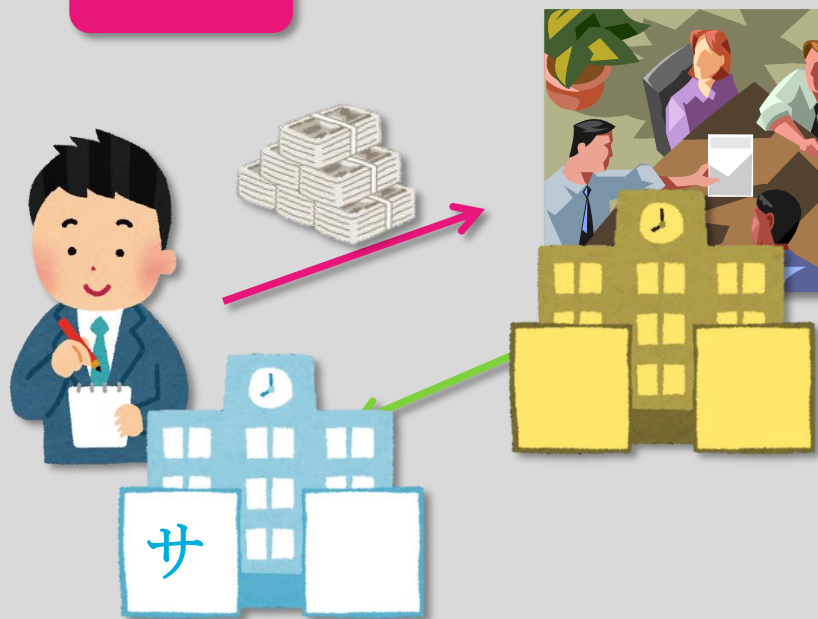


### Step3



事業者は、銀行からの融資により  
資金を集める

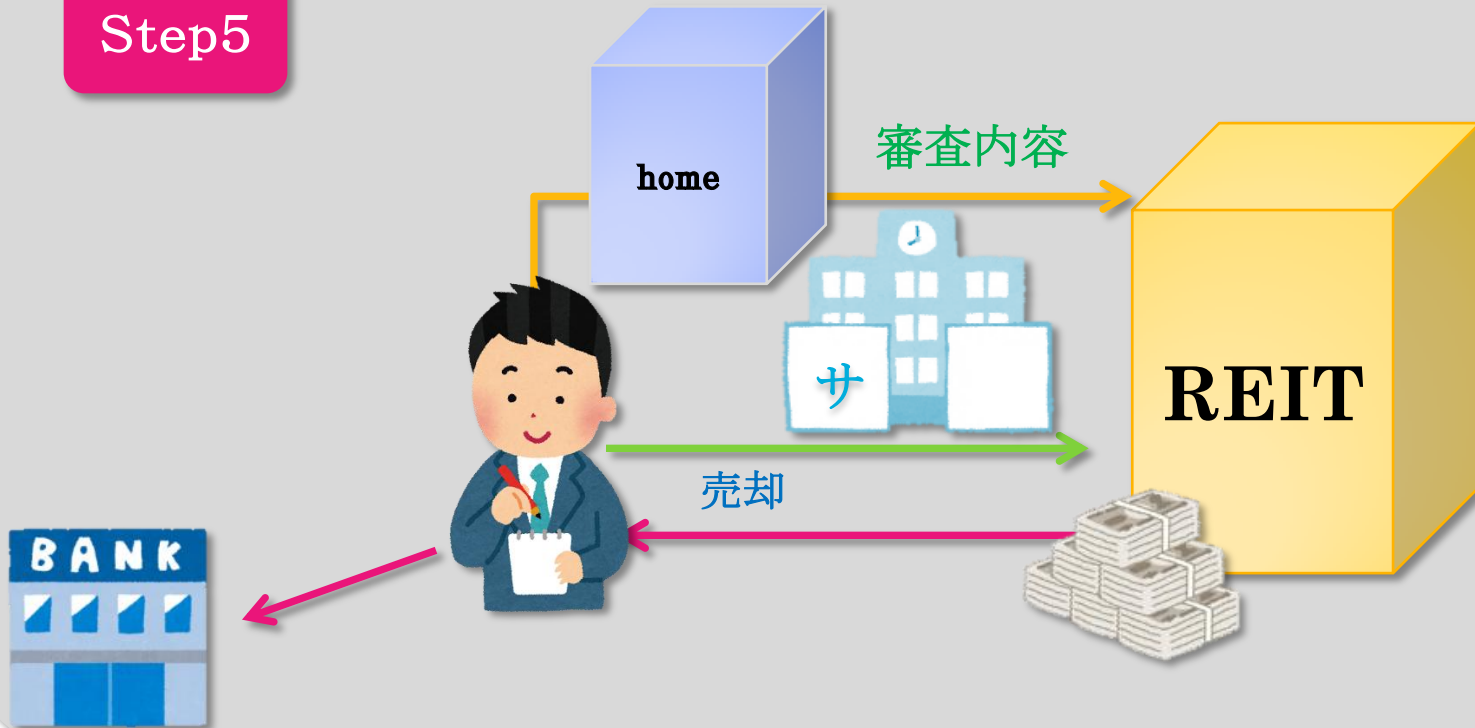
### Step4



地方公共団体から廃校を買いとり  
サ高住へ改修する

# 提案2【ヘルスケアリートの活用】

Step5

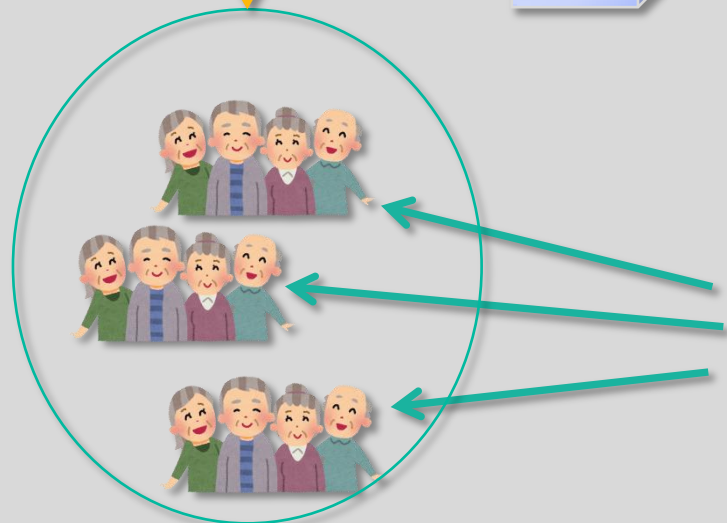


- (1) 「home」がREITに事業者の情報をガイドラインとして提供する
- (2) 事業者はヘルスケアリートにサ高住を売却する
- (3) 売却した資金で銀行にローンを返済する

Step6

REITの  
説明会

home



賃料

リースバック



- (1) REITからサ高住をリースバックする
- (2) 利用者へ住まいとサービスを提供する
- (3) 「home」によるREIT物件についての説明会を利用者や利用者の家族に対して行う

# 提案によるメリット

## 事業者

- ◆少ない初期投資でサービスの提供が可能に
- ◆リートを活用により物件所有リスクが減少
- ◆上場により認知度・信頼度の増加

## 利用者

- ◆元が学校であるサ高住のため馴染み易い
- ◆地域活性化
- ◆サ高住への信頼度が増加

## 地方公共団体

- ◆未活用の行政財産を売却



日本を支えてきた学校を

home

これからも支えていくサ高住へ

ご清聴ありがとうございました。