

高齢者住宅に投資 ファンドの再挑戦



これから日本は75歳以上の人口が爆発的に増える。これに対応するため昨年、高齢者住まい法や介護保険法が改正され、向こう10年間で60万戸の新規の高齢者向け住宅を供給することを国が政策として明確に打ち出したことで、取り巻く業界が沸き出し始めている。高齢者マーケットには非常に強い佳境ニーズがあり、入居者や住宅を運営するオペレーターにとっても、不動産投資の分野でも熱い視線が注がれている。

高齢者住宅の供給(向こう5年間推移)



現状: 19.5万戸 68% 1369,500億円
5年後: 30万戸 50% 3.6億円

厚生労働省によれば日本の75歳以上の人口は現在、総人口の約10%だが、2020年には約20%まで増加する世界に類を見ない少子高齢社会が訪れる。一方で高齢者向けの住宅や介護施設は不足しており、欧米に比べて介護費が低く感じられる供給不足が実態。東京大学公共政策大学院が昨年10月に安田講堂で実施した公開フォーラム「医療介護と連携した住まいの整備と資金調達」で高齢者向けサービスの生産性向上と優良な社会資本ネット

資本市場の活用で発展

地主依存からの脱却

「ママ」に關心を寄せ、いざは数億円の借入まで踏み上がり、まままな積りがいることがあり、リットにするだけのネタ。そのためわかつたという。には不足しない。現状を踏まえ、新生銀行、中心にアセットマネジンのナンス理事長は、「国の政策を等々る一つの手法として、高齡者向け住宅を投資対象とするヘルスクエアリートや

ク」には700人が訪、ファンダが必要だ」と議論、提供に欠かせない。また、1棟当たり30〜40戸の小規模が多く、地主の専断で相親親対策といった面は否めない。供給の論議で、新生銀行の5年後の予想は、地主のシェアが50% (30万戸) に減少する。現状5% (1.5万戸) に

の担い手になるのか。現状、高齢者専用賃貸住宅や有料老人ホームなどを後押しする。リーマン・ショックで勢いを削がれた相親親対策に限られ、シニア向けマーケットは二分

の65%を占めている。また、イライフや米国のA.P. 1棟当たり30〜40戸の小規模のシェアアパートナースは日本の老人ホームの取得に倍増している。新生銀行の5年後の予想は、地主のシェアが50% (30万戸) に減少する。現状5% (1.5万戸) に

高齢者住宅に投資の ファンドの再挑戦

①

大都市圏を中心に高齢の事業運営やサービスを切
半身者や輪世帯が増加傾
向を辿り、高齢者向け住宅
は優良な社会資本としての
整備が急務。地主の土地有
効活用の一環という特殊事
情を帯びているマーケット
にリスファンドを呼び込み
ファンド主導による新たな
高齢者向け住宅整備に期待
する声は少なくない。
ただ採算が合うのか。投
資家サイドの最大の関心事
だ。維持費負担を知るため
事業者に徹底した情報開示
を要求するのはもちろん、



課題は配当原資の改善

か、一時金を預かる性質の
住宅ではその返還をどうす
るかといった建て付け上の
問題が浮上する。
リエン・パートナーズ
の秋元一郎社長は、「行政
は賃貸に固執し過ぎて
いるのではないかと。実際、
にも支援にとどまるので
は、仮に制度した場合に入
居者の処遇がどうなるの
かを、投資マネーを呼び
込むための公的な信用補完
の仕組みを作ることも必
要」と訴え、実態が波
々とする会社が高額な二時
金を預かるケースも見られ
行政にも懸念のモニ
タリングの目も投資家の
足を速くして主張する。
秋元社長は「これでは

都市部での展開を模索

富裕層向けと違い一般の
高齢者層で賃料上昇を見
込むのは難しい。金融商品
に仕立てられ、金融マンシ
ョン運営でいいのではとい
う議論も消えないが、米國
リート市場へルスカアの
シエが時価総額の1割に
達し、業団体の不動産証
「投資対象を」と区切る
可能利益が小さい。リート
が課題だが、広義の意味
でのヘルスカアにしたこと
が米リート市場で成功して
いる要因ではないか」と見
方交錯するものの、新た
なサブリーの誕生が、リ
ートの活性化に欠かせない
以上であるが、減価償却差
引くと5%常に低下す
る。当行ではリート設
立に向けた問題はほぼク
リアであるが、この感
け頭を極めます」と話す。
長谷工ライブネットは
「土地からの開発では補助
金や税金の優遇、低利融資
などの活用に加えて場所の
選択が入居者負担の軽減を
も注目しながらファンドビ
ジネスは今後の新成長分野
との期待が大い。高齢者向
け住宅へ切り込む」
(中野啓)