

先ごろの総務省の公表によれば、2005年の老年（65歳以上）人口は総人口の21％に達して老年人口の割合が世界で最も高い水準になったという。遂に我が国は人類史上初の「超高齢社会」（同割合が21％超の水準にある社会）に突入したことになる。

超高齢社会を迎えた高齢者向け住宅市場のポテンシャルは大きく、とりわけここ1～2年供給量が急増している有料老人ホームに代表される介護系住宅市場に投資サイドの注目が集まっている。

介護系高齢者住宅の供給フローは、民間の有料老人ホームだけで現在年間2000億円超の市場があると見られ、また、老年人口が3500万人になる20年までの向こう15年間に亘り5％相当の供給を見込んだ場合、その規模は年平均3000億円超になると推計される。しかし、このようなフ

有料老人ホーム 金融の新たな動き広がる

進む市場からの資金調達

リエゾン・パートナーズ

代表取締役

秋元 二郎

金融テクノロジーを駆使 生保型リバースモーゲージも

しかし、ここへ来て資金調達の多様化に直結する動きとなる資本市場からのリスクマネーの流入が、不動産投資がオペレーショナルアセットへと広がりを見せる中で進んできています。

04年3月に組成された大手証券系投資会社による特化型私募ファンドを皮切りに、05年以降、大手格的に移行するような段階になれば、事業者の資金コストは大幅に低減するであろうし、また、不動産保有と資金調達の機能分化が促進され事業者が介護事業に専念できる等の効果が期待できるといいます。

一方、有料老人ホームを利用する入居者サイドを捉え一部の銀行では新型のリバース・モーゲージを発売するなど、団塊世代の大量定年時代を07年に控えシニアをターゲットとした新商品開発も始まっている。

また、ある介護会社では高額な入居一時金を捻出する手法として将来の保険金を引き当てにした生命保険型リバース・モーゲージの商品化が検討される等、事業者自らが金融テクノロジーを駆使して営業ツールを開発する

ローの規模に比べ昨年までの有料老人ホーム分野における資金調達市場（ストック）は極めて小さいものであった。その背景としては、地主による「建て貸し方式」と高額な入居一時金に大きく依存していたということが挙げられる。また、従来の調達手段のほとんどが事業者の信用による銀行借入れで賄われてきた。

不動産会社や国内外の有力な投資運用会社によって同様のファンドが組成され、また、一部のJ-REIT投資法人によって高齢者住宅への投資が実施される等、資本市場からの投資はにわかには活発化してきている。

これらリスクマネーの流入が今後さらに進展し、不動産の所有主体がJ-REIT等公募市場へ本格的に移行するよう段階になれば、事業者の資金コストは大幅に低減するであろうし、また、不動産保有と資金調達の機能分化が促進され事業者が介護事業に専念できる等の効果が期待できるといいます。

このような市場環境を捉え一部の銀行では新型のリバース・モーゲージを発売するなど、団塊世代の大量定年時代を07年に控えシニアをターゲットとした新商品開発も始まっている。

また、ある介護会社では高額な入居一時金を捻出する手法として将来の保険金を引き当てにした生命保険型リバース・モーゲージの商品化が検討される等、事業者自らが金融テクノロジーを駆使して営業ツールを開発する