

高齢者住宅 建設に融資

三井住友銀普及を後押し

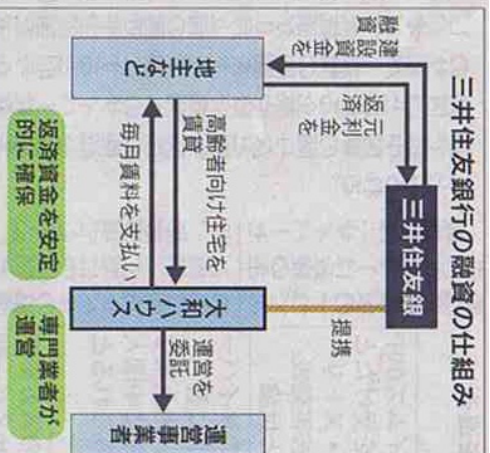
専用ローン設定

三井住友銀は、高齢者向け住宅の建設に融資する。住宅の運営は大和ハウスが委託先を探索する。地主などローンを借り上げる仕組みを請け負い、建設後に一戸が融資対象の住宅の建設に向けて引き下げ、銀行が昨年12月から専用ローンを提供している。

三井住友銀行は人口の高齢化で増加が見込まれる高齢者向け賃貸住宅の建設資金を融資する専用ローンを近く始める。大和ハウス工業と提携し、融資対象の住宅を大和が借り上げる手法を使って自己資金の乏しい地主も資金を借りられるようにする。大手銀行が本格的な資金供給に乗り出すことで、高齢者向け住宅の整備に弾みがつきそうだ。

大和ハウスと提携 一括借り上げ

サードパーティ高齢者向け住宅は改正高齢者住まい法に基づき2011年10月に登録が始まった。



サードパーティ高齢者向け住宅の普及を促進している。今年4月末時点で11万戸まで増えお

り、運営事業に参入する企業や医療法人も相次いでいる。

高齢者向け賃貸住宅は担保として処分するのが困難なため、通常のアパートやマンションの建設に比べて融資しにくかった。

提供するサードパーティの質が落ちるリスクが大幅に減る。保有する土地を有効活用したい地主にとって

サードパーティ高齢者向け住宅の床面積が25平方メートル以上、バリアフリー構造になっていることが要件となっている。政府は在宅希望の高齢者の受け皿と位置づけ、建設費の一部を補助した宅。60歳以上であれば要介護度にかかわらず入居できる。入居一時金は不要で、大半は賃貸借契約にサードパーティを含む高齢者向け住宅に約108万、約180万人が入居している。三井住友銀行との提携を契約件数の増

加につなげる。

三井住友銀は専用ローン

を設けた。高齢者向け住宅

高齢者住宅 REIT に売却

学研、調達資金で展開加速

学研ホールディングスは4月、入居者の生活相談や安否確認をする高齢者住宅「サービス付き高齢者向け住宅」を不動産投資信託(REIT)に売却する。介護大手では初めての試みで、今後も10棟の新設物件のうち2〜3棟をREITに売る方針だ。金融機関からの借り入れに頼らず資金を調達することで施設の展開を急ぐ。

介護や保育の事業子会社、学研ココファン(東京・品川)が住宅系不動産投資のアドバンス・レジデンス投資法人と売買。売却するのは「コ



質借する契約を結び、入居者に継続して介護サービスを提供する。アドバンス・レジデンス投資法人が学研ココフ

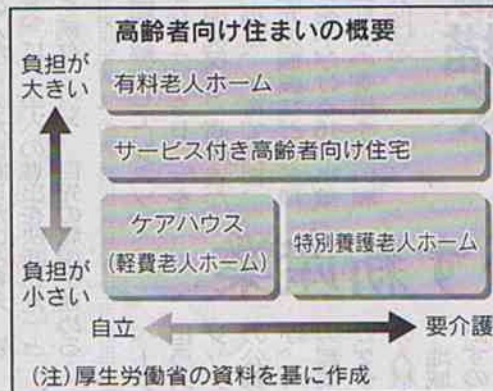
アの施設運営などを評価して取得することにした。高齢者向け住宅は家賃は1室月7万5千円台から10万円を超える老人ホームよりも割安。50室を超える中大型の住宅で入居率が9割超と高水準を維持できれば、安定した賃料収入を受け取れると判断。得た収益は投資家に分配する。不動産投資は高齢者住宅の取得を資産価値を評価しやすい有料老人ホームに絞ってきた。今後はサービス付き高齢者住宅でも運営などが評価される介護会社の物件への投資が進む可能性がある。介護大手は住宅1棟ごとの建設費が重い。不動産投資を通じて資金調達が容易になれば、優良業者が高齢者住宅の建設をしやすくなりそうだ。

先だ。インフラとして首都・東京の都市機能を支えたい」と強調した。安全対策には897億円を振り向ける。総合令所の機能などを強化する。

高齢期を住み慣れた自宅で穏やかに過ごしたいというのは自然な気持ち。だが、心身が弱り介護が必要な状態となったときには難しい場合もある。表のように高齢期の住まいには様々な種類のものが用意されている。自治体などが運営する特別養護老人ホームは、費用も安い。めぼは常時満室で入居待ちという施設が多い。民間企業が提供する介護付き有料老人ホームは設備やサービスなどのレベルも様々で、中には千万円単位の時金が必要などもある。2011年の法改正により誕生したのが「サービス付き高齢者向け住宅」(サ高住)。バリアフリー、安否確認・生活相談サービスなどの一定の条件を満たした高齢者向け住宅でほとんどが「賃貸住宅」だ。

高齢期の住まいの相談を受け

多様化する住まい方



る介護情報館の中村寿美子館長は、施設の特徴について「基本的に有料老人ホームは食事や様々なサービス・娯楽などがすべて込みのパック旅行、サ高住は自分で手配する個人旅行と考えれば分かりやすい。サ高住は自由な分、介護や支援サービスな

まずサ高住に入り、その後、有料老人ホームに移す(ついでに)の住み家とするのも選択肢の一つ(中村館長)。老後の住まいの多様性は増している。体力・判断力ともに確かなうちに早めに後半生のプランを立てておきたい。

ども別に契約する必要がある」と指摘する。最近夫婦それぞれのライフスタイルを大切にしたいと別々の施設に入るケースも。IT(情報技術)の発達で離れていても互いの顔を見ながら暮らしも可能となり、例えば夫が自然環境に恵まれた郊外の施設に入り、妻は都会生活を楽しまたいというケースもある。