

Empty Housing ファンド

—介護の未来は空き家にかかっている—

(大学・学部名)	(氏名)
東京経済大学経営学部	田村 幸太
東京経済大学経営学部	水野 眞希
東京経済大学経済学部	鈴木 佑悟
東京経済大学経済学部	吉田 宗晃

応募論文の提言部分の要約<1枚以内>

(提言の要約)

近年、我が国では高齢化が、急速に進むことによる、介護問題が発生している。介護問題には介護施設の不足や、在宅介護の限界などある。高齢化が進むことにより、これらの問題はこれからも増えることが予想される。一方で、政府は社会保障費の介護分野への費用の支出も限界を迎えている。これらの現状を踏まえ、本論文では、現在は何も利益を生み出さない空き家を活用・改築し空き家を投資対象にすることを目的として「Empty Housing ファンド」を提案する。現在、わが国では、空き家が増加していることにより、景観の悪化や、老朽化による倒壊や火災、放火などの犯罪の問題が発生している。「Empty Housing ファンド」では実際にファンドを創設し、一般投資家から資金調達を行う。また、空き家を抱えている大家や不動産の募集を行い、一般投資家の資金を元に、空き家を介護施設に改築し、実際に事業を行う。通常、建物を建てる場合には初期投資が膨大にかかってしまい、また、資金を回収するまでに長期間かかるが、既存の建物である空き家を使うことにより、建物の初期投資を抑えることができ、投資資金を短期間で回収することが出来る。そうすることにより、その分の資金が一般投資家の配当金に回すことができる点が最大のメリットである。

さらに、ファンドを運営する上で空き家を抱えている不動産や大家、一般投資家、介護施設利用者の間で、作業を円滑に行うために「Empty Housing ファンドホームページ」の開設を提案する。このホームページでは空き家を抱えている不動産や大家と一般投資家に登録を行ってもらうことで、両者のマッチングを行ったり、介護施設利用希望者と空き家から改築された介護施設のマッチングを行ったりと、それぞれの利害関係者にとって有用な情報を掲載する。また、このホームページを開設することにより、それぞれ利害関係者のインセンティブも働きやすくなる。介護施設が実際に投資対象になり得る可能性については、現在ヘルスケア REIT と称する、介護施設やサービス付き高齢者住宅や病院などが不動産投資対象になる不動産投資信託も存在している。このことから一般投資家の介護施設への投資も期待できる。また、実際に空き家を介護施設に改築し、介護事業を行っている企業が存在しているため、空き家が介護施設になることは十分にあり得る。

一般投資家に力を借りこの「Empty Housing ファンド」を行うことで、既存の建物である空き家が投資対象になり、介護施設になる。空き家が介護施設になれば要介護者の新しい受け皿が増加し、全国の空き家の減少へ繋がることも期待できる。

1章 はじめに

現在わが国では、高齢化が進んでおり、内閣府平成25年版高齢社会白書によると、2060年(平成72年)には2.5人に1人が65歳以上の高齢者、4人に1人が75歳以上の高齢者となることが予想されている。このことから、深刻な高齢化問題となってくる。また、高齢化が進むにつれて介護問題が発生するが、政府は介護費用に財源を支出することができない状況である。このことから、現在、政府は介護費用が出せない分、在宅介護の推進を行っている。しかし、在宅介護の中でも、家族が介護できなかつたり、老々介護や虐待の問題があつたり、在宅介護にも限界がある。

一方で、我が国では空き家の問題が発生している。総住宅数の内の約13.1%の住宅が空き家となっている。そこで私たちは、空き家自体は投資対象にはならないが、空き家を介護施設やサービス付き高齢者向け住宅等に改築することで投資対象になるのではないかと考えた。実際に空き家を介護施設に改築して通所介護事業を行っている企業があり、私たちはその企業にヒアリングを行った(図表1)。現在は何も利益を生み出さない空き家の有効活用を目的とし、一般投資家の力を借りて空き家を介護施設に改築することで、空き家が投資対象になる仕組みを提案する。以降では、2章に介護現状と課題、3章にその課題に対しての提案と空き家の現状、4章、5章で提案の利点と課題を挙げ、6章で結びとする。

2章 我が国の介護の現状と課題

2.1 介護の現状

今日、我が国では高齢化が進み、総人口に占める高齢者の割合が高い高齢化社会となっている。高齢者増加に伴い、介護を必要とする人も増え介護施設の需要も増加傾向にある。介護保険施設の中でも最も数が多い特別養護老人ホームは全国で約8千ヶ所あり、そこで介護を受けている人数は現在約51万人いる。しかしながら、入居待機者数は約52万人いる¹。介護施設を増設しようにも国は税金を介護施設に回す余裕がなくなっているのが現状だ。

国民の希望に応える介護の場の確保が困難になってきたために、厚生労働省は在宅介護を推進している。その在宅介護の推進の背景には2つの事柄があると考えられる。

1 つ目は社会保障・人口問題研究所の調べで、65、75歳以上の人口推計が

¹日本経済新聞「特養待機52万人、4年で10万人増 厚労省調査」2014年,3月25日

2055年には全人口の25%を超える見込みがあるとされたことである。

2つ目は厚生労働省が実施した終末期医療に関する調査により、自宅で療養して必要になれば医療機関等を利用したいと回答した者が60%以上を超えたことである（図表2）。さらに、要介護状態になっても自宅などでの介護を希望する人が4割を超えたことである。

2.2 介護の課題

現状から政府は介護施設に入居できる人数も限られてしまったことや、高齢者の人口の増加、高齢者の介護ニーズに合わせるために、在宅介護を推進している。しかし、現在在宅介護を行うことが困難である。その原因は、核家族化により高齢者が高齢者の介護をせざるをえない状況である老々介護の増加や、家族が在宅での介護を行うことにより生まれるストレスなどがある。そこから、虐待に繋がることもあり、在宅介護の限界が指摘されている。以上の現状分析を踏まえた結果、介護では「介護施設の不足」や「在宅介護の限界」の2つの課題があげられる。この課題を解決するための提案を次の章で説明していく。

3章 提案「Empty Housing ファンド」

3.1 Empty Housing ファンドの創設

我が国では、空き家の数が年々増加していて現在全国の空き家率は13.1%となっている（図表3）。このまま放置しておくと、2028年には空き家率が25%近くになるという試算もある²。これらの空き家の有効活用を行うために以下「Empty Housing ファンド」の説明をする。空き家には集合住宅と一戸建てがあるが本論文では、集合住宅だと1室の規模で介護施設に改築を行うことは不可能なため、この提案では、一戸建ての空き家を想定する。

また、本論文での介護施設は老人ホーム等の大規模な介護施設ではなく、サービス付き高齢者向け住宅や小規模多機能居宅型やデイサービスの事業所や、訪問介護事業の事業所のような小規模の介護施設を想定する（図表4）。

このファンドでは一般投資家の出資金を元に、空き家を介護施設へと改築を行っていく。

- ① 空き家所有者である不動産や大家と提携を組み、空き家の募集を行う。
- ② 実際に空き家を投資対象にするファンドを作り、そこに一般投資家に投資の形で出資を行ってもらう。この際に、介護施設の利用者の応募状況を一般投資家に公開する。
- ③ その出資金で空き家の改築を行い、また、空き家所有者や不動産に賃料

² 富士通総研調べ

や、空き家の購入費用を支払う。

④改築を行った介護施設で実際に要介護者に施設を利用してもらい、サービス料を払ってもらう。

⑤そのサービス料から生まれる利益で一般投資家へ配当を行う（図表5）。

この提案で空き家の所有者、一般投資家、介護施設の利用者のそれぞれのファンドに対するインセンティブを高める目的として、Empty Housing ファンドのホームページを開設する。

3.2 Empty Housing ファンドホームページの開設

「Empty Housing ファンド」のホームページを開設する。ホームページ上で空き家の所有者、不動産が利用登録しその際に、賃貸か売却を決めることが出来る。次に、その空き家がどのような介護施設になるのかという情報をホームページに載せて空き家介護施設の利用者の募集をかける。その応募状況を見た一般投資家が利用登録し、選んだ空き家に投資を行う。ここで、売却された空き家がある場合はファンドを通じて一般投資家同士でその空き家介護施設不動産を持つことが出来る。投資家の出資金を元に空き家を介護施設に改築し、運営する。そして、介護施設利用者のサービス利用料からなる収入をもとに、配当として一般投資家に分配金を渡す(図表6)。

「Empty Housing ファンド」のホームページでは、改築が行われた空き家介護施設の利用状況を公開する。その情報を公開することで、一般投資家が、ファンドの購入・売却の判断をすることが可能になる。また、空き家介護施設の利用希望者は施設の空きなどを確認することができる。

3.3 日本の空き家の現状

空き家が増加している理由のひとつとして核家族の増加が挙げられている。核家族化のため実家を相続してもそこに住むことはない。また、空き家を処分し更地にしてしまうと固定資産税が高額になってしまうため、放置しているところが多い。このまま空き家が増えると、景観の悪化、放火や不法侵入など犯罪の温床になる懸念、地震などの災害が発生した場合により避難路をふさぐ、ゴミの不法投棄のたまり場になる可能性がある。そのため、空き家を減らす必要がある。

空き家の種類には4つあり、平成25の空き家の形態別割合は売却用の住宅が約31万戸、賃貸用の住宅が429万戸、二次的住宅が41万戸³その他の住宅

³別荘や一時的に帰宅する住宅

が320万戸である⁴。

また、空き家を放置している人の中で「将来、条件があれば売却しようと思っている」と「将来、条件があれば賃貸しようと思っている」が空き家保有者の43.9%いる。それにも関わらず空き家は減らない。(図表7)

空き家増加対策のため自治体が運営する空き家バンク⁵がある。(図表8)。しかし、空き家の登録数が1~10件未満という自治体が半数を超えており活用できていないのが現状である。

他にも、この空き家を介護施設として有効活用している企業がある。この企業では、空き家を賃貸しリフォームをしてデイサービス(通所介護)を行っている。空き家を介護施設にすることは、空き家の所有者にとってもメリットが大きく、賃貸料が入ってくるだけでなく、賃貸住宅を建てると土地評価⁶が小規模宅地の特例により、200 m^2 までは50%減額になる。両者の利害が一致するためこれは有効な手段である。

4章「Empty Housing ファンド」のメリット

提案のメリットは、大きく3つあると考えている。1つ目は、通常は何も利益を生まない空き家が、一般投資家の力を借りて改築を行うことで、利益を生む建物となり、投資を行った一般投資家に配当を回すことが可能になる点である。通常の空き家の状態では、人も住むことが出来ないし、事業も行うことが出来ない。しかし、改築を行い、介護が出来る環境に整備することで入居者から月々の利用料をもらうことで、空き家に利益が生まれる。さらに、現在ヘルスケア REIT と称するものがあり、ヘルスケア REIT では、通常の商業施設やマンション、アパート等だけではなく、介護施設のようなヘルスケア不動産も投資対象になる(図表9)。一般投資家はヘルスケア REIT を低リスクで資金運用できる不動産投資信託としてポートフォリオに組み込んでいる。このことから、介護施設として認めてもらうことが出来れば投資家にも投資してもらう余地はある。また、ヘルスケア不動産に投資を行うことは、高齢者の介護ニーズがこれから増加していくため、一般投資家からすると、安定した配当を得る可能性が高まる。

2つ目は、空き家を利用することで、介護事業を行う際の初期投資コストを抑えることが可能となる点である。1から介護施設を建設しようとするれば、膨大な建設費用がかかってしまう。しかし、既存の建物である空き家を利用する

⁴空き家の種類が不明な住宅や取り壊し前の住宅、長期間不在の住宅

⁵自治体が空き家の所有者と賃貸・売却したい地域内外のひとをネット上で橋渡しするもの

⁶相続税や贈与税を計算する時に必要な、土地や家屋を評価したもの

応募論文の本文<5枚以内> (1枚: 35字×35行)

ことで改築費用だけで済む。故に短期間で投資資金の回収が行えるので、その分の資金を一般投資家の配当や介護サービスに充てることが出来る。実際にヒアリングをさせていただいた企業では、低価格でのサービス提供と介護施設利用者の症状にもよるが、施設運営上での人件費にも充てることが可能となっていた。(図表1)

3つ目は、「Empty Housing ファンド」の専用ホームページを開設することで、それぞれの利害関係者から見ても有益な情報を常に提供できる点である。投資家が投資した空き家介護施設の利用者数や稼働状況を表示し、介護施設利用希望者にとって重要な情報となる空き家介護施設の空室の状況や安全性などの情報も随時掲載する。

5章 提案の課題

Empty Housing ファンドの課題は大きく3つあると考えている。1つ目は介護施設の利用希望者に応募をかけた後、一般投資家に出資を行ってもらい、空き家の改築を行うのですぐに介護施設を利用したい介護施設利用希望者のニーズに応えられない可能性があることである。2つ目は空き家を使った介護施設なので、通常の介護施設と比較して安全面が劣ってしまう場合が存在することである。介護サービスは人を扱うことから、介護施設内や介護職員が安全面の対策を行わなければならない。安全面の対策をすることで、資金を介護サービスに回す場合がでてくる可能性が十分にあり、一般投資家のリスクが増加する。3つ目は介護施設を運営や、改築するうえで、基準が存在することである(図表10)。そのため、基準を考えたうえで、改築を行わなければならない、そのコストが増えてしまう場合がある。

6章 結び

本論文では、空き家を利用している介護施設があり、「Empty Housing ファンド」を提案した。しかし、この提案のアイデア自体は、他商業施設や、待機児童数が増加している保育施設などの不足にも利用出来る可能性は十分に存在すると思われる。現在、様々な施設の不足が存在していると考えられるが、建物を一から建設するには膨大な資金がかかる。そこで、既存の建物を利用することで建物が不足している問題を十分に解決できる余地がある。この提案を現在利用されていない、公民館や、廃校となった学校等にも導入を行えば、高齢者にとってより良い社会を迎えることが出来るのではないかと期待される。

図表 1 株式会社日本介護福祉グループ様へのヒアリング結果

2014 年 9 月 26 日

株式会社日本介護福祉グループ

広報課 久保 吉己様

調査者 東京経済大学 経営学部 3 年 田村幸太

- 質問：空き家を利用される理由、利点を教えてください。
- 回答：利用者が一人で過ごすことが難しい認知症の方がほとんどで、生活環境が変わると症状を発生してしまう場合もあるが、空き家を使うことでいつもの生活を再現でき、その生活環境により認知症の症状を軽減することができる。また空き家を使うことで、建物を建てる初期投資額を抑えることが出来る。加えて、建物に関する資金回収が短期間で行えるから。従来では、10 人の要介護者に 2 人の介護職員でいいが、10 人に 4 人の介護職員を付けることが出来ている。

- 質問：全国に存在している空き家の具体的な探し方を教えてください。
- 回答：主に不動産会社と提携を取っており、介護施設に利用できそうな空き家があると紹介してもらえる。加えて、空き家の大家さんからの募集を行っている。

- 質問：空き家から介護施設への改築費用を教えてください。
- 回答：平均で 30 万円くらい。空き家の新旧状況にもよる。

- 質問：空き家の価格の相場を教えてください。
- 回答：ほとんどが賃貸を利用して月額約 10 万円から 30 万円くらい。都心になるとやはり 30 万円程と高い。

- ✓ 考察：介護事業の種類にもよるが、空き家を利用し介護施設への改築を行うことで、事業を始める際の初期投資を抑えることができ、建物に関する資金回収も短期間で行えていた。

応募論文の本文＜5枚以内＞（1枚：35字×35行）

● 株式会社日本介護福祉グループ様

事業例：空き家を利用したデイサービス（通所介護）介護施設「茶話本舗」



※デイサービス茶話本舗「船橋亭」

※食堂兼技能訓練所



※利用者と一緒にお菓子作り

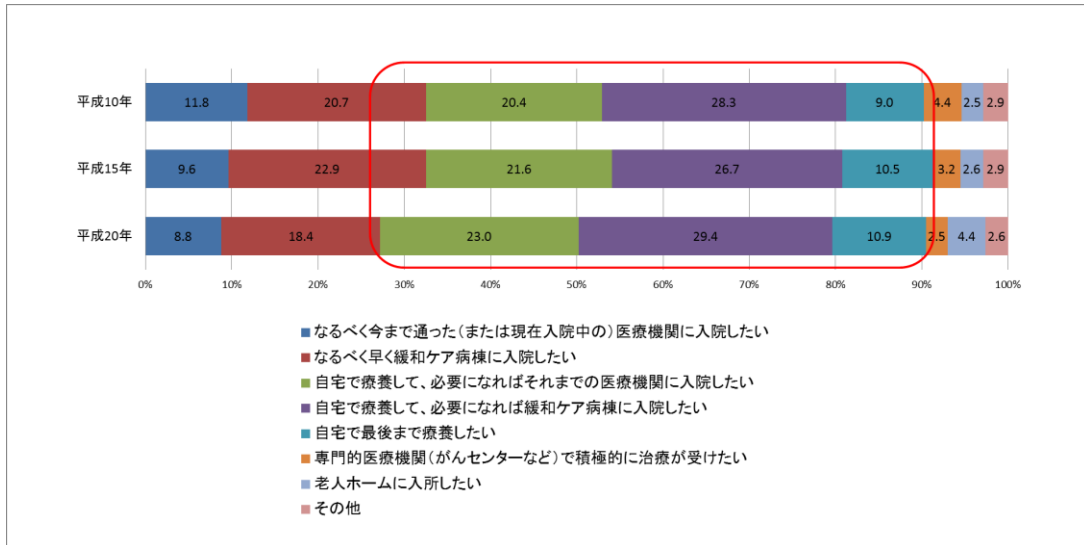


※利用者と一緒に食事

参考：日本介護福祉グループ 広報用写真

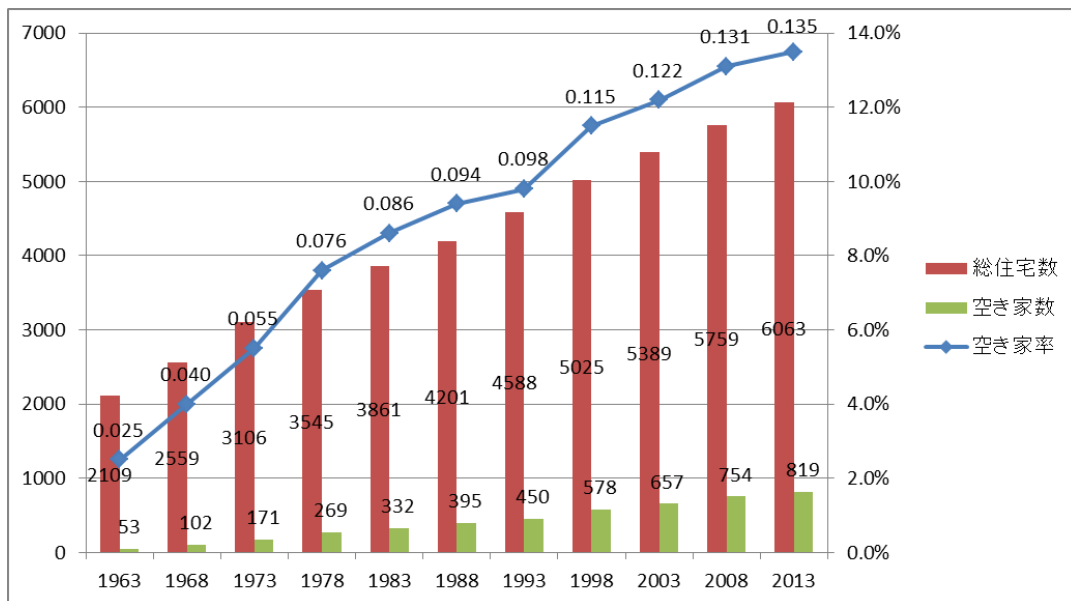
応募論文の本文＜5枚以内＞（1枚：35字×35行）

図表 2 終末期の療養場所に関する希望



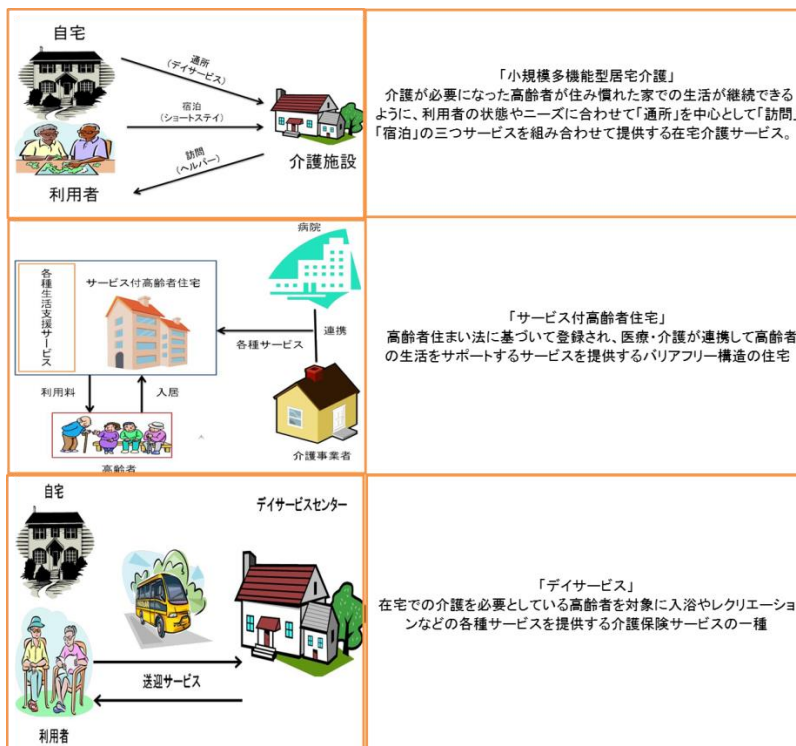
出所：厚生労働省 「終末期の療養に関する調査」より筆者作成

図表 3 総住宅数、空き家及び空き家率の推移



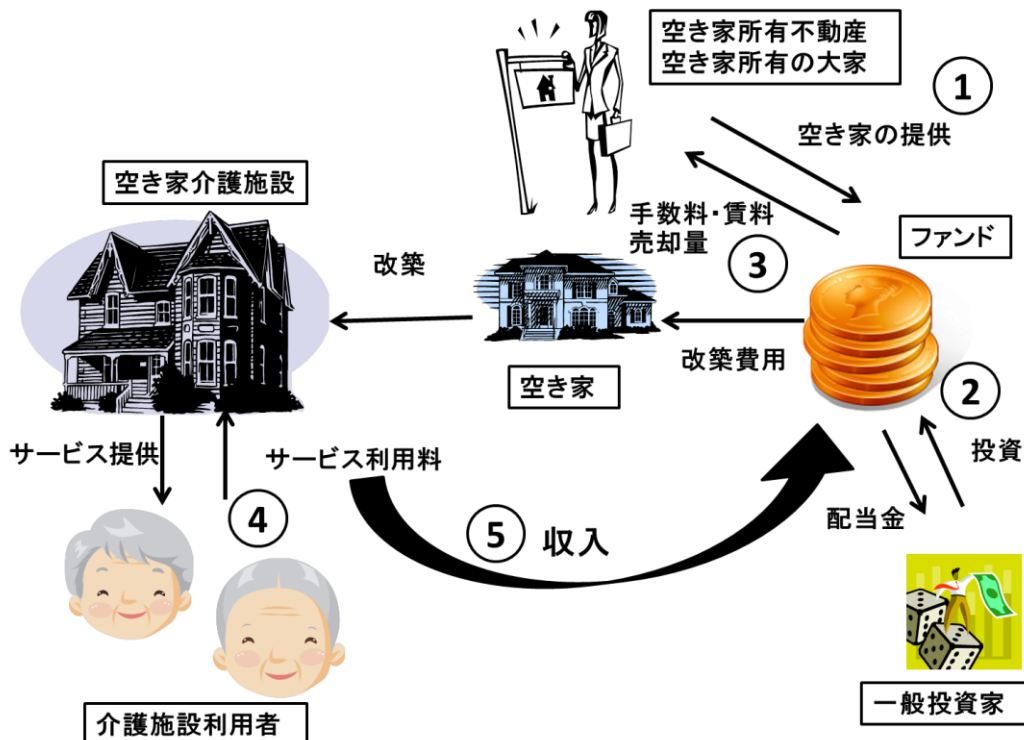
出所：総務省統計局 「平成 25 年 住宅・土地統計調査 結果の概要」より筆者作成

図表 4 小規模介護施設の種類

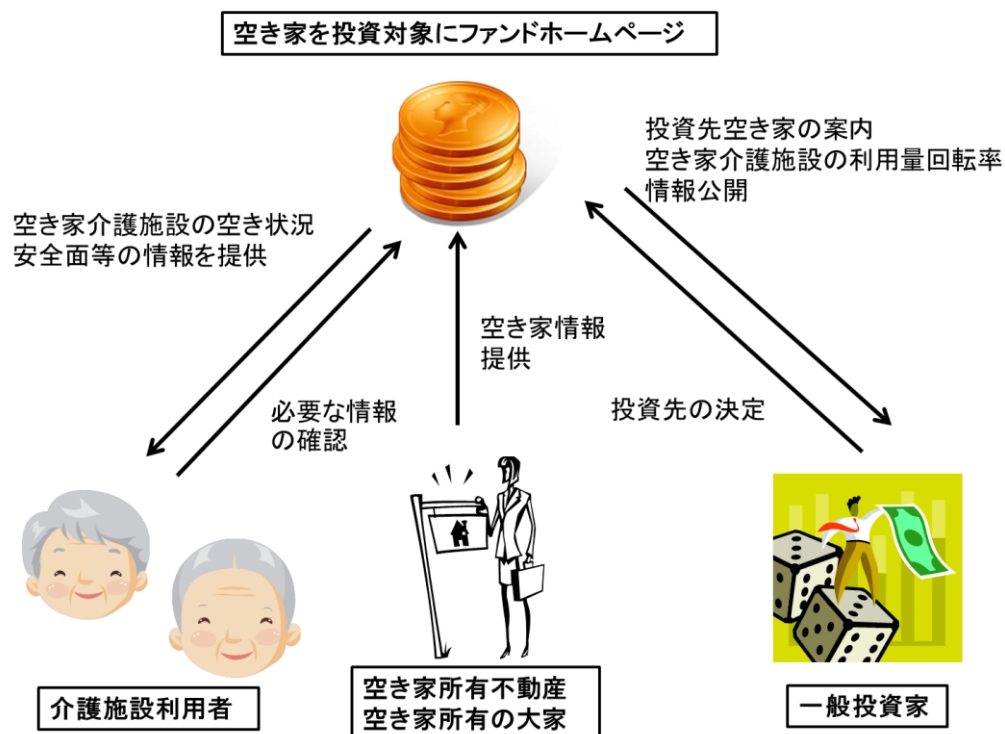


出所：厚生労働省 「複合型サービス（小規模多機能型居宅介護と訪問介護）の基準・報酬について」 より筆者作成

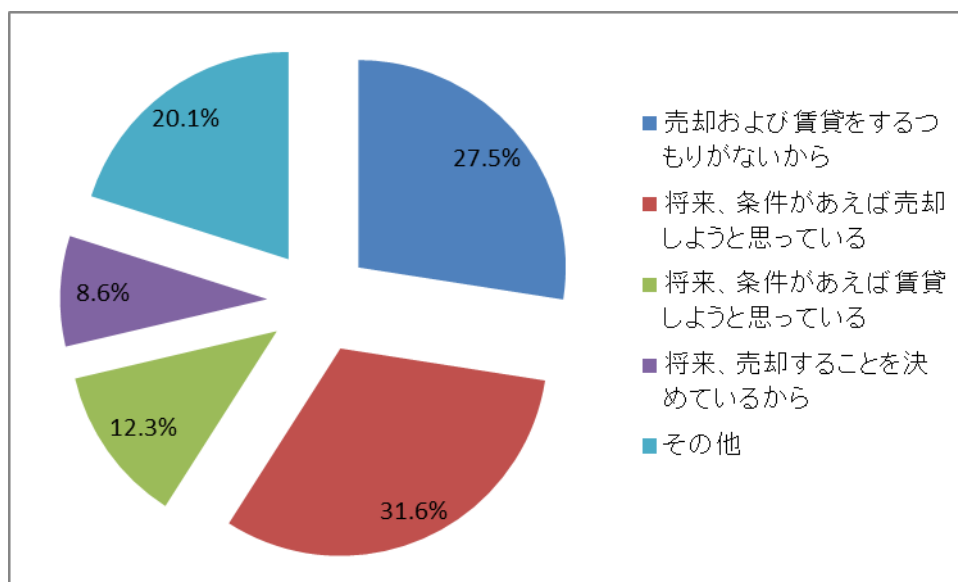
図表 5 提案「Empty Housing ファンド」のスキーム



図表 6 提案「Empty Housing ファンド」の HP



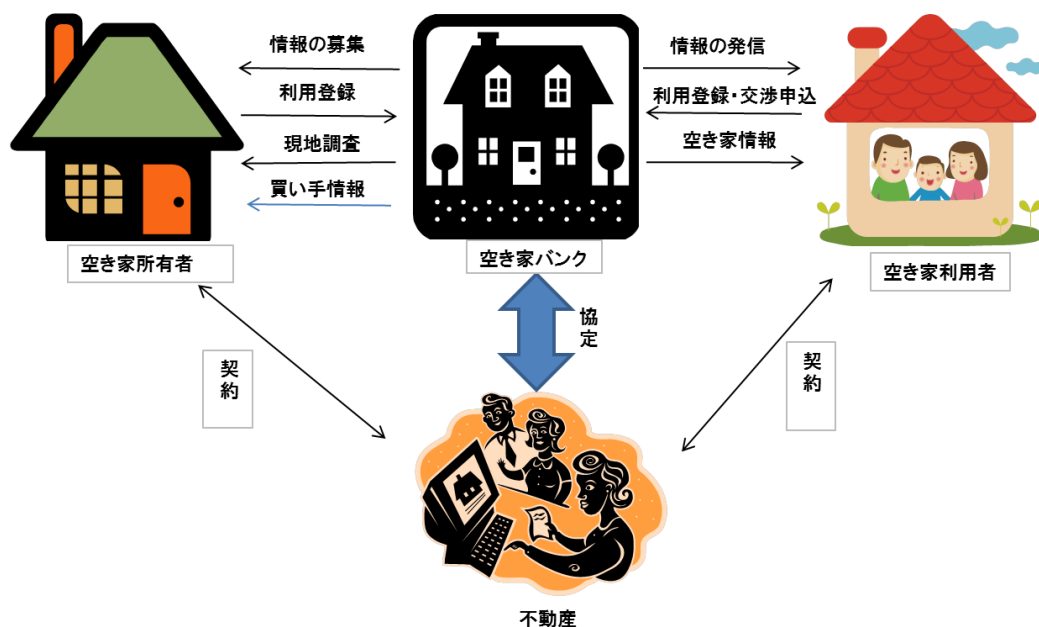
図表 7 空き家のままの理由



出所：株式会社価値総合研究所「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート結果概要」より筆者作成

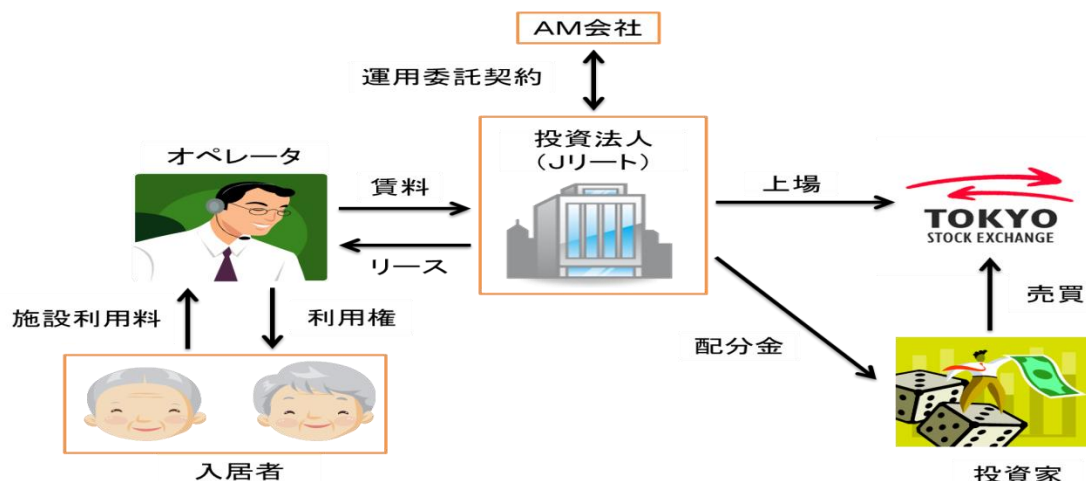
図表 8 空き家バンクのスキーム

空き家バンクのしくみ



出所：空き家バンク珠洲市 HP 「空き家バンク制度のしくみ」より筆者作成

図表 9 ヘルスケア REIT のスキーム



出所：東京証券取引所 HP リート view 入門ヘルスケアリートより筆者作成

図表 10 介護施設の建設基準例

指定地域密着型サービスに該当する認知症対応型共同生活介護の事業の設備基準例
介護事業所は、共同生活住居を有するものとし、その数は1又は2とする。 共同生活住居は、その入居定員を5人以上9人以下とし、居室、居間、食堂、台所、浴室、消火設備その他の非常災害に際して必要な設備その他利用者が日常生活を営む上で必要な設備を設けるものとする。
・1の居室の定員は、1人とする。ただし、利用者の処遇上必要と認められる場合は、2人とすることができるものとする。
・1の居室の床面積は、7.43平方メートル以上としなければならない
・居間及び食堂は、同一の場所とすることができる
・介護事業所は、利用者の家族との交流の機会の確保や地域住民との交流を図る観点から、住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあるようにしなければならない。

出所：厚生労働省 HP 「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」より筆者作成

＜参考文献＞

牧野知弘 2014 年「空き家問題—1000 万戸の衝撃」祥伝社

内閣府 平成 25 年版 高齢社会白書（全体版）

<http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2014/gaiyou/pdf/1s1s.pdf>

厚生労働省 HP 「在宅医療・介護の推進について」

http://www.mhlw.go.jp/seisakunitsuite/bunya/kenkou_iryoku/iryoku/zaitaku/dl/zaitakuiryou_all.pdf

厚生労働省 HP 「平成 25 年 国民生活基礎調査の概要」

<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa13/index.html>

厚生労働省 HP 「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」

http://www.city.habikino.lg.jp/10kakuka/07kounenkaigo/04kaigo/02chiikimichaku/files/tiki_uneikijun_10.pdf

厚生労働省 「複合型サービス（小規模多機能型居宅介護と訪問介護）の基準・報酬について」

<http://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/2r9852000001plgp-att/2r9852000001plj7>

厚生労働省 ～高齢者向け住まいを選ぶ前に～ 消費者向けガイドブック

応募論文の本文＜5枚以内＞（1枚：35字×35行）

http://www.mhlw.go.jp/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/other/dl/other-03

国立社会保障・人口問題研究所

<http://www.ipss.go.jp/>

株式会社日本介護福祉グループ公式 HP

<http://www.jcgroup.co.jp/>

総務省統計局 「平成 25 年 住宅・土地統計調査 結果の概要」

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_2.htm

NPO 法人 空き家・空地管理センターHP 「全国の空き家 820 万戸の種類別内訳」

<http://www.akiya-akichi.or.jp/blog/2559/>

株式会社価値総合研究所 「消費者（空き家所有者、空き家利用意向者）アンケート 結果概要」

<http://www.mlit.go.jp/common/001020854.pdf>

認定 NPO 法人まちぽっと「東京都内自治体における空き家対策の現状と課題」

<http://machi-pot.org/>

国土交通省「ヘルスケアリークの活用に係る ガイドライン素案」

<http://www.mlit.go.jp/common/001029202.pdf>

株式会社三井住友銀行 HP 企業調査部

http://www.smbc.co.jp/hojin/report/monthlyreviewtopics/pdf/2_05_CRSDMR1310

一般社団法人 投資信託協会

<https://www.toushin.or.jp/reit/about/what/>

厚生労働省 ～高齢者向け住まいを選ぶ前に～ 消費者向けガイドブック

http://www.mhlw.go.jp/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/other/dl/other-03

応募論文の本文<5枚以内> (1枚: 35字×35行)

医療法人 社団 仁明会

http://www.jinmei.or.jp/homecare/day_service.html

厚生労働省 HP 平成 24 年 「高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律に基づく対応状況等に関する調査結果」

<http://www.mhlw.go.jp/stf/houdou/0000033460.html>

東京証券取引所 ユリート view 入門ヘルスケアリート

<http://reit.tse.or.jp/sp/healthcare-reit01.html>

一関地区行政組合「要支援・要介護状態のめやす」

<http://www.city.ichinoseki.iwate.jp/~kouiki-gyousei/index.html>

日経プラスワン「人口減だけではない 日本の空き家が増え続ける理由」2014年8月9日 記事

日本経済新聞「特養入所、要介護2以下は認めず 厚労省が改革案 2015年度から 在宅へ移行促す」2013年9月18日 記事

日経産業新聞「モリタ HD、介護施設運営 消防車大手新たな利益の柱に」2014年2月24日 記事

日本経済新聞「遠鉄介護事業を加速 年度内、県西部に4施設」2014年5月31日 記事

日本経済新聞 地方経済面「有料老人ホーム参入 車載部品の桐山電機 住宅型、松本に」2014年8月15日 記事

日経 MJ「ALSOK と NKSJ 連携、シニア向け業容拡大」2014年08月29日 記事

日経 MJ「ジェイコム HD、介護関連に軸足 派遣人材、自前で育成」2014年09月12日 記事

応募論文の本文＜5枚以内＞（1枚：35字×35行）

日経 MJ「耳寄りな話、介護予防へ買い物も デイサービス施設ドラッグ店併設」 2014 年 07 月 25 日 記事

日経 MJ（流通新聞） 「コープしが、介護に参入 デイサービスなど、宅配と組み合わせ」 2014 年 05 月 02 日 記事

日経 MJ(流通新聞) 「パルシステム東京が保育参入 パート定着を支援」2013 年 10 月 09 日 記事

日本経済新聞 地方経済 「介護事業会社を買収 ヘルスケア、第 2 の柱に」 2014 年 03 月 28 日 記事

日本経済新聞 朝刊 「71%—介護の担い手は家族、同居の場合「老々」過半数」 2014 年 08 月 26 日 記事

日本経済新聞 「特養待機 52 万人、4 年で 10 万人増 厚労省調査」 2014 年 3 月 25 日 記事