

拡大する高齢者住宅市場

～「サービス付き高齢者向け住宅」の動向～

はじめに

全国における平成23年の新設住宅着工戸数は834,117戸であり、平成21年に100万戸を割り込んでから、現在まで低調に推移している。平成25年までの住宅ローン減税措置を始めとした支援策や、消費税率引き上げ前の駆け込み需要など、当面の底支えは見込まれるが、長引く景気低迷、今後予想される急激な人口減少など、住宅業界への明るい話題はそう多くない。

そのような中でも、住宅の機能は年々進化しており、様々なニーズに対応できる住宅が登場している。最近注目されている住宅の一つに「スマートハウス」がある。スマートハウスは太陽光発電の導入はもちろん、家庭内エネルギーの一元管理システム、さらにはスマートフォンとリンクさせることで戸締まりや電気の消し忘れなどの管理までできるという、まさに最先端技術を駆使した住宅である。また、高齢化が進行する中で、「高齢者住宅」の建設も増えてきている。昨年10月から「サービス付き高齢者向け住宅」の新制度が動き出し、今後の高齢者住宅の在り方に新たな風をもたらしている。

今回はこの「高齢者住宅」に着目し、これまでの高齢者住宅の流れから、新たに導入された「サービス付き高齢者向け住宅」（以下、サ高住）にスポットを当てて、みていきたい。

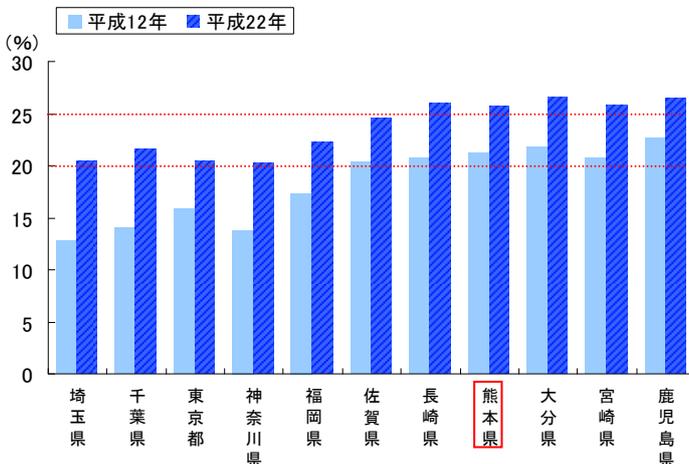
1. 熊本県の高齢化について

まず、高齢者住宅の動向に入る前に、高齢化の実態について触れていく。図表1は、熊本県を含む九州7県と首都圏の1都3県で、平成12年・平成22年の高齢化率（65歳以上人口比率）を比較したものである。九州では平成12年時点で、福岡県を除く6県において既に20%を超えており、熊本県は21.3%で、鹿児島、大分県に次いで3番目の高齢化率であった。平成12年時点での高齢化率の全国平均は19.2%であり、九州は全国に先行し

て高齢化が進んでいたこととなる。一方の首都圏では高齢化率が15%に達したのは東京都のみであり、高齢化の初期段階であったといえる。それ以後10年間で高齢化は着実に進行し、平成22年には九州の殆どの県で25%まで達している。首都圏における高齢化の進行状態はより深刻で、埼玉県では10年間で7.6ポイント増加しており全国トップの伸びとなった。

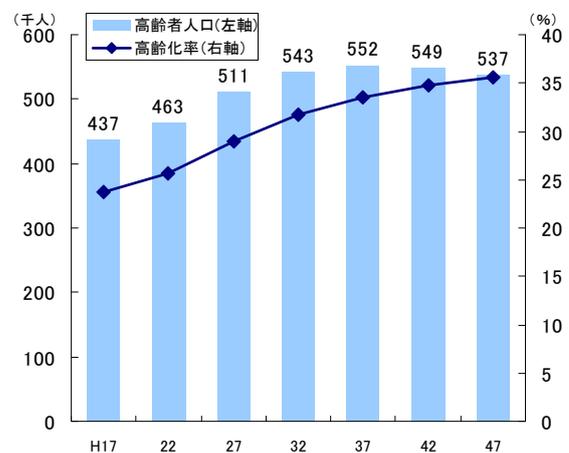
次に、熊本県の今後の高齢化について見ていく。

図表1：65歳以上高齢者人口比率の比較



資料：総務省 統計局「国勢調査」

図表2：熊本県の高齢者人口と高齢化率（将来推計）



資料：国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別・将来推計人口」
※H19.5推計 H17.H22は国勢調査ベースで記載

図表2は、本県の将来推計人口を示しており、高齢者人口のピークは13年後の平成37年とされ、それ以降は、高齢者の絶対数は減りながらも緩やかに高齢化が進行すると予想されている。図表2では熊本県のみを取り上げているが、福岡県以外の九州各県でも熊本県同様に、平成37年以降は高

齢者人口が減少に転じると予想されている。一方、福岡県や首都圏でも高齢化は当然進むが、平成37年以降も10年以上は高齢者人口が増加し続けると予想されている。地方では既に高齢化が進んでいるが、今後は首都圏などの都市部でも急激に高齢化が進行すると思われる。

2. 高齢者施設・住宅について

(1) 建築着工床面積の動き

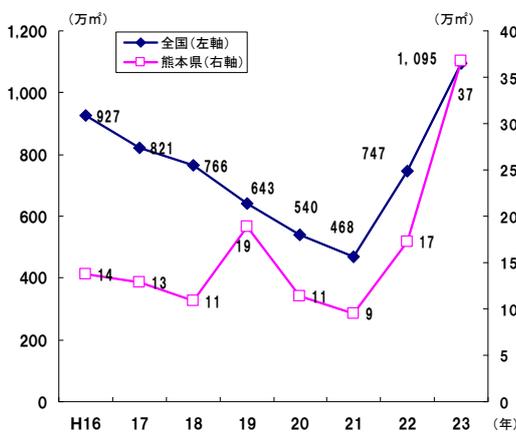
国土交通省が毎年発表する建築着工統計の中で、建築着工床面積の「医療・福祉用」が平成22年から急激に増加しており、熊本県でも全国平均同様の動きが見られる(図表3)。「医療・福祉用」の建築物には病院はもちろんだが、介護施設や老人ホームなども含まれ、これらの新設が着工床面積を押し上げているものと考えられる。

(2) 高齢者施設・住宅の整備率

高齢者向けの住まいは「施設型」と「住宅型」にわけることができる。「施設型」としては、介護保険3施設と呼ばれる介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)・介護老人保健施設・介護療養型医療施設など、介護・医療サービスが充実した施設があり、「住宅型」には有料老人ホームやケアハウス、次章で説明するサ高住などがある。

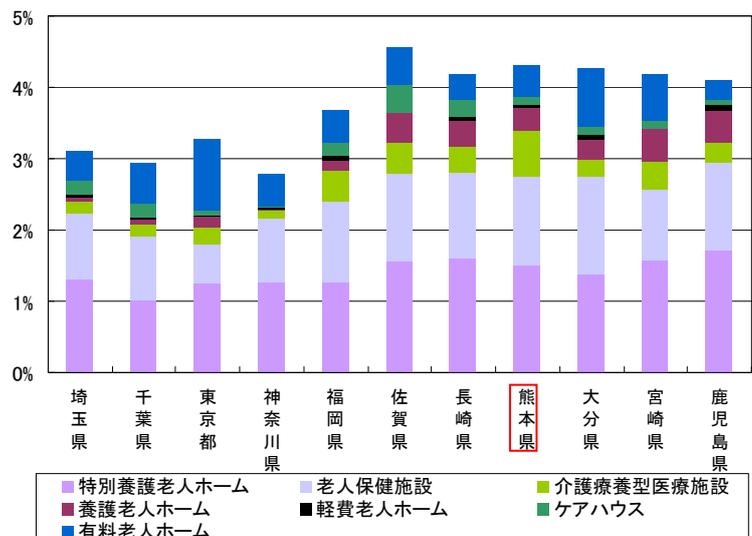
図表4は、高齢者施設・住宅の整備率(高齢者施設・住宅の定員数を65歳以上高齢者人口で除したものを示している。ここでは「施設型」・「住宅型」含めた7つを取り上げている(サ高住は含んでいない)。福岡県や首都圏の整備率は、福岡県を除く九州6県に比べて低く、3%に達していないところもある。熊本県は、佐賀県に次ぐ2番目の整備率で4.31%である。ちなみに、国土交通省は、平成23年5月の「国土交通省成長戦略会議」で、平成32年を目処に「住宅型」の整備率を欧米並みの3~5%とする目標を掲げている。図表4で整備率の最も高い佐賀県も、「施設型」・「住宅型」合わせて4%台半ばであり、その割合も「施設型」が7割以上を占めていることから、「住宅型」のみで3~5%という目標には程遠い。

図表3：建築着工床面積の推移(医療・福祉用)



資料：国土交通省「建築着工統計」

図表4：高齢者施設・住宅の整備率



資料：厚生労働省「社会福祉等調査」(平成22年)などをもとに当研究所作成

3. サービス付き高齢者向け住宅について

(1) 概要

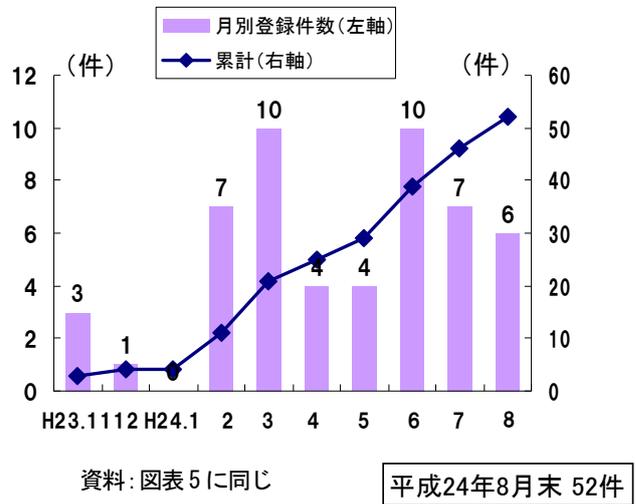
昨年4月の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正により、同年10月からサ高住の制度が新たに始動した。サ高住とは、医療・介護と連携し、生活支援サービスを提供する住宅であり、今後増加が見込まれる単身高齢世帯・老老世帯をターゲットとしている。これまでの高齢者住宅との主な違いは、規模・設備といったハード面、生活支援サービスのソフト面、契約面での3つを軸とした基準が細かく定められていることである。例えば、サ高住では、バリアフリー構造、安否確認・生活相談サービスを必須とし、権利金や礼金の受入を禁止するなど、入居者保護を目的とした基準をとっている。主な基準を図表5に示しているが、これらの基準を満たした住宅のみがサ高住として都道府県に登録できる。

また、従来の高齢者住宅は「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」「高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）」「高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）」の3種類だったが、サ高住登録開始にあたりこの3種類は廃止され、サ高住に一本化された。3種類の事業者はサ高住に登録し直すか、有料老人ホームとして届けるかを選択することとなり、サ高住への登

録もなく、有料老人ホームの届出もない3類型に関しては一般の賃貸住宅に切り替わることとなる。

県内のサ高住の登録状況を見てみると、平成24年8月末時点での登録件数は52件である（図表6）。九州では同時点で福岡県が57件とトップであり、本県は2番目となっている。尚、全国でのサ高住の総登録件数は2,172件となっている。

図表6：県内のサ高住登録状況



図表5：サ高住登録基準・入居条件

入居条件	<ul style="list-style-type: none"> ・単身高齢者世帯（高齢者…60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者） ・高齢者＋同居者（同居者…配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている親族/特別な理由から知事が同居を認める者）
規模・設備	<ul style="list-style-type: none"> ・1戸当たりの床面積は、原則25㎡以上（ただし、食堂・台所などの共用部分が十分な面積を有する場合は18㎡以上） ・各専用部分に台所・トイレ・収納設備・洗面設備、浴室を備えたものであること（ただし、共用部分に各戸に備える場合と同等以上の設備を整えられる場合は全ての設備を備えずとも可） ・バリアフリー構造であること
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・少なくとも安否確認サービスと生活相談サービスを提供 ・ケアの専門家が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。常駐しない時間帯は緊急通報システムにより対応（ケアの専門家…医療法人等の職員・医師・看護師・介護福祉士・社会福祉士・介護支援専門員・ホームヘルパー2級以上の資格を有する者）
契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・書面による契約で、専用部分が明示されていること ・長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容となっていること ・金銭の授受は、敷金・家賃・サービスの対価のみで権利金やその他の金銭の授受はできない ・前払金に関して返還債務金額の算定方法が明示されるなど、入居者保護が図られていること

資料：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」より当研究所作成

(2) 熊本県のサ高住登録状況

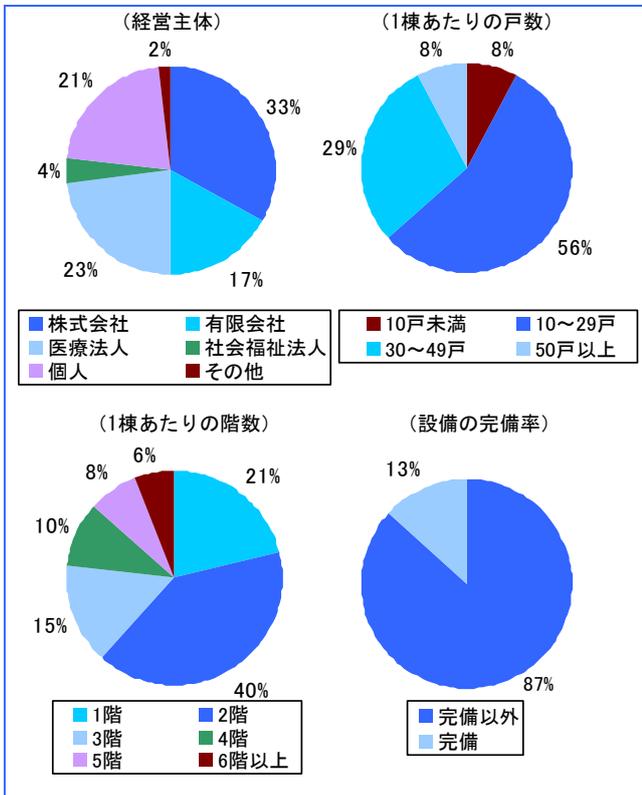
都道府県への登録が完了したサ高住は、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会が管理する「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」(以下、情報提供システム)に掲載されることになる。このサイトでは、全国のサ高住が都道府県別に一覧になっており、施設の設備や費用面まで細かく情報が載っている。この情報提供システムから熊本県のサ高住の情報をピックアップし、平成24年8月末時点での情報をいくつかの項目にわけて集計したものを、図表7~9にまとめている。

図表7は、サ高住の経営主体と設備面について示している。経営主体の株式会社と有限会社は、殆どが介護サービス関連の業者である。また、個人は21%であったが、そのうち7割以上がJA熊本市を通したものである。JA熊本市はサ高住の仲介にも力を入れており、詳細については後述する。サ高住1棟における戸数は、10~29戸が約半数をしめており、次いで30~49戸となっている。

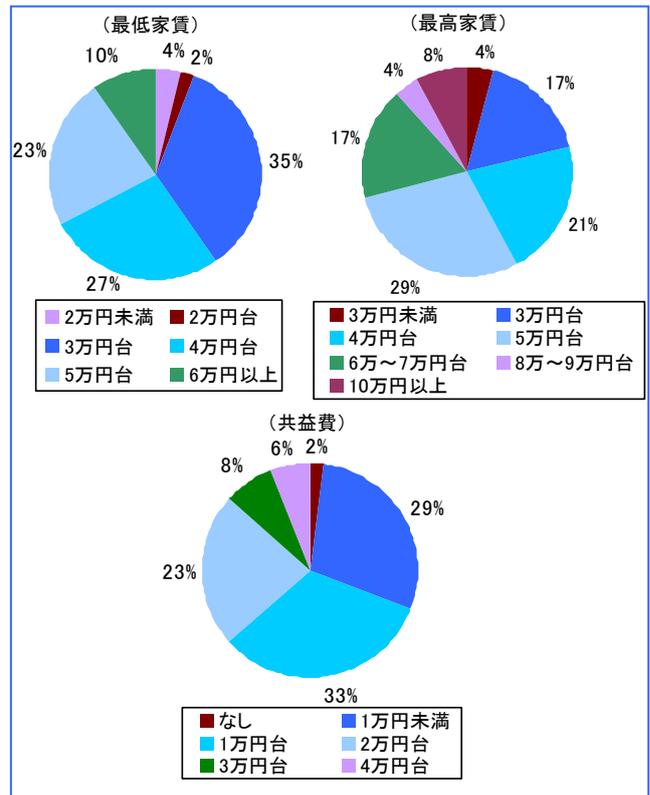
一棟あたりの階数では、2階建が最も多くなっていることも考えると、熊本では、アパート型のサ高住が主流となっていると考えられる。設備面に関しては、各戸にトイレ・洗面・浴室・台所・収納設備の全てを設置している「完備」が13%であり、殆どのサ高住が「完備以外」となっている。完備以外の場合は、浴室が共同利用となっている場合が多く、介護対応の浴室を設置しているところもあれば、大浴場を設けているところもあり、入居者同士の交流の場として機能することも考えられる。

次に、図8はサ高住の家賃・共益費について示している。各サ高住が設定する最低家賃と最高家賃を集計しているが、両者を比較すると、最低家賃では3万円台が35%を占めているが、最高家賃では3万円台が17%まで減り、全体的な金額割合が一万円ずつ底上げされた形となっている。また、家賃の最低金額は1万5千円、最高金額は13万円であり、家賃が高い部屋と低い部屋との条件を比

図表7 経営主体・設備



図表8 家賃・共益費



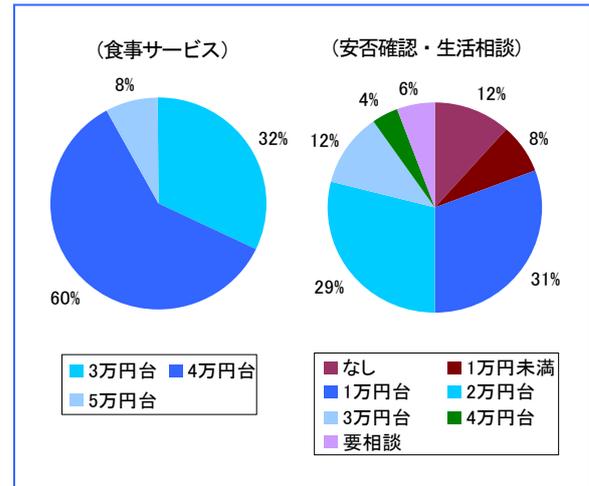
図表7.8の資料：図表5に同じ

較すると、面積、立地、設備面での差が殆どで、熊本市中心市街地に近い程、面積が広い程高いというように、通常の賃貸住宅の条件と同じであると思われる。共益費に関しても殆どの住宅で必要であり、大半が2万円以内となっている。

サ高住でのサービスは、安否確認と生活相談が必須となっているが、必須ではない食事サービスも追加費用で受けることができる。図表9では、食事と安否確認・生活相談サービスにかかる追加費用を示している。食事サービスは、全体の6割の住宅が月々4万円台での提供となっている。安否確認・生活相談サービスは1~2万円台での提供が全体の6割を占めているが、サービス費用をとらない「なし」や金額が公表されておらず、「要相談」と掲載されている住宅もあり、追加費用には幅があった。それ以外にも、入浴、健康維持、家事などで介助サービスを受けることができる住宅もあるが、月々の費用や、サービスの程度も様々なため、入居希望者は細かい条件まで吟味して、

必要なサービスを提供する住宅を探すことが重要となる。ただし、情報提供システムには、特定の介護事業者と提携し、住宅として提供するサービスのみの掲載となるため、サイト上では「提供しない」となっているサービスでも、大抵の場合個人で契約をすれば追加費用で受けることができる。

図表9 サービス費



資料：図表5に同じ

4. 熊本県内におけるサ高住の取り組み

図表7で示したように、サ高住の経営には様々な事業者が参入しているため、医療法人が経営主体ならば、自ずと医療サービスが充実したり、介護事業者ならば介護サービスが充実したりといった具合に、それぞれの強みを活かすサ高住も多い。「自立型」「要支援型」「介護型」「医療型」など、ターゲット層の基準を設けているサ高住もある。現状では、登録基準を満たせば「サービス付き高齢者向け住宅」と表示して運営できるため、様々なタイプのサ高住が登場している。今回は、独自のサービスで展開している2社を紹介する。

(1) JA熊本市

JA熊本市（以下、JA）は、サ高住の仲介に積極的に取り組んでいる。JAが仲介するサ高住は市内に9件の196戸あり、今後も拡大していく予定である。JAのサ高住は通常の「住宅」であることにこだわりを持ち、自立して生活できる人、要支援者、要介護者の垣根なく、誰もが安心して暮らせる住宅を目指している。JA独自の展開と

しては、移動販売車のサービスを行っていることがあげられる。食料や生活用品などを積んだ移動販売車がそれぞれのサ高住に週に1回訪れるような、コース設定を予定している。単独での外出が困難な高齢者にとっては便利なサービスであり、既存のアパートに介護、医療、商業のサービスまで付加したサ高住を目標に取り組んでいる。

また、JAが仲介するサ高住は、一般のアパートの造りとほぼ変わらないため、浴室・台所などを各戸に設置する「完備型」がメインとなっており、食堂などの共用スペースを設けていないものが殆どである。しかしながら、敷地内に共用の畑を設けて入居者に提供しており、既に収穫祭を行うなど、盛り上がりを見せているサ高住もある。あえて交流の場を提供せずとも、似たような境遇を抱えて入居している高齢者同士は、自然にコミュニケーションがとれているという。数あるサ高住から一つを選んだ時点で、入居者同士共感できる部分も多いのかもしれない。

(2) 株式会社 学研ココファン

サ高住の全国展開に乗り出しているのが学研ホールディングス傘下で介護事業を手掛ける株式会社学研ココファン（以下、ココファン）である。ココファンは首都圏を中心にサ高住を展開し、地方展開の第一歩として熊本に初進出した。現在では熊本市内で2つのサ高住を運営し、24年11月に3つ目となる新設のサ高住をオープンする予定である。地方進出を考える際に、様々な候補地があった中で、以前からの取引先など、マンパワーも含めた条件が整い、熊本進出が実現した。ココファンでは、それぞれのサ高住の特色を明確にしており、熊本市内の3つのサ高住は、「自立型」、「介護型」、「医療・介護型」と色分けし、入居希望者の状況に合わせて最適な居住環境を提供できるようにしている。ココファンのサ高住には、同社が運営する介護関連サービスの事業所も併設され、11月に新規オープンするサ高住には、介護関連サービスの事業所だけでなく、連携するクリニックも併設し、より充実したサービスを受けられるようになっている。家賃や食事サービスなどの価格は、熊本の相場に合わせて低めに設定しているが、首都圏と同様のサービスを提供している。

学研グループをバックに持つココファンならではの取り組みとしては、サ高住に保育所や学習塾を併設し、高齢者と子供との交流の場を提供していることがあげられる。首都圏の一部ではこのサービスが実現しており、仕事を持つ女性にとっても、子供たちが高齢者に見守られている環境は心強いと思われる。今後、熊本でも同様のサービスの導入が検討されている。ココファンでは、熊本のケースを地方におけるビジネスモデルと位置づけ、九州から全国へと展開する予定である。



自立者向けサ高住「ココファン水前寺」

おわりに

「高齢者」とは一般的に65歳以上の人を指すが、体力面や興味関心なども当然ながら人によって異なり、単にひとくくりにはできない現状がある。若者と同等かそれ以上にアクティブな高齢者もあり、老後を満喫しているかのようにも見受けられる。しかしながら、多くの高齢者が、いつ何が起こるか分からないという身体面での不安を現実的に抱えているのではないだろうか。2世帯同居などをしていれば、多少は安心して暮らせるかもしれないが、単身、高齢夫婦のみの場合、万が一の時に頼れる存在がいれば心強い。離れて暮らす家族にとっても、誰かに見守られている環境というのは安心できる。国土交通省もサ高住が制度化された目的の一つに「高齢者が安心して暮らせる住宅の確保」をあげている。

サ

高住は開始からようやく一年を迎える段階であり、認知度もそう高くないだろう。実際、サ高住と老人ホームとの垣根が殆どない状態にあり、入居希望者からしてみれば、サ高住であれ、老人ホームであれ、希望の条件を満たしていれば形態は関係ないのかもしれない。

しかし、サ高住のように、一定水準のハードとソフトを備えた住宅に、必要なサービスを付加していくという、いわばカスタマイズできることは、多様化の進む社会にとって受け入れ易いように感じる。ただ、サービスを受けるためには追加コストがかかるため、入居者が経済的負担に耐えられるかどうかは今後の課題の一つとなりそうである。