

PRESS RELEASE

サービス付き高齢者向け住宅 最新動向 ～急拡大する市場の今後をよむ～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、社長：久田見 卓）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、9月25日発行の『C R I』10月号に掲載いたします。

改正高齢者住まい法に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」（サ付き住宅）の登録制度が始まってからまもなく2年が経つ。ここまで順調に登録数を伸ばしてきたものの、2013年4月以降は新規登録数が減少するといった変化も現れており、今後の動向を注意深くみていかなければならない。登録物件の状況を分析するとともに、サ付き住宅市場の今後を考察した。

2012年はハイペースで増加し6万戸近い新規登録、13年は環境変化で減少か

- サ付き住宅は、2011年10月に制度がスタートした。11年中は動きが鈍かったものの、12年に入ると急速に登録数が増え、旧・高齢者専用賃貸住宅（高専賃）からの登録替えが集中した12年2月～6月、また年度末の駆け込みと思われる13年2月～3月を中心にハイペースで登録が進んだ。
- 本誌では昨春、旧高専賃からの登録替えを除く12年の新規登録戸数（13年以降の竣工分を含む）を年間4万戸前後と予測したが、実際は約5万8,000戸に達した。国が「10年間で60万戸（年間6万戸）」の整備を目指す高齢者住宅の供給をサ付き住宅のカテゴリーだけではほぼ達成したことになる。
- 累計件数・戸数は増え続けており、順調な供給が続いているようにみえるが、月別にみると、13年4月以降、新規登録が減少しており、それまで月間130～230件程度で推移していた登録件数が、4月～6月は30～60件に落ち込んだ（その後、7月・8月には100件程度まで戻している）。この背景には、①一般消費者だけでなくケアマネジャー等の専門職にも多い情報不足、②商品性に対する理解不足（大半が要介護者向けでながら、自立者向けという認識や思い込み等）③物件急増による競争激化と入居者募集の苦戦、④家賃・サービス費を値下げする物件の出現、これに伴う事業採算性の悪化、⑤建築費の上昇と共に伴う事業化断念・延期物件の増加、建物オーナーの投資利回りの低下——等の要因が複合的に絡んでいると考えられる。

登録状況からみるサ付き住宅の特徴：全体では小規模・狭小化、要介護者向けの傾向が一層強まる

- 2013年8月25日時点の登録物件（3,721件、12万446戸）について、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」（<http://www.satsuki-jutaku.jp/>）で公開されている物件情報をもとに分析を行った^注。
 - **75歳以上人口に対する定員割合（供給率）**：全国平均で0.87%だが、地域によりばらつきがある。北海道（1.48%）、沖縄県（1.46%）、三重県（1.44%）、群馬県（1.39%）等が高い。
 - **事業主体（貸主）**：株式会社が最も多く（56%）、有限会社や合同・合資会社等を含めると営利法人が全体の7割を占める。次いで医療法人が14%、社会福祉法人が8%。農協・生協や自治体もある。
 - **戸数規模**：10戸台～30戸台が多く、30戸未満で全体の過半数、50戸未満で8割を占める。1棟当たりの平均戸数は32.4戸。100戸を超える大型物件は極めて少なく47件しかない（最大戸数は230戸）。
 - **住戸面積**：住戸面積（専有部面積）の最低値は、サ付き住宅の面積特例基準が18m²であることから18m²台に集中しており過半数を占める。標準基準の25m²に満たない18m²以上25m²未満で8割にのぼる。
 - **住戸タイプ**：2人居住が可能な住戸（30m²以上を抽出）は全体の1割しかなく、大半は1人用住戸。
 - **住戸内設備**：トイレ・洗面・浴室・台所・収納設備の5点すべてを備えた「完備」型は23%で、「浴室・台所なし」型が55%で最も多い。「浴室・台所なし」型の割合が増えており、要介護者向けにシフト。
 - **共同利用設備（共用施設）**：「食堂」が88%で最も多く、次いで「浴室」84%、「居間」64%（複数回答）。
 - **家賃**：家賃の最低値は5万円台が最も多く（25%）、7万円未満で8割を占める。
 - **サービス費**：サービス費（状況把握・生活相談、食事、介護、家事、健康維持増進、その他のサービス提供に要する費用。ただし、介護、家事、健康維持増進については介護保険適用外のサービスに関する費用）の合計は5万円台（20%）が最も多く、6万円未満で全体の過半数を占める。
 - **提供されるサービス（事業主体以外の外注含む）**：すべての物件に義務付けられている「状況把握・生活相談」（100%）以外では、「食事」が95%で最も多く、次いで「健康維持増進」が60%（複数回答）。
 - **介護事業所等の併設状況**：「同一建物内」が67%で、「同敷地」「隣接」も含めると約8割の物件で何らかの施設を併設。「通所介護事業所」47%、「訪問介護事業所」42%、「居宅介護支援事業所」30%。ただし、12年の介護保険改正による減算措置の影響で、訪問介護事業所の併設割合は以前に比べて低下。

注：2013年8月25日までに同サイト上に情報が公開された登録物件が対象。登録日が8月25日以前だが、同日までに情報未掲載の物件は除外した。

