

# PRESS RELEASE

## 転換点にたつサービス付き高齢者向け住宅 ～優良ストックとして生き残るための方策は～

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、**4月24日発行の『C R I』5月号**に掲載しています。

2011年秋の制度創設から3年半が経過したサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付き住宅）は短期間で物件数が急増したが、生活利便性の低い郊外立地物件が少なくないこと、狭小住戸ばかり並ぶ老人ホームのような物件が多数を占めるなどの実態がある。また、併設介護事業所による顧客の囲い込みや、必要量以上に介護保険サービスを利用する過剰サービスなどの問題も一部で指摘されている。優良ストックとして生き残るために今後目指すべき方向性について考察した。

### サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の分析（2015年3月20日現在）

- 2015年3月20日までに登録された全国のサ付き住宅について、「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集計・分析を行った<sup>注1)</sup>。
- **登録件数・戸数**：2015年3月20日現在、全国で5,477件・17万7,233戸の登録。制度開始以降、一貫して大阪府、北海道の登録が多いが、首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）での戸数も増加。
- **事業主体（貸主）**：菅利法人が7割。業種別では高齢者住宅事業および在宅介護事業が46%。医療法人と社会福祉法人もあわせて24%あり、介護系・医療系事業者が全体の7割を占める。
- **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割を超える。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少なく67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18m<sup>2</sup>であることから18m<sup>2</sup>台に集中しており約6割を占める。標準基準の25m<sup>2</sup>に満たない18m<sup>2</sup>以上25m<sup>2</sup>未満が8割にのぼる。
- **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2割に過ぎず、「浴室・台所なし」が6割で最も多い。「浴室・台所なし」型が増える傾向が一貫して続いている。
- **家賃**：家賃の最低値は4万円台が最も多く（25%）、6万円未満で全体の7割を占める。
- **サービス費**：サービス費<sup>注2)</sup>合計は5万円台（20%）が最も多く、6万円未満で全体の半数近くを占める。食費（全国平均4.34万円）の割合が高く、次いで状況把握・生活相談サービス費（同1.66万円）。
- **提供されるサービス（事業主体以外の外注含む）**：全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9割超で最も多く、次いで「健康維持増進」が6割（複数回答）。
- **介護事業所等の併設状況**：「同一建物内」が約7割で、「同一敷地内」「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%）が最も多く、次いで「訪問介護事業所」（40%）。

### 真の“安心住まい”としての整備を目指して～「地域との共生」や「多世代共住」がキーワードに

- 国土交通省は2014年9月、「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」を設置して有識者による議論を行うなど、現在の整備状況を見直そうとする動きを取り始めている。また、厚生労働省は2015年3月、「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」を改正し、従来その枠外にあつたサ付き住宅についても、有料老人ホームの定義に該当するものは同指針の対象とし、地方自治体が指導できるようにした。
- 高齢者向け事業の常として、法規制が強化されるほど消費者保護策がある程度明確になる一方で、事業者の創意工夫や商品・サービスの独創性・多様化が阻害されかねないという問題を抱えることにもなる。ここにきて立て続けに行われているサ付き住宅の見直し議論や関連制度改正などをみると、「量から質へ」の転換を図りつつも、より“施設的”な方向へと進もうとしているようにもみえる。
- そのような中、事業者に求められるのは、過度に介護報酬に依存したビジネスモデルからの脱却と、介護保険外サービス（消費者の全額自己負担によるサービスで、必ずしも「介護」に限定されない）の拡大である。
- さらに、今後の高齢者住宅事業のキーワードになるのは、「地域との共生」や「多世代共住」などである。従来、高齢者住宅といえば、それだけを単体で開発し、入居者のほうだけを向いた内向きのサービス提供が当たり前だったが、今後は国が推進する地域包括ケアシステムを柔軟に捉えた取り組みが各地で出てくるだろう。行政の規制の枠内に留まった“施設”とは異なる“安心住まい”的な供給を期待したい。

注1：2015年3月20日までに情報が公開された登録物件が対象。登録日が3月20日以前だが、同日までに情報未掲載の物件は除外した。  
注2：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。

