

PRESS RELEASE

スタートしたサービス付き高齢者向け住宅制度 ～高齢者住宅市場拡大の牽引役となるか～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、3月25日発行の『CRI』4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2011年10月20日より始まった。国が進める建設・改修費補助、税制優遇、長期融資の“支援策3点セット”の効果もあり、登録戸数は日毎に増加、比較的短期間で5～6万戸のボリュームとなりそうだ。登録物件の特徴を分析するとともに、サ付き住宅の展望・課題を考察した。

年明け以降日毎に登録数増加、登録替えの旧高専賃分を除いても新設は年4万戸前後のペースか

- 「サービス付き高齢者向け住宅」（サ付き住宅）とは、単身や夫婦のみの高齢者世帯が安心して住まえる賃貸方式や利用権方式の住宅のことで、ハード面ではバリアフリーの設備・仕様になっているほか、ソフト面では医療・介護の有資格者らによる状況把握（安否確認）・生活相談などの見守りサービスが付いている。
- 国による建設・改修費の補助と税制優遇、住宅金融支援機構の長期融資という支援策もあり、不動産・介護サービス企業、医療法人、社会福祉法人等のサ付き住宅事業への関心は高い。年明け以降、新規物件および旧高齢者専用賃貸住宅からの登録替えが進み、大都市圏を中心に日毎に登録数が増えている。2012年3月1日現在、537件・1万8,473戸が登録されている。2012年は新設分だけでも4万戸前後の登録になると推測できる。

登録状況からみるサービス付き高齢者向け住宅の特徴：現時点では要介護者向けの小さめ住戸が中心

- 2012年2月24日までに登録された全国のサ付き住宅について、ホームページ「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[※]。
 - 登録件数・戸数：2012年2月24日現在、全国で498件・1万7,228戸の登録。南関東（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）が130件・5,476戸と最も多く、近畿・東海がこれに続く。都道府県別では、南関東の1都3県のほか、大阪府、北海道、愛知県、広島県、三重県が多い。
 - 事業主体（貸主）：株式会社が60%を占めており、有限会社・合同会社を含めると全体の7割を超える。次いで医療法人が15%、社会福祉法人が6%。医療法人は、今後さらに増加する可能性が高い。
 - 戸数規模：10戸台～30戸台が多く、30戸未満で全体の47%、50戸未満で75%を占める。1棟当たりの平均戸数は34.6戸。100戸を超える大型物件は極めて少なく5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18㎡であることから18㎡台に集中しており52%を占める。標準基準の25㎡に満たない18㎡以上25㎡未満で71%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」は32%で、「浴室・台所なし」が49%で最も多い。「浴室・台所なし」や「浴室・台所・収納なし」（3%）は住戸が小さめの要介護者向け物件に多くみられ、介護付有料老人ホームと住戸タイプが同様の物件が多いとみられる。
 - 共同利用設備（共用施設）：「食堂」が85%で最も多く、次いで「浴室」81%、「居間」61%（複数回答）。
 - 家賃：家賃の最低値は5万円台が最も多く（22%）、7万円未満で75%を占める。
 - 敷金：月額家賃換算で「3ヵ月以上4ヵ月未満」が最も多く32%、次いで「2ヵ月以上3ヵ月未満」が26%。「なし」も24%ある。一方、6ヵ月超がわずかながらあり（1%）、最高月数は10ヵ月。
 - 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94%で最も多く、次いで「健康管理」が59%（複数回答）。
 - 介護事業所等の併設状況：「併設」（サ付き住宅と同一建物内および同一敷地内）が77%となっており、「隣接」も含めると、79%の物件で何らかの施設を併設。「訪問介護事業所」が46%と最も多く、次いで「通所介護事業所」が43%、「居宅介護支援事業所」が32%。複数の施設を併設している例が多く、「居宅介護支援+訪問介護」、「居宅介護支援+訪問介護+通所介護」の組み合わせが目立つ。

「エイジング・イン・プレイス」（地域居住）を実現するためにも良質なストック整備を

- 住み慣れた地域でその人らしく最期まで暮らす「エイジング・イン・プレイス」を実現するためには、住み手の必要に応じて医療・介護・生活支援サービスが柔軟に提供されるサ付き住宅の果たす役割は大きい。
- 良質なストック整備と多様な選択肢の提供という観点からは、要介護者向けのサ付き住宅ばかりでなく、自立や要支援程度の高齢者、夫婦や親子入居などにも対応できるようなタイプも提案していく必要がある。

注：2012年2月24日までに情報が公開された登録物件が対象。登録日が2月24日以前だが、同日までに情報未掲載の物件は除外した。

