

# PRESS RELEASE

## 伸びる！高齢者向け賃貸住宅事業 ～“終のすみか”とするための高専賃事業者の挑戦～

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、9月24日(金)発行の『CR I』10月号に掲載いたします。

在宅の延長としての住まい、また不足する介護施設の役割の一部を補うものとして、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）に対する期待が高まっている。“終のすみか”として消費者に選ばれるためには、さらに入居者の継続居住を保障するためにはどのようなサービス体制の構築や実践が必要なのか、ソフト面に焦点を合わせて高専賃事業の可能性と課題を考察した。

### 高齢者住宅の供給率を2020年には欧米並みに ～国交省が掲げた今後10年間の整備目標～

- 高齢者向け居住施設の整備については、従来型の介護施設一辺倒ではなく、一般住宅の延長にある「ケアサービス付き高齢者住宅」を地域にくまなく供給していくという発想が必要になる。しかし、わが国の場合、欧米諸国に比べると、こうした住宅受け皿の供給が遅れており、整備促進は喫緊の課題である。
- 国土交通省は本年5月に「国土交通省成長戦略」を公表した。この中で、現状高齢者人口の1%程度にとどまっている高齢者向けの住まいの割合を、2020年をめどに欧米並みの3～5%に引き上げるとしており、これは2020年時点の推計高齢者人口から換算すると、110万人～180万人分のストックとなる。

### 高齢者住宅でのサービスの種類と提供の仕組み ～高専賃はサービス外付け型に相当～

- 施設系の高齢者向け居住施設（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、介護付有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等）は、住居とサービスがセットで提供されるという形態で、生活支援や介護サービスは、事業主体によって24時間365日保障されている。介護保険給付は、施設の種類および要介護度別に規定された丸めの報酬となる（包括型）。
- 一方、住宅系の高齢者向け居住施設（高専賃、住宅型有料老人ホーム等）は、住居とサービスの提供者が別々でも構わず、個々の入居者が自分に必要なサービスを外部から自由に選択する（外付け型）。生活支援サービスは自己負担、また介護サービスは介護保険の在宅支給限度額の範囲内で利用する。

### ソフトの付帯のさせ方と運用が肝になる高専賃 ～ソフト重視の企画・開発、運営が不可欠～

- 高専賃には営利法人、医療法人など様々な事業者が積極的に参入してきている。施設系の介護付有料老人ホームと比べて、サービス提供の面でハードルが低いと考える事業者も多いが、サービスの付帯のさせ方には施設系とは異なる難しさがあり、慎重な検討と商品企画・開発、運営経験の積み重ねが必要となる。
  - ① **高度な運営を要する外付けサービス**：高専賃で介護保険サービスを提供する場合、包括的に提供する施設系とは異なり、在宅と同様の運用を求められる。介護保険制度で規定されているサービス提供のルールを守るには、建物内に包括的な動きができる職員を置いて、適切なマネジメントに従い臨機応変にサービス提供を行うなどの対応が求められる。また、建物内に介護・看護・医療の機能を併せ持ち、柔軟なサービス提供を実施するといった取り組みも時に必要となる。
  - ② **医療はどのフェイズにも必要**：医療は、要介護ではない自立高齢者にも必要とされるサービスである。健康維持・介護予防に始まり、最後にはターミナルケアにも対応できるような住まいのニーズは今後一層高まると考えられるため、高専賃事業でも医療連携は重要な柱となる。建物に診療所などを誘致し、日頃から入居者のかかりつけ医として対応してもらい、また在宅療養支援診療所と緊密な関係を築き、24時間365日体制で医療ニーズに応えられるような仕組みが構築できるとよい。
  - ③ **自立高齢者向けの市場開拓はこれから**：自立高齢者の場合、何となく日常生活に不安を感じていたとしても、すぐさま住み替えをしたいという切迫感がない。そのため、自立者向けの高専賃を事業化したのが募集に苦労するといった例も散見され、職員を24時間常駐させる、重度要介護者も受け入れられるよう運営体制を組み直すなどの改善策を講じる場合もある。介護不安の小さい自立高齢者向けの市場は開拓されているとはいえず、川上の募集戦略なども含めて相当な工夫が必要になる。
- 高専賃は市場の拡大とともに競争も本格化しており、ソフト（サービス）面での個別対応や品質管理の優劣などが、ハード面以上に事業の成否に影響する。あくまでもソフト重視の取り組みが求められる。

※本特集レポートでは、不動産業を本業とする企業グループ（2社）の高専賃事業をケーススタディとして詳しく報告している。

