

制度導入から5年を経たサービス付き高齢者向け住宅 ～現状と今後の展望～

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、11月25日発行の『C R I』12月号に掲載いたします。

2011年10月にサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の登録制度が始まってから5年が経過した。建築主に対する建設・改修費補助や税制優遇措置などもあり、登録数は短期間で急増し21万戸に迫る勢いである。制度開始当初は自立高齢者の早めの住み替え先としても期待されたサ高住だが、登録戸数の大半は要介護者向けの狭小住戸に偏り、介護保険制度の介護報酬に依拠したビジネスモデルを採る事業者が多数を占めているのが実態である。
登録サ高住の最新状況を分析するとともに、転換期にあるサ高住の今後のあり方について考察した。

サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の分析（2016年9月30日現在）

2016年9月30日までに登録された全国のサ高住について、「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。

○登録件数・戸数：2016年9月30日現在、全国で6,342件・20万6,929戸の登録。制度開始以降一貫して増加してきたが、2012年度をピークに以降は年々減少している（右図）。

○都道府県別の定員：75歳以上人口に対する定員割合（供給率）は、北海道、三重県、大阪府、広島県、愛媛県、群馬県、沖縄県が高い。

○事業主体：業種別でみると、高齢者住宅事業者および在宅介護事業者が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。

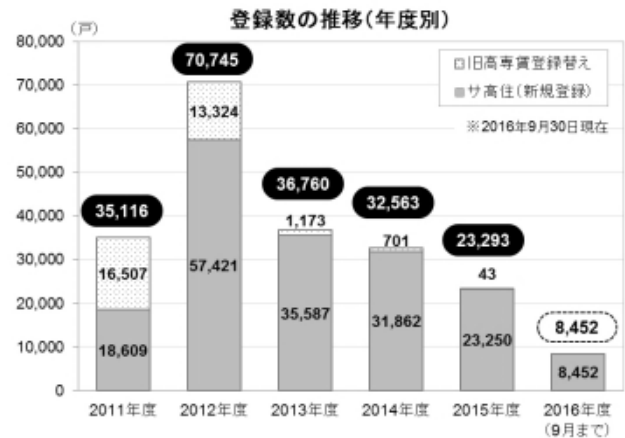
○建物構造、戸数規模：建物構造は鉄骨造が4割、木造・鉄筋コンクリート造がそれぞれ3割。戸数規模は10戸台～30戸台が多く、30戸未満が全体の過半数を占める。1棟あたりの平均戸数は32.6戸。

○住戸面積：最低値はサ高住の面積特例基準が18㎡であることから18㎡台に集中しており、約6割を占める。本来の基準面積の25㎡に満たない18㎡以上25㎡未満が8割超にのぼる。

○介護事業所等の併設状況：高齢者居宅生活支援事業を行う施設の併設状況は、「同一建物内」が68%で、「同一敷地内」と「隣接地」も含めると、77%の物件で何らかの施設が併設されている。

○併設施設の種類：通所介護（46%）が最も多く、次いで訪問介護（40%）、居宅介護支援（28%）となっている。小規模多機能型居宅介護と訪問看護もそれぞれ8%前後ある。

○都道府県別の概況：住戸面積は概ね東日本で広く、西日本で狭い。住戸内設備完備率（住戸内にトイレ・洗面・浴室・台所・収納設備の5点すべてが備わっている物件数の割合）も概ね東日本で高く、西日本で低い。事業主体の営利法人割合は、北関東・南関東・東海・近畿地方で高く、中国・四国・九州地方で低い。



住宅整備だけでなく、住み替え支援の仕組みづくりが不可欠

昨今のサ高住事業では、地域の既存コミュニティとの連携や、CCRC（Continuing Care Retirement Community）のようにケア提供の連続性を意識したもの、従来型の高齢者住宅・施設では生活が難しい重度要介護者や難病を抱えた高齢者等にも対応できるものなど、独自の取り組みで存在感を発揮している事例もある。

国が地域包括ケアシステムの推進を目指している中、今後は、特定の企業による独占的な営利事業といった発想ではなく、ビジネス手法を活用しながらも、地域住民・NPO・社会福祉法人・医療法人など様々な主体が協力しながら取り組むソーシャルビジネスやコミュニティビジネスの視点を取り入れた事業の創出も考えられる。

大都市部を中心に単身高齢者が急増する中、従来であれば家族等が行っていた身元保証や金銭債務の連帯保証、終末期や人生の締めくくりに必要なあらゆる事柄を、信頼のおける公的制度や民間サービス業として確立していく必要があるだろう。こうした新たなソフト対策とサ高住事業との融合も期待したい。