

# 基礎研 レポート

## サービス付き高齢者向け住宅 —高齢期の豊かな暮らしを支えていくために

生活研究部門 准主任研究員 山梨 恵子  
(03)3512-1818 yamanasi@nli-research.co.jp

### 1—選択肢を広げる高齢者の住宅政策

「サービス付き高齢者向け住宅」は、高齢の単身者や夫婦世帯が安心して居住できる賃貸等の住まいの整備を目的とした、国土交通省と厚生労働省が共管する制度である。今後、各自治体で本格的に取り組んでいく地域包括ケアシステムの1つの柱として位置づけられ、新たなシニアビジネスの市場として関係者の注目を集めている。平成23年10月から始まった全国の事業者登録の状況を見ると、年が明けた今年1月頃から登録数が増え始め、今年5月末には1,500件に達している。

これまででも、これからも、要介護状態が重度になった高齢者は、「在宅介護の継続」か「介護施設への移動か」を迫られることが多いだろう。この制度は、高齢者が将来に備えた生活環境を整えていく上で、「高齢者住宅」という新たな選択肢を増やしていくことにもなる。

サービス付き高齢者向け住宅制度は、従来の制度で指摘されていたいくつかの課題を改善している。例えば、これまで違いが分かりにくかった「高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)」、「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」、「高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)」の3類型が統合されたこと、統一規準を設けることにより多様な運営形態が混在する有料老人ホームの登録も可能にしたことなど、利用する側の分かりやすさに配慮している面もある。以下では、サービス付き高齢者向け住宅が創設された経過や登録状況を確認しながら、要介護期の高齢者の暮らしを支えられる住宅となるための課題を整理してみたい。

### 2—登録基準と制度概要

#### 1 | 背景

医療や介護ニーズのある高齢者が増え続け、既存の介護施設等だけでは対応し切れないとの課題認識のもと、高齢者の心身状態に対応できる住み替え施策をとして打ち出されたのが「サービス付き高齢者向け住宅」である。今後10年間で60万戸を整備する計画であり、補助金の予算は2011年度が325億円、2012年度が355億円となっている。

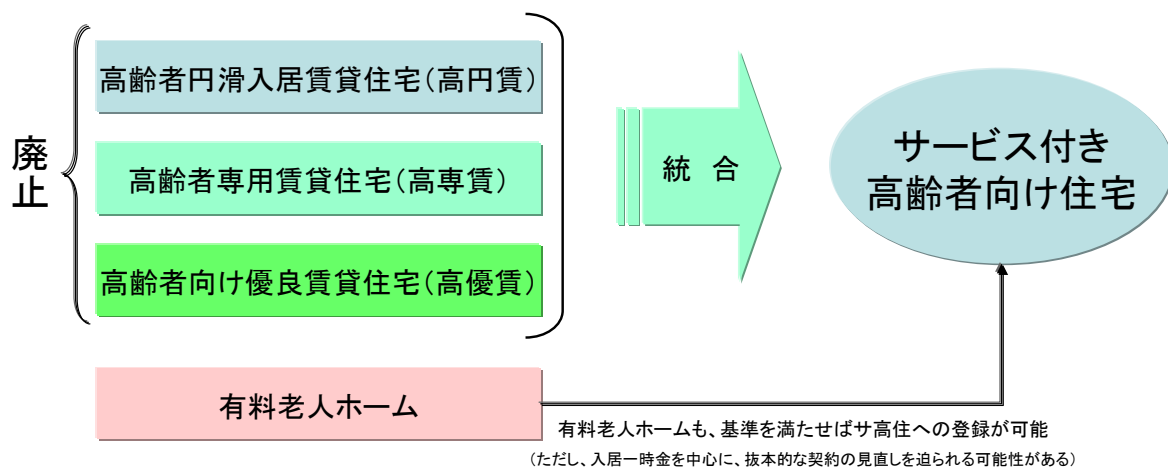
創設の背景には、高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加や、軽度の要介護者にも介護施設への入所を希望する人が多いこと、そして、諸外国と比較すると介護施設や高齢者住宅の整備率が極めて低いことなどが挙げられている。特に、都市部では急激な高齢化が見込まれることや介護施設等の不

足を懸念する声も高く、要介護の状態になった時の新たな住まい方として選択肢が広がることへの期待感も高まる。

前述の通り、サービス付き高齢者向け住宅は、従来の「高齢者円滑入居賃貸住宅(以下高円賃)」、「高齢者専用賃貸住宅(以下高専賃)」、「高齢者向け優良賃貸住宅(以下高優賃)」の3類型、および「有料老人ホーム」(登録を希望する事業者のみ)の一本化を図り、新たな事業者の参入を誘導しようとする試みである。これにより、従来の3類型は廃止され、登録開始から半年の間に登録手続きが完了しない住宅は、高齢者住宅の名称が外されることとなる(一般賃貸住宅と同等に見なされる)。

これまで、高専賃は、「玉石混合」と言われるほどに運営実態の優劣が激しいと言われてきた。また、有料老人ホームにおいても、入居一時金の返還ルールに伴う入居者の不利益やトラブル、身体状態の重度化を理由とする契約解除等、入居者の居住の安定性が保たれないなどの課題が様々に指摘されていた。今回の制度化では、登録基準が明確になったこと、事業者には情報開示義務や入居者に対する契約前の説明が課せられ、行政側も、報告徴収・立入検査・改善指示等の介入がしやすくなるなどの策が講じられている。

図表 1 制度の統合が図られた高齢者住宅



<従来の高齢者住宅の違い>

高齢者円滑入居賃貸住宅:

高齢者の方が円滑に入居できる(高齢者の入居を拒まない)賃貸住宅

高齢者専用賃貸住宅:

高齢者の入居を拒まないという「高齢者円滑入居賃貸住宅」のうち、専ら高齢者のみを賃借人とする賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅:

上記のうち、高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」や「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅。任意の付加的サービスを提供したり、社会福祉施設等を併設するなど、より安心して住み続けられる住宅環境を整えているところも

(資料)財団法人高齢者住宅財団ホームページ等を参考に記述



### 3 | 制度の適正な運用を図るための措置

上記のような登録基準をはじめ、サービス付高齢者向け住宅が適切かつ円滑に運営しされていくための様々な規定は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（高齢者住まい法）」（平成 23 年法律第 32 号）により定められている。

例えば、登録している事業所以外の賃貸住宅や有料老人ホームが類似する名称を用いてはならないこと（適合サービス付き高齢者住宅、認定サービス付き高齢者住宅、認可サービス付き高齢者受託等）、誇大な広告活動の禁止、家賃等の前払い金の返還債務が消滅するまでの期間（家賃等の前払い金の算定の基礎として想定した入居期間と同じ期間とすること）などに関することや、従来、都道府県への「管理の状況報告」のみを求めていた運用規定は、監督処分を講ずる上での情報が十分に収集できないとの理由から、「報告徴収」「立ち入り検査」及び「質問に関する規定」が新たに定められた。さらに、登録事業者の破産や登録事業の廃止、主要な生活支援サービスの提供の終了等により、入居が継続できなくなった高齢者に対して他の賃貸住宅等のリストを提示したり、公的主体による支援措置を紹介したりするなどの配慮を求めている。

### 4 | 補助金制度による普及推進

新たな事業者の参入を誘導するにあたっては、補助金、税制、融資のそれぞれについて優遇措置が設けられている。まず、補助金については、建設費の 1/10、および改修費の 1/3 について（1 戸あたりの上限 100 万円）が国費から拠出される。また、入居者への医療・介護等の支援体制の充実に向けて、デイサービスや訪問介護・看護、居宅介護支援事業所、診療所、食事サービス施設、生活相談サービス施設等を併設する場合の補助金制度もある。税制については、平成 25 年 3 月 31 日までの間に、「サービス付き高齢者向け住宅」を新築、または取得した場合、所得税・法人税の割り増し償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置が適用される。さらに、建設に必要な資金や、改築資金、または中古住宅の購入に必要な資金については、住宅金融支援機構からの融資が受けられる。

しかし、既存の高齢者住宅や有料老人ホームがサービス付き高齢者向け住宅に再登録する場合の経営的メリットはほとんど無く、「一定の基準を満たす高齢者住宅」というお墨付きを得られるに留まると考えられる。また、既存の有料老人ホームの中には、登録基準（特に前払い金に関わる基準）を満たすことが難しく、改めてサービス付き高齢者向け住宅に登録するメリットが曖昧であるなど、どこまでこの制度に統合されていくかは不明な部分も多い。

## 3——東京都の登録状況

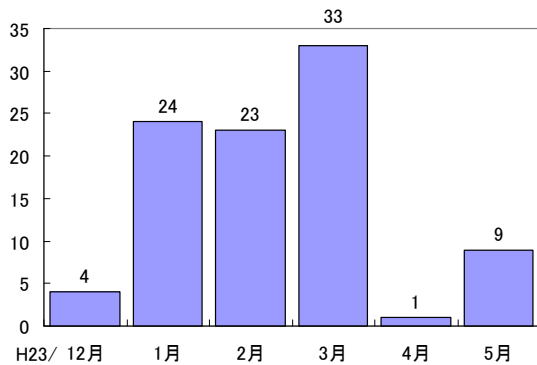
「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」の情報から登録開始後半年以上経過した現在の状況を見ると、全国の事業所数は 1,697 件、総登録戸数は 54,671 戸となっている（平成 24 年 6 月 22 日現在）。また、都道府県ごとに 70 件以上の登録がある地域は、北海道（うち 6 割が札幌市）、埼玉、東京、神奈川、大阪、広島となっており、大都市圏での登録が急激に増えている。

以下では、登録事業所の規模やサービス提供内容を確認するために、平成 24 年 5 月 31 日時点で前述の情報提供システムへの登録があった東京都内の事業者 94 件について情報整理を行った。

## 1 | 設置主体

東京都のサービス付き高齢者向け住宅について、平成 24 年 5 月末時点で登録のあった事業者は 94 件で登録戸数の合計は 3,464 戸となっている。新規登録数の推移を見ると、登録手続きは今年 1 月から 3 月までの 3 ヶ月間に集中していることが分かる。これは、既存の高齢者専用賃貸住宅等がサービス付き高齢者向け住宅に登録するまでの経過措置期間を 4 月 1 日までとしているためと考えられる。また、登録設置主体の法人格は、株式会社と有限会社が全体の 8 割を占めており、社会福祉法人が 1 割、医療法人が 5% となっている。

図表3 東京都の新規登録事業者数の推移



(資料) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

図表4 法人格

	件数	割合
1.株式会社	70	74%
2.有限会社	6	6%
3.社会福祉法人	11	12%
4.医療法人	5	5%
5.その他	2	2%
合計	94	100%

- ・ 東京都における H24 年 5 月末の事業者登録数は 94 件
- ・ 1 月から 3 月までの 3 ヶ月間の間に登録手続きが集中している
- ・ 設置主体は、株式会社 70%、有限会社 6% と、民間企業の新たなシニアビジネスマーケットになっている

(注) 図表 4~16 は、H24 年 6 月 1 日現在でサービス付き高齢者向け住宅情報システムに登録のある東京都の事業者登録情報より作成

## 2 | 事業規模と設備

住宅戸数の規模は全体の 75% が 50 戸未満の規模で、うち「30 戸~49 戸」が 4 割弱となっている。建物の階層は、7 割弱が「3~5 階建」となっており、一般的な集合住宅の中規模程度の建物を中心になっていると考えられる。また、全ての居室に「トイレ」「洗面」「浴室」「台所」「収納」が完備している割合は全体の 7 割程度となっている。完備以外の表示がある 3 割程度の住宅では、必須設備であるトイレや洗面の他に収納設備までは完備されているものの、浴室や台所が未設置のケースが多い。

図表5 規模:戸数

	件数	割合
1. 10戸未満	7	7%
2. 10~29件	30	32%
3. 30~49戸	34	36%
4. 50~69戸	14	15%
5. 70戸以上	9	10%
合計	94	100%

図表6 規模:階層

	件数	割合
1. 1~2階	11	12%
2. 3~5階	63	67%
3. 6~8階	15	16%
4. 9階以上	5	5%
合計	94	100%

図表7 居室内設備

	件数	割合
1.完備	64	68%
2.完備以外	30	32%
合計	94	100%

- ・ 住宅戸数の平均は 37 戸で、10 戸～29 戸の規模と、30 戸～49 戸の規模で二分されている
- ・ 全体の 8 割が 5 階以下の建物で、3 階～5 階建ての中規模集合住宅が中心になっている

### 3 | 入居費用

サービス付き高齢者向け住宅は、敷金、家賃、サービス対価以外の金銭徴収は認められておらず、前払い金に関しては入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）等が規定されている。

登録情報から家賃の設定価格を見ると、最も安い部屋の家賃平均は 94,562 円、最も高い部屋の家賃の平均は 116,679 円となっている。（最低家賃設定の最多は「9 万～10 万円代」が 35%、「7 万～8 万」が 29%、最高家賃設定額の最多は「9 万～10 万円代」と「10 万～20 万円未満」が共に 33%）

また、敷金の平均は 150,400 円で、最多は「10 万～20 万円未満」、共益費の平均は 18,524 円で、最多は「1 万～2 万円未満」で、共益費が 3 万円以上に設定されているところも全体の 4 分の 1 程度存在する。

図表8 家賃(最低額)

	件数	割合
1. 5万～6万円代	15	16%
2. 7万～8万円代	27	29%
3. 9万～10万円代	33	35%
4. 10万～20万円未満	17	18%
5. 20万円以上	2	2%
合計	94	100%

平均: 94,562円

図表9 家賃(最高額)

	件数	割合
1. 5万～6万円代	7	7%
2. 7万～8万円代	18	19%
3. 9万～10万円代	31	33%
4. 10万～20万円未満	31	33%
5. 20万円以上	7	7%
合計	94	100%

平均: 116,679円

図表10 敷金

	件数	割合
1. なし	35	37%
2. 10万円未満	5	5%
3. 10万～20万円未満	22	23%
4. 20万～30万円未満	19	20%
5. 30万円以上	13	14%
合計	94	100%

平均: 150,400円

図表11 共益費

	件数	割合
1. 1万円未満	9	10%
2. 1万～2万円未満	53	56%
3. 2万～3万円未満	9	10%
4. 3万～4万円未満	17	18%
5. 4万円以上	6	6%
合計	94	100%

平均: 18,524円

- ・ 家賃で設定されている最低価格の平均 94,562 円、最高価格の平均は 116,679 円。
- ・ 敷金の平均は、150,400 円。敷金「なし」のところも、全体の 4 割弱を占める。
- ・ 共益費の平均は、18,524 円となっているが、3 万円以上のところも 2 割以上あり、家賃と共益費の合計金額で費用を確認する必要がある。

#### 4 | 緊急通報の方法と連絡先

サービス付き高齢者向け住宅では、安否確認および生活相談サービスの提供が最低基準として設けられている。登録情報を見ると、いずれの住宅も各居室には「緊急通報設備」が備え付けられており、「緊急通報装置」によるものが65%、「ナースコール」が34%となっている。また、通報先は85%が建物内の事務室で、常駐するケアスタッフや外部提携先のケアスタッフ等の携帯電話につながるものが4割、外部の医療機関や介護事業者につながるものが2割弱、警備会社へつながるものが1割弱となっている。(複数回答あり)

図表 12 緊急通報の方法 (複数回答)

	件数	割合
1. 緊急通報装置	61	65%
2. ナースコール	32	34%
3. センサー他	2	2%
事業所数	94	100%

図表 13 通報先 (複数回答)

	件数	割合
1. 事務室	80	85%
2. 職員・ケアスタッフ携帯	39	41%
3. 警備会社	8	9%
4. 医療機関・介護事業者	17	18%
事業所数	94	100%

- ・ 全ての住宅には、緊急通報のしくみが整備されている
- ・ 通報先は、事務室に常駐する職員や、ケアスタッフの携帯電話につながるものが多い

#### 5 | 既存住宅における登録手続きの進捗

次に、既存の高齢者住宅、および有料老人ホームの登録手続きの進捗を確認した。まず、既存住宅か新規住宅なのかを見分けるために、建物の竣工時期を確認したところ、サービス付き高齢者向け住宅への登録開始となった2011年10月より前に建てられた建物は44件で、登録開始後の建物は50件となっている。また、既存の建物と思われる44件のうち、有料老人ホーム<sup>2</sup>(特定施設入居者生活介護の指定がある事業所)は8件となっている。

図表 15 では、これらの情報をもとに、登録開始以前の高齢者住宅の類型(高円賃、高専賃、高優賃)、および有料老人ホームからの登録手続きの進捗状況を整理した。

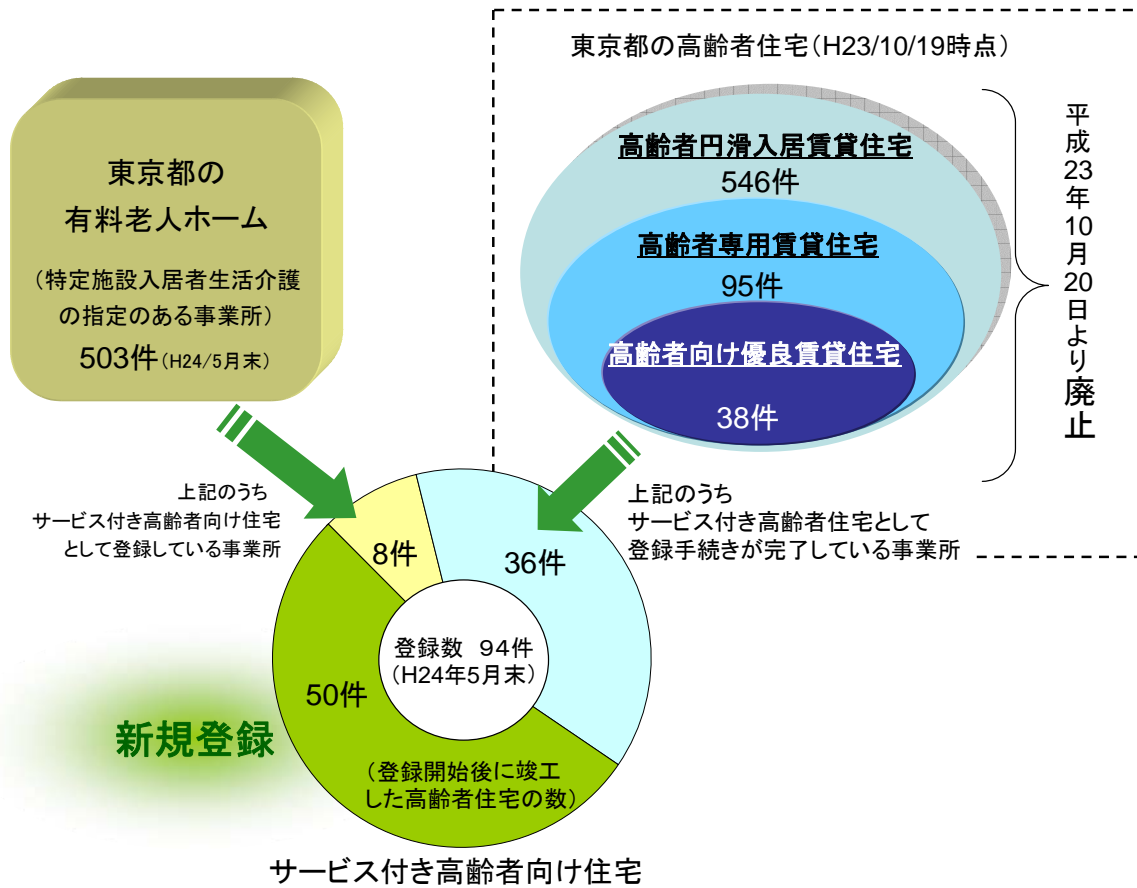
図表 14 竣工時期

	件数	割合
1. 2005年以前	6	6%
2. 2006/1～2011/9	38	40%
3. 2011/10～2012	9	10%
4. 2013年以降	41	44%
合計	94	100%

} うち有料老人ホームは8件

注)2011年10月よりサ高住の登録開始のため、前後で区分した。

図表 15 登録事業者の内訳



注) 図中の「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」の数は、(財) 高齢者住宅財団の登録事業者検索サイトにある、平成23年10月19日時点の実績。「高齢者向け優良賃貸住宅」は、同財団の認定実績一覧表より平成22年3月末の実績。

「有料老人ホーム」は、WAM-NETの特定施設入居者生活介護指定事業者数より平成24年5月末の実績をそれぞれ表示した。

有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護)が「サービス付き高齢者向け住宅」として登録するかどうかについては、前払い金に関わる基準のハードルが高いことや登録するメリットが曖昧なことなどにより疑問視する声も高かった。実際、特定施設入居者生活介護の指定を受けている東京都の事業所503件(平成24年5月末現在のWAM-NETに登録している業者数)のうち、サービス付き高齢者向け住宅として登録した事業所は僅かに8件となっている(平成24年5月末現在)。

一方、旧3類型からの移行してきた住宅は36件と、若干少ないようにも思われるが、最も数の多い「高齢者円滑入居賃貸住宅」は、もともと『高齢者の入居を拒まない住宅』と定義される程度の、より一般向けに近い住宅であり、新しい制度の基準には馴染み難い。このため移行対象の中心になるのは「高齢者専用賃貸住宅」と「高齢者向け優良賃貸住宅」になると考えられる。



## 6 | 併設介護サービスの状況

次に、サービス付き高齢者向け住宅におけるケアサービスの提供体制を把握するため、併設する介護サービス等の提供状況を確認した。

建物内、および敷地内に併設する介護および医療サービスの状況を見ると、全体の4割が訪問介護サービスを、3割が通所介護サービスを併設している。居宅介護支援事業所を併設している26%と、小規模多機能型居宅介護を併設する1割程度の住宅と合わせると、全体の35%の高齢者住宅では、ケアマネジメントから訪問、通所、宿泊等のケアサービスが建物内で一体的に提供できる体制を整えていることが窺える。

図表 16 併設する介護サービス等の状況

(複数回答)

	件数	割合
1. 居宅介護支援事業所	24	26%
2. 訪問介護	37	39%
3. 訪問看護	4	4%
4. 通所介護	27	29%
5. 小規模多機能型居宅介護	8	9%
6. ショートステイサービス	4	4%
7. グループホーム	6	6%
8. 特別養護老人ホーム	2	2%
9. 医療関係機関	9	10%
10. その他	5	5%
事業所数	94	100%

(注)図表 4～16 は、H24 年 6 月 1 日現在でサービス付き高齢者向け住宅情報システムに登録のある東京都の事業者登録情報より作成

### 4— 質の確保・向上に向けた課題

以上の整理は、時間的制約により東京都の登録状況を確認したに過ぎないが、これらの状況を見る限りでも、事業規模、運営主体、サービス提供内容・体制等はそれぞれの事業者の経営方針等によって大きく異なることが分かる。また、入居者が最も期待を寄せる「サービス付き」の部分も、住宅と介護サービスを一体的に提供するような介護施設に近いもの（有料老人ホームを含む）もあれば、外部事業者との提携により外付けされているもの、訪問介護のみを併設しているもの、あるいは最低基準の安否確認と相談サービスだけしか提供していないもの等その形態は多様である。

#### 1 | 入居者側の留意点(課題)

入居するにあたっては、「サービス付き高齢者向け住宅」という言葉に惑わされず、高齢者の実際の暮らしがどのようなものになるのかの個別の見極めが重要になるだろう。加えて、多様なサービスが一体的に提供されていることは、一見すると利用者にとってのメリットのようにも思えるが、このビジネスの根幹である住宅事業と、付加されているケアサービスとでは、専門とする領域が全く異なるという認識を持ち、住宅ビジネスに長けた事業者が必ずしも専門性の高い介護サービスを

提供するとは限らないという認識も必要なのではないだろうか。

## 2 | 事業者の課題

高齢者住宅事業は単なる賃貸住宅業に留まらない。そこに暮らす高齢者の身体状態は確実に重度化し、いずれ認知症の人への対応や、終末期の支援等に向き合わなければならない時期が必ずやってくる。しかし、もし運営者の意識が入居者獲得のための体制づくりや、サービスメニューを取り揃えることのみで眼を奪われ、サービスの質の確保や良質な人材を育てようという努力を怠ってしまえば、そこで暮らす入居者のQOLはたちまち損なわれていくだろう。知識不足や対応力が低い介護現場は、すぐに高齢者への身体拘束や権利侵害等の不適切ケアにつながっていく危険があるからだ。長年、高齢者福祉・介護への熟練を重ねてきた社会福祉法人等をはじめとする先駆者たちの間では、ケアの質の維持・向上や人材育成こそ対人援助サービスの根幹と心得て、日々たゆまない努力を続けているのである。

高齢者住宅の円滑な運営や入居者の生き生きとした暮らしを支えていくためには、地域の中にある良質な介護サービスと結びつき、地域資源や住民を巻き込みながらのコミュニティーづくりに取り組んでいくことが欠かせないだろう。しかし、今後、新たに高齢者住宅ビジネスに携わろうとする事業者の間に、こうした高齢者福祉・介護の基本的理解がどれだけ浸透していくかは、いまのところ不明である。

## 3 | 行政の課題

現状、サービス付き高齢者向け住宅は、基準を満たすことにより概ね全ての申請が受理されるしくみとなっている。高齢者の居住場所と医療・介護のサービス提供体制を一体的に考えてこそその「地域包括ケアシステム」も、その中心となって推進していくべき市町村行政との連動が図られないところで住宅整備が進められていくことになる。しかもそれは、民間企業の経営戦略が優先された展開である。

たとえ、整備目標ありきで供給量を増やさなければならない時期であっても、サービスの質の確保・向上策は、努力を惜しまずに取り組んでいかなければならない課題である。これは、高齢者福祉・介護や人の命に関わるサービスでは特に大切にしなければならない視点であり、高齢者福祉に携わる専門職達が地道に積み上げてきた「高齢者の尊厳の保持」や「自立支援」、あるいは「権利擁護」などの常識を、特に新たに高齢者ビジネスに参入する事業者の間に、しっかりと根付かせていく必要がある。そのためには、建物・設備や個別の併設サービスを個別に点検するのではなく、介護サービスへの囲い込みや権利擁護の視点を踏まえた運営全般の実態把握、入居者の暮らし全体を評価していく視点も必要になるのではないかと。今後、地域包括ケアを推進していくべき各々の自治体には、「サービス付き高齢者向け住宅の質をいかに保っていくか」という新たな課題が課せられたことになる。

---

<sup>1</sup> 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅」登録事務局ホームページ、<http://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php>

### 【参考文献】

- ・国土交通省,厚生労働省「サービス付き高齢者向け住宅」パンフレット
- ・「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（高齢者住まい法）」（平成 23 年法律第 32 号）
- <sup>2</sup> 以前の制度では、高専貸かつ有料老人ホームは存在しなかったが、新しい制度では、有料老人ホームでかつサービス付き高齢者向け住宅が存在する