

高齢者専用賃貸住宅の現状と課題

- 首都圏の高専賃登録データから考える -

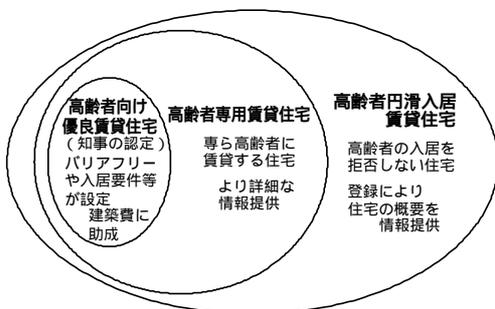
生活研究部門 小野 信夫
nobu@nli-research.co.jp

2005年12月に登録が開始された高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）は、この一年半で急速に供給を伸ばしている。本稿では、この高専賃の現状と課題について財団法人高齢者住宅財団の登録データを基に整理したい。

1. 高専賃とは

高専賃とは、「高齢者の居住の安定を確保する法律」（高齢者居住法）に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅（高齢者の入居を拒まない住宅として登録された住宅）の一部で、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅である（図表 - 1）。

図表 - 1 高齢者居住法における各住宅の概念図



（資料）厚生労働省資料よりニッセイ基礎研究所作成

事業者が都道府県知事に申請し、高齢者円滑入居賃貸住宅よりも詳細で正確な情報が登録されて高齢者等に提供されるようになっている。

登録項目は、賃貸住宅の位置、構造等の他、敷金や前払い金の概算額、共用設備の有無、入浴、排泄、食事等の介護、その他日常生活上の世話

図表 - 2 高齢者専用賃貸住宅の登録事項

【高齢者円滑入居賃貸住宅の登録事項】

- ・ 賃借人の氏名または名称および住所 ・ 賃貸住宅の位置 ・ 賃貸住宅の戸数 ・ 賃貸住宅の規模
- ・ 賃貸住宅の構造または設備（段差のない床、便所、浴室および階段の手すり、介助用の車いすで移動できる幅の廊下および居室の出入口、介助を考慮した広さの便所で腰掛便座が設けられたもの、介助を考慮した広さの浴室、エレベーター、非常通報装置）
- ・ 賃貸の用に供する前の賃貸住宅にあつては、入居開始時期 ・ 賃貸住宅の家賃および共益費の概算額
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅の認定の有無
- ・ 終身建物賃貸借の認可の有無
- ・ 賃借人の連絡先または賃借人が建物（建物の一部を含む。）の賃借の代理若しくは媒介を依頼する場合における当該代理若しくは媒介を行なう者の氏名若しくは名称、住所および連絡先 他

【高齢者専用賃貸住宅の追加登録事項】

- ・ 高齢者専用賃貸住宅の戸数
- ・ 敷金（家賃滞納等を除き、原則返還されるもの）、敷金以外のその他一時金（一定の期間で償却されるものを含め、原則返還されないもの）の概算額
- ・ 家賃を前払金として受領する場合は、前払家賃の概算額
- ・ 家賃を前払金として受領する場合は、前払家賃の保全措置の有無
- ・ 各住戸における台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室の有無
- ・ 共同利用する居間、食堂、台所、収納設備及び浴室の有無
- ・ 食事、入浴、排せつ又は食事の介護、洗濯、掃除等の家事、緊急時対応等安否確認、健康管理等の日常生活に係るサービスの有無
- ・ 特定施設入居者生活介護の指定の有無

（資料）財団法人高齢者住宅財団ホームページより抜粋

の提供の有無等である（図表 - 2）。

高専賃のうち、食事や排泄等の介護などを提供しているものは、有料老人ホームの定義に該当し、届け出が必要になるとともに老人福祉法の規制を受けることになる（図表 - 3）。

図表 - 3 有料老人ホームの定義

老人福祉法第29条（有料老人ホームの定義に関する部分）
老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与（他に委託して供与する場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。

しかし、一定の基準を満たした高専賃については、有料老人ホームの届け出が不要となる他、特定施設入居者生活介護の指定を受けて介護保険からの給付を受けることも可能となる仕組みが設けられている（図表 - 4）^{注1）}。

図表 - 4 厚生労働大臣が定める基準

住戸面積が原則25㎡以上
原則として、住戸内に台所、便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有していること
前払い家賃を徴収する場合は保全措置が講じられていること
食事の提供、介護の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかのサービスを提供していること

2. 供給が進む高専賃

こうした高専賃は、2005年12月から登録が開始され、10ヵ月後の2006年10月時点で275物件、6,737戸（2006年10月4日現在）、約19ヵ月後の現時点では、ほぼ倍増の507物件、11,987戸（2007年7月14日現在）となっている。

現時点で供給物件数の多い都道府県順に並べ

ると1位が神奈川県で48件、2位が北海道37件、3位が大阪府の36件で他の都府県の群を抜いている（図表 - 5）。

トップ10の中を見ると、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県といった首都圏や、大阪府、福岡県、愛知県など、大都市を抱える地域に供給が多い傾向になっていることがわかる。

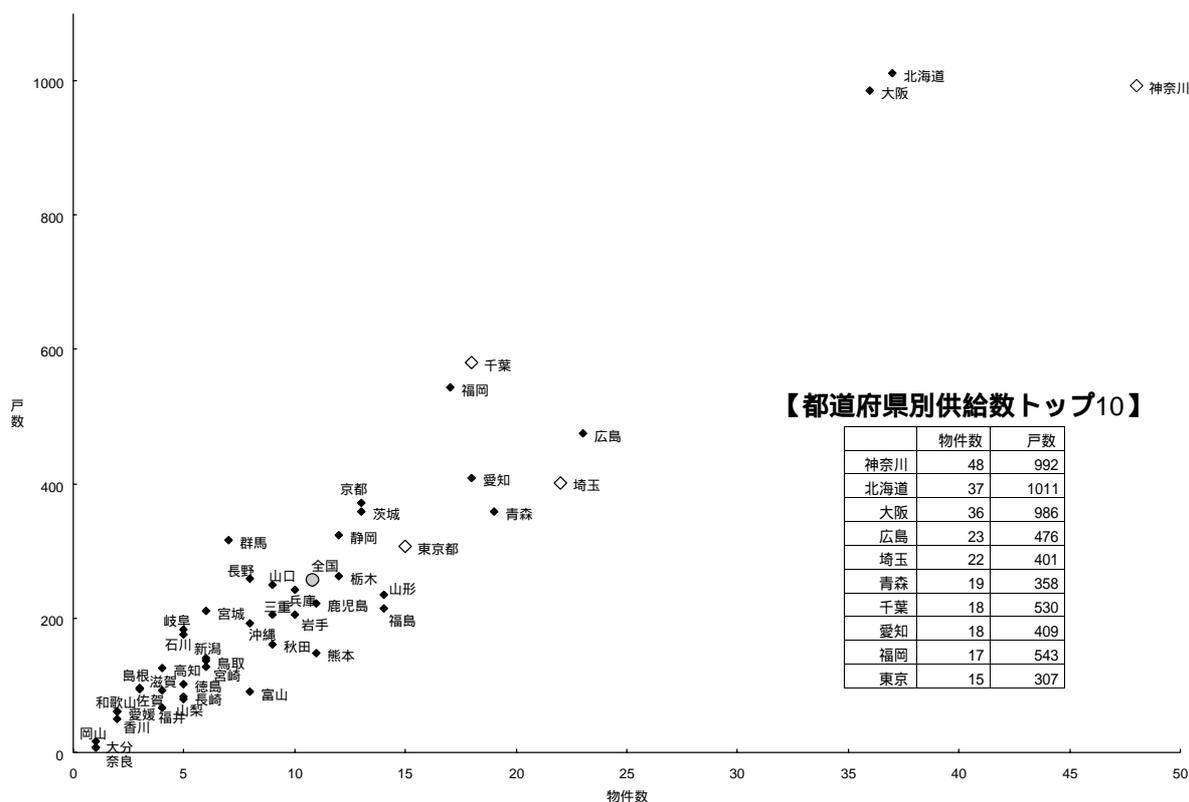
高専賃が急速に供給を拡大し、注目される理由としては、主に次の3つを挙げることができる。

第一に、2006年の介護保険制度改正のいわゆる総量規制によって有料老人ホーム事業に参入しにくくなったことがあげられる。有料老人ホームの供給戸数は、介護保険制度がスタートした2000年頃から急速に伸びてきた。しかし、総量規制によってその伸びにかげりが見えはじめ、総量規制の対象外である高専賃が注目されているのである。

第二に、療養病床の再編ということがある。いわゆる社会的入院の解消のため、療養病床について有料老人ホームや老人保健施設等への転換が進められており、その転換先のひとつとして期待されているということがある。

第三に、従来、高齢者向けの住宅（施設）は、利用者から見れば、大きくは二つの選択肢しかないような状況であったということがある。つまり、重度の要介護状態になった場合に入居する施設としての特別養護老人ホームか、主に高所得者層を対象として入居時に多額の入居一時金を支払うような有料老人ホームかの2つ程度しか選択肢が無かったのである。こうした状況の中で、今は介護はいらぬものの将来の介護不安を解消し、あまり高くない賃料で入居できる高齢者向けの住宅として高専賃の制度が作られ、第三の選択肢として注目されているのである。

図表 - 5 都道府県別供給数の分布



3. 多様な高専賃

高専賃については、その制度的位置づけや先進的事例について解説されることはあるが、登録開始後あまり時間がたっていないこともあり、登録されている物件の俯瞰図のようなデータが示されることが少ない。

そこで、以下では2007年7月14日現在、高齢者住宅財団のホームページに掲載されている高齢者専用賃貸住宅の登録情報を用いて、今後急速な高齢化が見込まれている首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉）の高専賃の登録物件データベースを作成し、これを集計分析することで、その実態を把握することとしたい^(注2)。

(1) 首都圏の物件数

7月現在、首都圏で登録されている高専賃の物件数は103件、戸数2,230戸で、全国の物件数

の2割、戸数の2割弱を占めている。

図表 - 6 高専賃供給数（首都圏）

	物件数	戸数
全国	507	11,987
首都圏	103	2,230
東京	15	307
神奈川	48	992
千葉	18	530
埼玉	22	401

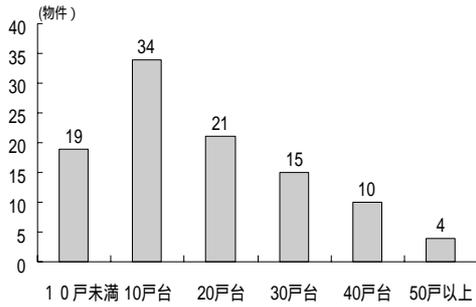
次に、物件の特徴を建物の概要、賃料等の費用、サービス面に分けて概観していくこととする。

(2) 建物の概要

物件毎の戸数分布

首都圏の103物件の戸数分布を見ると10戸台が34件で最も多く、ついで20戸台の21件、10戸未満の19件と続いている。比較的小規模の集合住宅が多いことがわかる。

図表 - 7 高専賃の物件毎の戸数の分布（首都圏）

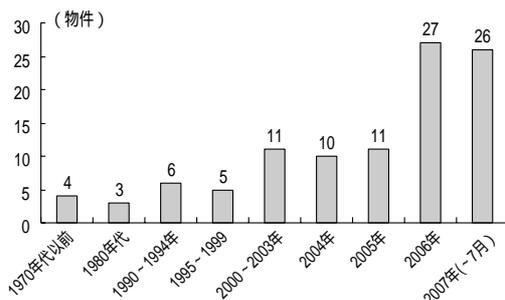


一方で50戸を超えるものもある。登録されている情報の中で最も大きな物件は92戸であった。当該物件のホームページから状況を確認すると（注3）、今年開設されたばかりの高専賃で、住宅型の有料老人ホームと同一の建物の中の上層階に位置する物件となっていることがわかった。この物件は、住宅型の有料老人ホームの共用施設を一定の料金を支払って利用できるようなサービスを持っている他、同一の建物内に在宅介護サービスの事業所も併設して、介護が必要になった場合への対応を図っている。

建物の建築年数

建物の建築年数を見ると、2006年以降が53物件で過半数を占めており、高齢者専用賃貸住宅として運営することを念頭に置いた建築が多いと考えられる。全体のうち2000年以降が85件で大半を占めている。他方、70年代80年代の建物もあり、もともと別の目的で使用されていたものを改築や改装を施して高専賃に登録していると考えられる（図表 - 8）

図表 - 8 建物の建築年（首都圏）



これら2つのデータを見ただけでも、高専賃と一言で言っても、その建物は、大型のものから小規模のもの、新しいものから古いものまで多様なものとなっていることがわかる。

床面積

登録情報には参考データとして、都道府県別の床面積の規模の分布が掲載されている。

それによると、東京、神奈川、埼玉では、30～50㎡（18畳～30畳）の部屋の割合が高い。

千葉では、18～30㎡（10畳～18畳）が多い。50㎡超の部屋も17%を占め、他の都県よりも割合が高いが、前述の92戸の大規模物件が50㎡超の部屋を供給しているためである。

図表 - 9 床面積分布（首都圏）

	18㎡未満	18～30㎡	30～50㎡	50㎡超
東京	0%	25%	71%	4%
神奈川	17%	25%	55%	2%
千葉	12%	56%	15%	17%
埼玉	23%	35%	41%	0%

各戸の設備

登録情報には、各戸の設備として、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室の5項目の有無が掲載される。ただし、現状では約8割の物件（82物件）で、各戸の設備の情報が未登録となっているため、ここでは情報を掲載している21の物件について分析することとする。

全戸に全ての設備がついているのは14物件、各戸に台所や浴室はないがトイレと洗面は全戸についているという物件が3件となっている（図表 - 10）

図表 - 10 各戸の設備（首都圏）（物件数）

5項目全て全戸に備える	14
水洗便所、洗面設備、収納設備を全戸に備える	3
それ以外	4
未登録	82

残る4物件を少し詳しく見てみると、うち3件は建築年月が古く、高専賃制度を想定して建築したものではないと考えられる。入浴排泄または食事の介護を提供できると登録しており、介護状態への対応を図っている。残りの1件は、本年7月に建てられた新しい物件である。介護サービス等の提供は一切なく、自立した高齢者を対象としたものとなっている。

(3) 賃料等の費用の状況

家賃及び共益費の額

家賃の設定は、部屋の広さや立地などにも影響されるため、非常に多様である。全体的には7から10万円の設定が多く、東京、神奈川、埼玉では、10万円以上の設定も多くなっている(図表-11)。

敷金、礼金等

図表-11 家賃及び共益費の額(首都圏)

	5万円未満	5~7万円	7~10万円	10~15万円	15万円超
東京	2%	0%	43%	37%	18%
神奈川	0%	3%	56%	37%	4%
千葉	9%	10%	51%	10%	21%
埼玉	10%	5%	45%	35%	5%

敷金の金額が家賃の何ヶ月分に設定されているか、その分布を見ると、首都圏、全国とも敷金のない物件が3割程度を占めている。首都圏では、2ヶ月の設定が28%と多いほか、4ヶ月以上も10%と全国に比べて多くなっている(図表-12)。

敷金以外のその他一時金については、その名称は、礼金、入居金、入居一時金のほか、施設利用権、施設協力金など様々なものが記載されている。これら一時金は、全国では55%が一時金なしであるのに対し、首都圏では一時金なしは28%と少ない。一時金の金額をみても、100

~299万円が17%、300万円以上が4%と、首都圏は全国に比べて高額の一時金を設定している高専賃の割合が高くなっている。

前払い家賃については、首都圏では、67%の物件で設定がなく、設定のある場合でも50万円以下の金額であることが多い。なお、登録情報として、前払い家賃に対する保全措置の有無も掲載されており、それを見ると、100万円を超えるような高額の前払い家賃の設定がなされている場合には、保全措置を講じている物件がほとんどであった。

図表-12 敷金その他の金額(首都圏)

敷金

	0ヶ月	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月~
首都圏	34%	12%	28%	17%	10%
全国	30%	17%	24%	24%	5%

敷金以外のその他一時金

	0円	1~49万円	50~99万円	100~299万円	300万円以上
首都圏	28%	45%	7%	17%	4%
全国	55%	31%	6%	5%	2%

前払家賃の概算額

	0円	1~49万円	50~99万円	100~299万円	300万円以上
首都圏	67%	27%	0%	3%	3%
全国	74%	22%	1%	1%	2%

(4) サービスの状況

高専賃の登録制度では、サービスの内容に関して、「入浴排泄若しくは食事の介護」「食事の提供」「洗濯、掃除等の家事」「緊急時対応等安否確認」「健康管理」の5項目についてその実施の有無を登録することになっている。

これらの項目の実施は、前述の有料老人ホームの定義の箇所で見たとおり、施設運営者にとっては有料老人ホームとしての届出が必要かどうかにかかわることでもある。

これら5項目の実施状況を見ると、実施率の

高い順に、「緊急時対応等安否確認」が92%とほとんどの物件で実施しており、「食事」は6割強、「入浴排泄または食事の介護」については4割強である（図表 - 13）。

図表 - 13 サービスの実施状況（首都圏）

	実施物件数		未登録物件数
		実施率	
緊急時対応等安否確認	95	92%	0
食事	63	61%	0
入浴、排せつ又は食事の介護	42	41%	0
洗濯、掃除等の家事	7	7%	84
健康管理	5	5%	84

ここでいう介護の《実施》とは、東京都の登録申請書の記入見本によれば「事業者自らによるもの、委託、連携など形式を問いませんが、サービス主体を明確にし、申請者とサービス事業者で適切な契約が締結されていること」とされており、なんらかの契約によって介護サービスの提供が確保されている場合は、実施していると登録できる。

もちろん、高専賃と契約関係にあるわけではないものの、同一建物あるいは同一敷地内に訪問介護事業所等の在宅介護サービス事業所を誘致し、介護サービスを使い易いように配慮している高専賃もあるが、その場合は実施していないと登録することになる。契約をとまなう形で「入浴、排せつ又は食事の介護」を実施しているのは4割強ということになる。

未登録の多い「洗濯、掃除等の家事」と「健康管理」を除いた3項目の実施状況をみると、3項目とも全て実施しているのは41件で40%、「緊急時対応等安否確認」と「食事の提供」のみ実施しているのは22件で21%、「緊急時対応等安否確認」と「入浴排泄若しくは食事の介護」を実施しているのは1件で1%となっている。「緊急時対応等安否確認」のみは31件で30%である。これら3項目のサービスをいずれも実施

していない高専賃も8件存在している（図表 - 14）。

図表 - 14 サービス実施パターン（首都圏）

	件数	割合	
A+B+C	41	40%	A：緊急時対応等安否確認
A+B	22	21%	B：食事
A+C	1	1%	C：入浴、排せつ又は食事の介護
A	31	30%	
なし	8	8%	

4. 高専賃の実態から見た課題

高専賃制度とは、冒頭で解説したとおり、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅を登録するというだけの制度である。そこにどのようなサービスを載せるかは、基本的に事業者の自由である。その載せ方や居室の広さなどによって、有料老人ホームの届出が免除され、介護保険が適用される場合があるというだけである。

そのため、今まで首都圏の登録データを基に見てきたように、現状は多種多様である。

にもかかわらず、高専賃というと、マスコミなどで、高齢者の住まいの切り札などと形容されることもあることから、高専賃に入居すれば、比較的 low コストで様々なサービスを利用して安心して生活することができるといったイメージが先行しているように思われる。

以下では、このような状況を踏まえて、高専賃が今後もさらに普及して行くに当たっての課題や留意点を整理したい。

(1) 高専賃という商品の明確化

高専賃は、前述のように制度上の縛りがなくことによって民間事業者が創意工夫を働かすことが可能になる。それだからこそ、事業者の課題として、自分たちがどのような高専賃にしたいのか利用者にわかるように明確に打ち出すこと

が重要になる。

介護サービスなどを提供し、最後まで終の棲家として利用してもらうことを目指すのか、高齢者の自立支援のための住宅で、介護サービスを提供しない住居であると位置づけるのか、明確にする必要がある。

ただし、介護サービスを提供しないのであれば、要介護状態になった場合にどのような選択があるのか、転居先があるのかなどを利用者に提示すべきである。

転居先として、事業者自ら受け皿を確保するのか、確保しないなら地域にどのような転居先があるのか、そこにどうアプローチすればよいかなど、高齢者を相手にビジネスを行う以上、その筋道を検討し整理しておく必要がある。

このことは、高齢者を守るだけでなく、事業者自身を守ることにもつながる。要介護となった場合の転居先を何らかの方法で手当てすることができなければ、自立支援を目指している高専賃であったとしても、転居できない要介護の入居者をかかえ続けることになりかねないからである。

(2) 住みかえを促進するような周辺環境の整備

高齢期の介護や住まいの不安を解消し、安心して生活できる高専賃のような住宅への住み替えを更に促進するには、良質な中古住宅を流通させることができる中古住宅市場の整備が欠かせないこととなる。

団塊世代も含め現在の高齢者は、多くが自宅を所有しており、この資産がフロー化すれば、より安心して生活できる住まいに住み替えようとする人も多くなると考えられるからである。

国も2006年に「移住・住みかえ支援機構」という組織をつくり、「マイホーム借り上げ制度」

を開始した。高齢者の持つ住宅を家賃保証付きで終身借り上げ、子育て世代などに貸し出して高齢者に賃料を支払う制度である。安定した家賃収入を確保し、高齢者の住みかえを促進させるねらいがある。民間の住宅事業者も住宅の中古市場の活性化の検討を進めているとのことであり、こうした取り組みがさらに進むことを望みたい。

(3) 登録制度の情報の充実

現在の高専賃の登録情報は、高齢者の住める賃貸住宅を一覧にして比較も可能な統一様式で掲載している。今までこのような仕組みが無かったということも考えれば、高齢者が賃貸住宅を探すために最初に利用するツールとして非常に価値があると思う。

しかし、高専賃で実施される介護などのサービス内容がさらにわかりやすくなるような工夫が必要ではないか。

現状の登録内容では、前述の「入浴排泄若しくは食事の介護」「食事の提供」「緊急時対応等安否確認」などの項目についてその実施の有無がわかるだけである。サービスの内容にかかわる記述は「参考事項」の「その他」の欄に記入することができる程度となっている。しかし、サービスを自前で提供するのか、外部事業者との提携で実施するのかなどの情報、あるいは高専賃内ではなくとも、同一の建物内や敷地内にどのような施設、設備やサービスがあるのかの情報等は、高齢期の暮らしの質に関わる重要な情報である。高齢者の選択に資するよう、表示項目や内容の一層の充実を図るべきであろう。

また、情報の更新についても検討が必要ではないか。現状では事業者が申請して更新しない限り情報の更新が行われることはなく、実態として更新はほとんどされていないようである。

これでは例えば物件の空き情報などについて意味のある情報とは言えないであろう。

よりタイムリーで鮮度の高い情報を提供するためにも、事業者自身で登録情報の更新が行えるようなシステムにすることも考えられるのではないか。入居者を募集しようとする事業者であれば、積極的に情報を更新するであろうし、更に利用者の役に立つと思われる。

5. おわりに

前述のとおり、高専賃と一言と言っても実態は非常に多様であって、自立の時期だけ住めるものから終の棲家を目指すものまで登録されている。始まったばかりの制度であり、利用者も事業者もどのように高専賃を活用していけばいいのかまだ手探りの状況にあるようにも思われる。

団塊の世代が高齢者となり日本がさらに急速に高齢化する時期を目前に控えて、前述したような課題をクリアし、高専賃がイメージではなく真に「高齢者の住まいの切り札」として認められ、ユーザーである高齢者が将来に不安をもち、安心して生活できるような状況を早期に創出することが求められている。

-
- (注1) ちなみに、今回調査した、首都圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)の高専賃の中には、特定施設入居者生活介護の指定を受けているとしている物件はなかった。
 - (注2) 本来は、登録物件全てについて、パンフレット等の資料を集め、あるいは現地調査を実施してデータを収集すべきであるが、今回は、高齢者専用賃貸住宅の登録情報でどこまで把握できるかについても確認したため、基本的には登録情報のみで集計分析を実施した。
 - (注3) 登録情報からは戸数の情報以外に建物の階数の情報等は得られるが、それ以上の詳細情報は得られない。