

選択肢増える高齢期の住まい

供給増える高専賃



社会研究部門 青山 正治

aoyama@nli-research.co.jp

1——はじめに

2005年10月の高齢者居住法施行規則の一部改正により、同年12月から「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」の登録制度が開始された。高専賃は高齢期の住まいの一つとして注目度が高く、単なる賃貸住宅と異なり高齢者専用であり、建物もバリアフリー化されたり、高齢者向けの様々なサービスを付加している物件も多く、中長期的な登録件数の推移が注目される。

過去、一般の市民が高齢期の住まいとして思い浮かぶのは自宅か、老人ホームくらいしか無かった。近年では介護保険施設や介護サービスが受けられる介護付有料老人ホームも加わった。このような状況があるにしても特に賃貸住宅に住む高齢者にとっては、将来的な住まいの確保は大きな不安材料のままで残されている。高齢化が急激に進行する環境下で、今の住まいと、やがて入所するかも知れない介護施設等との隙間を埋める多数の住まいの選択肢の構築は、今後さらに重要性を増す。

ここでは、前半で最近のデータを使って、高専賃の姿を確認したい。次にそれらを踏まえながら高齢者の目線で高専賃を含めた現在の高齢

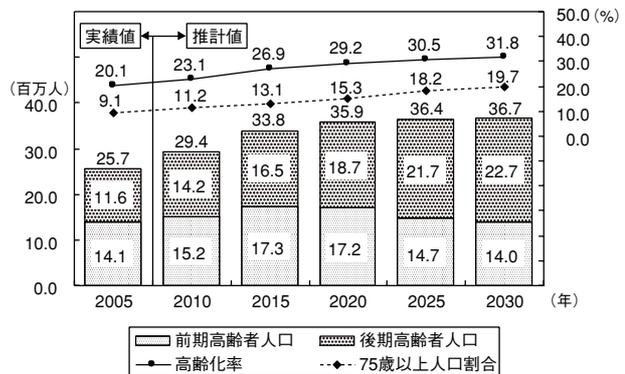
期の住まいを概観し、高専賃を中心に高齢者向けの住宅について検討し、早めの住み替えなどについて検討を加えてみたい。

2——高齢者世帯の増加と住宅ニーズ

1 | 高齢化と高齢世帯の家族形態の変化

高齢者人口は「団塊の世代」がすべて65歳以上の前期高齢者となる2015年、さらに後期高齢者となる2025年にかけて増加を続ける。高齢化率は2015年の26.9%から2025年には30.5%へ上昇する。この高齢化の進行は、高齢期の住まいにも様々な影響を及ぼす。一般住宅の老朽化、段差や階段といった構造面が、加齢が進む高齢者の生活に適さないといった状況が今以上に顕在化してこよう。(図表-1)

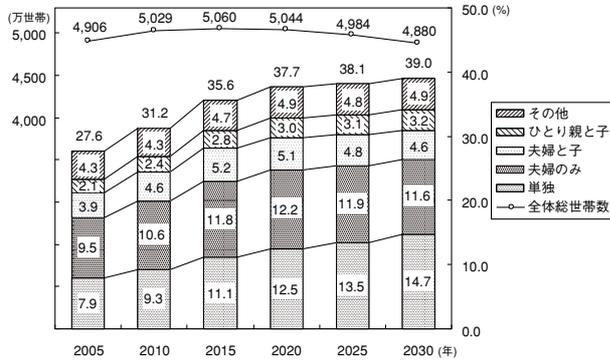
【図表-1】 高齢者人口の推移



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」(出生中位・死亡中位仮定による推計結果)より作成

高齢者世帯を家族形態別に比較すると、2015年から2025年にかけて「夫婦のみ」の世帯割合は横ばいながら、「単身世帯」の割合が11.1%から13.5%へ増加する。この高齢者の単身世帯の増加もあって、2030年には全世帯の39.0%が高齢者世帯となる推計である。今後、特に高齢の単身者の住まいの充足は重要な課題となってくる。(図表-2)

〔図表-2〕 全世帯数と高齢者の家族形態別世帯割合の推移



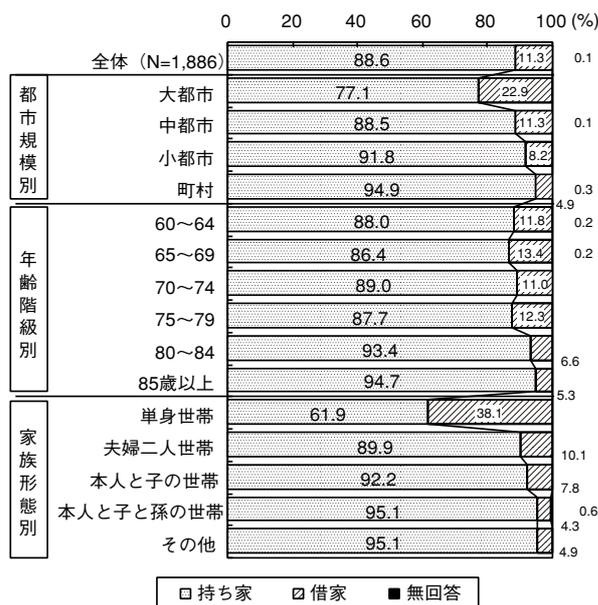
(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(平成20年3月推計)全国推計」(出生中位・死亡中位仮定による推計結果)より作成

2 | 高齢者の住宅の種類と高専賃の登録制度

現在の高齢者は持ち家比率が8割以上と高い。しかし、大都市部のおよそ2割、さらに家族形態別で見ると単身世帯では4割近くが借家である。従前より高齢者であるとの理由で入居が難しい賃貸住宅も多く、賃貸に住む高齢者にとって住まいの問題は大きな不安のひとつであった。(図表-3)

しかし、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年公布)」(以降、高齢者居住法)により高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)、高

〔図表-3〕 60歳以上の住宅の種類



(注) 全国の60歳以上の男女(1,886名)を対象とした調査結果
(資料) 総理府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査(平成17年度)」より作成

高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)、さらに2005年より高専賃の登録制度が開始され、高齢者にとっても安心して居住することが可能な住宅制度が充実されてきた。

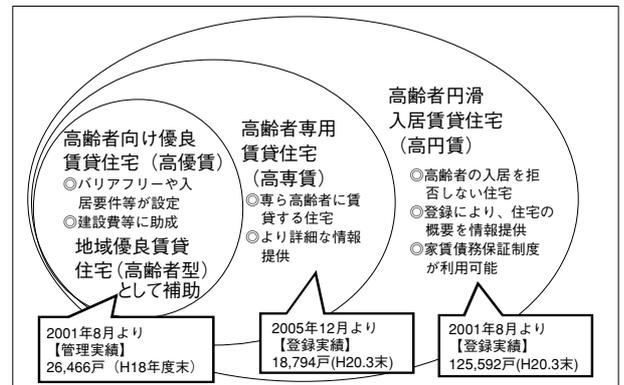
3——高専賃の概要と最近の動向

1 | 高専賃の概要

高専賃とは図表-4の概念図のとおり、高円賃という「高齢者の入居を拒否しない住宅」に含まれ、その中でも「専ら高齢者に賃貸する住宅」をさしている。さらに高優賃には高齢者向けの様々な整備基準等が設けられており、都道府県知事への届出、登録が必要である。

それぞれ根拠法は高齢者居住法であり、登録された物件については様々な情報が公開される。

〔図表-4〕 高円賃・高専賃・高優賃の概念図



(資料) 財団法人 高齢者住宅財団の資料より作成

高専賃は、2005年10月公布の「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部改正」により、専ら高齢者を賃借人とする住宅に係る登録事項などが追加され2005年12月より登録事業が開始された。全国の都道府県の担当課や指定登録機関に登録申請することにより認可される。

登録された物件の情報は一般に公開され、前述の都道府県の登録窓口で閲覧できるほか、(財)高齢者住宅財団のホームページで全国の登録物件を検索することができる。

高専賃には、バリアフリーに対応している物

件もあれば、築年数の古い物件の登録もある。また、サービスの提供はない高専賃もあれば、緊急時対応や安否確認のみを行う高専賃もある。このように高専賃の登録物件といっても建物や居室の状況、さらにサービスの提供はまちまちである。これらの点は次頁で確認をしたい。

また、高専賃の中には、図表-5にある一定の要件を満たし都道府県知事に届け出た適合高専賃がある。この適合高専賃は特定施設入所者生活介護の対象となりえるが、現状では「総量規制」の影響を受けることになる。

これら、高円賃、高専賃、高優賃の特徴については、概略の内容を示す。(図表-6)

[図表-5] 適合高専賃に必要な要件

- ①高齢者専用賃貸住宅であること。
- ②各戸の床面積が25㎡(居間、食堂、台所その他の部分が、共同利用するため十分な面積を有する場合は18㎡)以上であること。
- ③原則として、各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。(ただし、共用部分において、共同で利用する適切な台所、収納設備、浴室を備えている場合は、各戸に備えなくてもよい)
- ④前払家賃に対する保全措置が講じられていること。
- ⑤入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること。

(注) ①は高齢者居住法や国土交通省令で規定されたもの。
上記の内容を満たし、都道府県知事に届出をしたもの。
(資料) 厚生労働省告示第264号(平成18年3月31日)より作成

[図表-6] 高円賃・高専賃・高優賃の概略

		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)
整備基準	戸数	/	(適合高専賃は図表-5参照)	5戸以上
	規模			25㎡/戸以上(居間、食堂、台所、浴室等、高齢者が共同して使用するために十分な面積を有する場合は18㎡以上)
	構造			原則として耐火構造または準耐火構造。
	設備			原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたもの。(台所、収納設備、浴室は共同設備でも可能な場合あり)
	住戸内基準			高齢者の身体機能の低下に対応した構造及び設備。
家賃補助	なし	なし	条件に応じてあり(都道府県ごと)	
家賃債務保証制度	あり	あり	あり	
入居対象者/入居者資格	事業者の判断(高齢者以外の入居も可能)	高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯	・60歳以上(助成を受ける場合は所得制限あり) ・単身者であるか、同居は配偶者または60歳以上の親族	
備考	—	適合高専賃は、 ・有料老人ホームとしての届出が不要となる(注1) ・介護保険上の特定施設入居者生活介護の対象となりえる	・募集は公募が原則 ・整備に関する各種助成あり ・平成20年度からは地域優良賃貸住宅(高齢者型)として補助	

(注) 斜線部分は特に定めがない(適合高専賃は図表-5の基準を参照)

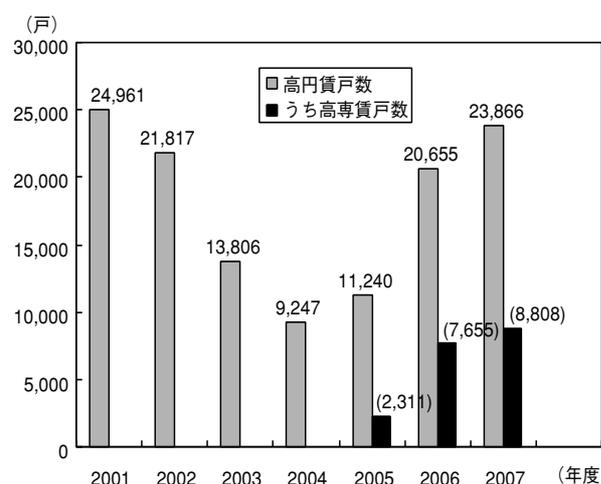
表内の項目・内容は概略であり、このほかにも詳細な基準や規定、助成制度などがあり、下記ホームページ内資料等を参照のこと。
(資料) 財団法人 高齢者住宅財団のホームページ (<http://www.senpis-koujuuzai.jp/>) 内の各種資料を基に作成

2 | 高専賃の近年の状況

以下では、特に高専賃を中心にその現状を国土交通省作成、発表の資料を基に、内容を概観してみたい。

単年度ごとの高円賃、高専賃の登録戸数推移は図表-7のとおりである。件数は順調に拡大している。前述のとおり高専賃の登録制度の開始は2005年12月からであり、まだ2年半しか経過していない。今後の高齢化率の上昇から、高専賃など高齢者向け住宅需要は順調な拡大が予想される。これら高円賃、高専賃の登録数は日々、増加している。今後、本番を迎える超高齢社会において良質な高専賃等の増加が期待される。

[図表-7] 高円賃(うち高専賃)の単年度登録戸数



(注) () 内の高専賃の登録戸数は高円賃の登録戸数のうち数
2007(平成19)年度までの高円賃の累計件数は8,938(うち高専賃783)件、累計戸数は高円賃が125,592(うち高専賃18,794)戸となっている。

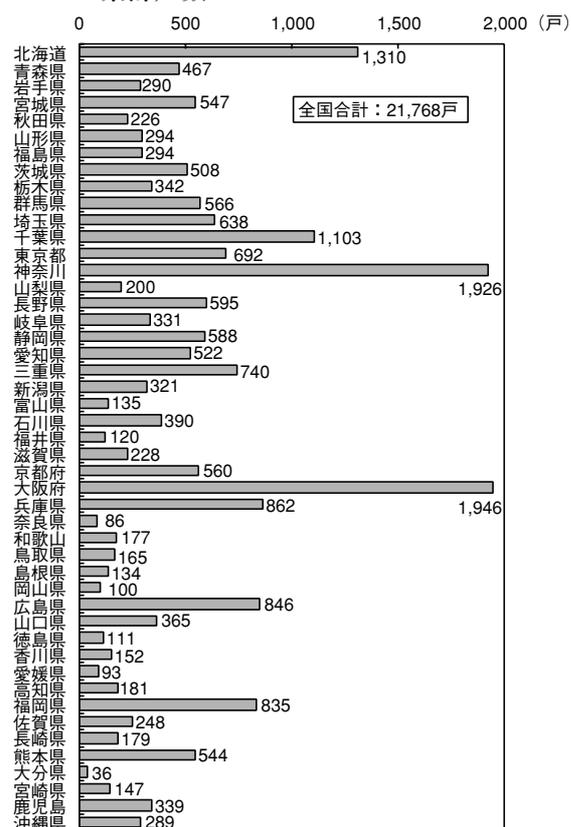
(資料) 財団法人高齢者住宅財団ホームページのデータより作成

図表-8は7月10日時点での都道府県別の高専賃の累計登録戸数である。戸数は人口の集中度の点から大都市圏で高くなる傾向が窺える。

図表-9は地域別にみた累計登録状況であるが、人口集中地域で賃貸住宅の需要は高く、関東や近畿での登録件数および戸数が多い。グラフ内の四角枠内数値は各地域の1件当たりの平均戸数であるが、総じて20~25戸の地域が大半である。

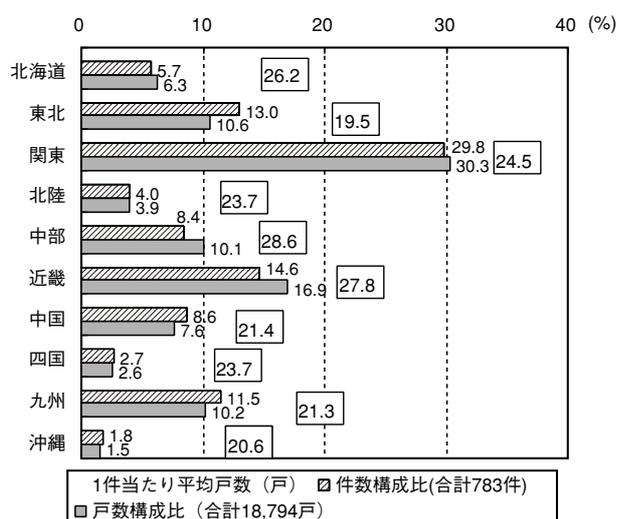
次に図表-10の登録物件の建設年次をみると、1970年以前の物件もあるが、2000年以降が全体の約8割以上を占めている。2005年以降の物件数の割合が大幅に増えているのは高専賃の登録制度開始によるものであろう。

[図表-8] 都道府県別の高専賃(高優賃含む)の累計戸数



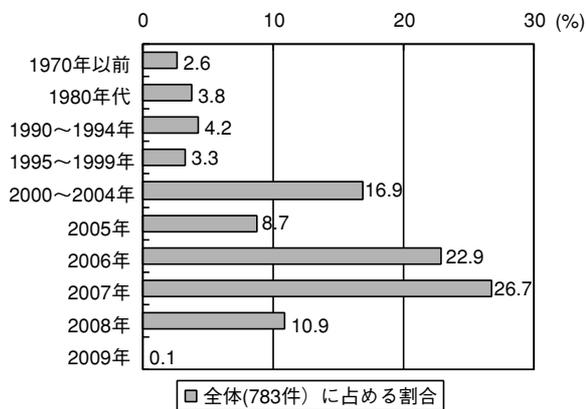
(資料) 財団法人高齢者住宅財団ホームページのデータより作成
(平成20年7月10日時点)

[図表-9] 高専賃の地域別登録状況(構成比)



(注) 国土交通省調べ(08.3月末時点の集計データ)
(資料) 財団法人 高齢者住宅財団「高齢者住宅担当者研修会テキスト(平成20年度版)」より作成

[図表-10] 登録物件の建設年の分布

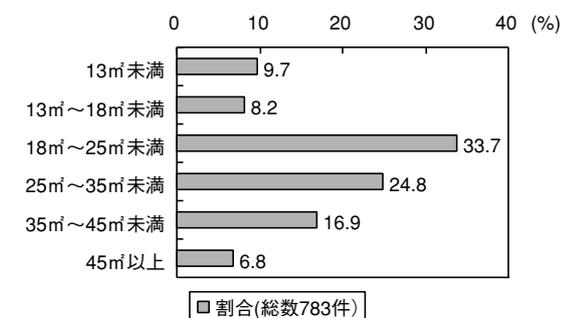


(資料) 前に同じ

なお、図表は2008年3月末時点の集計結果であり、2009年の数値は開設が確実に思われる予定物件の登録によるものである。

次に図表-11の居室面積の分布を見ると、「18㎡～25㎡未満」の物件が33.7%を占め最も多い。この理由には高齢者向けに家賃を抑える点から、さらに適合高専賃の登録では共同の居間、食堂等々がある場合は基準の25㎡以上でなく18㎡以上が認められる点などがあろう。

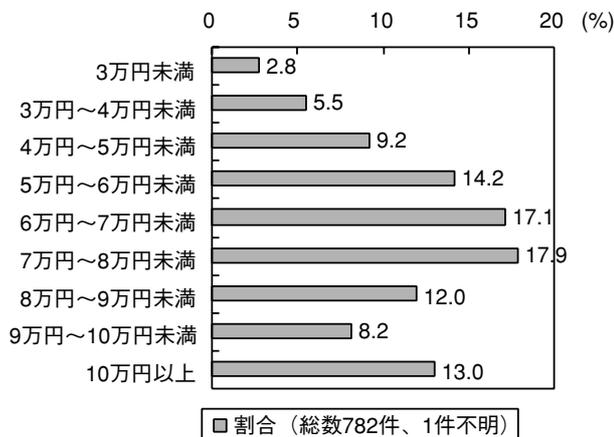
[図表-11] 居室面積の分布 (最低値の集計)



(資料) 前に同じ

図表-12の高専賃の月額家賃及び共益費で、1件の登録にある複数戸数の賃貸居室のうち最も安い価格で集計されたデータを見ると、家賃は6～8万円の価格帯が最も多くなっている。高い家賃は高齢者に敬遠される可能性もあり、10万円以上も1割強あるが、全体的に賃貸料は抑えられているのではないであろうか。家賃の安い物件は築年数がかなり古いか居室面積がかなり狭い可能性がある。言うまでもなく、各種のサービス料金は別途必要である。

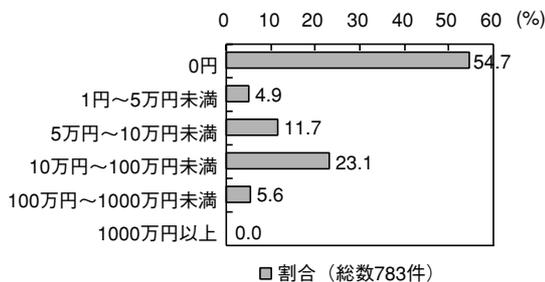
[図表-12] 月額家賃及び共益費の分布 (最低値の集計)



(資料) 前に同じ

敷金以外に一時金が必要な物件もある。図表-13では敷金以外の一時金を集計したものであるが、全体件数の約55%の物件に一時金はない。また、一時金を徴収している物件の8割強は100万円未満である。

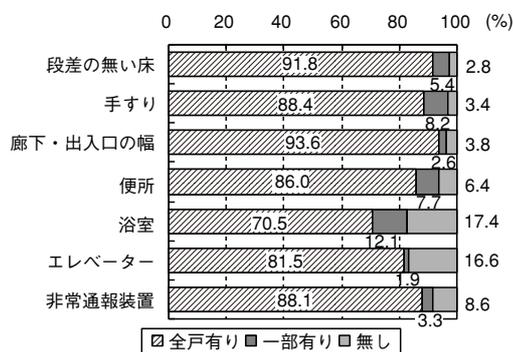
[図表-13] 敷金以外の一時金



(資料) 前に同じ

高齢者が安心して住める対応としてバリアフリー化は重要である。段差で躓いて骨折するなどの怪我は自立の状況から介護の必要性を招く。近年、一般の住宅でもバリアフリー化は多

[図表-14] 高専賃のバリアフリーの対応

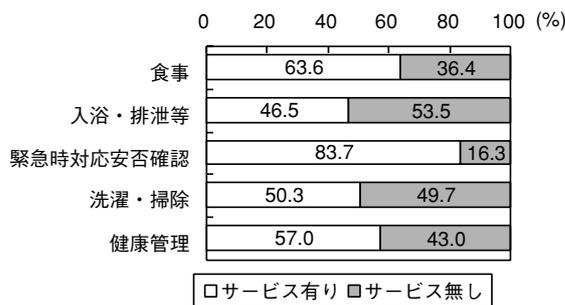


(資料) 前に同じ

数取り入れられているが、高専賃では全戸にバリアフリーの対応が有る物件の割合が高い（図表-14）。

高専賃では、食事を初めとする各種サービスを提供する物件^(注2)も多い。図表-15を見ると「緊急時対応安否確認」は8割を超えるが、「入浴・排泄等」はまだ半数以下である。とはいえ、概ね単身で食事への対応に困っている高齢者や自立はしているがやや体の不自由な高齢者に

〔図表-15〕高専賃の各種サービスの有無

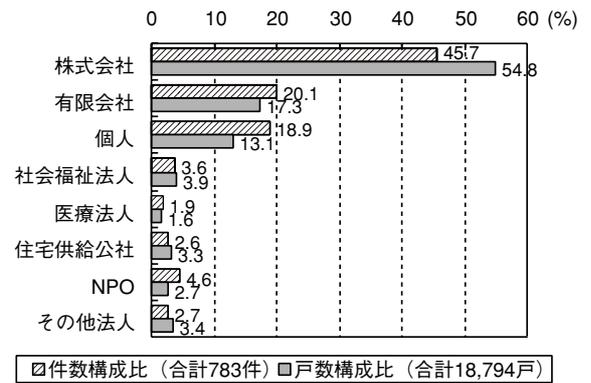


(資料) 前に同じ

は、安心して生活を継続できるサービス水準にあるといえよう。これらの点でも高専賃などの住宅の充実は重要である。

最後に、図表-16で高専賃の登録事業者の組織形態をみる。圧倒的に株式会社が多いが、割合は少ないが社会福祉法人や医療法人の登録も見られる。長期的な高齢者の介護や医療ニーズ

〔図表-16〕登録事業者の組織形態



(資料) 前に同じ

〔図表-17〕主な高齢期の住まいの選択肢

分類	居住施設等の種類	備考	
持ち家	戸建（バリアフリー住宅）	高齢者は持ち家比率が高いが、築年数古くリフォーム・建替え需要も	
	分譲マンション	近年の新築分譲マンションは、バリアフリーへの対応が進んでいる	
	シニア向け分譲マンション	高齢者向けサービス内容はまちまち、介護は外部サービス利用	
賃貸住宅	高齢者円滑入居賃貸住宅	高齢者の入居を拒まない通常の賃貸住宅で高齢者以外も入居可能	
	高齢者専用賃貸住宅	専ら高齢者向けで提供サービスはまちまち。介護は外部サービスが主	
	高齢者向け優良賃貸住宅	都道府県知事認定で5戸以上、25㎡以上、設備要件あり。公募	
	シルバーハウジング	UR機構、地方公共団体提供の高齢者に適した構造の賃貸集合住宅で、安否確認や緊急時対応のサービス等がある。	
有料老人ホーム	健康型有料老人ホーム	食事等のサービス付の高齢者住居で、介護が必要になると退去	
	住宅型有料老人ホーム	居住要件はホームによるが、外部の訪問介護などを使える	
	介護付有料老人ホーム	特定施設入居者生活介護	指定を受けてホームのスタッフが介護サービスを提供
		外部サービス利用型特定施設入居者生活介護	指定を受けホームのスタッフが安否確認やケアプランのサービスを提供するが、介護サービスは委託された介護サービス事業者が提供
福祉系の居住施設	ケアハウス	一般型	老人福祉施設の種類、日常生活の自立者向けに介護は外部利用
		特定施設入居者生活介護	指定を受け、要支援・要介護者向けに施設が介護サービスを提供
	認知症高齢者グループホーム	要介護1以上又は要支援2及び要介護1以上の認知症高齢者が少数で共同生活	
その他	小規模多機能型居宅介護の併設施設や地域密着型介護老人福祉施設、生活支援ハウス（デイサービスセンター等に併設、隣接する）などがある。		
介護保険施設	指定介護老人福祉施設（特養）	要介護認定を受けた高齢者のみで、重度な人の優先入所なども	
	介護老人保健施設（老健）	要介護認定者の在宅復帰のリハビリに注力。	
	指定介護療養型医療施設（療養病床）	要介護認定者の病気療養向けだが、2012年度末までに削減	
	指定介護療養型老人保健施設	上記の受け皿として新たに2008年5月創設	

(注) 上記の「賃貸住宅」は、概ね60歳以上で入居可能であるが、有料老人ホームは各施設にもよる。また、介護保険施設は要介護認定者が対象であり、主に65歳以上の高齢者が対象である。

備考欄は参考内容であり、住宅や施設には細かな規定や助成策などが多数あるほか、予定の内容もあり確認が必要である。(資料) 複数の文献、複数の公共団体ホームページ等より作成

への対応や充実といった点で、これら事業者が提供する高専賃などの高齢者住宅事業への展開も注視が必要であろう。高専賃に入居を検討する際に、医療ニーズの高い高齢者にとっては有力な選択肢の一つであるかもしれない。

以上、高専賃の現状を概観したが、高専賃の登録開始により、「高齢期の住まい」はバリエーションが増した。(図表-17)ただ、以上見てきたように高専賃でも住戸設備やバリアフリーなどの高齢者対応の仕様には定めない。このため、高専賃への入居を検討する高齢者は、事前に情報を十分に集め、最終的には候補物件を直接訪れ、様々な条件を確認することが重要である。

登録された高専賃などの物件情報は、(財)高齢者住宅財団のホームページに集積され公開されている。また、ホームページ内にある検索システムで、全国の都道府県ごとに物件内容について一定の条件設定をして、希望条件の高専賃の詳細情報を探することができる。高齢者でもインターネットを見ることが可能な人であれば、簡単な操作で自身にあった候補物件を検索することができる。

4——高専賃の有効活用に向けて

1 | 早目の住み替えの検討

高専賃は、賃貸住宅であり賃料の支払能力が前提ではあるものの、高齢者専用の賃貸であり、前章で見てきたとおり、バリアフリーに対応した物件の割合は高く、さらに緊急時対応安否確認などに対応した物件が8割以上もある。通常の高専賃住宅に比べ、高齢者が安心して生活が営める物件が多い。このため、住み替えに際しては、比較的元気なうちに早期の住み替えを検討することが有効であろう。高齢の単身者、夫婦のみの世帯において、例えば段差に躓いて骨

折をしたため要支援になってからや、ADL(日常生活動作)が低下してからでは、転居に伴う各種の負荷は、健康な時に比べて重いものとなる。

将来の自身や夫婦での生活についてのライフプランやマネープランを十分に検討し、早期の住み替えの検討を行うことは、高齢期の生活の充実、また加齢に伴う身体能力の低下といった不安を緩和し、より活動的な高齢期の生活を充実させる上で有効であろう。

2 | 持ち家居住の高齢者にとっての検討価値

高専賃は賃貸住宅に住む高齢者の住み替え対象としてだけでなく、持ち家の戸建や分譲マンションに居住する高齢者や家族にとっても検討価値がある。例えば、建築後年数が経過し、バリアフリーの改修が難しい住宅であったり、建物の構造上、廊下の幅が狭く将来的な介護などに不向きな住宅に住む場合などにも検討の価値がある。このほかにも自宅周辺の道路事情の変化により交通量が増えたり、坂道の多い地域に立地していたり、日常的な買い物の便がよくなかったりと、齢を重ねるにつれて元気な頃には不便を感じなかったことが、身体状況の変化で突然困りごとになる可能性は誰にでもある。

このように、持ち家の戸建や分譲マンションに住む高齢者にとっても、高専賃などへの住み替えを検討することは、高齢期の生活のあり方に新たな可能性をもたらすQOLの向上も期待される。コストはかかるにしても、食事やその他のサービスの充実した高専賃であれば、要支援や軽度要介護の高齢者の生活も可能である。

3 | さらなる充実が期待される活用情報

高齢の単身者や夫婦が、要介護の状態になってからの住み替えは容易でないことは想像に難

くない。加齢が進む高齢者にとって、新たな高齢期の住まいの選択肢として登場した高専賃などで、今後どのような在宅の各種サービスを受けることができるようになるのかは、高専賃選択の重要なポイントとなろう。また、各種の居宅介護サービスを使うにしても、将来的に訪問診療を受けるにしても高専賃などが立地する地域にそれら介護や医療を提供する環境が少なければ、高齢期の健康に対する不安の低減は難しい。

前述の高専賃の情報検索による提供情報の中にも任意で「最寄りの公益施設の状況」の詳細な内容が記載された物件情報もある。しかし最寄り駅など交通機関だけの内容も多く、住宅の近隣にある病院や高齢者施設の情報、さらに事業者と連携関係にある病院や施設等、高齢者の生活を支えるインフラ情報など、建物や設備のハードの情報とともに生活のための地域情報のさらなる充実が、入居を検討する高齢者にとって役立つ情報であり、一層の充実が期待される。

5—おわりに

過去は自宅か老人ホームというのが、一般の市民が思い浮かべる高齢期の住まいの通り相場であった。特に築年数の古い自宅での老後となれば、バリアフリーとは無縁の構造である可能性も高く、住みにくいことこのうえなからう。

近年は入所待機者が多く、思い立ったからといって、簡単に入居できない事情はあるものの介護保険施設等や介護付有料老人ホームなどを住まいとして思い浮かべる人も多くなっていよう。

さらに、ここに来て、高専賃など的高齢者住宅の環境が急速に整ってきたことで、自宅と有料老人ホームや介護保険施設等との間に、新たな高齢期の住まいの選択肢が拡充されてきている。

高専賃は登録制度が開始され、まだ年数も浅い。今後の「高齢期の住まい」としてさらにどのような姿に発展していくのか、どのように高齢者にとって安心な住まいとなっていくのかに注視しつつ、新たな有効活用の道を考える余地は大きい。

(参考資料)

- 1.財団法人 高齢者住宅財団のホームページ内の各種資料・データ (<http://www.senpis-koujuuzai.jp/>)
 - 2.「高齢者住宅担当者研究会テキスト」財団法人 高齢者住宅財団の平成18~20年度版
 - 3.「高齢者専用賃貸住宅の手引き」高齢者専用賃貸住宅研究会編著、大成出版社、2007.12
- その他

(注1) 高専賃でも、①入浴、排泄若しくは食事の介護、②食事の提供、③洗濯・掃除等の家事、④健康管理のいずれかのサービス提供を行う場合は有料老人ホームに該当し、届出が必要となる。図表-5にある適合高専賃の要件を満たし、適合高専賃の届出をした場合、有料老人ホームとしての届出が不要となる。

(注2) 各種サービスを提供する場合は上記(注1)のとおりである。また、高専賃として登録されていないが専ら高齢者を対象としている賃貸住宅でも上記の①から④のいずれかのサービスの提供がある場合は、有料老人ホームに該当し、都道府県への届出が必要となる。