

有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅

介護付・住宅型・サ高住の供給数はほぼ同数

平成29年4月現在の供給数は、介護付有料老人ホーム（介護付）21.7万戸、住宅型有料老人ホーム（住宅型）22.4万戸、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）21.3万戸で、3種類はほぼ同数が供給されている（図表）。

平成23年（サ高住の制度が開始された年）から平成28年にかけての1年あたりの平均開設戸数は、介護付8000戸に対して、住宅型2.7万戸、サ高住3.5万戸と介護付の3倍から4倍のペースで開設されてきた。

平成18（2006）年から総量規制が始まり、介護付はその対象となった。その年の新規開設数は2万3000戸だったが、翌年には1万戸減り1万3000戸と、その総量規制の影響は強烈で、以降1万戸を切る状態が続いている。総量規制の影響のみならず、介護付の供給減少は、近年ではサ高住に入居対象顧客が奪われる現象からも生じている。

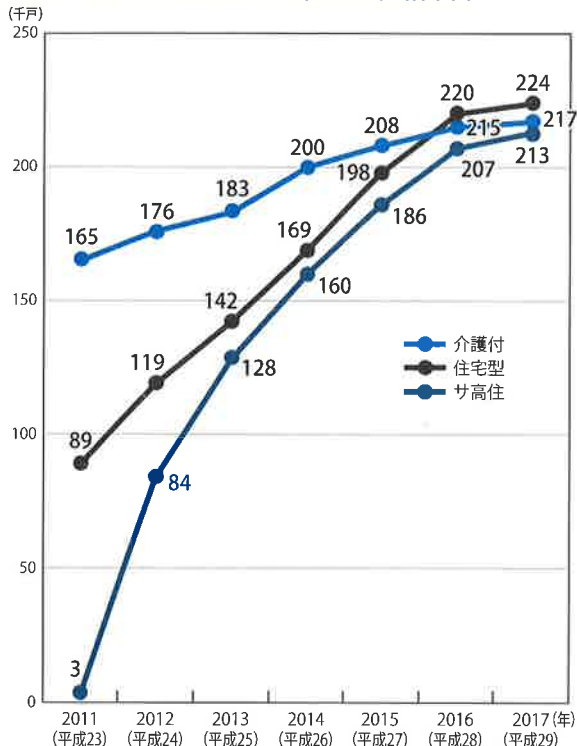
住宅型は、総量規制で開設にブレーキがかかり、介護付の開設が困難になったことから、事業を実施するための代替的な役割として選択するケースと、10戸未満の小規模ホームの増加によって年間開設戸数が増えている。最近では、有料老人ホームの最低居室基準13㎡に限りなく近い計画が多く、プアな居住空間で安い家賃設定のホームが増えている。

サ高住は、ハウスメーカーの爆発的な営業力と、開設に際して国からの補助金や優遇税制・公的融資の制度が設けられたことで開設に拍車がかかった。日本は高齢社会になり、高齢者住宅は、国のお墨付きを得た事業と誤解した土地所有者が用地を提供したのがサ高住を急増させた大きな要因だ。サ高住を必要とする高齢者がどれくらいいるか、マーケット調査は軽視され、高齢化に向けた国の制度に頼り切り、やみくもに作った結果が入居率の悪さに表れている。

特定施設への誘導を

包括ケアハウス（介護保険3施設・特定施設入居者生活介護・認知症高齢者向けグループホーム）に住宅型・サ高住を加えた新規供給数は平成23～28年までの6年間で64万戸を超えている。平均年間新規開設数は10万戸を超えている。このうち、介護対応のできる包括ケアハウス26万戸に対して、重度要介護になると居住の継続が難しい住宅型とサ高住の合計は38万戸が開設され、

図表 介護付・住宅型・サ高住の供給累計



包括ケアハウスの1.5倍に達している。介護サービスを求める要介護の高齢者が、介護サービスのないこれら高齢者住宅に移ってしまうといった現象は、住宅型とサ高住の急激な開設増から引き起こされている。困り込みや不正請求が大阪府で指摘されているが、その温床になっている事実も以前から指摘されている。

特定施設の指定を受けているサ高住は1.7万戸で約8%とわずかしかない。住宅型・サ高住はいずれも特定施設の申請をすることができるので、特定施設となるよう自治体は誘導すべきだと考えるが、いかがだろうか。

Name 田村 明孝

たむら・あきたか

Profile タムラプランニング&オペレーティング代表。有料老人ホームなどの開設コンサルティングのほか、全国の高齢者施設、介護保険居宅サービス、自治体の介護保険事業計画のデータベースの収集・販売などを手がける。高齢者住宅連絡協議会事務局長。