

特集 知っておきたい高齢期の住まい

多種多様な住まいの中から 住み替え先を選ぶポイントとは？

高齢期になると、身体的な衰えや緊急時の不安から、より安心できる住環境を求めて「住み替え」を考える人は少なくありません。一方で、高齢期の住まいは多種多様であり、その中から本当に自分に適した住まいを見定めることは難しい面もあります。そこで本特集では、高齢期の住まいの類型を整理するとともに、住まいの選び方のポイントを専門家に伺いました。

お話を伺った専門家

田村 明孝さん

株式会社タムラプランニング&オペレーティング代表取締役。高齢期の住宅に精通し、開設・運営等のコンサルティングやセミナー主宰のほか、講演やメディア出演などでも幅広く活躍している。著書は『絶対に失敗しない高齢者住宅の選び方』（河出書房新社）、「これが「サービス付高齢者向け住宅」だ」（不動産流通研究所）など多数。



急増する サービス付き高齢者向け住宅 要介護度の重い人の入居が課題

高齢期の主な住まいを分類すると、図表1の類型に分かれます。その中でも著しく増加しているのが「サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）」で、現在は20万戸を超えています。1年間で3万~4万戸のペースで増加しており、過去に例のない増え方です。ただ、急増している背景には、国から補助金が出るということが大きく、高齢者の住まいのニーズに合致して増えているというわけではありません。現に空室が目立つサ高住も相当数あります。

付いているサービス内容にもよりますが、入居者の要介護度が重くなったり、認知症になったりすると対応できないサ高住がほとんどです。近年は、高齢者生活支援施設を併設した「拠点型サ高住」の整備も進められています。

が、訪問介護、通所介護、居宅介護支援事業所の3点セットが多く、この3つだけではおそらく要介護3以上の人は支えられません。多くは将来的に再び住み替えが必要になることも考えられ、サ高住の大きな課題といえます。

ただ、1か月の平均的な費用は有料老人ホームが約22万円であるのに対し、サ高住は13万円程度ですから、費用面では有利です。こうした特徴と提供されるサービスを踏まえたうえで、自立している人や要介護度の軽い人が入居するには適していると思います。

有料老人ホームの区分は 特定施設の指定の有無がポイント

有料老人ホームは、「介護付き」や「住宅型」などの類型があり、またサ高住でも食事等のサービスを提供している。有料老人ホームに該当するなど、制度的な複雑さがわかりにくさにつながっているかもしれません。また、高

的なケアが受けられますので、将来的に要介護度が重くなっても住み続けられる安心感があるのが最大の特徴です。ただ、職員等が充実する分、費用が割高になるのは否めません。また、自治体によっては総量規制によって新規開設が進まない地域もあります。

一方、住宅型有料老人ホームは、特定施設入居者生活介護の指定を受けていない（受けられない）有料老人ホームです。介護が必要になれば、外部の介護サービス事業者を入居者自身の選択で利用することになります。

名称だけで見ると、要介護者は「介護付き」に、自立している人は「住宅型」に入居するというイメージがあるかもしれませんが、実態は「住宅型」にも多くの要介護者が入居しています。逆に、自立している人でも入居できる「介護付き」も多くあります。

「住宅型」の平均居室面積は約15㎡で、「介護付き」やサ高住より狭く、有料老人ホームの基準である13㎡ぎりぎりのホームも相当数あります。介護保険制度上の規制もないため、あまりほめられた住環境ではないところもありますが、その分費用が安いというのが特徴です。もちろん優良な住宅型有料老人ホームもたくさんありますので、選ぶ際には注意が必要です。

なお、有料老人ホームに該当するサ高住のうち、特定施設入居者生活介護

の指定を受けているのは、わずか3%程度にとどまっています。

制度の「すき間」に位置する 住まいも検討の余地あり

このほか、図表1の類型に該当しない住まいも増えています。たとえば、ある企業が運営する高齢者専用の賃貸住宅は、サービスを直接的には提供しませんが、コンシェルジュのような人が常駐して、必要があれば医療機関やケアマネジャー、行政などにつながる機能ももっています。サービスを提供しないので有料老人ホームには該当しませんが、一定の安心感は担保するというものです。規制逃れという印象ではなく、「こうした住まいがあれば便利ではないか」という企業の発想から生まれたもので、いわば制度の「すき間」です。こうした制度にとらわれな

まずは本人の希望を明確に 体験宿泊や退去条件の確認も

これまで見てきたように高齢期の住まいは多種多様ですから、その中から本人の希望に合った住まいを選ぶのは簡単なことではありません。できるだけミスマッチのない選び方として、まず重要なことは、本人の希望や条件をできるだけ明確にすることです。た

額な前払い金が必要だというイメージもあるかもしれません。確かに豪華で高級ホテルのような高額の有料老人ホームもありますが、前払い金が不要、あるいは前払い金を支払うか月払いにするかを選択できる有料老人ホームもあります。また、平成22年に規制が強化され、権利金などの名目で前払い金を要求できなくなったほか、契約解除後の前払い金の返還ルールが法律で整備され、以前ほど前払い金のトラブルは聞かれなくなりました。

介護付き有料老人ホームは、要は介護保険の「特定施設入居者生活介護」（図表2参照）の指定を受けている有料老人ホームです。介護保険制度上で一定数以上の看護・介護職員等の配置が決められていますので、手厚い職員体制で入居者のニーズに即したサービスを受けることができます。また、近年は平均居住面積が18㎡を超えており、居室が広くなる傾向もあります。包括

FJICの皆さまには、高齢者と接する機会がある方も多くいらっしゃると思いますので、住み替えを検討しているようであれば、本誌を参考にアドバイザーをしていただければ幸いです。

- ① 住まいを選ぶときのポイント
- ② 高齢期の住まいの特徴を知る
- ③ 本人の希望・条件を明確にする
- ④ 体験宿泊等で雰囲気を確認する
- ⑤ 退去する条件を事前に確認する



類型	特徴	費用の目安
軽費老人ホームB型	日常生活に必要な便宜を提供する居住施設。食事は自炊を原則とする。居室面積は単身 16.5㎡ (10畳) 以上、夫婦 24.8㎡ (15畳) 以上。新規開設はなく、建て替え時はケアハウスとして整備される。	入居者の収入によって異なる。都内では、都市型軽費老人ホームは約7万円～15万円、ケアハウスは約10～12万円*ほど。
都市型軽費老人ホーム	東京23区や大阪市などの大都市圏で開設するため、居住面積の基準を緩和し、利用定員も20人以下とした小規模の軽費老人ホーム。居室面積は7.43㎡ (4.5畳) 以上だが、10.65㎡ (6.5畳) 以上が望ましいとされる。	
ケアハウス	食事の提供や日常生活に必要な便宜を提供する居住施設。車いすを利用するようになって自立した生活ができるよう、バリアフリー構造で居室面積が単身 21.6㎡ (13畳) 以上、夫婦 31.9㎡ (19畳) 以上と広いことが特徴。特別養護老人ホームに併設されているケースが多い。	

【介護保険施設】
都道府県や市区町村に指定を受けた介護保険サービスを利用できる施設。要介護認定を受けた人しか入居できない。

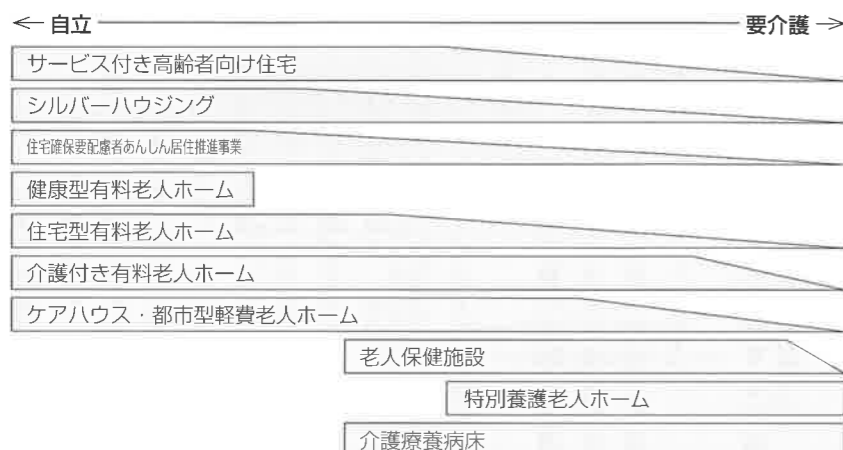
類型	特徴	費用の目安
特別養護老人ホーム (介護老人福祉施設)	要介護状態の高齢者に対し、居住、介護サービスを提供する介護保険施設。新規の入所は原則として要介護3以上。従来の多床室から個室・ユニット化が進められているが、整備床数を確保するため、多床室も整備されている。入所待ちの待機者は約54万人ともいわれている。	要介護度や所得等によって異なる。都内では約5万～15万円*ほど。
老人保健施設 (介護老人保健施設)	医療機関を退院後、症状が安定期にある高齢者に対して在宅復帰を目的とした医療、介護、リハビリサービスを提供する介護保険施設。特養待機者の受け皿という側面もあるが、在宅復帰支援の中間施設としての役割が明確化されている。	要介護度や所得等によって異なる。都内では約6万～16万円*ほど。
介護療養病床 (介護療養型医療施設)	長期療養が必要な要介護者向けの介護保険施設。2017年度までに廃止する方針のもと、老健施設等に転換が進められようとしたが、廃止方針の転換が議論されている。	要介護度や所得等によって異なる。都内では約7万～17万円*ほど。

【措置施設】

類型	特徴	費用の目安
養護老人ホーム	環境上の理由および経済的理由により自宅での生活が困難な高齢者を対象として、市町村が入所の可否を判定する(措置入所)。居室面積は10.65㎡ (6.5畳) 以上。介護保険の特定施設の指定を受けている養護老人ホームの場合は、介護が必要になれば外部の介護サービス事業者からサービス提供を受ける。	入居者および扶養義務者の収入に応じて異なる。

*出所：東京都福祉保健局『あんしんなっとく高齢者向け住宅の選び方』

主な高齢期の住まい(施設)と入居者の状態像



*上記の表はあくまで参考程度です。住まい(施設)によって異なる場合があります。

図表2 特定施設入居者生活介護とは

都道府県等から指定を受けた特定施設(有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅)に入居している要介護者を対象に行われる介護保険サービス。特定施設には、要介護者しか入居できない「介護専用型」と、健康な高齢者も入居できる「混合型」がある。また、介護サービスの提供方法についても、特定施設の職員が介護サービスを提供する「一般型」と、外部の委託先事業者が介護サービスを提供する「外部サービス利用型」がある。一般型は利用料が定額だが、外部サービス利用型は利用した分だけ費用がかかる。

図表1 高齢期の住まいの主な類型

【高齢者賃貸住宅】 高齢者に配慮したバリアフリー構造で、基本的には自立から軽度の要介護状態の人に適した住まいとなっている。要介護度が重くなれば再度の住み替えが必要になる可能性がある。		
類型	特徴	費用の目安
サービス付き高齢者向け住宅	バリアフリー構造で、少なくとも安否確認と生活相談サービスが提供される高齢者専用の賃貸住宅。居室面積は原則 25㎡以上(居間、食堂、台所等の共用設備がある場合は 18㎡以上)で、日中はケアの専門知識がある職員が常駐する。介護が必要になったときは入居者が任意で介護サービス事業者の在宅サービスを利用するタイプがほとんど。都道府県等に登録され、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムで閲覧可能。自治体によって独自基準を設けている場合もある。	サービス内容や設備、立地等によってさまざまだが、平均月額は約13.4万円(首都圏約17万円)。
シルバーハウジング	地方公共団体や都市再生機構、住宅供給公社が運営する高齢者専用の公営住宅。バリアフリー構造で、生活相談や安否確認等を行うL S A (ライフサポートアドバイザー) が配置されている。介護が必要になったときは入居者が任意に外部の介護サービス事業者と契約し、在宅サービスを利用できる。首都圏を中心とした都市部で開設が多い。	都内では約1万～13万円*ほど。
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	国土交通省の補助金事業。空き家等をリフォームして一定のバリアフリーや耐震基準に適合した賃貸住宅。入居者は持ち家がなくて所得が一定水準以下の高齢者世帯が対象(障害世帯や子育て世帯も対象となる)。サービスの提供はないので、介護が必要になれば入居者が任意に外部の介護サービス事業者と契約し、在宅サービスを利用する。	市区町村ごとに上限月額(8万7,400円に立地係数を乗じた額)が設定されている。

【有料老人ホーム】
高齢者を入居させて、①食事②介護③洗濯・掃除等の家事④健康管理、のいずれかのサービスを提供している居住施設。老人福祉法や有料老人ホーム設置運営標準指導指針などで規制され、居室面積は13㎡以上。サービス付き高齢者向け住宅であっても①～④いずれかを提供していれば有料老人ホームに該当する。「介護付き」「住宅型」「健康型」の類型がある。

類型	特徴	費用の目安
介護付き有料老人ホーム	介護保険の特定施設の指定を受けた有料老人ホーム。健康なときから入居できるタイプは居室環境に優れた高価なホームも多いが、さまざまな価格帯がある。介護が必要になれば、職員から入居者の心身の状態に応じた介護保険サービスを包括的に受けられる。あまり数はないが、有料老人ホームが委託契約した外部の介護サービス事業者からサービス提供を受けるタイプもある。	設備や立地、職員体制、支払い方式(全額前払い方式、一部前払い方式、月払い方式)などによってさまざまだが、介護付きの平均月額は約22.2万円(首都圏約28.5万円)。住宅型の平均月額は約11.7円(首都圏約17.3万円)。
住宅型有料老人ホーム	介護保険の特定施設の指定を受けていない有料老人ホーム。ホーム自体は介護保険サービスを提供しないので、介護が必要になった場合は、入居者が任意に外部の介護サービス事業者と契約し、在宅サービスを利用する。無届け有料老人ホームが行政指導によって「住宅型」の届出を行ったケースも多い。	
健康型有料老人ホーム	介護サービスは提供しない有料老人ホーム。介護が必要になれば、退去することになる。新規の開設はほぼなく、廃止や他類型への転換が進んでいる。	

【軽費老人ホーム】
家庭環境や住宅事情等により自宅で生活することが困難な高齢者を入所させ、無料または低額の料金で食事の提供や日常生活に必要な便宜(入浴の準備、緊急時対応、生活相談など)を提供する居住施設。「A型」「B型」「都市型」「ケアハウス」などの類型があり、介護保険の特定施設の指定を受けているタイプもある。

類型	特徴	費用の目安
軽費老人ホームA型	食事の提供や日常生活に必要な便宜を提供する居住施設。居室面積は6.6㎡ (4畳) 以上。新規開設はなく、建て替え時はケアハウスとして整備される。	入居者の収入によって異なる。