

まだまだ足りない高齢者住宅施設 ～高齢者住宅最新データから～

2018年10月、弊社作成の高齢者住宅全国TPデータを最新データに更新したので、気になった点を記したい。

介護職員インハウスの 高齢者住宅・施設は152万戸

高齢者住宅・施設の総数は217万戸、うち特養ホーム61万床、有料老人ホーム48万戸、老健施設37万床、サービス付き高齢者向け住宅23万戸、グループホーム21万戸と続く。特養ホームと有料老人ホームの2ジャンルで日本全体の高齢者住宅・施設の半数を占めている。これは2018年9月現在の65歳以上人口3557万人に対して6.1%に相当する。

総数217万戸のうち、介護職員が勤務している(インハウス)、包括的に介護サービスを提供する介護保険3施設や特定施設・グループホームは152万戸で、高齢者人口に対して4.3%だ。介護度が重くなり、1人で暮らす高齢者にとって、介護サービスを包括的に提供する高齢者住宅・施設は存在は欠かせない。また、軽度であっても認知症などでひとり暮らしができない高齢者も相当数いるので、要介護3以上の認定を受けた222万人に相当する高齢者住宅・施設数が必要だと筆者は考える。

222万戸-152万戸=70万戸。これが2018年10月現在、日本に不足する高齢者住宅・施設数といえる。早急な整備が必要だと訴え続けているが、自治体は介護保険事業計画でニーズ調査をして必要量を把握しているにもかかわらず、見込み量として介護保険計画に計上されていない。その理由は、民間事業者の参入意欲が低いため、介護保険計画に計上しても達成できないというもので、ニーズに満たない低い数値で計画がつけられている。

結果、住宅型有料老人ホームや特定施設を取らないサ高住に重度の要介護者が入居し、入居したけれど介護が受けられないといったミスマッチがおきている。また、「地域包括ケア」に過大な期待をし、重度になっても在宅で生活が継続できるような錯覚にとらわれていることも、整備が進まない要因でもある。

高齢者住宅は、過剰に数をそろえるのではなく、必要とされる供給量を実現するよう、自治体が誘導しなければならない。マーケティングや商品開発力などの民間の英知を活かすことで、サービスや料金の幅に膨らみが出て、よりニーズに対応した高齢者住宅が開発され、商品バリエーションが増える仕掛けをつくらなければならない。

TPデータからみた東京都の高齢者住宅

民間事業者が運営する介護付・住宅型・無届け・ケア

付き分譲・サ高住のホーム数が最も多いのは世田谷区で121ホームと突出している。次いで練馬区が80、足立区78、大田区75と続く。少ないほうでは、千代田区1、荒川区6、台東区・文京区・中央区8と、23区内の供給ホーム数の差は極端だ。


市では町田市(68)、八王子市(63)が多く、三鷹市(35)、府中市(25)と続く。少ないほうでは羽村市・あきる野市・東大和市が5と、地域差が大きい。

利用者が負担する月額平均費用は、介護付が3万5000円、住宅型2万1000円、サ高住1万9800円、無届け1万7200円で、介護付は高額、住宅型とサ高住は20万円前後でほぼ拮抗している。

有料の要介護者向けホームを市区別にみると、高額な順に渋谷区74万5000円、港区65万2000円、目黒区63万6000円、文京区61万8000円、千代田区57万円と続く。上位はいずれも供給量の少ない区であるのに対し、世田谷区は46万2000円、練馬区32万2000円、足立区16万7000円と、供給量の多い区では競争原理が働いて価格の引き下げ効果がうかがえる。サ高住も同様の傾向で、供給の少ない区が高額になっており、渋谷区56万2000円、港区44万円、新宿区34万9000円がそれにあたる。供給量の多い世田谷区(34万4000円)、練馬区(21万1000円)、足立区(16万8000円)は価格の低額化傾向がみられる。これも競争原理の効果だろう。

東京都の各ジャンルの入居率は、介護付85.4%、住宅型81.3%、サ高住83.2%と、全国平均(介護付88.2%・住宅型86.5%・サ高住86.8%)と比較するといずれも低めで、85%を超える介護付は経営上の問題はないが、住宅型の81%台は採算ギリギリラインだ。

民間事業者の参入を促進し、事業者間で競争することで、要介護者向けの高齢者住宅は、よりよいサービスと価格の低額化が可能となる。自治体には、総量規制から舵を切り、「ぜひわが街に優良な高齢者住宅を」と、民間事業者に門戸を開き、適正な競争の場を整える努力を望みたい。

	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総監督。