

サービス付き高齢者向け住宅の供給とその影響

要介護者向けの居住系施設が不足

2018年10月現在、特養ホーム、老健施設、有料老人ホーム、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者住宅・施設は全国で5万4000カ所、217万人分の戸数が供給されている。うち介護職員を配置して24時間対応できる介護保険3施設、特定施設、グループホーム(包括ケア型)は152万人分。介護サービスが外付けの住宅型有料老人ホームやサ高住(個別ケア型)は43万人分。自立者を対象としたものは21万人分供給されている。

包括ケア型の新規供給は2005年の8万戸をピークに、2006年の総量規制開始から減少に転じ、2018年には推定3万戸と、ピーク時の半分にも満たない供給数となった。この間、療養病床が約10万床廃止されたこともあり、重度の要介護者向けの居住系施設は都市部で不足状態が続いている。

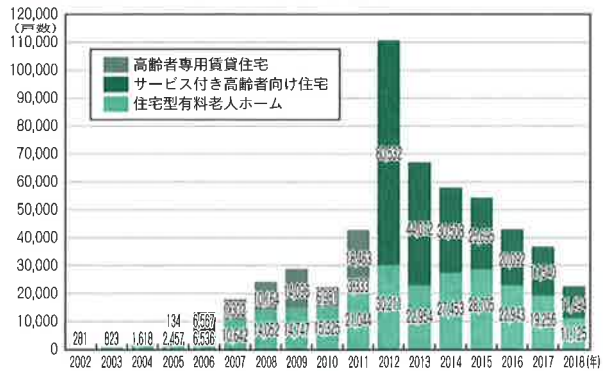
自治体が定める介護保険事業計画の包括ケア型の整備は、第3期から第6期まで、計画値と比べると毎期5万人分が未整備となっていることから、要介護者向けの居住系施設の不足は明らかだ。

その穴埋めをするがごとく、住宅型有料老人ホームや高専賃・サ高住などの個別ケア型が供給を伸ばしてきた。なかでもサ高住は7年間で24万戸を供給し、年平均3万戸強と、異例の大量供給となった。入居者層が有料老人ホームとバッティングするため、入居募集の競争が激化していった。家賃などの月額費用を低く抑えたサ高住が多くなり、本来、特養ホームの入所対象になる重度の要介護者までもがサ高住に入居するようになった。サ高住の入居者の要介護度は、特定施設の平均要介護度2.5とほぼ同等で、介護と食事は欠かせないサービスとなっている。

サ高住が変えた住宅業界図

サ高住の新規供給数は、制度が開始された2012年をピークに減り続けている。2017年からは年間2万戸に満たない状態となり、2019年には1万戸程度

図表 個別ケア型住宅の新規供給数



まで落ちると予測する。住宅型有料老人ホームも同じ傾向がみられる(図表)。

供給が集中したことによる家賃競争と入居者の要介護度の重度化によって、ますます居室空間は狭くなり、居室面積は下限の18㎡が7割強を占める。整備費補助の付かない住宅型は、家賃設定がより安くなるため、これも下限の13㎡タイプが増えている。包括ケア型の供給不足と合わせて、サ高住と住宅型有料老人ホームの供給が短期間で増えたことで、①サ高住や住宅型が要介護者向けに特化され、②18㎡や13㎡といった狭小な居住空間が増え、③家賃や入居費の低額化競争をおこし、④入居した重度の要介護者への介護サービスの満足度の低下を招くこととなり、⑤高齢者住宅・施設の劣化が進むことになった。

サ高住の短期間集中大量供給は、介護付や高額有料老人ホームブランドの新規開設にも影響を及ぼし、大手有料老人ホーム事業者の撤退も密かに進行している。サ高住の大量供給によって、高齢者住宅業界図は大きく変わろうとしている。

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、介護保険住宅サービス、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。