

地域別にみた高齢者住宅の需給と有料・サ高住の商品比較

首都圏・関西圏は供給不足

弊社集計のデータでは、全国の高齢者住宅・施設は5万3000ホーム、217万戸が供給されている。うち、包括ケアタイプ(特養ホーム・老健施設・療養型・介護医療院・特定施設・グループホーム)は154万戸、個別ケアタイプ(住宅型有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・無届け)は45万戸、自立者向けは18万戸となっている。65歳以上人口3588万人(総務省9月15日現在)に対して6.0%、そのうち包括ケアは4.3%、個別ケアは1.3%、自立者向けは0.5%の需給率となっている。

厚生労働省の介護保険事業状況報告6月分では、要介護3以上の認定者数は228.8万人(6.4%)。これと同数の包括ケアの供給が必要だと、筆者は何回も述べてきた。全国で74.8万戸が不足している状況にある。個別ケアがこれを補完しているとしても、約30万戸足りない。

包括ケアと個別ケア対応住宅・施設の合計が、要介護3以上の認定者数割合(6.4%)を超える都道府県は、7.4%の青森県・宮崎県、7.1%の北海道に7.0%の群馬県・島根県が続き、20道県ある。中国・四国・九州エリアはほぼ充足している。一方、4.4%の東京都・滋賀県、4.7%の山梨県、4.9%の栃木県・千葉県・京都府・兵庫県の順に、27都府県で不足している。首都圏・関西圏はいずれも供給が足りず、高齢化が急速に進むなか、供給不足はさらに進むと思われる。

首都圏は介護付きが主流

有料老人ホームの開設数は、大阪府が998、北海道941、神奈川県900、福岡県886、東京都871、愛知県859と、都市部に集中している。うち介護付き有料老人ホームは東京都679、神奈川県512、埼玉県380、大阪府263の順で、住宅型有料老人ホームは北海道761、大阪府735、福岡県673、愛知656と続く。首都圏は介護付きが主流であるのに対して、北海道、大阪府・福岡県・愛知県は住宅型が主流となっている。

サ高住の開設数は、大阪府が682と断トツに多く、

次いで北海道472、埼玉県380、兵庫県369、東京都353、神奈川県331と続き、50を超える県が大半を占め、有料老人ホームと比べて、全国津々浦々に満遍なく造られている。国の整備費補助があるからだろう。大阪府と北海道は住宅型有料とサ高住が際立って多い。

供給が充足して低価格が多い地方部

入居金は、介護付き有料老人ホームでは、首都圏、関西圏と「その他のエリア」で大きな価格差がある。100万円未満は、「その他のエリア」で9割を占めているのに対して、首都圏では6割、関西圏では8割と、低価格のところが少ない。

サ高住の入居金(敷金)は、0円が3割近くを占めている。平均では東京都が23.9万円で最も高い。地方部で低価格化が進んでおり、有料老人ホームと比べて安さが際立っている。

食費を含めた月額費用は、介護付き有料では、高額順に東京都(22.1万円)、神奈川県(18.8万円)、京都府(18.5万円)、兵庫県(18.2万円)と続き、低額順では宮崎県(7.9万円)、青森県(8.2万円)、沖縄県(8.9万円)と、地方部の低価格化が鮮明になっている。

一方、サ高住は高額順に東京都(20.5万円)、神奈川県(18.9万円)、京都府(16.9万円)、兵庫県(15.3万円)と、有料老人ホームより安い。低額順では青森県(8.9万円)、徳島県(9.9万円)、宮崎県・沖縄県・大分県(10.3万円)と続く。

都市部では高齢者住宅・施設の供給が不足し、高価格のところが多いのに対して、地方部は供給が充足していて低価格のところが多い。高齢期は地方部の住まいを検討してもよいかもしれない。

	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。	