

# ニーズの多様化が加速、「入居時自立」タイプも増加

2011年10月20日の「サービス付き高齢者向け住宅」(サ高住)の制度創設から10年が経過し、高齢者住宅マーケットは新たなステージを迎えた。

介護人材不足への対応、看取りの受け皿確保、空き家対策に加え、早めの住み替えを望むシニア層の取り込みが大きな経営課題。新型コロナ禍を機に、自立者が入居できる高齢者住宅も増えてきた(左図)。多様化する社会や高齢者のニーズを事業者は的確に捉え、高齢者住宅の開発や入居者確保に取り組むことが不可欠だ。

サ高住が創設後10年間にたった道のりは平坦ではなかった。

国土交通省の制度設計時のコンセプトは、「厚生年金の平均的な受給額(単身者で月14万~15万円)で暮らす高齢者が早めに住み替えられる安全・安心な賃貸住宅」である(表1)。住戸の面積は原則25m<sup>2</sup>以上で、トイレ、浴室などを完備。医療・介護の有資格者が常駐し、入居者の安否確認や生活相談などの生活支援サービスを実施する。住居と食事等が一体的に提供される「利用権方式」の有老ホーム

に対し、サ高住では賃貸借契約と別にサービスの契約を結ぶ。事業者の参入促進に向けて、固定資産税や不動産取得税の優遇措置も設けられた。

## 「総量規制」でコンセプトが激変

鳴り物入りで制度化されたサ高住だが、2006年に国が導入した介護施設の「総量規制」の影響で、その姿は早々と変貌を遂げることになる。

介護給付費の伸びを抑える国の方針で、介護職員を施設内に配置する特別養護老人ホームなどの介護保険

表1◎サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

ハード	◎床面積は原則25m <sup>2</sup> 以上 ※食堂、台所など、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する場合は18m <sup>2</sup> 以上 ◎各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること ※共用部分として利用するために適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は各戸に台所、収納設備または浴室を備えなくてもよい ◎段差のない一定以上の廊下幅、便所・浴室等の手すりの設置などバリアフリー構造 など
サービス	◎必須サービス:状況把握(安否確認)、生活相談などの生活支援サービス ※その他のサービスの例:食事の提供、入浴等の介護、清掃・洗濯などの家事援助 など
契約内容	○賃貸借方式、利用権方式といった契約方式にかかわらず、長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと など
入居者要件	○60歳以上の者または要支援・要介護認定者 など

注:◎印の項目は、都道府県または市町村で高齢者居住安定確保計画を定めている場合、左記の基準より強化または緩和することが認められている

生活支援サービスを担う有資格者(医療、介護)の常駐要件が2022年中に緩和される方向

図1◎サービス付き高齢者向け住宅の登録数の推移

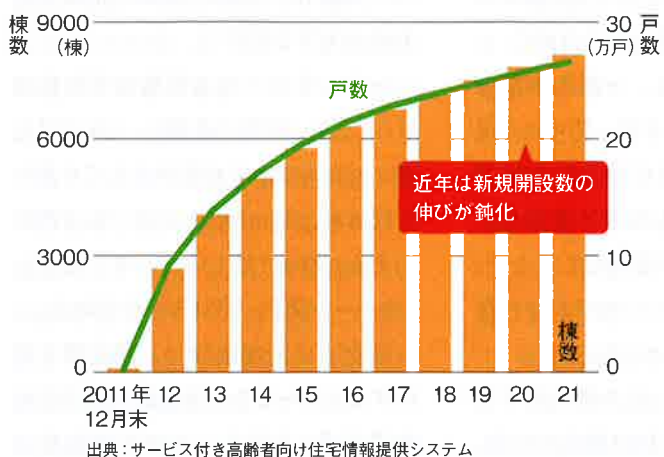
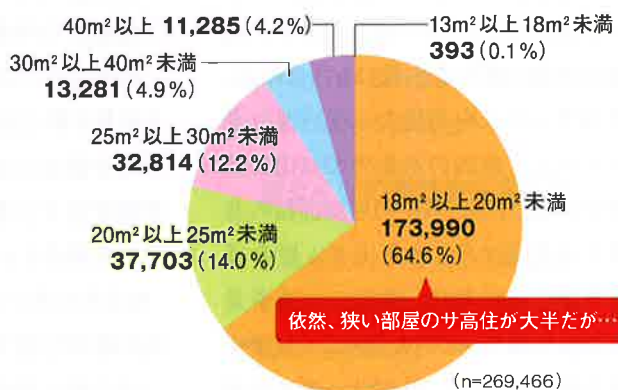


図2◎サービス付き高齢者向け住宅における専有部分の面積別の住戸数と割合



出典: 高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析」(2021年8月末時点)

図3◎2021年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

住宅			
	補助率	限度額	補助対象
改修	1/3	195万円/戸	
新築	1/10	床面積30m <sup>2</sup> 以上 (かつ一定の設備完備)	住棟の全住戸数の2割を上限に適用
		床面積25m <sup>2</sup> 以上	
		床面積25m <sup>2</sup> 未満	70万円/戸
既設改修	1/3	10万円/戸	既設サ高住のIoT機器導入に対する補助を追加

2022年度の補助限度額も同じ

改修型は2020年度の180万円/戸から引き上げ

25m<sup>2</sup>未満は2020年度の90万円/戸から引き下げ

既設のサ高住にIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事に対する補助(新規)。例えば、緊急通報・健康相談システム。ただし、設置や取り付けの工事を要するケースに限られる

高齢者生活支援施設				
	補助率	限度額	補助対象	
改修	1/3	1000万円/施設	○	
新築	1/10	1000万円/施設	地域交流施設等	○
			介護関連施設等	×

要件(2021年度に追加された項目)

- 申請物件の運営事業者(本整備事業における住宅の賃貸人)が次の要件のいずれかに該当する場合は、補助対象外となる。①住宅の賃貸人が開設した後に事業廃止したサ高住が、過去3年間に2棟以上ある場合、②既に運営しているサ高住が10棟以上ある住宅の賃貸人において、各既存棟の入居率が一定の水準(運営開始後の経過年数が2年以上4年未満:65%、4年以上:75%)を満たさない場合
- 新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域に該当しないこと
- 新築および改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅または福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じること。また発災時には、運営上支障がある等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受け入れること
- 家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2~25.6万円/月)とすること

2020年に経営破綻したサ高住の運営会社の事例を踏まえた措置。実際に当てはまるケースは少ないと考えられる

住戸の面積にかかわらず適用されるため、広い部屋のサ高住を開設する場合は補助を受けられない可能性がある

「新型コロナ禍の影響で、中間所得層の早めの住み替えニーズが顕在化してきた」と語る(株)シルバernetワーク代表取締役で、一般社団法人高齢者住宅協会・理事の向井幸一氏



2012年度介護報酬改定で導入された「同一建物等減算」は改定のたびに要件が厳格化された。また、2015年の「有料老人ホーム設置運営標準指針」の改正では、食事等を提供するサ高住も指導対象に加えられた。

こうしてサ高住の経営は次第に悪化。賃貸住宅部門の赤字を介護報酬収入で補えなくなり、低所得の要介護者を巡る特養との競争激化や、介護人材不足が不安要素になっている。

広い住戸のサ高住に注目集まる

そんなサ高住のマーケットに今、変化が表れつつある。新規開設数が伸び悩む中、自立の段階での住み替えを望むシニア層向けの広い住戸のサ高住に注目が集まり始めているのだ。

サ高住の登録数は2021年12月末時点で8017棟(前年同月比3.3%増)、27万2870戸(同4.1%増)。制度創設当初に比べて伸びは鈍化している(29ページ図1)。地価の高騰、介護人材不足が大きな要因だ。

一方、住戸の専有面積の平均値は長らく22m<sup>2</sup>程度で推移し、18m<sup>2</sup>以上20m<sup>2</sup>未満の住戸が依然として6割を上回るが、25m<sup>2</sup>以上の住戸も2割を超える。30m<sup>2</sup>以上の住戸も1割近い(29ページ図2、2021年8月末時点)。

国交省は制度創設時、開設費を補助する「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」を導入。当初の補助額は

表2◎自立者が入居可能な高齢者住宅の最近の主な開設例(編集部作成)

主な業種	運営会社	開設(竣工)住宅数	住宅の一例					
			名称	開設年月	類型	住戸(居室)数	住戸(居室)面積	入居費用の目安
不動産	野村不動産 ウェルネス(株)(東京都新宿区)	4施設	オウカス日吉(横浜市港北区)	2021年10月	サ高住	120戸	25.29m <sup>2</sup> ~49.00m <sup>2</sup>	月額賃料10万2000円~29万1500円、月額管理費6万4000円(1人入居)~7万4000円(2人入居)、月額サービス費7万3700円(1人入居)~10万6700円(2人入居)
不動産	三井不動産レジデンシャル ウェルネス(株)(東京都中央区)	2施設	パークウェルステイト鶴川(千葉県鴨川市)	2021年11月	介護付き有老ホーム	473室(一般409室、介護64室)	一般40.07m <sup>2</sup> ~113.73m <sup>2</sup> 、介護25.01m <sup>2</sup> ~36.82m <sup>2</sup>	一般40.07m <sup>2</sup> の居室で前払い方式を選んだ80歳(1人入居)の場合、前払金2491万円、月額共益費6万3000円、月額基本サービス料金9万7900円
不動産	(株)東急イーライフデザイン(東京都渋谷区)	約20施設	グランクレール立川(東京都立川市)	2020年9~11月	住宅型および介護付き有老ホーム	住宅型91室、介護付き40室	住宅型28.89m <sup>2</sup> ~64.77m <sup>2</sup> 、介護付き18.14m <sup>2</sup> ~20.59m <sup>2</sup>	住宅型40.46m <sup>2</sup> の居室で前払い方式を選んだ80歳(1人入居)の場合、前払金3542万4000円、月額管理費5万円、月額サービス費11万円
不動産	(株)フージャースケアデザイン(東京都中央区)	9施設	デュオセーヌ大宮(さいたま市北区)	2021年8月	分譲マンション	266戸	2022年2月時点の販売対象9戸の専有面積42.87m <sup>2</sup> ~70.64m <sup>2</sup>	2022年2月時点の販売対象9戸の分譲価格2798万円~6598万円、月額管理費4万1710円~6万8730円、月額修繕積立金6000円~9890円
ハウスメーカー	旭化成ホームズ(株)(東京都千代田区)	約120施設	ハーベルVillage市川(千葉県市川市)	2022年1月	賃貸住宅	11戸	46.52m <sup>2</sup> ~65.29m <sup>2</sup>	月額賃料11万円~14万3000円、月額管理費2万6000円
不動産介護	白馬メディケアサービス(株)(埼玉県久喜市)	14施設	ハーウィル大宮土呂別館(さいたま市北区)	2021年12月	サ高住	18戸	30.9m <sup>2</sup> ~39.2m <sup>2</sup>	月額賃料8万4000円~11万円、月額共益費1万8940円~2万3920円、月額基礎サービス費3万4200円(1人入居)
介護	(株)ライフケア・ビジョン(大阪府東淀川区)	1施設	シニアアップデートマンションLife Care Suita(大阪府吹田市)	2021年1月	賃貸住宅	42戸	27.92m <sup>2</sup> ~31.35m <sup>2</sup>	月額賃料7万2000円~9万1000円、月額共益費1万円、月額サービス費(システム利用料)3万円
介護	SOMPOケア(株)(東京都品川区)	1施設	SOMPOケアラヴィーレレジデンス横浜本郷台(横浜市栄区)	2022年4月予定	サ高住	74戸	25.73m <sup>2</sup> ~26.04m <sup>2</sup>	月額家賃12万8000円、月額共益費2万円、月額生活支援費4万4000円

注:ライフケア・ビジョンとSOMPOケアの施設数は新ブランドのもの。他社の施設数は2022年1月末時点。ホームページ等の開示情報を基に作成

住戸面積にかかわらず一律だったが、2016年度に方針を転換し、30m<sup>2</sup>以上の広い住戸に高い補助単価を設定した。2017年度には25m<sup>2</sup>未満の住戸の補助単価を引き下げ、以後、毎年のように単価差を拡大。2021年度に25m<sup>2</sup>未満の補助単価を70万円/戸へ20万円減額した(図3)。また2018年度には新築の場合、併設の介護関連施設への補助金を廃止した。

こうした国の方針が徐々に浸透。さらに近年、狭い居室と介護サービス事業所をセットにした低所得者向けの高齢者住宅のニーズが充足してきたことも、広い住戸のサ高住に事業者が目をつける契機になっている。

「最近では主に不動産会社が中間所

得層を意識したサ高住の開設に乗り出し、住宅性能の高いタイプが増加している」。こう語るのは、(株)シルバernetワーク(東京都中央区)代表取締役で、一般社団法人高齢者住宅協会・理事の向井幸一氏である。

不動産会社がサ高住に進出したきっかけは、都市部を中心に賃貸住宅市場が新型コロナウイルスの打撃を受けたことだ。大学などのオンライン授業の定着で入居する学生が減少し、社員の転勤などの法人需要も減退。そんな中、早めの住み替えを望むシニア層に活路を見いだした。

「厚生年金や企業年金などで月22万~25万円程度の所得がある夫婦・単身者をターゲットにした高齢者住宅

不動産会社が積極展開、施設の類型は多様化へ

は、今まで最も不足していた。新型コロナ禍を機に、『要介護状態になる前に、安全・安心なサポートの下、広い部屋で暮らしたい』というニーズが顕在化してきた」と向井氏はみる。感染症予防の意識から、浴室・トイレは共用の設備を避け、住戸内に配置されたタイプが人気という。現在の入居者は80歳代が多いが、今後は60~70歳代のウエートが高まりそうだ。

新タイプの高齢者住宅も登場

不動産会社のサ高住は、高スペックの住戸と適度な家賃設定により、家賃収入で採算が合うモデル。「家賃収入の総額が同じなら、18m<sup>2</sup>の住戸を100戸詰め込むより、高い家賃を取れ

表3◎居宅介護支援事業所を対象にした行政のケアプラン検証・点検の概要

居宅介護支援事業所単位のケアプラン検証		高齢者向け住まい等対策のケアプラン点検	
法令上等の根拠	省令「指定居宅介護支援等の事業の人員及び運営に関する基準」	自治体に対する指導徹底の通知（介護保険適正化事業の一環）	
ケアプラン抽出対象の居宅介護支援事業所の要件	① 区分支給限度基準額に対する利用割合が7割以上 ② その利用サービスの6割以上を訪問介護が占める	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村ごとに要件を設定</li> <li>① 区分支給限度基準額に対する利用割合</li> <li>② 利用サービスの種類（注）とその利用割合</li> <li>（注）区分支給限度管理対象サービスは選択可で、組み合わせは2つまで</li> </ul>	
検証・点検対象のケアプランの指定	要件①②に該当するケアプランのうち、市町村が要介護度別に1件ずつ以上を指定し、届け出を依頼	要件①②に該当するケアプランのうち、提出すべきケアプランを市町村が指定し、提出を依頼（指定方法は、左記等を参照）	
ケアプランの検証・点検の方法	地域ケア会議や、行政職員やリハビリテーション専門職が参加する形で行う会議等で検証	市町村におけるケアプラン点検（地域ケア会議等での検証も可）	

る30㎡以上の50戸で構成する発想だ。食事や医療・介護のサービスは、テナントに誘致した外部の法人を紹介し、入居者が要介護状態へ移行した際に選択すればよい。自法人が介護サービスを提供する場合でも、介護報酬収入を売上高全体の3割以内に抑えれば、マイナス改定の影響を受けにくい（向井氏）。

デベロッパーなどが既存の枠にとらわれない新しいタイプの高齢者住宅を相次いで展開しているのも、ここ数年のトレンドだ（31ページ表2）。形態は有老ホーム、サ高住のほか、有老ホームに該当しないシニア賃貸マンションや分譲マンションと様々。コンシェルジュによるきめ細かい生活支援サービス、最新のICT（情報通信技術）機器の設置などの特色がある。

「旭化成ホームズ（株）が分譲した戸建て住宅からの住み替え層を想定したシニア賃貸住宅や、（株）フージャースケアデザインが分譲マンションは、食事・介護などのサービスを入居者に紹介して安全・安心を担保し、中間層や高所得層の間で人気がある。高齢者が自分の所得や価値観に合わせて様々なタイプの高齢者住宅を選べるようになってきた」。高齢者住宅の経営コンサルティングを手掛ける（株）タムラプランニング&オペレー

ティング（東京都千代田区）代表取締役の田村明孝氏はこう分析する。

大手介護事業者も住宅性能の高いサ高住の本格展開に着手。SOMPOケア（株）（東京都品川区）は新ブランドの第1号となる「ラヴィーレジデンス横浜本郷台」（74戸）を今年4月に開設する。2016年に経営統合した（株）メッセージの時代から、25㎡以上の住戸のサ高住を「Cアミーユ」（現「そんぼの家S」）のブランドで131棟（2022年1月14日時点）運営してきたが、今後はコンシェルジュの常駐などを特色としたサ高住を開発していく。

### 改修型のケースは限定的

サ高住市場で注目すべき動向はほかにもある。毎年見直される国交省の補助事業の要件を見れば、国が求めている方向性を理解できる（図3）。

既存建物の改修によるサ高住への転換はその1つ。全国各地に残る遊休資産の再利用が求められる中、2021年度の補助要件では「既存ストック改修型」の補助単価が15万円アップの195万円/戸になった。

だが実際には補助金の申請数は増えていない。「かつてバブル崩壊後、経営が悪化した企業から売却された社員寮などを低価格型の有老ホームに改装するケースが、2000年の介護

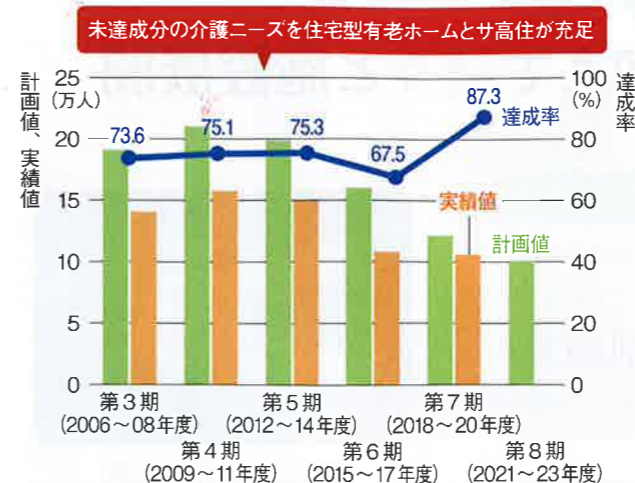
保険制度施行前後に急増した。その影響から、今では転換可能な遊休資産は少ない」と田村氏は話す。あるサ高住の運営会社の経営者は「10件近い物件を見たが、建物の規模や安全性などに問題があり、転換は難しいと判断した」と明かす。

国の最も大きな課題は、全国で800万戸を超える空き家の活用だ。戸建て住宅をサ高住に転換しても数戸しか確保できないため、事業採算面でネックになる。空き家が集中している地域であれば一括して転換・運営する手法も考えられるが、いずれにせよ発展途上の事業モデルだ。

2021年度補助事業では、既設のサ高住へのIoT機器の設置費用が新たに補助対象になった点もポイント。ただし、補助要件が「取り付け・固定の工事が必要なもの」に限られ、申請件数は伸びていない。例えば、見守りセンサーの場合、部屋の隅にカメラを固定・設置する製品は認められるが、マットレスの下に敷く製品は取り外せるため対象外となる。

今後注目されるのは、政府の規制改革推進会議などで検討されているサ高住での有資格者の常駐要件の見直しだ。センサーやICT機器などによる安否確認・生活相談の効率化で人員配置基準を緩和する案が2022年

図4◎施設・居住系サービス整備量（増加分）の推移



注：施設・居住系サービスの対象は、介護老人福祉施設、地域密着型介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院、認知症対応型共同生活介護、介護専用型特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、混合型特定施設入居者生活介護  
出典：（株）タムラプランニング&オペレーティング「自治体別高齢者住宅・施設等の需給予測データ 2021年版」

中に認められる可能性がある。介護人材不足が深刻な中、補助金の申請に弾みがつくかもしれない。

### 終末期ケアの住宅型有老が急増

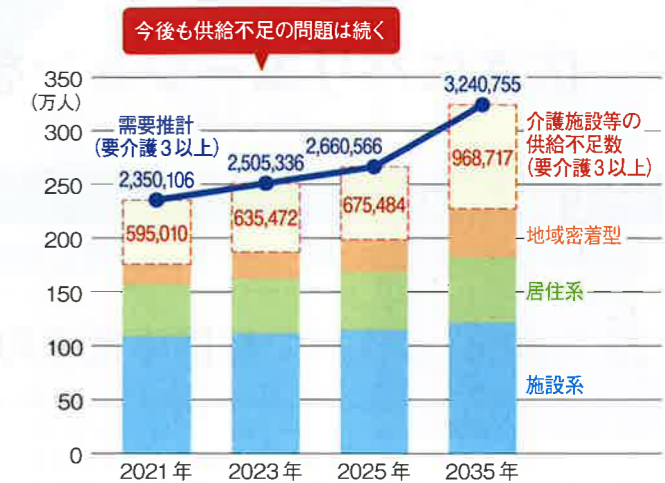
サ高住と並んで、高齢者住宅市場をけん引してきた住宅型有老ホームでも、近年、注視すべき動きがある。

訪問看護ステーションを併設し、末期癌患者や難病患者への終末期ケアを担う施設が急増。（株）アンビスホールディングス（東京都中央区）は2021年9月末で「医心館」を42施設（定員1977人）、日本ホスピスホールディングス（株）（東京都千代田区）は2021年12月末で「ファミリー・ホスピス」などを23施設（715室）運営する。

末期癌患者などの受け入れ施設が不足する都市部のニーズに対応したモデルだが、施設数が急増すれば運営内容への行政の目も厳しくなる。質の高いケアが今後問われるだろう。

外部サービスを利用するサ高住と住宅型有老ホームに対しては依然として風当たりが強い。2021年10月か

図5◎全国の介護施設等の供給推計および供給不足の予測（要介護3以上）



注：「地域密着型」の対象は、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護（在宅で看取りを行う際に必要と考えられる居宅サービス）  
「居住系」の対象は、特定施設入居者生活介護、認知症対応型共同生活介護、ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅、養護老人ホーム  
「施設」の対象は、介護老人福祉施設、地域密着型介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院  
出典：（株）タムラプランニング&オペレーティング「自治体別高齢者住宅・施設等の需給予測データ 2021年版」

らは併設の居宅介護支援事業所が作成したケアプランを点検する新ルールがスタートした（表3）。適正な介護サービスの提供が求められる。ただし、入居者に必要な介護サービスまで控えるようなケアマネジャー側の自主規制は本末転倒だ。行政にはケアプランの妥当性を十分考慮した上での対応が望まれる。

### 多様なタイプの高齢者住宅が必要

75歳以上の後期高齢者の急増が見込まれる2025年以降、介護保険施設や高齢者住宅の受け皿不足の問題は一段と深刻化する。

タムラプランニング&オペレーティングでは過去の介護保険事業計画の達成状況を分析。その結果、第3期（2006～2008年度）以降の各期で介護保険施設・居住系サービスの整備目標に対して約5万人分が不足していることが判明した（図4）。「特養などに入れない要介護者が入居していたの



「これまで特養などに入れない要介護者が代わりに入居していたのが、住宅型有老ホームと介護型サ高住だった」と話す（株）タムラプランニング&オペレーティング代表取締役の田村明孝氏

が、住宅型有老ホームと介護型のサ高住だった」と田村氏は総括する。

同社が独自に推計した需要量・供給量のデータによると、2035年に向けて要介護者数は伸び続け、供給施設の不足分が拡大する見通しだ（図5）。増大する入居ニーズには、従来の介護保険施設や高齢者住宅のほか、看取りが可能な看護小規模多機能型居宅介護などを加えても対応できない。受け皿として、さらに多様なタイプの高齢者住宅の役割が期待される。

次ページからは、現在注目を集めているサ高住や住宅型有老ホームの事例を紹介しよう。