

求められる高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅普及のカギ

高齢化が進む日本。急増する高齢者が、必要な生活支援や介護サービスを受けながら快適に暮らすための様々な高齢者向け住宅がある。今回は沖縄県における高齢者向け住宅の現状と将来について考察してみた。

沖縄県の高齢者数は増加の一途

2015年の国勢調査によれば、沖縄県の高齢者数（65歳以上）は278,337人で、全人口に対する高齢者の割合である高齢化率は19.4%であった。将来推計では、高齢化率は2020年までに20%を超え、2040年には30%を超える見通しである。0～64歳人口が減少段階にある中、今後、高齢者数は増加の一途をたどることは確実だ。

図表1：国内人口の推移



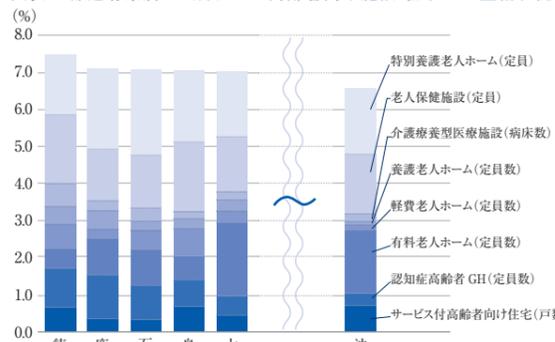
(出所) 国勢調査および国立社会保障・人口問題研究所

高齢者向け施設・住宅の整備状況

高齢者向けの住まいは「施設型」と「住宅型」がある。「施設型」には、介護保険3施設である特別養護老人ホーム、介護老人保険施設、介護療養型医療施設があり、「住宅型」には有料老人ホーム、ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）などがある。

沖縄県の高齢者向け施設・住宅の整備率（高齢者施設・住宅の定員数・戸数を高齢者人口で除したもの）は6～7%で47都道府県中では15位に位置しており、整備状況は全国の中では、「進んでいる方」といえるかもしれない。

図表2：都道府県別 65歳以上の高齢者向け施設・住まいの整備状況



(出所) 都市部の高齢化対策に関する検討会報告書 参考資料

沖縄県では、施設毎の整備計画を策定している。ただし、沖縄県が管理する施設については現状維持か、または増加の規模が小さい。民間主導の有料老人ホームやサ高住の供給を促進していく方針ではあるが、あくまでも民間事業であるため、事業として成立することが前提となる。

図表3：高齢者向け住宅に関する沖縄県の方針

施設名	規模	基準日	管轄	方針
特別養護老人ホーム	71施設、定員4824床	2014年度	沖縄県	2017年度までに、2施設/178床増やす予定
軽費老人ホーム	9施設、定員450人	2014年度	沖縄県	現状の定員維持
養護老人ホーム	6施設、定員300人	2014年度	沖縄県	現状の定員維持
有料老人ホーム	289施設、定員5,978人	2014年8月	民間	通所併設の「住宅型」の増加が顕著
サ高住	75施設	2016年10月	民間	県では供給を促進していく方針

(出所) 2015年3月沖縄県高齢者保険福祉計画を元に作成

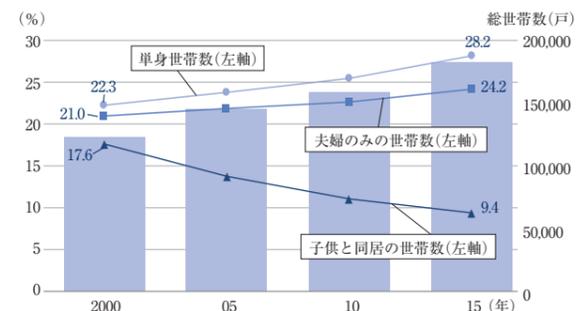
国は、2020年を目処に「住宅型」の整備率目標を欧米並みの3～5%としている。沖縄県の「住宅型」の現状は、2013年時点で約3%（図表2中のサ高住+認知症高齢者GH+有料老人ホーム+軽費老人ホームの合計）。2020年までには国の目標値を達成する可能性は高く、高齢者向け施設・住宅の整備は進んでいると言えそうだ。

サ高住の概要

サ高住とは、医療・介護と連携し、生活支援サービスを前提とする住宅で、今後増加が見込まれる単身高齢世帯・夫婦のみ世帯をターゲットとしている。

2015年国勢調査によれば、沖縄県の総世帯数に対する65歳以上の単身高齢者世帯の割合は28.2%（2000年比5.9ポイント増）、夫婦のみの高齢世帯の割合は24.2%（2000年比3.2ポイント増）となっている。逆に、子供と同居している世帯は9.4%（2000年比8.2ポイント減）である。単身高齢者世帯・夫婦のみの世帯数は沖縄県でも確実に増加していくと見るのが妥当であろう。

図表4：65歳以上の高齢者世帯の推移



(出所) 国勢調査を元に作成

サ高住と従来の高齢者住宅との主な違いは、規模・設備のハード面、生活支援サービスのソフト面、契約面の3つを軸とした基準が細かく定められていることである。サ高住では、バリアフリー構造、安否確認・生活支援サービスを必須とし、権利金や礼金の受入を禁止するなど、入居者保護を目的とした基準を設けている。

サ高住の利用料金の実態

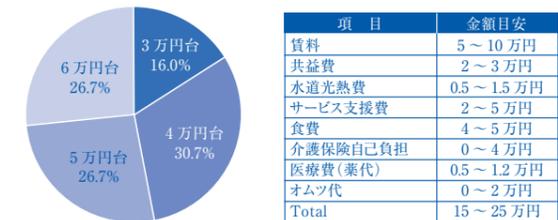
沖縄県の資料によれば、県内には2016年10月現在75のサ高住施設がある。県内のサ高住の家賃と共益費の合計金額は、4万円台が最も多く30.7%であるが（図表5・左）、サ高住を利用するためにはこのほかに様々な料金が設定されている。施設に義務付けられている安否確認・生活支援サービスを行うための人件費（サービス支援金）、必要に応じて食費、介護保険自己負担、医療費、おむつ代などがある。従って、全国的にはサ高住の利用料金は15～20万円といわれている。

沖縄県の老齢年金平均月額、厚生年金126,253円、国民年金51,874円である（2014年度厚生年金保険・国民年金事業の概況より）。沖縄のサ高住利用料金は、全国平均に比べる程度低いと想定されるが、それでも年金

だけでサ高住を利用することは難しいと言えそうだ。

サ高住は、高齢者が安心して過ごせる第2の住居と位置づけられているが、実際は利用料金の高さから、利用できる高齢者の割合はそれほど高くないと推測できる。

図表5：サ高住の家賃状況とその他の料金



(出所) 円グラフ：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムを元に作成
表：高齢者住宅仲介センター日本橋店を元に作成

サ高住普及の課題は採算性

国や地方自治体では、高齢者向け住宅の切り札として、サ高住の普及を進めている。2016年10月現在で、全国の65歳以上の高齢者約3346万人に対するサ高住の戸数は約21万戸（0.6%）程度。国は2025年までに100万戸にする目標を掲げているが、制度開始から5年でこのような状況にあるため、目標達成のためには普及に向けたさらなる取り組みが必要であろう。

サ高住が思うように普及しない背景には、幾つかの理由があるが、最も大きな理由は、賃貸住宅としては採算性が低いことがあげられる。それは、住宅ではないサービス施設に金がかかる、各部屋の広さが狭いために設備工事等の占める割合が増える、というように、一般の賃貸住宅に比べ利回りが低くなるのが指摘されている。また、建築費の一部に補助金を活用することができるが、補助金が今後も続く保証がないため、補助金がなくなれば採算が厳しいサ高住の供給がさらに減少するといわれている。住宅会社の中には、サ高住の運営や借上げなどリスクのある事業は行わず設計・施工だけを請け負う、というものが多くある。さらに、介護保険を収益の柱にしているケースが多いため、入居者が併設の介護サービスを利用しなければ収益が悪化する可能性が高い、という指摘もある。社会保障費を抑制しようという国の基本的な方針がある以上、医療・介護サービスの収益に大きく依存した事業モデルは危険だといえよう。サ高住を取り巻く現状には、利用者にとっては利用料金が高いために利用しにくく、供給側にとっては事業として成り立ちにくい、というものがあ。利用者との供給側の満足度を高める仕組みづくりが、サ高住を普及させるカギになるのではないだろうか。

(海邦総研事業支援部研究員/中山禎)