

URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

サービス付き高齢者向け住宅

● 老後の住宅に関して

昨今、少子高齢化が進む中で、特別養護老人ホーム、ケアハウス、有料老人ホームなど、高齢者向けの施設にはさまざまな種類が出ています。中でも最近注目を集めているのが、マンションのように独立した住居で暮らすことができ、安否確認や生活相談などを受けられる「サ高住」（サービス付き高齢者向け住宅）です。こちらは「サ付き住宅」とも呼ばれており、必要に応じて介護サービスや食事提供サービスも受けられるため、個人のライフスタイルに合った暮らしをカスタマイズできるとして注目されています。

今回は、新しい賃貸住宅の形になりうる、「サービス付き高齢者向け住宅」の情報や、今後の賃貸経営にどのような影響があるかをご紹介します。



● 高齢化と昨今の賃貸住宅

賃貸市場では、リノベーション賃貸やDIY賃貸といった、より一層入居者の目線を意識した内容の賃貸住宅が増えてまいりました。「サービス付き高齢者向け住宅」はご高齢の入居者をターゲットとし、老人ホームよりも安価に住宅を提供することが出来る新しい賃貸経営の形として注目されています。

よく耳にする少子高齢化ですが、現在国交省で出ている高齢化の人口推移の割合をまとめてみました。

2015年：26.6%、2025年：30%、2040年：35% と上がり続けます。

2015年の全体の4分の1から、2040年には全体の3分の1以上が60歳以上の高齢者になるという計算になります。医学の進歩もあり70代80代でも元気な方が多いですが、賃貸経営されている皆様からすると高齢者の方にお部屋をお貸しするのは難しいという声も多くあります。また、ご高齢の方々のご自宅で余生を過ごしていくには、他の方のお手伝いが必要でしょう。今はまだ元気でも、将来身内に大きな介護の負担がかかるのが心配な為、早めに介護を受けることが出来る場所を探す方も増えているなか「サービス付き高齢者向け住宅」の需要が増えていくことは明確でしょう。

● サービス付き高齢者向け住宅の概要

民間事業者が運営し、その内容は自由度が高く、外部の介護サービスが受けられる介護施設型の住居となっています。また介護施設と違い、入居に際し審査を受け、賃貸借契約を結んで入居する形となります。契約の際には幾つかの入居条件があります。

入居条件

65歳以上であること、または要介護者・要支援者であることです。入居が可能な介護レベルは、介護不要から軽度の介護が必要な高齢者までが対象です。ただし、場所によっては「認知症を患っていない」「身の回りのことが自分でできる」などの条件を設定しているところがあります。

契約形態

サービス付き高齢者向け住宅は賃貸借契約を利用していますが、その他の介護施設（住宅型有料老人ホーム）は利用権方式を採用しています。サービス付き高齢者向け住宅は月々の賃料を払い、入居時に敷金と礼金が発生するので、賃貸住宅と同様な考え方です。一方、住宅型有料老人ホームは、一部の例外はあるものの、入居一時金を支払うことで利用権を購入します。

入居後は施設の管理費や光熱費、さらに食費や介護サービスの料金を月ごとに支払います。

介護サービスについては、住宅型有料老人ホームでは最初から施設内で用意されますが、サービス付き高齢者向け住宅は、必要が出てきたら外部の事業者を探して契約する必要があります。



● サービス付き高齢者向け住宅の実態

では実際の「サービス付き高齢者向け住宅」の稼働状況はどのようになっているのか。見学会に参加いたしましたので、実際に私の目で見て来た事をご紹介します。

【 事例1 : 藤沢市鵜沼にあるサービス付き高齢者向け住宅 】

藤沢市鵜沼にあるサービス付き高齢者向け住宅では、地域の方と協議をしたうえで物件を建てている為、地元の医療関係や学校関連の避難場所として利用したり、景観を残すために緑を多く植えたりと様々な工夫が見られました。賃貸住宅ではそこまでしないようなことでも、地元住民の支持を得なければ始められなかったと担当の方がおっしゃっていました。入居に関しては8割が埋まっており、また建物の中にデイケアサービスがある為入居者以外の方も多く、高齢者の物件としては人が集まりやすい空間が出来上がっている印象でとても賑わっていました。



【 事例2 : 横浜市緑区 駅から徒歩5分圏内のサービス付き高齢者向け住宅 】

介護の必要な度合いによって介護の内容を選択することができ、1階の一部では自動で上下するベッドが完備されている為、入居者に異変があったときに対応できるような体制がとられております。完成してから半年で50%程の入居率ということもあり、未だ、空室が目立つような印象を受けました。今後の予定としては1年で満室にするという予定があり、入居率に関して焦りはないとのことでした。

必要な設備に関して尋ねたところ、2階建ての施設でも、箱の大きなエレベーターが必要になり、自動ドアも開口が取れて、車いすが通れることを前提にした作りをする必要があるとの事でした。

見学会の後半では多くのオーナー様が質問されていましたが、特に興味深かったのは利回り面です。現状では利回り10%前後との説明でしたが、実際のところ利益だけではなく、社会貢献を大きくはらんでいると回答していた為、単純な賃貸経営としての収益は具体的には回答を避けていました。



(開口が取れる自動ドア)

● まとめ

今後、高齢者向けの介護施設や高齢者向けの住宅が増加することは必然的です。また、サービス付き高齢者向け住宅には、国から補助金制度が設定されているため、これからさらに民間企業が参入する可能性が高いと見られています。多くの方が考えるように、高齢者や要介護者の増加が見込まれていることから、それに比例して、サ高住の需要も増えていくと考えられます。

ですが、国の制度や補助金を利用してオーナー様にとっての利益が出るか出ないかは重要な論点となりえます。今回見学会に参加してみて、実際に空室がこれだけあると不安になってしまうことが考えられる為、手段の一つとして考えるとしても、実際に挑戦するには慎重にならなければなりません。

一般住宅に近い生活を送ることができ、暮らしの不安や心配事をサポートしてくれるサ高住であれば、「身の回りのことはある程度自分でできるので、安否確認と生活相談サービスを受けながら、自分らしく暮らしたい」という高齢者にぴったりの住宅を提供でき、なおかつ少子高齢化や新たな賃貸住宅の形として大きく期待されると思いますが、それは入居者目線のみなので、オーナー様サイドに立って考えられる様に、私たちも考えていきたいと思います。