

**サービス付き高齢者向け住宅の整備等の  
あり方に関する検討会 とりまとめ**

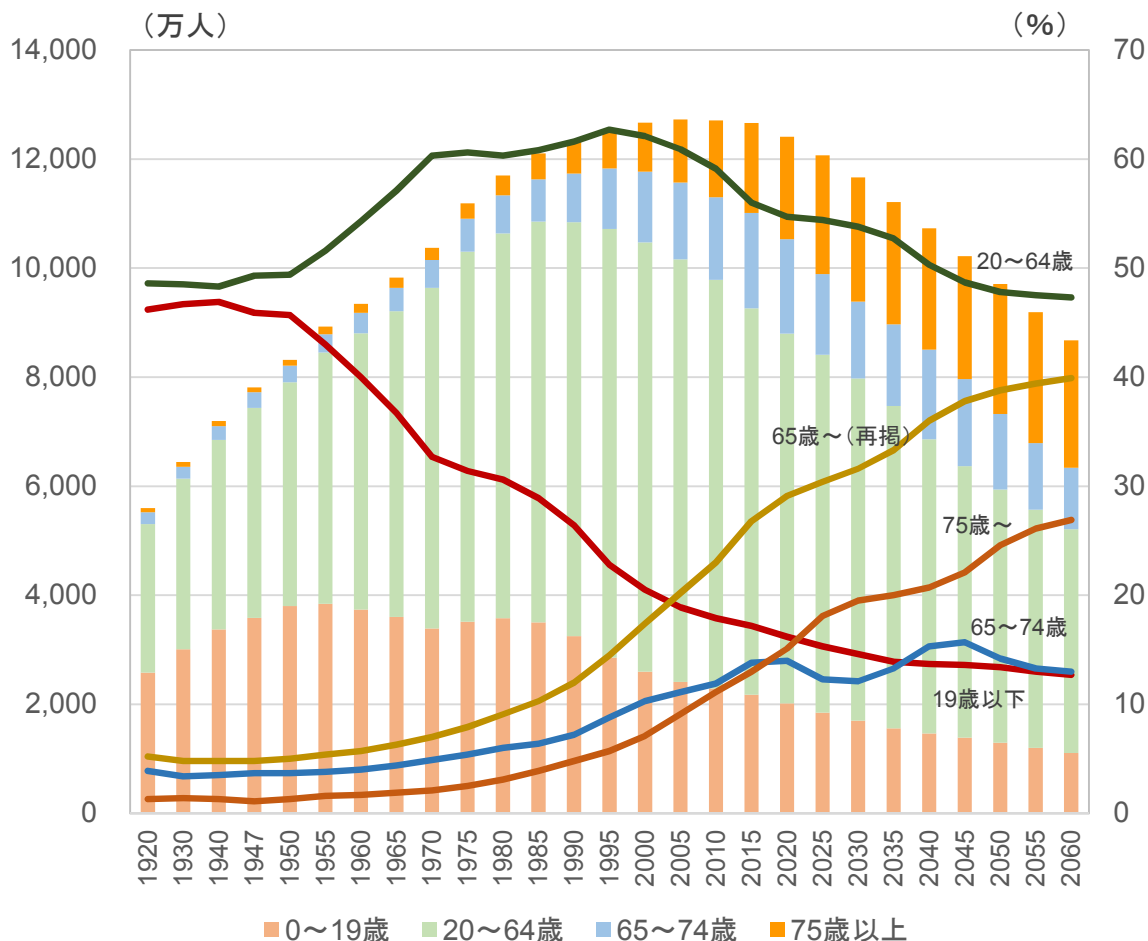
# **参考資料**

---

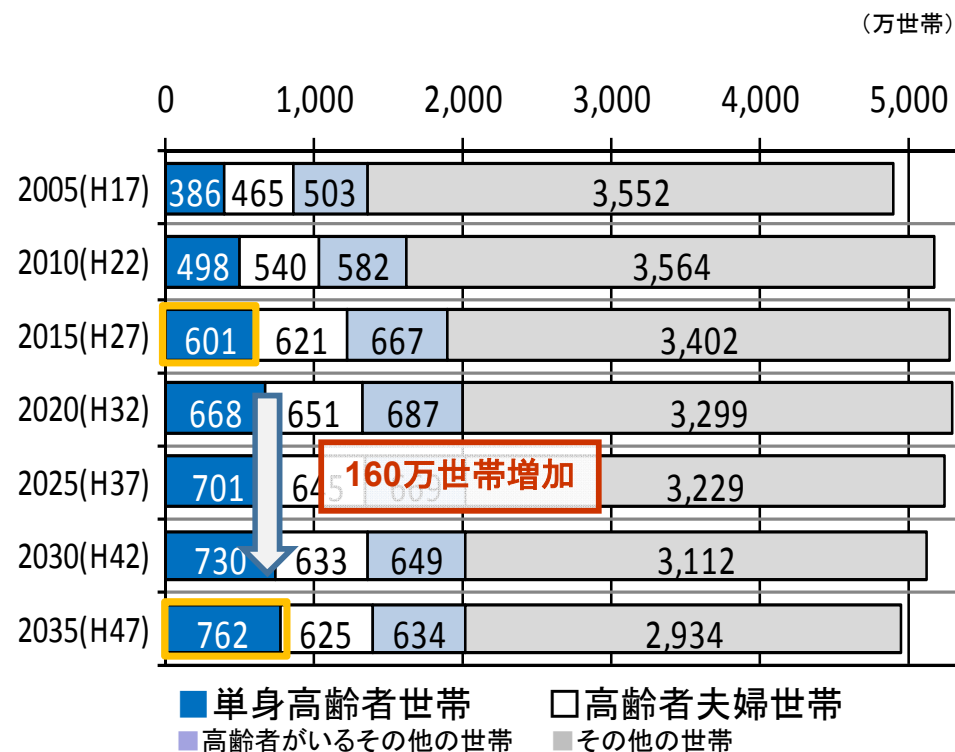
# 急速な高齢化の進展

- ・2025年には団塊の世代が後期高齢者になり、2060年には高齢化率が約4割となるなど、世界に類を見ない高齢化の進展が見込まれる。
- ・今後、2035年までに単身高齢者世帯が約160万世帯増加する見込み。

年齢階級別の人口と割合の推移



単身高齢者世帯の増加

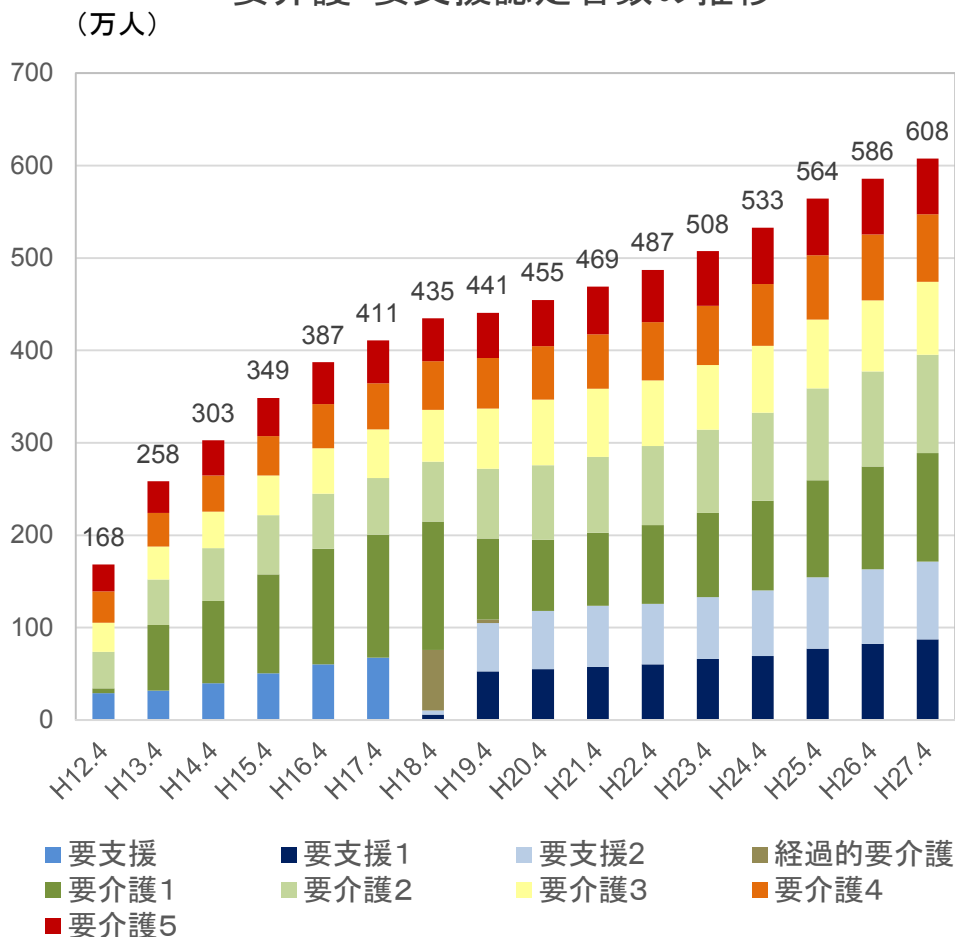


（国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25年1月推計)」及び総務省「平成17年国勢調査」をもとに、国土交通省作成。）

# 要介護・要支援高齢者と認知症高齢者の増加

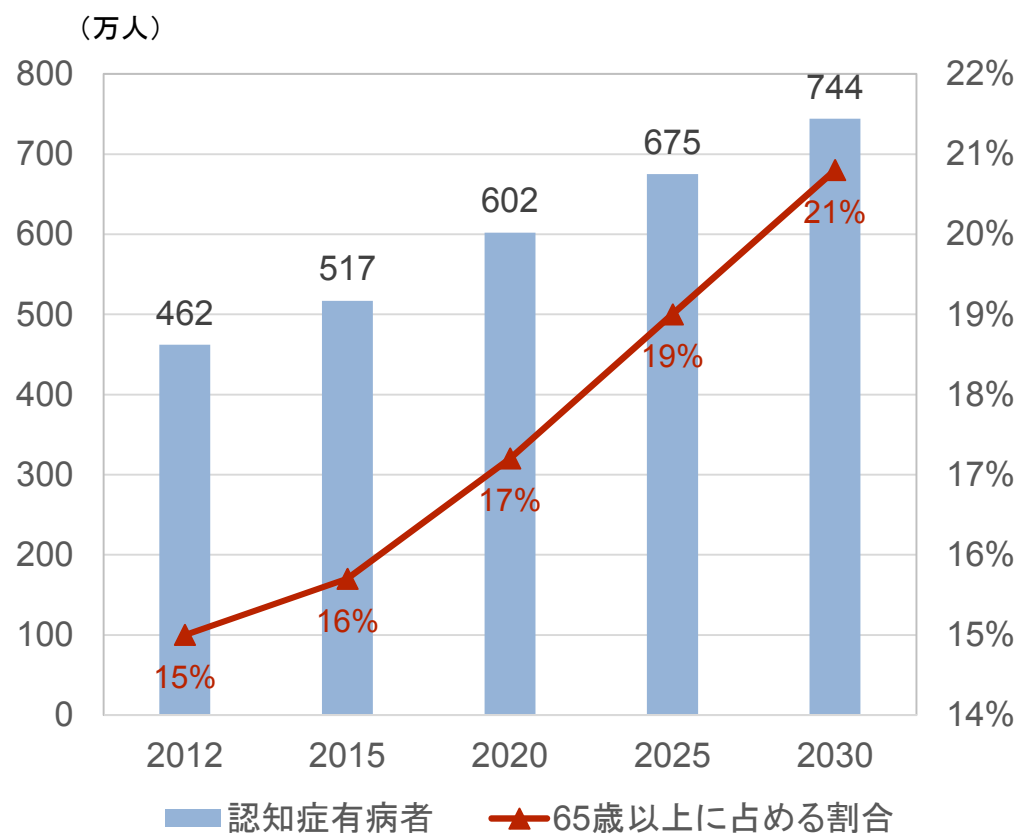
・高齢化の進展に伴い、要介護・要支援や認知症の高齢者数が増加しており、今後も増加する見込み。

## 要介護・要支援認定者数の推移



出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告」

## 認知症高齢者の将来見込み

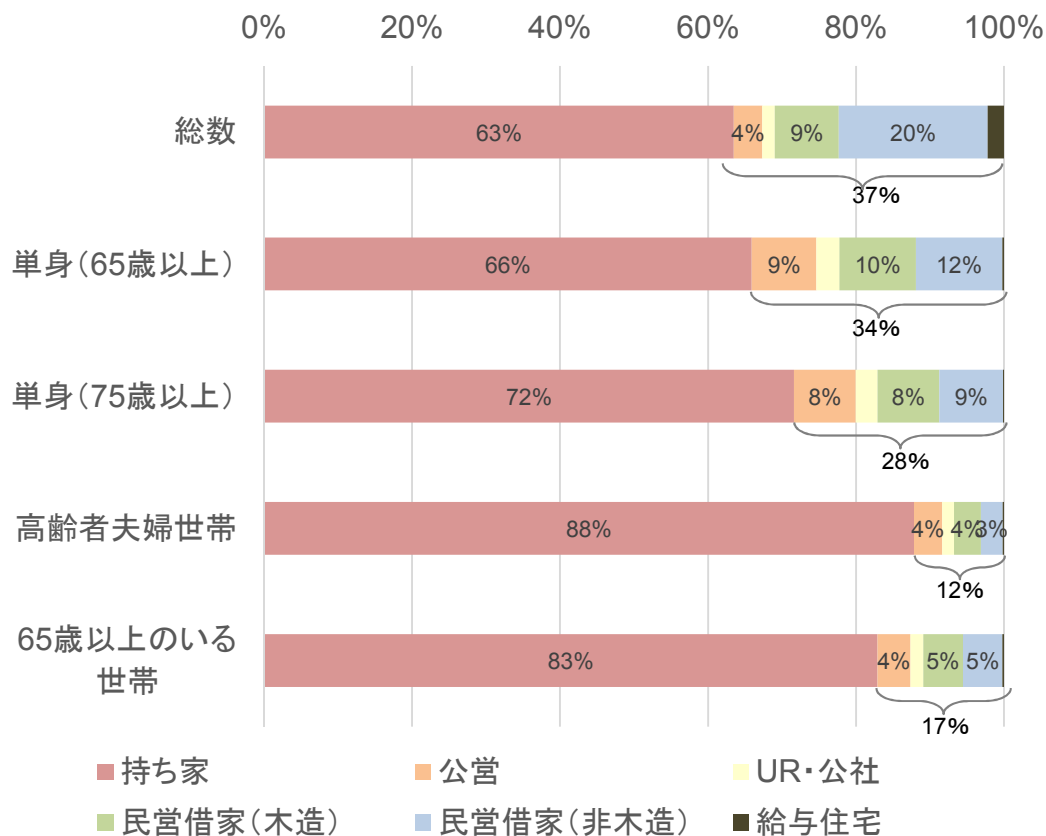


出典：二宮 利治(2014)「日本における認知症の高齢者人口の将来推計に関する研究」

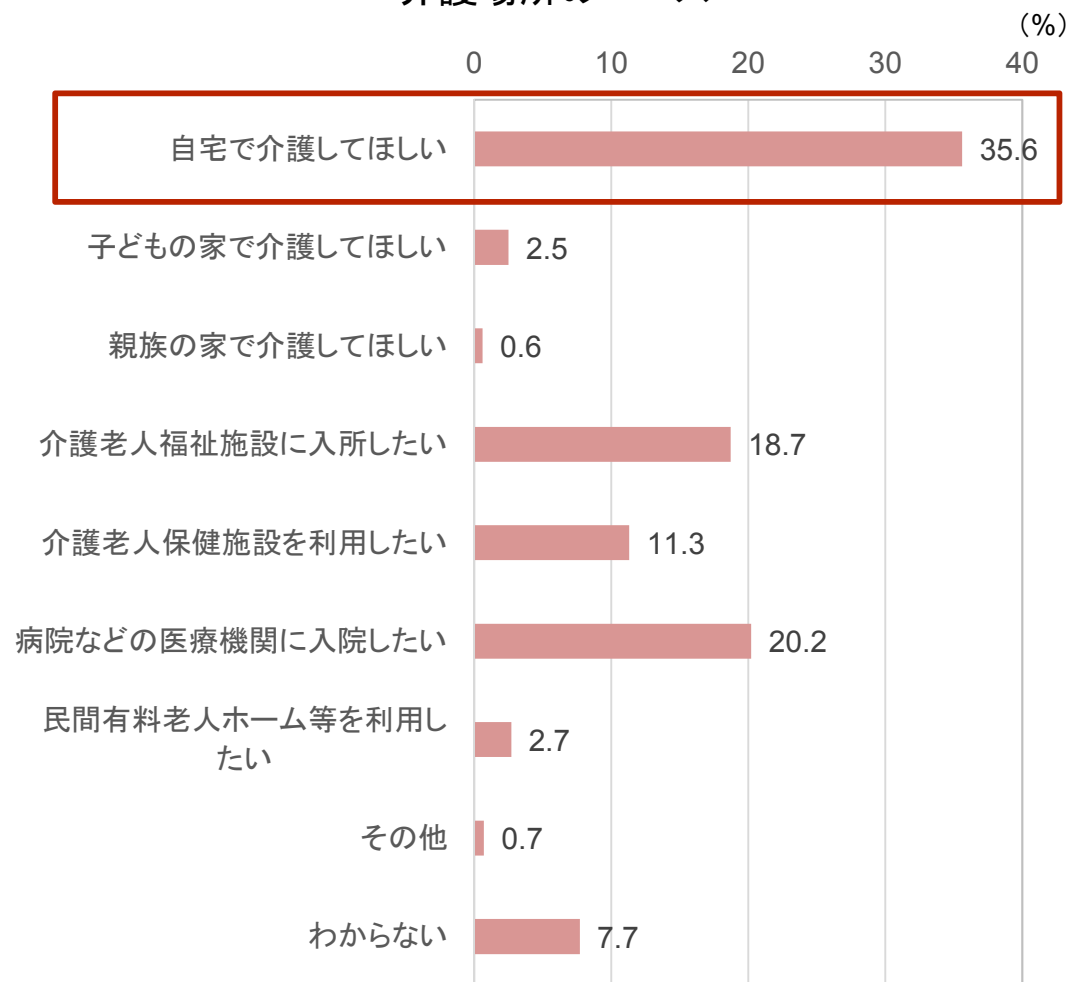
# 高齢者の持ち家率と介護場所のニーズ

- ・高齢者のいる世帯の持ち家率は8割を超えている。
- ・介護を受けたい場所については、自宅のニーズが高い。

高齢者の住宅の所有状況(持家・借家)



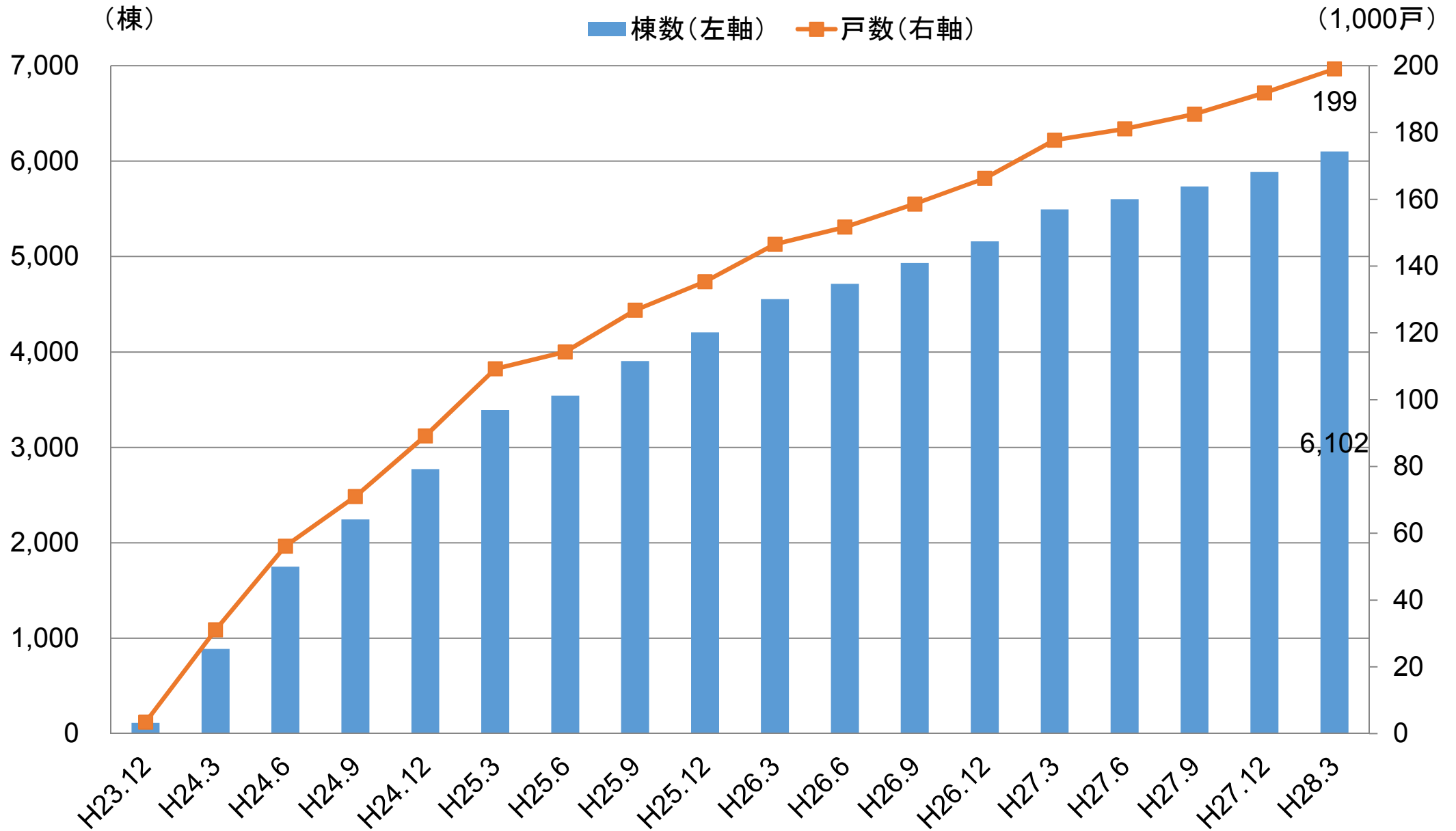
介護場所のニーズ



出典: 総務省「平成25年住宅土地統計調査」

出典: 内閣府(H27)「高齢者白書」

# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(H28.3末時点)



# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。  
 ※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>床面積は原則25㎡以上</u></li> <li>○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u></li> <li>○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)</li> </ul>
サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス</u></li> <li>※その他のサービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等</li> </ul>

## 【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

## 【登録状況(H28.3末時点)】

戸数	199,056戸
棟数	6,102棟



# 1. 供給状況・立地

---

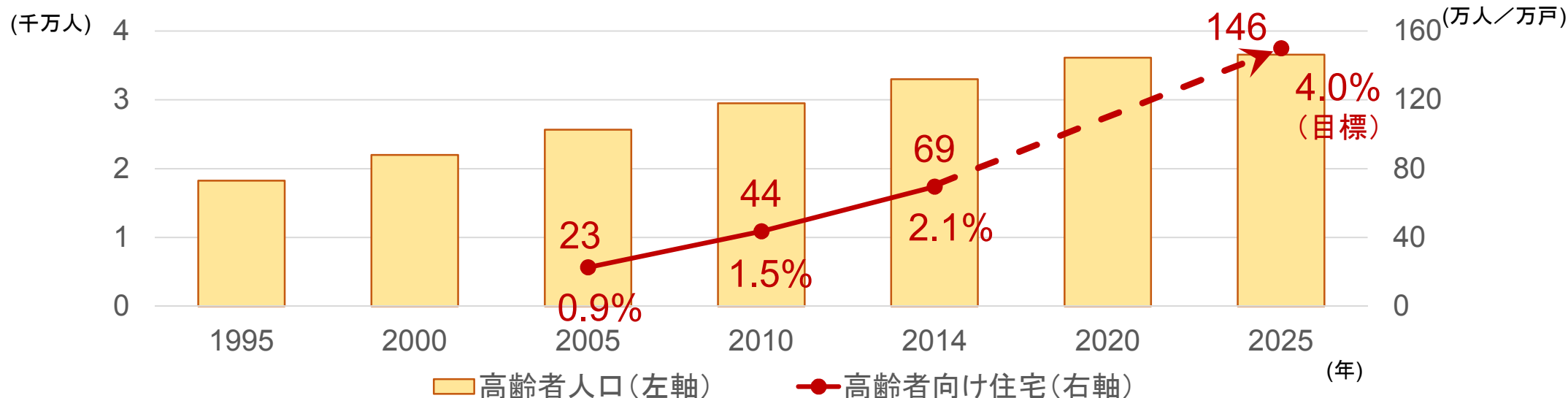
# 高齢者向け住宅の供給目標

住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)

## 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- (1) 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- (2) 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現  
(基本的な施策)
- (2) まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- (3) 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成  
(成果指標)
  - ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%(平成26)→4%(平成37)
  - ・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77%(平成26)→90%(平成37)

## 高齢者向け住宅の供給目標



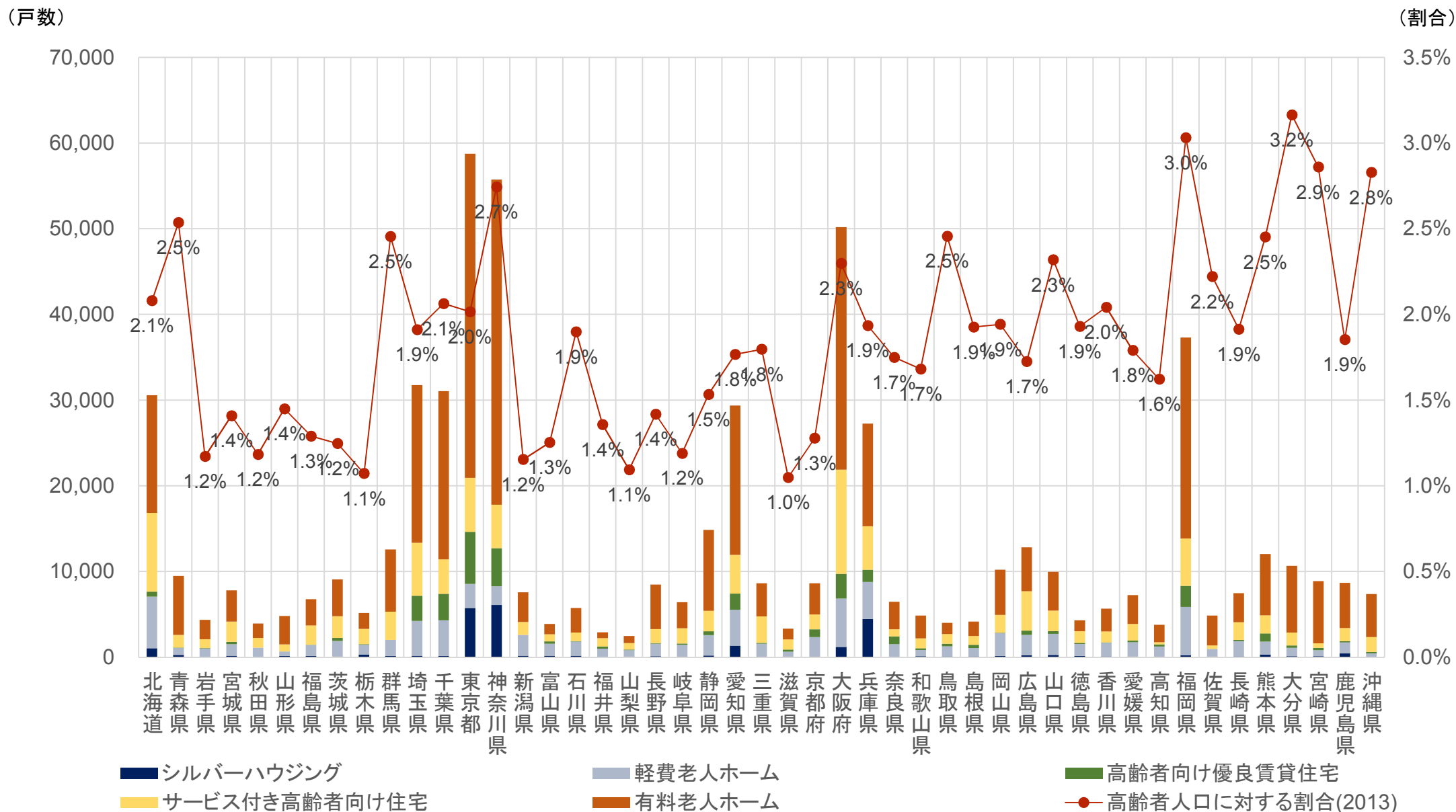
※高齢者向け住宅: 有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等

(出典): 1995年~2014年 総務省「人口統計」  
2015年~2025年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」



# 都道府県別の高齢者向け住宅の供給状況

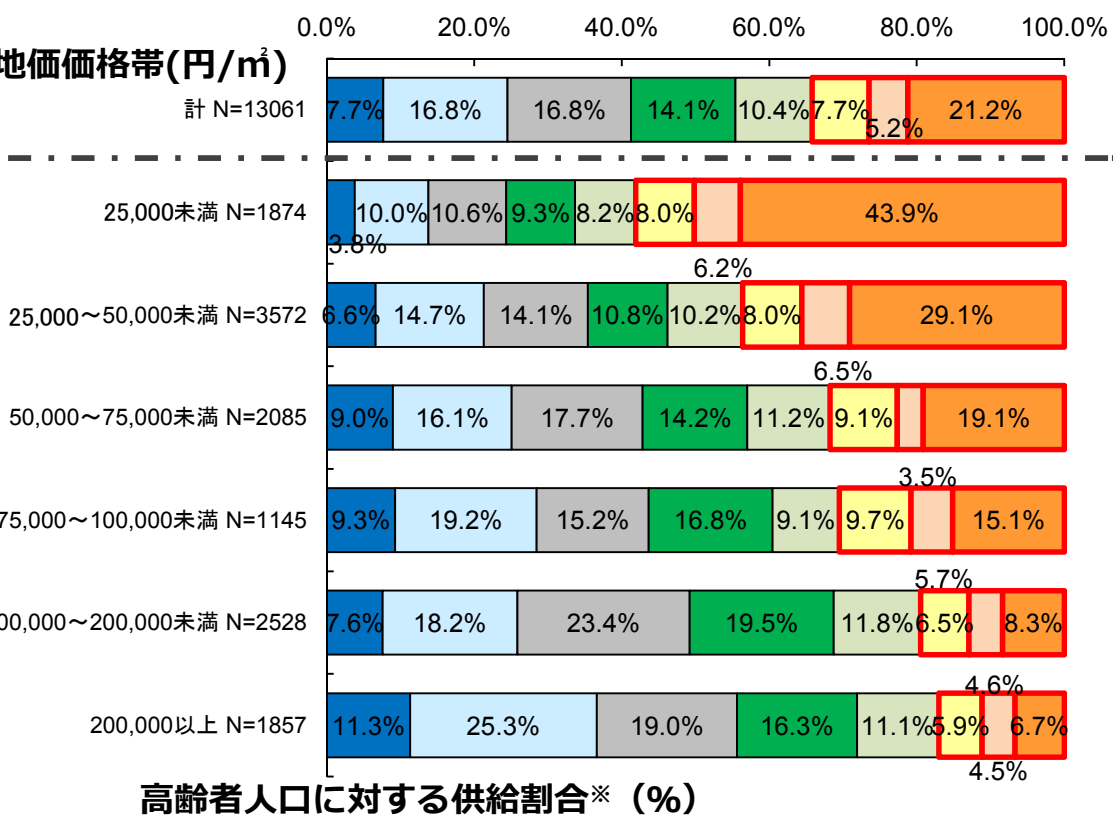
・高齢者向け住宅の供給は地域によってバラツキがある。3%を超える地域もある一方で、1%台の地域も存在。



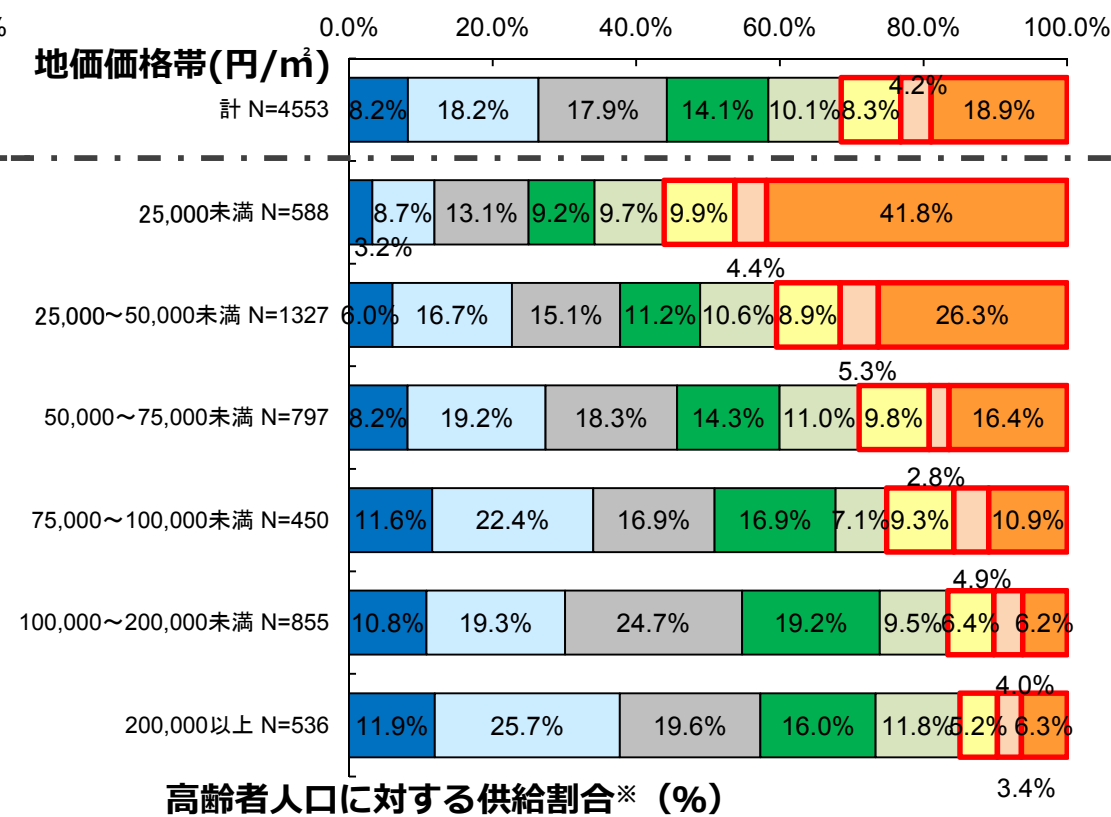
# 地価とサービス付き高齢者向け住宅等の供給状況との関係

○立地する2kmメッシュの地価の価格帯別にみると、地価が安いほど、高齢者人口に対するサービス付き高齢者向け住宅等の供給が多い傾向にある。

<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>



<サービス付き高齢者向け住宅>



■ 1%未満    ■ 1~2%未満    ■ 2~3%未満  
■ 3~4%未満    ■ 4~5%未満    ■ 5~6%未満  
■ 6~7%未満    ■ 7%以上

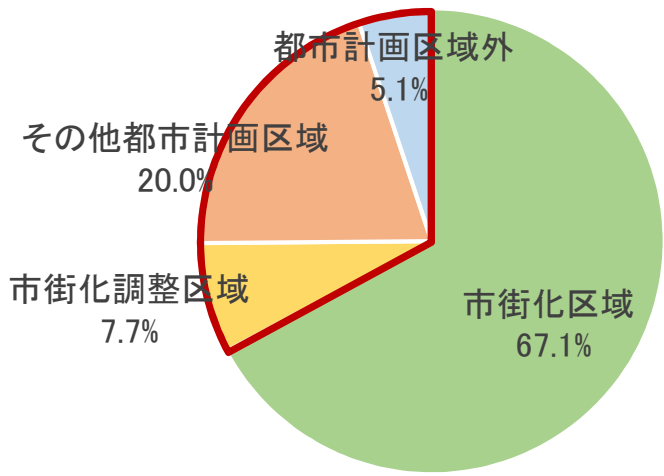
➡ ○サービス付き高齢者向け住宅は、相対的に、地価が安い地域において、需要（高齢者人口）に比して多く供給される傾向が見られる。

※：2kmメッシュ内の高齢者向け住宅の供給量（サービス付き高齢者向け住宅の戸数+有料老人ホームの定員数）÷ 65歳以上人口 9

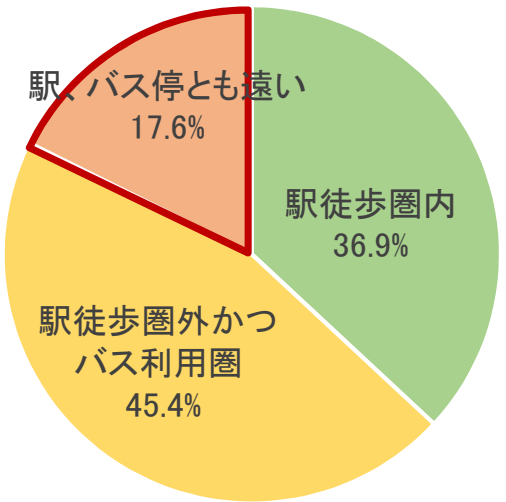
# サ高住の立地状況

・これまでに整備されたサ高住のうち、一部については、郊外部や公共交通機関、医療機関へのアクセスの悪い地域に立地。

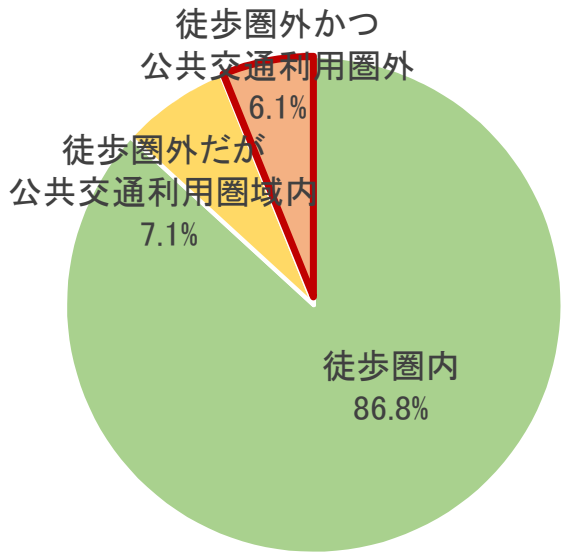
【都市計画区域との関係】



【公共交通機関へのアクセス】

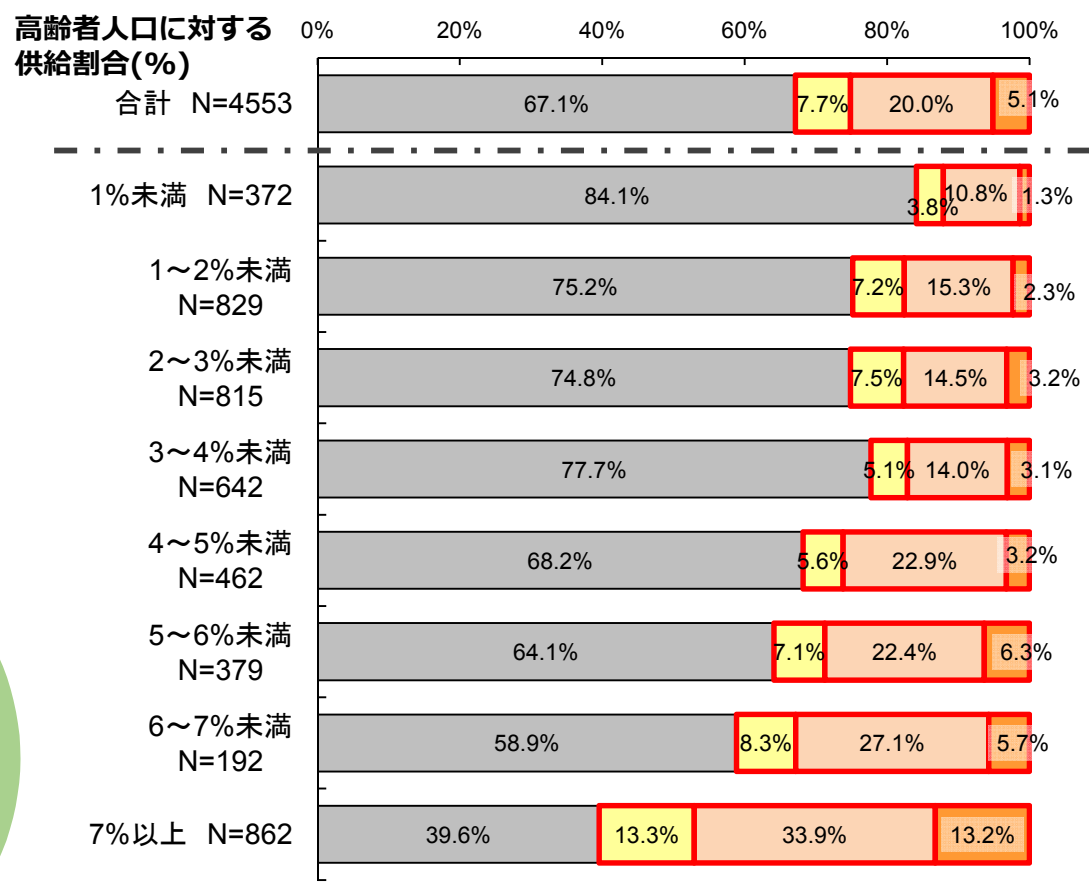


【医療機関へのアクセス】



※駅徒歩圏、医療機関利用圏：750m、バス利用圏：300m

サービス付き高齢者向け住宅の供給割合と都市計画の区域との関係



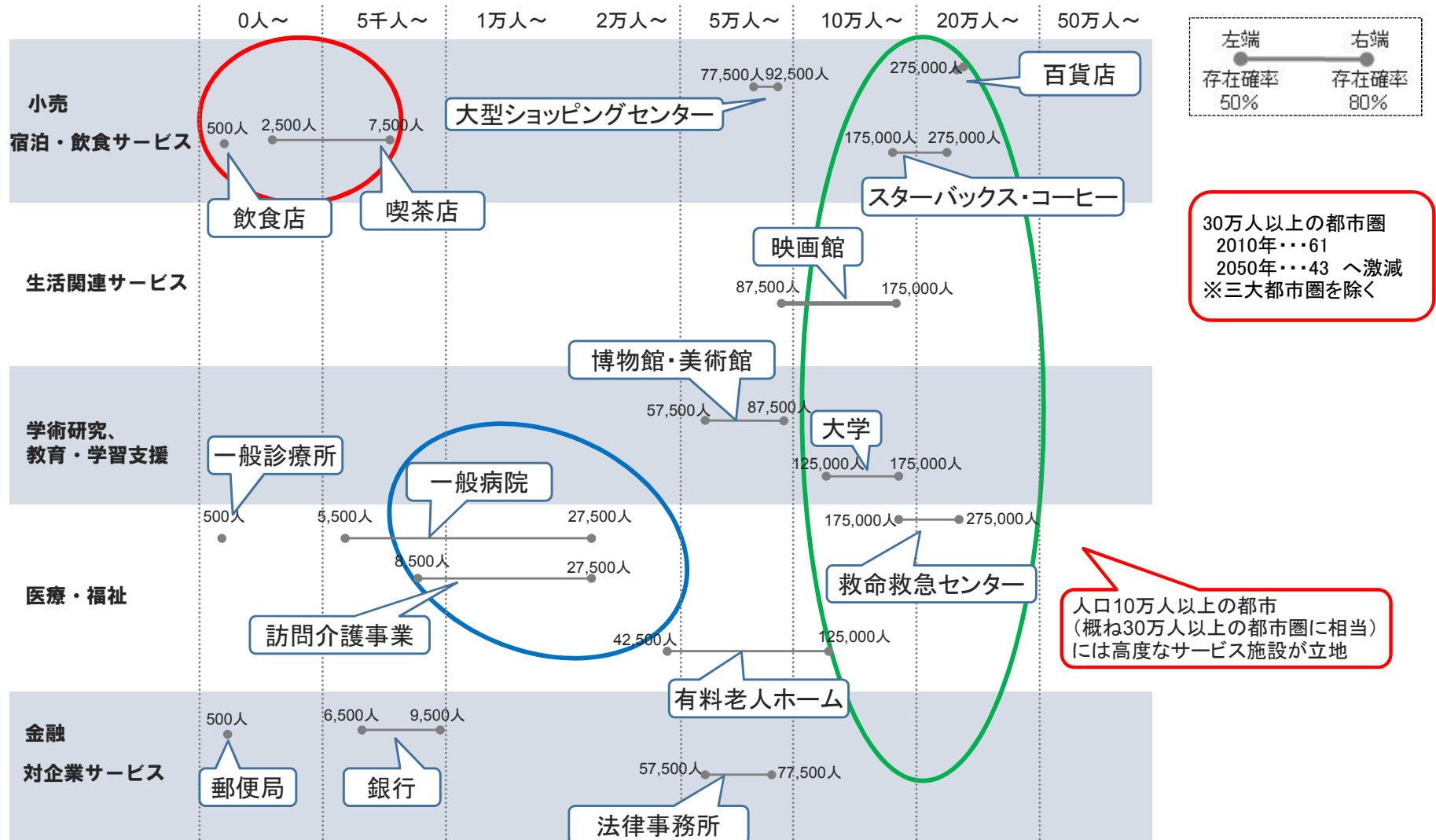
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- その他都市計画区域
- 都市計画区域外

# サービス施設の立地可能性

・一定の規模を維持できない都市圏ではサービス提供機能と雇用※が消失するおそれ。

※三大都市圏を除いた地方の雇用に占める第3次産業の比率は65%

## サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模 (三大都市圏を除く)



(出典)各種資料をもとに国土交通省国土政策局作成

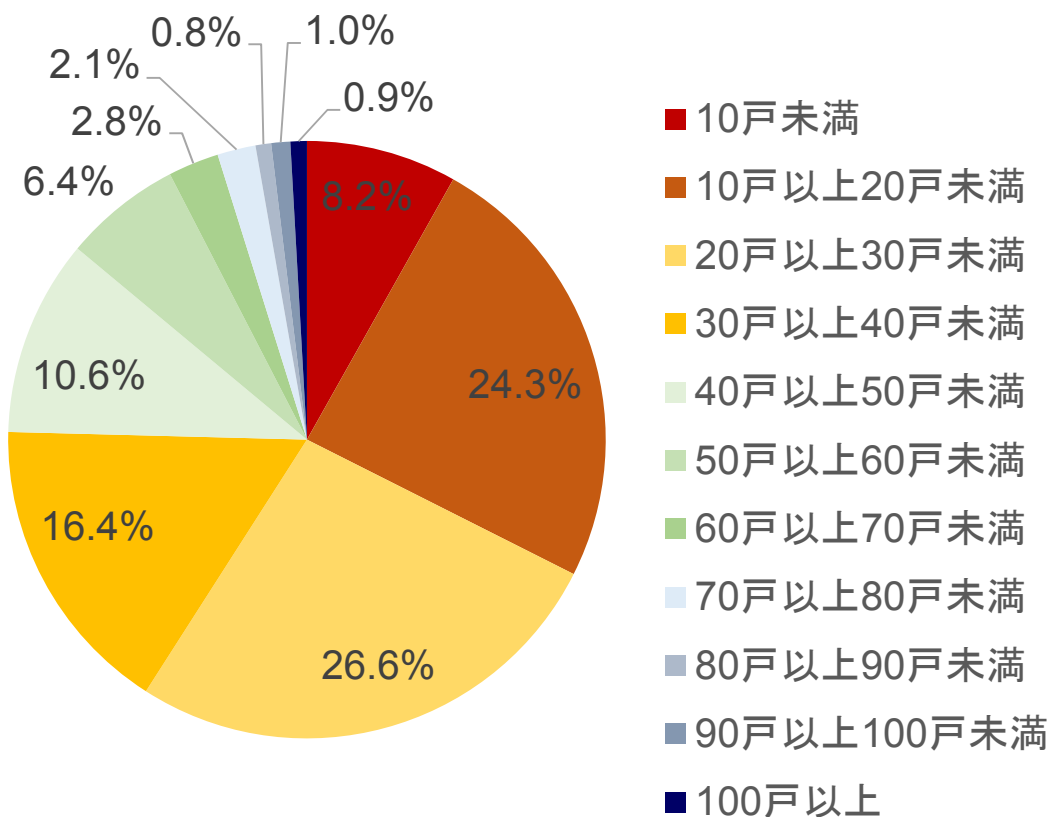
## 2. 空間の質

---

# サ高住の戸数・住戸面積の分布

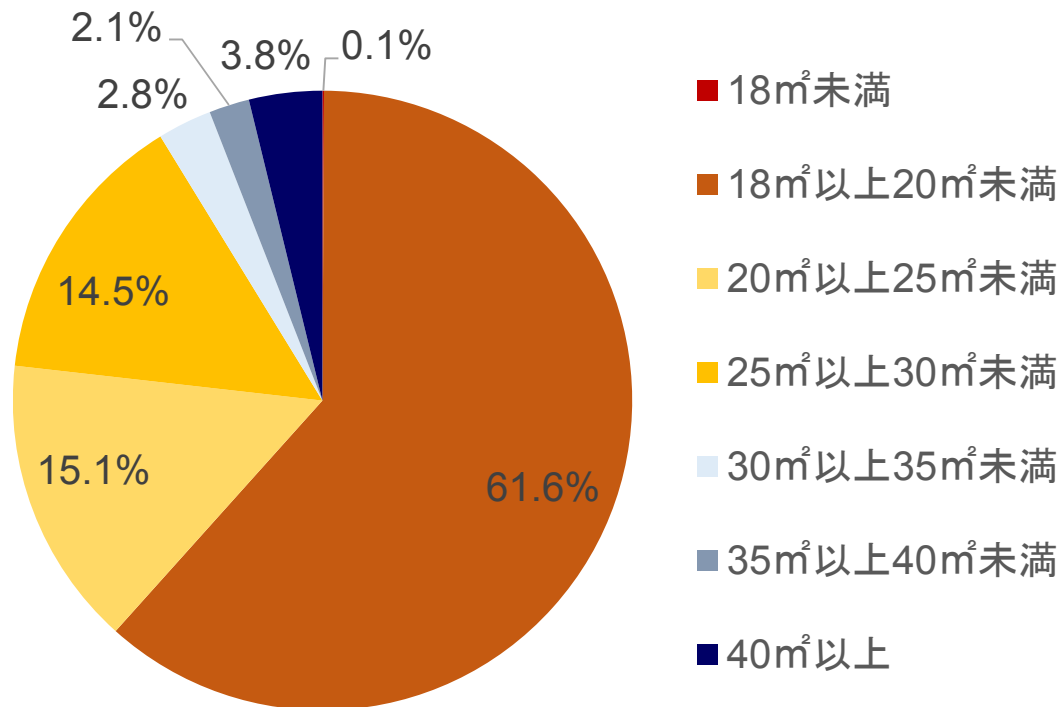
- ・戸数は、「10戸以上20戸未満(24%)」、「20戸以上30戸未満(27%)」が多く、全体の8割以上が50戸未満。
- ・専用部分の床面積は、25㎡未満が7割以上となっているのに対し、30㎡以上のものは約9%にとどまる。

1棟当たりの戸数



平均:32.3戸

住戸面積

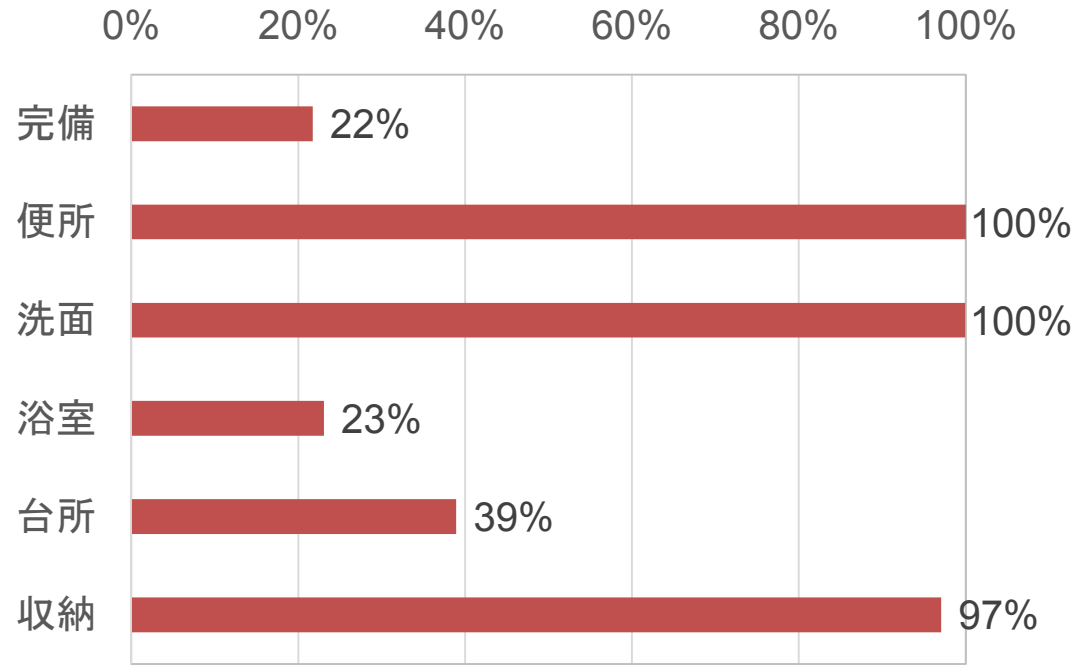


平均:22.0㎡

# 設備の設置状況

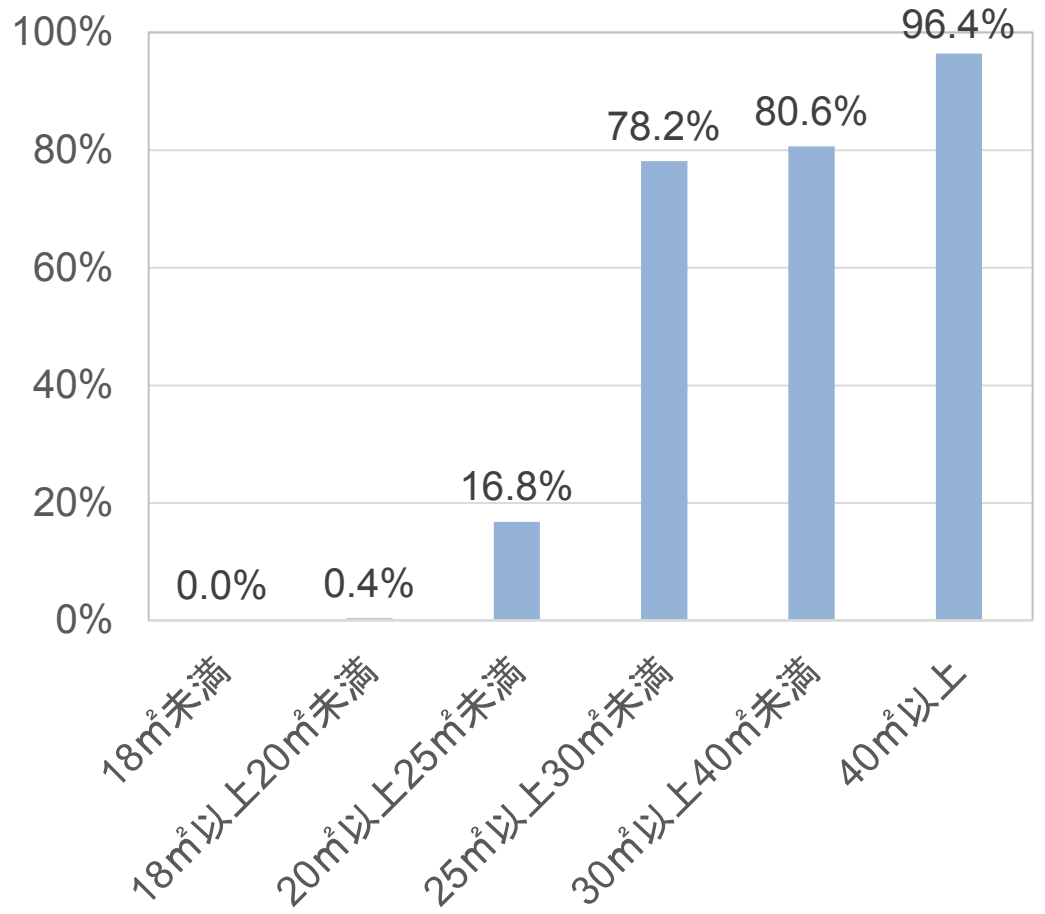
- ・住戸内に設備が完備されている割合は約2割。
- ・25㎡以上を超える住戸には、住戸内の設備完備の割合が増加する傾向。

各設備の設置割合



平成27年8月末時点

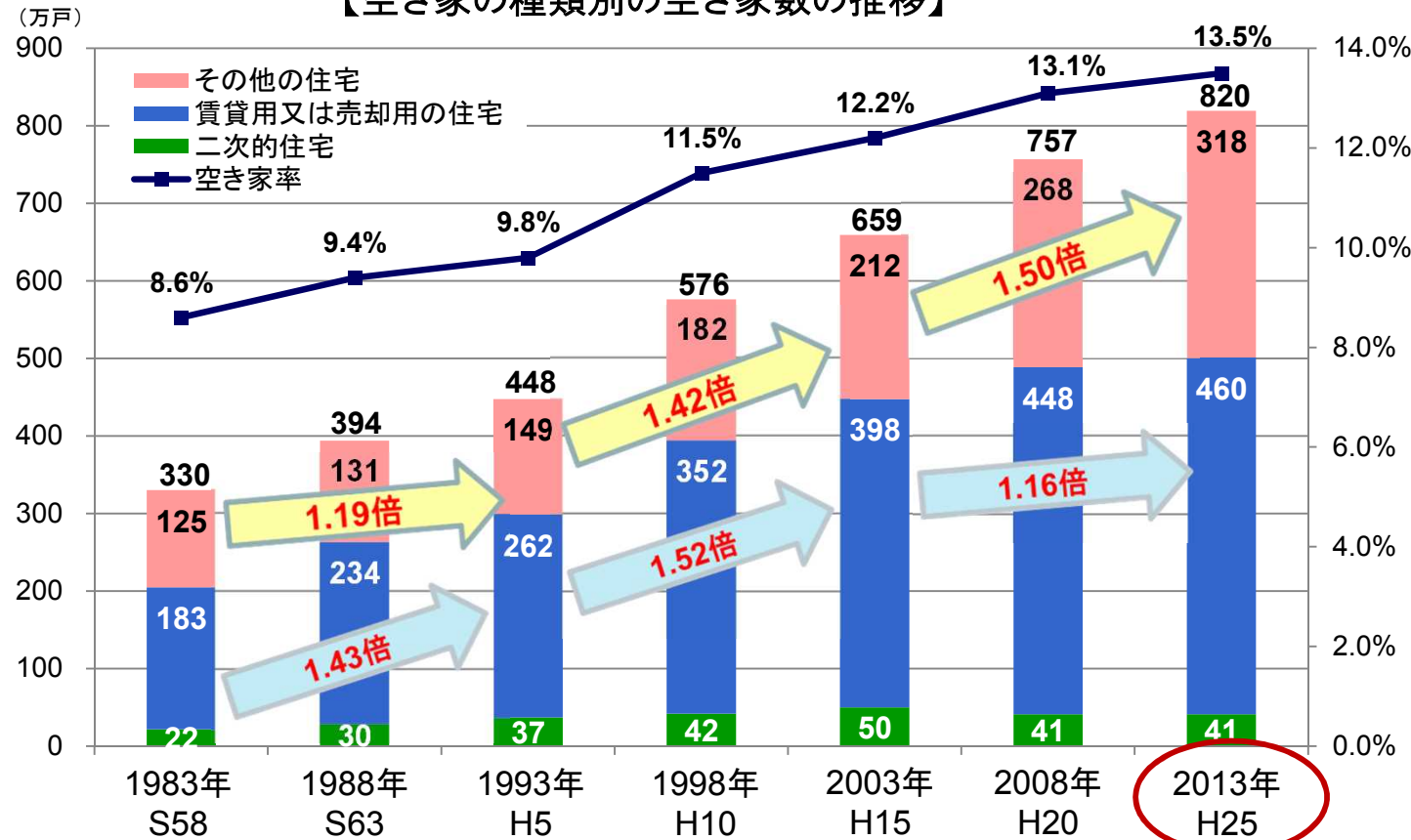
住戸面積別の設備完備割合の関係



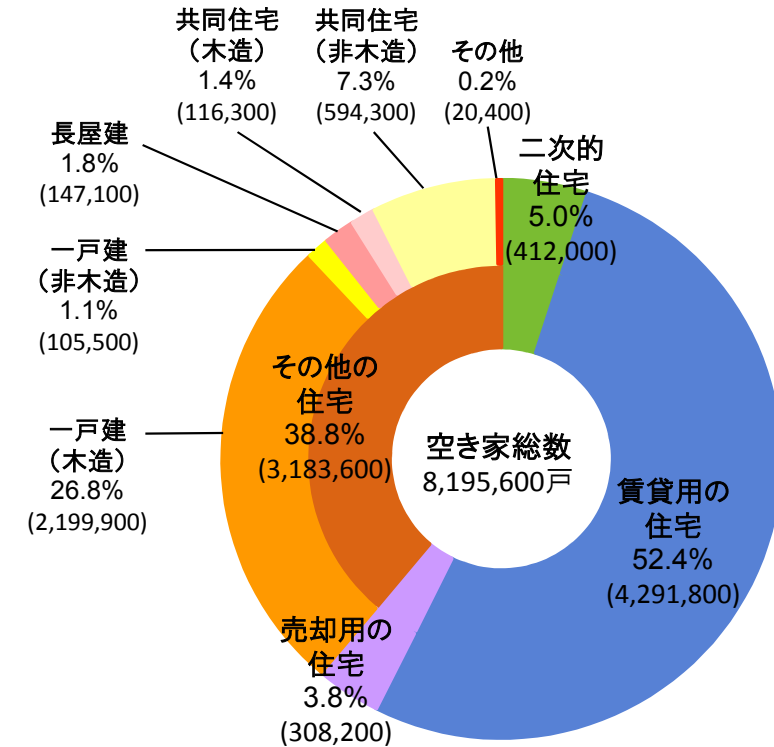
# 空き家の増加

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典:住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

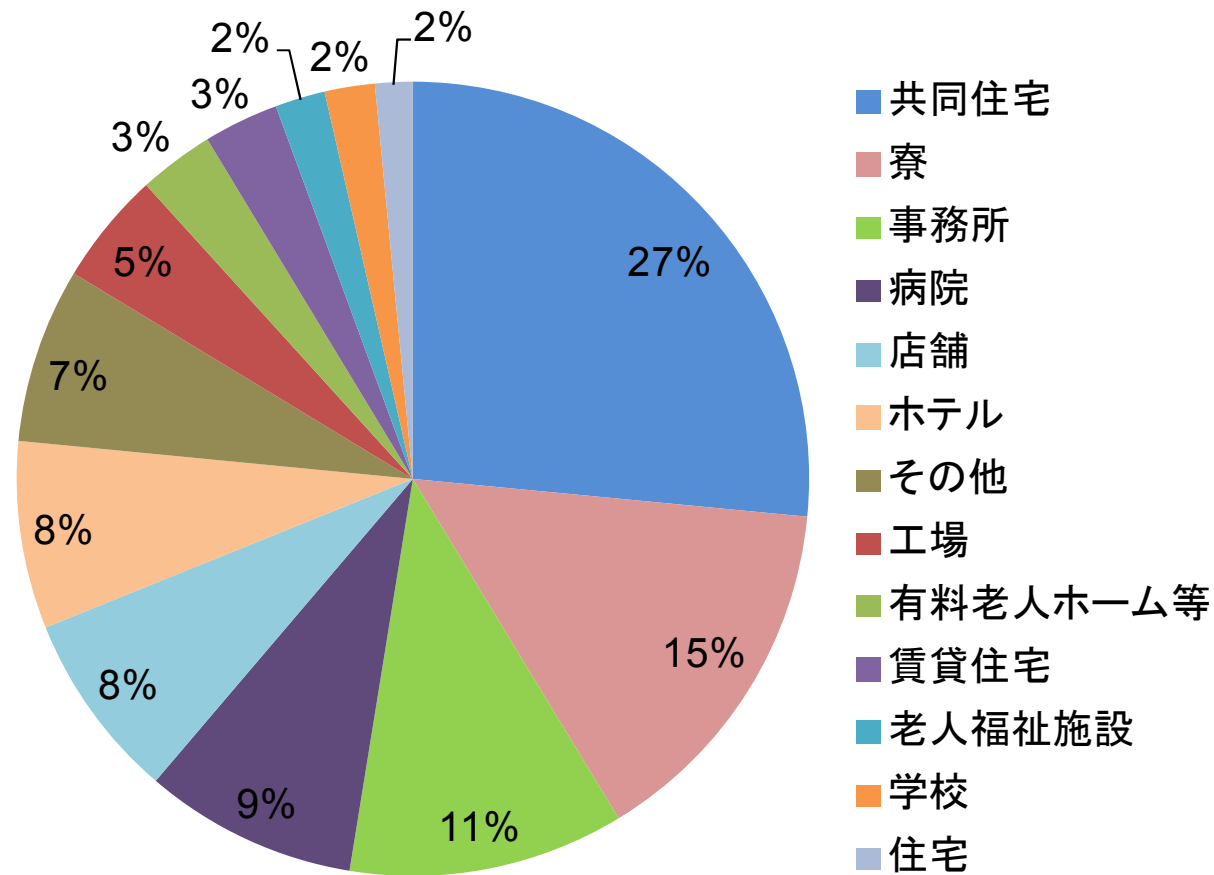
その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など



# 既存ストックの改修によるサ高住の供給状況

・空き家等の既存ストックの改修によるサービス付き高齢者向け住宅の供給は約5%にとどまっている。

従前用途	物件数
共同住宅	52
寮	29
事務所	22
病院	17
ホテル	15
店舗	15
その他	14
工場	9
有料老人ホーム等	6
賃貸住宅	6
老人福祉施設	4
学校	4
住宅	3
<b>改修物件 計</b>	<b>196</b>
<b>(参考)全物件</b>	<b>2,921</b>



※H23～H25に補助事業を活用したサービス付き高齢者向け住宅2,921件のうち、改修によって供給された196件について集計。「その他」は、「保養所」「健康センター」「研修所」など。

# サービス付き高齢者向け住宅の必須サービスの基準見直し(共同省令の改正)

## 現行基準の問題点

状況把握サービス・生活相談サービスを提供する者は「原則として、夜間を除き、サービス付き高齢者向け住宅の敷地又は当該敷地に隣接する土地に存する建物の常駐」と規定されているため、

- ① 敷地又は当該敷地に隣接する土地において、**常駐する場所が確保できない空家等の活用が困難**。
- ② 具体的に求められるサービス内容が明記されていないことから、**サービス提供の形骸化が懸念**。

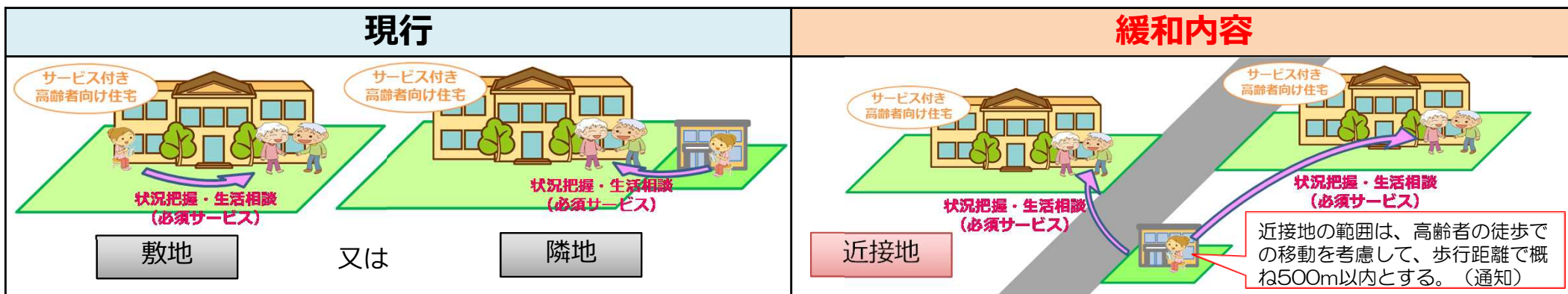
## 省令改正の概要

公 布：平成27年 3月27日  
施 行：平成27年 4月 1日

### ① サービス提供者の常駐場所の緩和

(「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」(H26.12.27閣議決定)への対応)

○敷地又は隣地に加えて、**近接地への常駐を許容**する。



### 空家を活用した分散型サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

※分散型サービス付き高齢者向け住宅においても、登録は建築物ごとになる。

### ② 状況把握サービスの内容の明確化

適切な方法は、居住部分への訪問、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービス等の提供時における確認等、資格者が能動的に入居者の状況を把握する方法とする。(通知)

○**毎日1回以上、各居住部分への訪問その他の適切な方法により状況把握サービスを提供することを求める。**  
(近接地に常駐する場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する旨の申出があったときは、訪問に限る。)

# 3. サービス

---

# サ高住の入居者の要介護度等

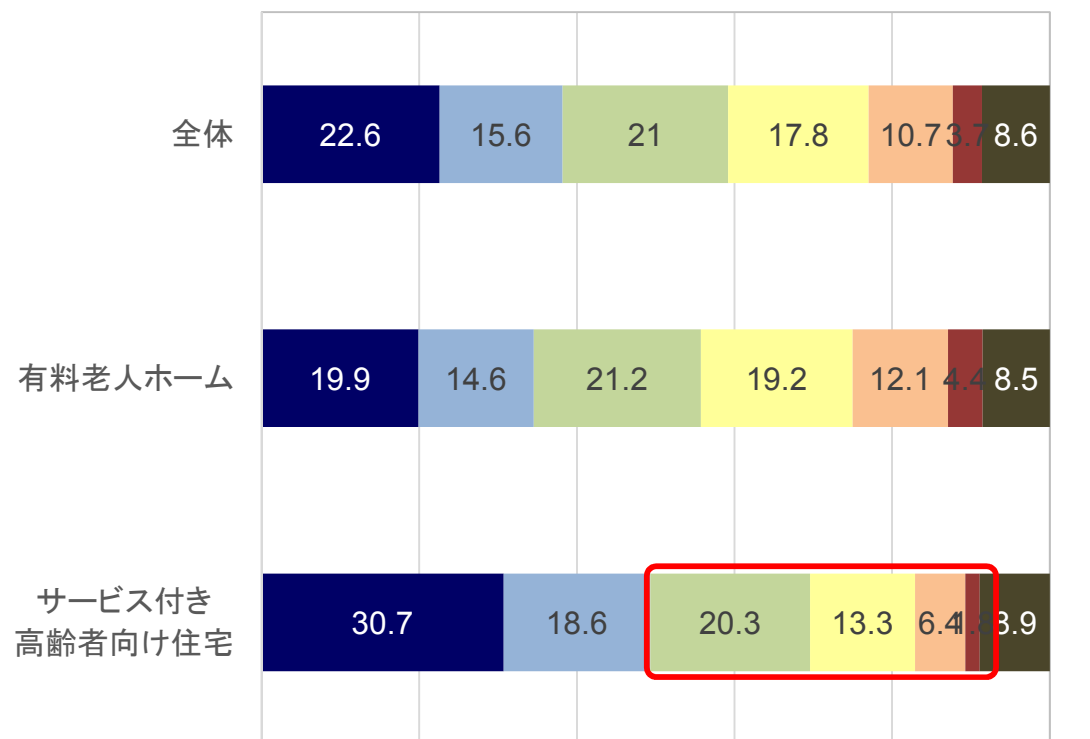
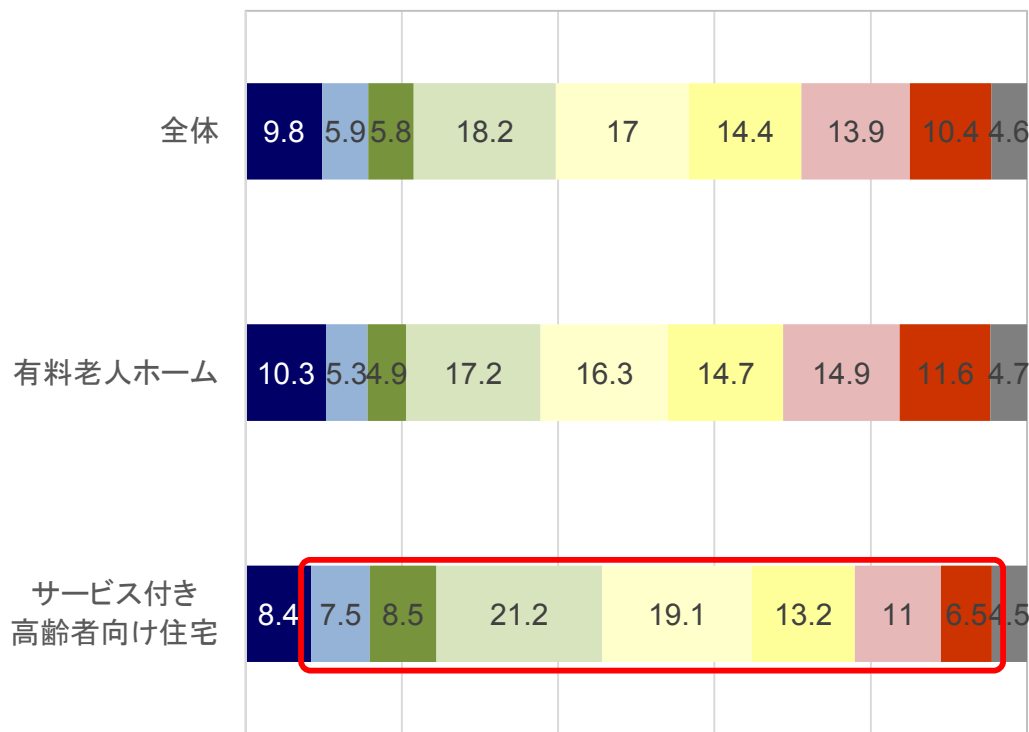
・サ高住の入居者は、要介護・要支援認定を受けている方が約9割、認知症自立度Ⅱ以上の方が約4割を占める。

高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合

高齢者住まいにおける認知症高齢者の入居割合

0% 20% 40% 60% 80% 100%

0% 20% 40% 60% 80% 100%



■ 自立(認定なし)    ■ 要支援1    ■ 要支援2  
 ■ 要介護1    ■ 要介護2    ■ 要介護3  
 ■ 要介護4    ■ 要介護5    ■ 不明等

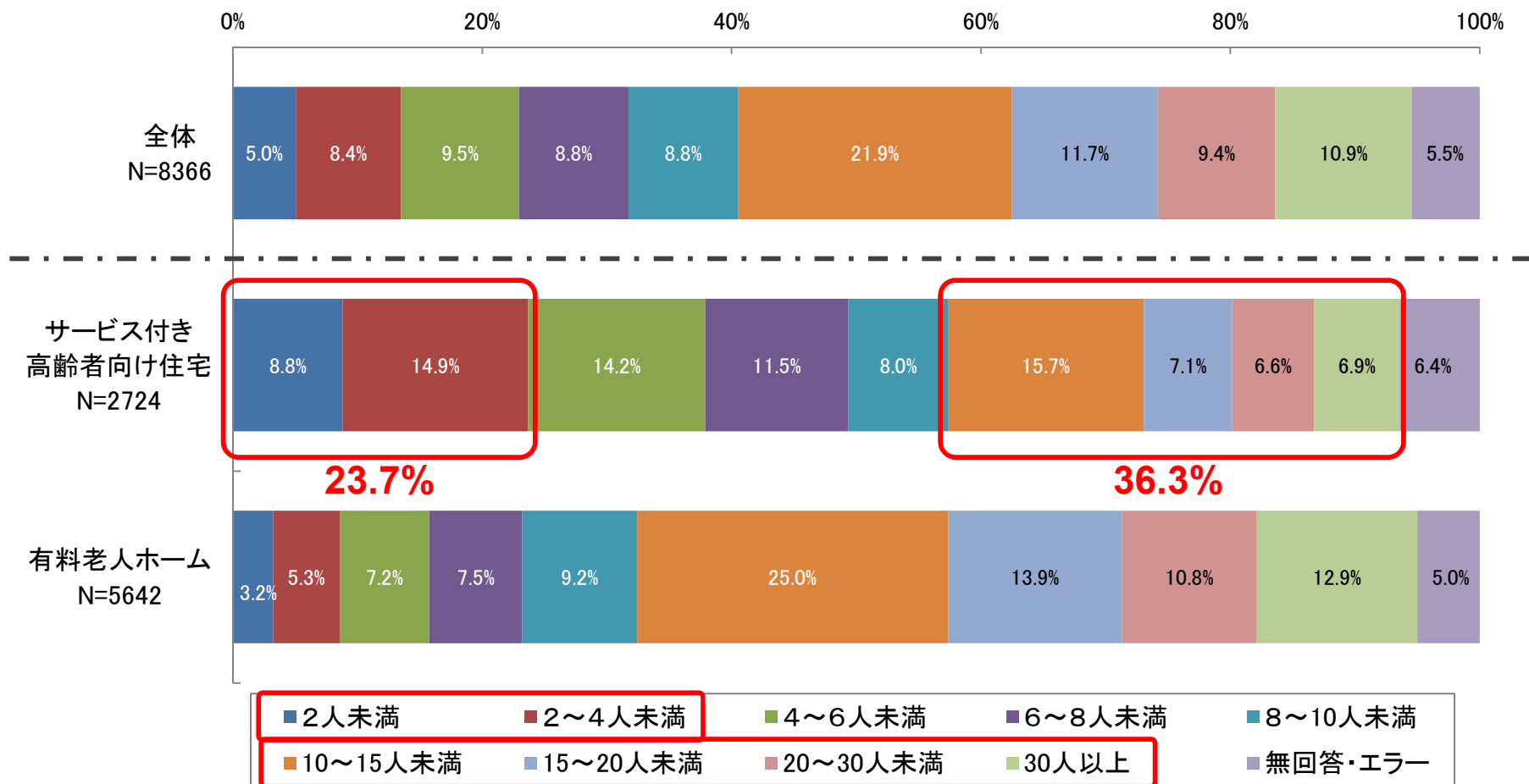
■ 自立 ■ I ■ II ■ III ■ IV ■ M ■ 不明

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)  
 「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

# サービス提供体制(日中の職員数)

・日中の職員数は、入居者50人に対して4人未満であるものが約24%である一方、10人以上であるものが約36%となっており、見守りや生活相談サービスの体制に大きなばらつきが生じている。

○日中の職員数 (定員50人換算, 兼務を含む)



# サービス提供体制(職員の保有資格)

- 一定の資格を保有していない職員による情報把握・生活相談サービスの提供が行われている事業者は、全体で約8%、社会福祉法人で約19%となっている。

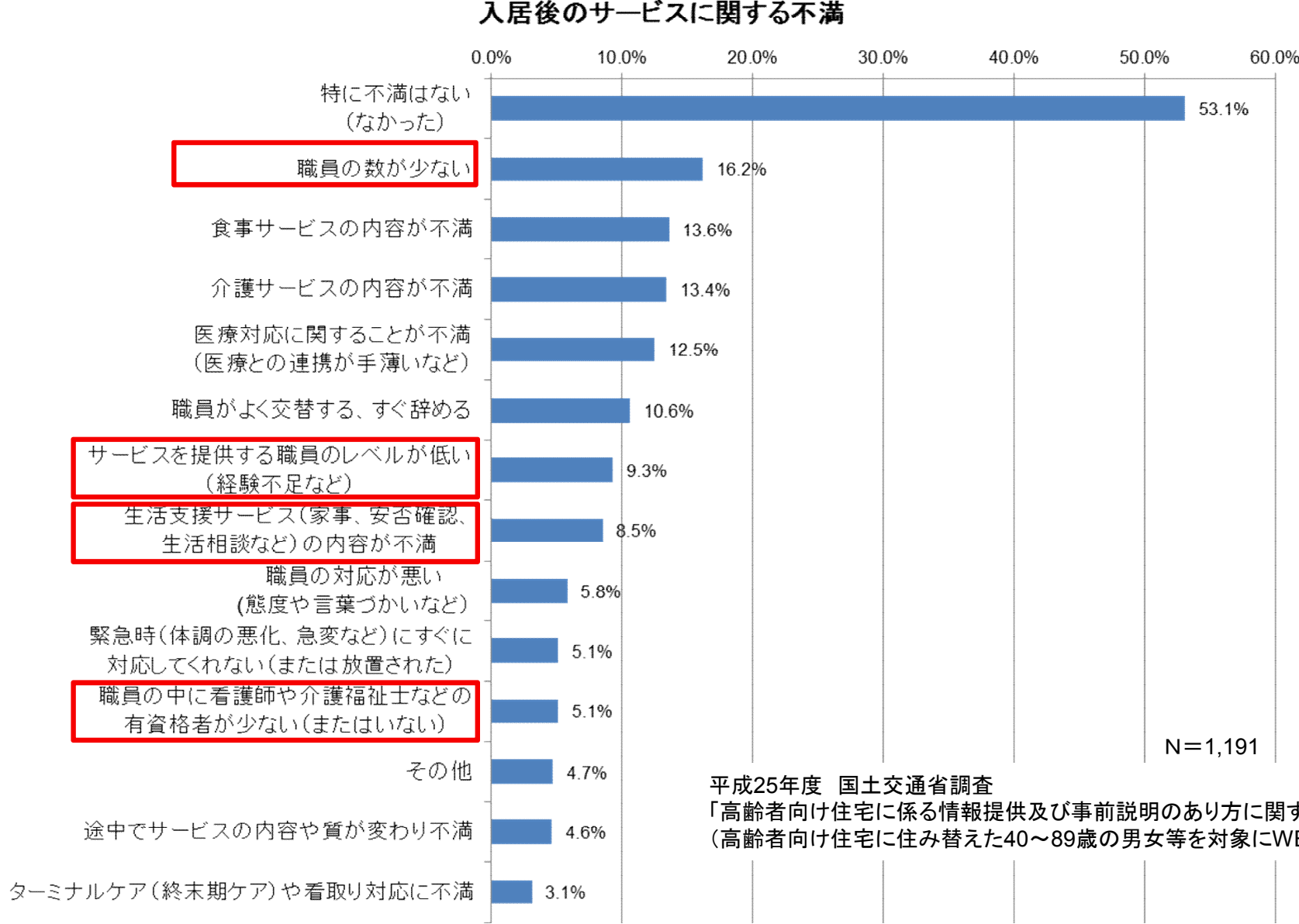
○法人種別、状況把握・生活相談を担う職員について、最も中心的な役割を果たす者の保有資格 (非特定施設のみ回答、複数回答)  
 <サービス付き高齢者向け住宅>

		保健師・看護師・准看護師	社会福祉士	介護福祉士	介護支援専門員	介護職員初任者研修課程修了者 (旧・介護職員基礎研修課程修了者、訪問介護員1級2級を含む)	その他(特になしを含む)	無回答
合計	N=2404	12.4%	6.7%	54.4%	25.2%	28.2%	8.1%	5.9%
株式会社	N=1318	10.8%	5.4%	56.2%	23.6%	31.3%	6.9%	6.7%
有限会社	N=349	15.8%	4.3%	55.6%	24.4%	27.2%	6.6%	7.2%
社会福祉法人	N=211	8.5%	10.0%	50.2%	28.9%	19.9%	19.0%	4.3%
医療法人	N=373	15.5%	12.3%	56.0%	30.0%	19.6%	8.0%	2.9%
財団法人・社団法人	N=14	14.3%	7.1%	42.9%	21.4%	21.4%	0.0%	7.1%
NPO法人	N=66	13.6%	6.1%	37.9%	25.8%	28.8%	9.1%	9.1%
その他	N=73	16.4%	5.5%	37.0%	21.9%	43.8%	5.5%	1.4%

→ ○社会福祉法人をはじめとして、一定の資格を保有していない職員により状況把握・生活相談サービスの提供が行われている事業者が一定数存在する。

# 高齢者向け住宅の入居者のサービスに関する不満事項

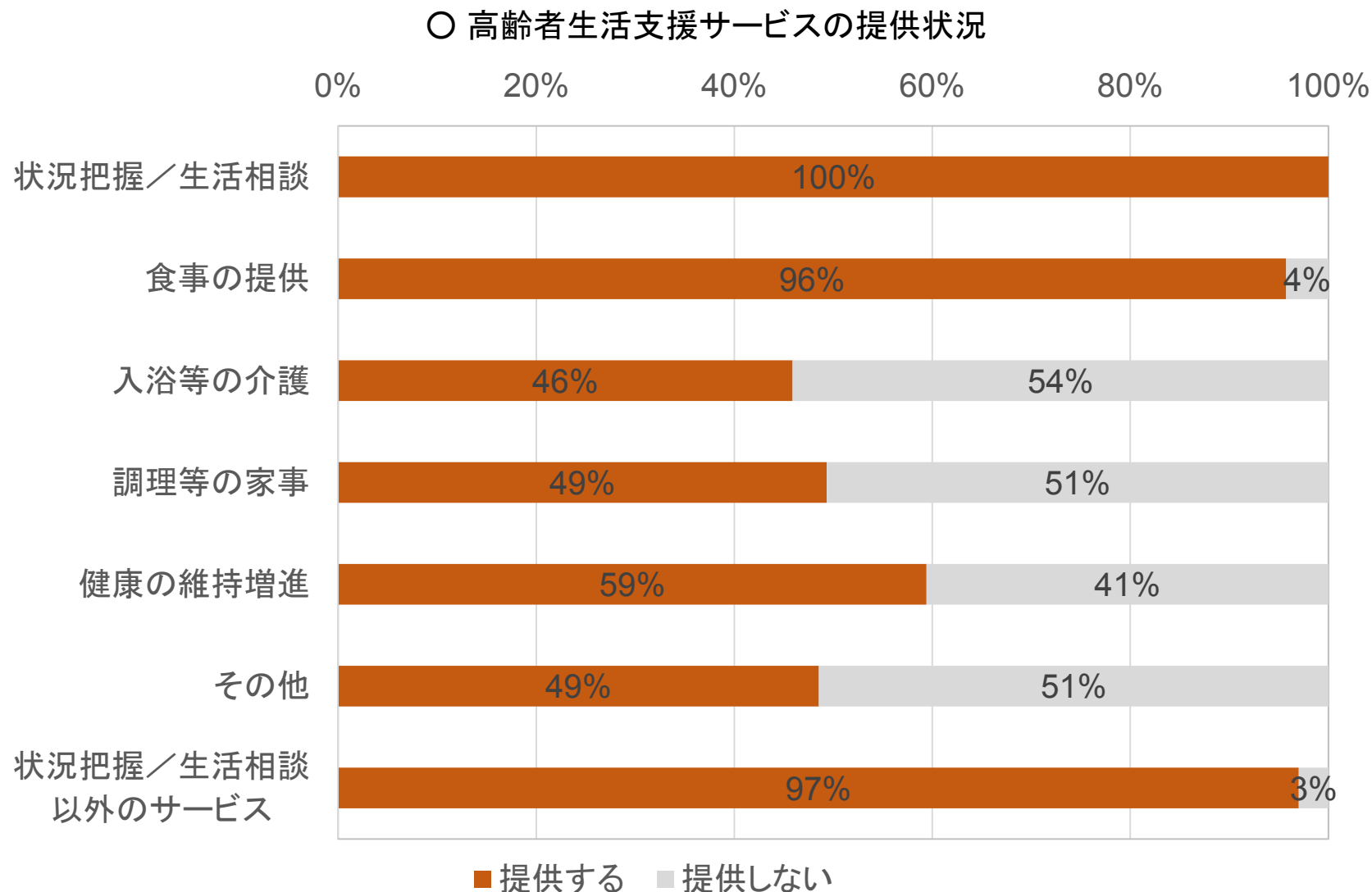
・高齢者向け住宅に住み替えた者に対するアンケート調査では、入居後のサービスに関して「特に不満はない」という回答が過半だが、人員体制やサービスの内容について不満とする回答もある。



平成25年度 国土交通省調査  
 「高齢者向け住宅に係る情報提供及び事前説明のあり方に関する調査」  
 (高齢者向け住宅に住み替えた40～89歳の男女等を対象にWEBアンケート実施)

# 高齢者生活支援サービスの提供状況

- ・サ高住のうち、食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは46%が提供。
- ・状況把握・生活相談サービス以外の高齢者生活支援サービスを提供しているものは約97%。

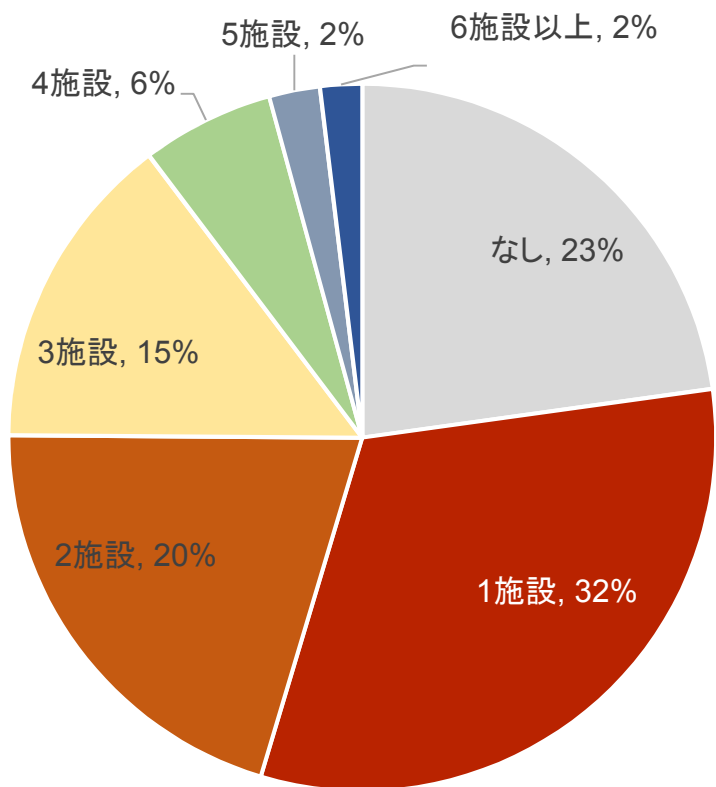




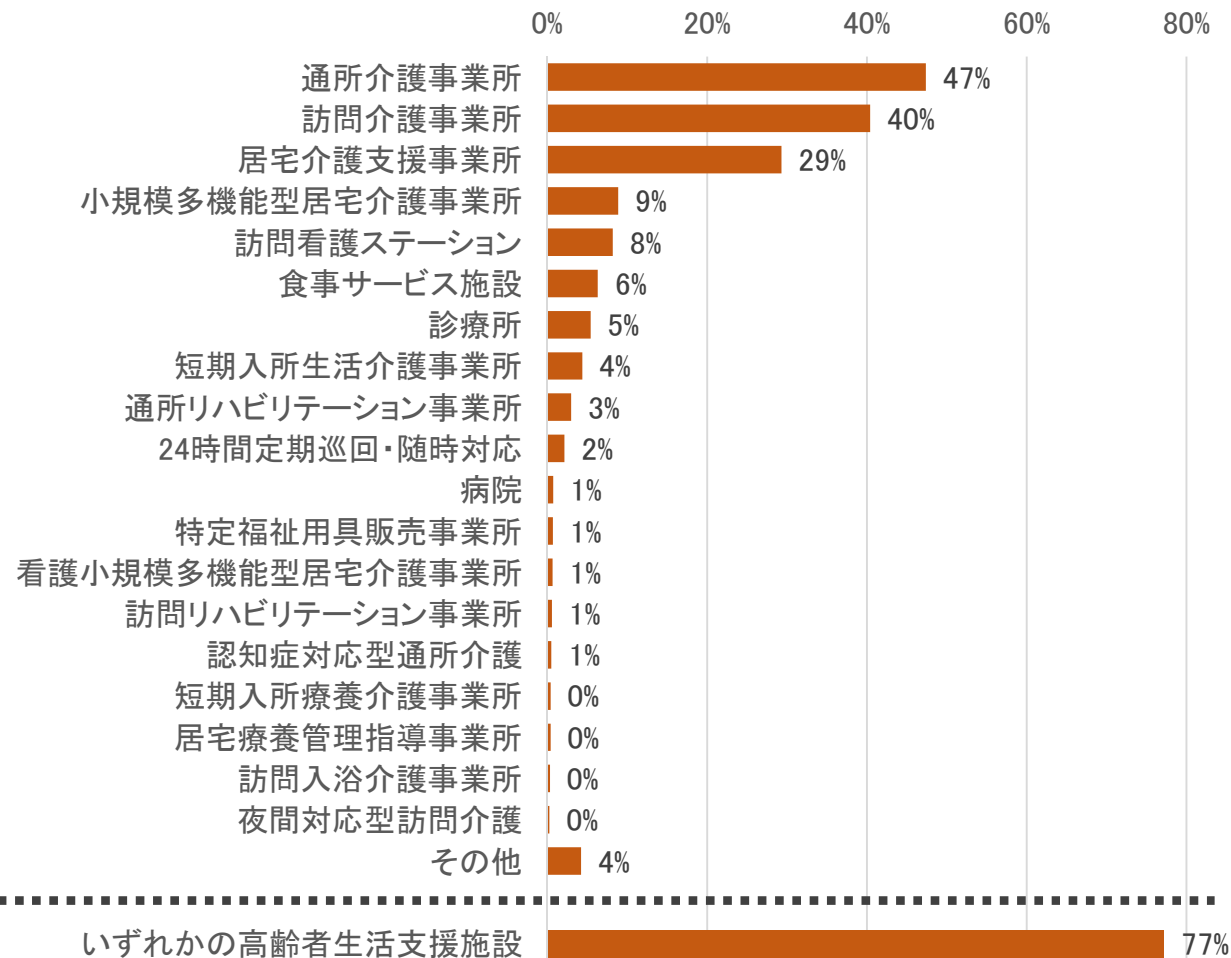
# 高齢者生活支援施設の併設状況

- ・1つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接しているサ高住は約8割。
- ・小規模多機能型居宅介護等の事務所については、現時点では併設又は隣接されている割合は少ない。

サ高住の併設(隣接)施設数



○併設されている施設の種類の割合



# サービス提供状況について(利用する事業所)

- ・サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用しているサ高住の割合は、訪問介護では約35%、通所介護・通所リハビリテーションでは約24%、訪問看護では約12%。
- ・併設・隣接以外の同一グループの事業所を利用している割合が、訪問介護では約16%、通所介護・通所リハビリテーションでは約13%、訪問看護では約23%。

サービスを利用する全ての入居者が、併設・隣接事業所を利用している割合

サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所（併設・隣接を除く）を利用している割合

	<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>	<サービス付き高齢者向け住宅>	<サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム合計>	<サービス付き高齢者向け住宅>
<b>訪問介護</b>	36.3% (N=4747)	<b>34.8%</b> (N=2119)	17.1% (N=4747)	<b>15.9%</b> (N=2119)
<b>通所介護 通所リハビリ</b>	27.1% (N=4918)	<b>23.8%</b> (N=2197)	14.2% (N=4918)	<b>13.2%</b> (N=2197)
<b>訪問看護</b>	10.2% (N=3484)	<b>12.3%</b> (N=1540)	22.4% (N=3484)	<b>23.1%</b> (N=1540)

※各サービスの利用者が1人以上いる施設について集計

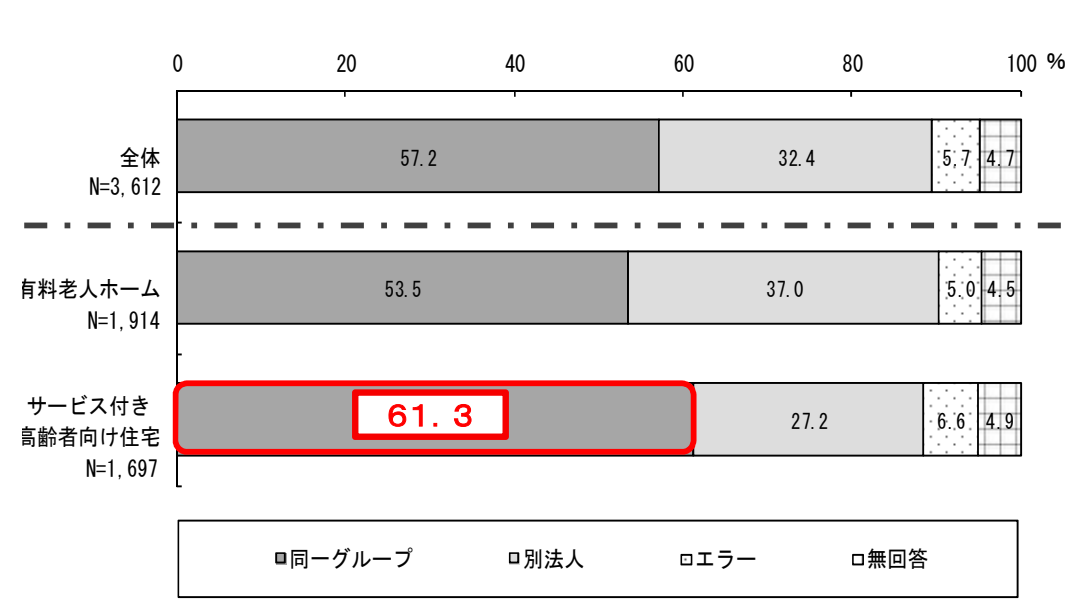
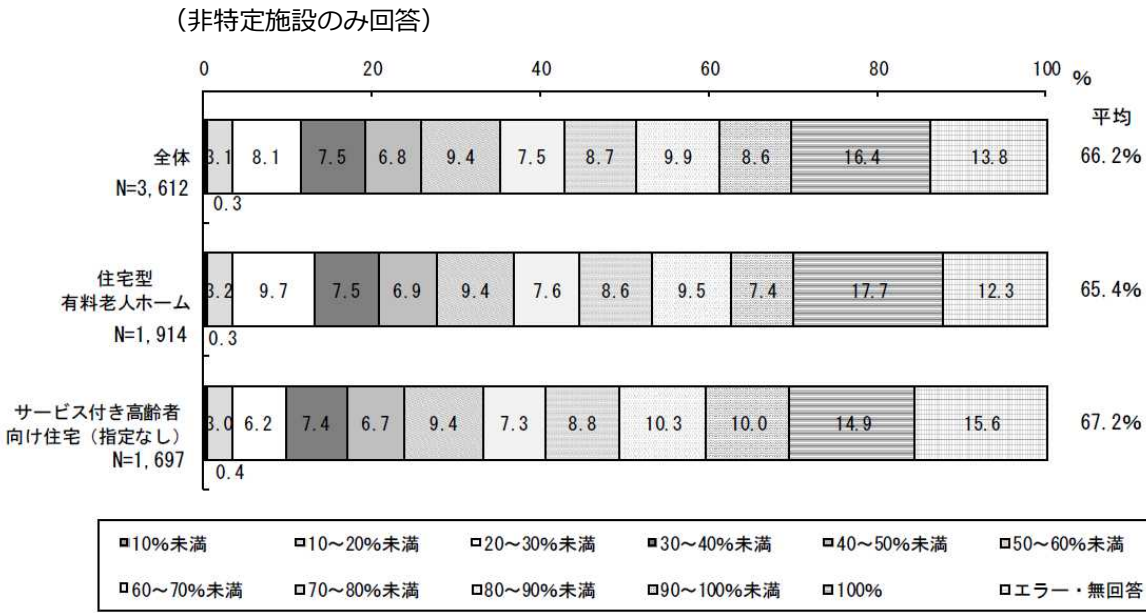
→ ○介護サービスを利用する全ての入居者が、同一グループの事業所等の訪問介護・看護等を利用しているサービス付き高齢者向け住宅が一定数存在する

# 入居者のケアプランを作成している居宅介護支援事業所との関係

・サ高住(特定支援入居者生活介護の指定なし)の入居者のうち、介護保険サービス利用者全体の約67.2%が1カ所の居宅介護支援事業所に集中。当該事業所のうち、61.3%が同一グループ。

○介護保険サービス利用者全体に対する、最も利用者が多い居宅介護支援事業所の利用者数の割合  
(非特定施設のみ回答)

○入居者の利用が最も多い居宅介護支援事業所との関係  
(非特定施設のみ回答)



→ ○同一グループの事業所において入居者のケアプランを作成しているサービス付き高齢者向け住宅が多く存在する

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)  
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

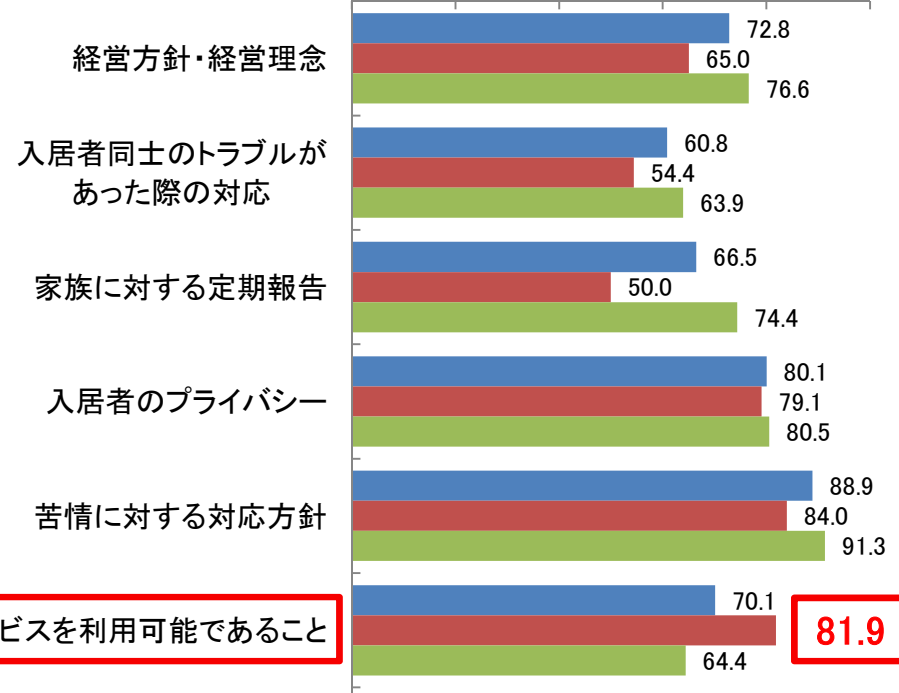
# 事前説明の内容

・外部サービスを利用可能であることについて事前説明を行っているサ高住の割合は約82%、終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応について事前説明を行っている割合は約65%。

<運営に関する事前説明>

(複数回答)

0 20 40 60 80 100 %



外部サービスを利用可能であること

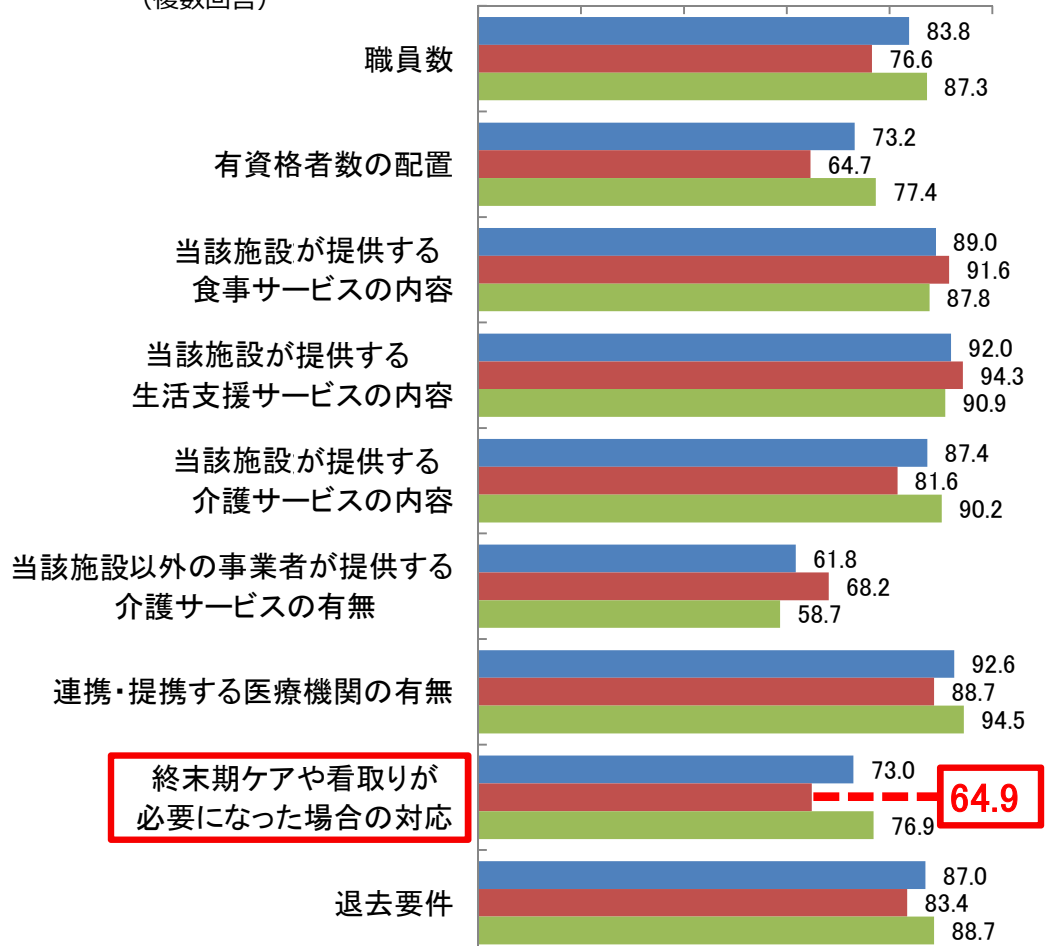
81.9

■ 全体 N=7,031    
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=2,283    
 ■ 有料老人ホーム N=4,748

<サービスに関する事前説明>

(複数回答)

0 20 40 60 80 100 %



終末期ケアや看取りが必要になった場合の対応

64.9



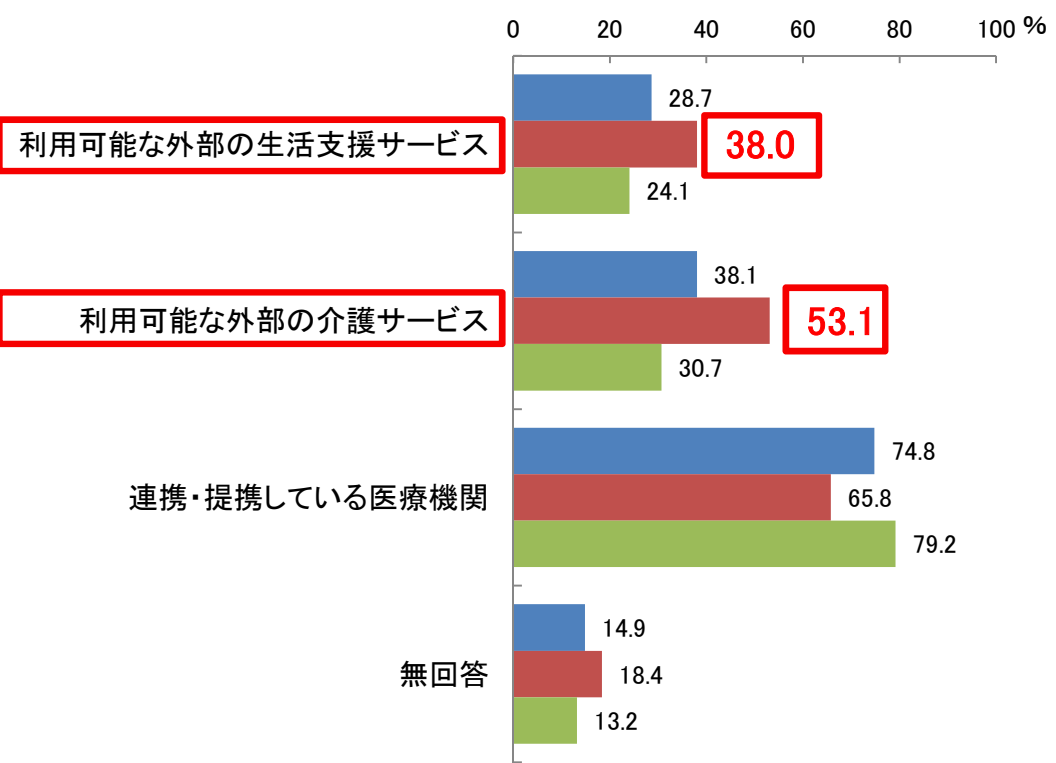
○外部サービスの利用や看取りが必要になった場合の対応等について事前説明をしていない事業者が一定数存在する

# ホームページでの情報提供の内容

・利用可能な外部の生活支援サービスと介護サービスの情報をホームページで提供しているサ高住の割合は各々約38%、約53%。また、要介護度や認知症の重度化等への対応と在宅医療が必要となった場合の対応について、情報提供をしている割合は各々約49%、約36%。

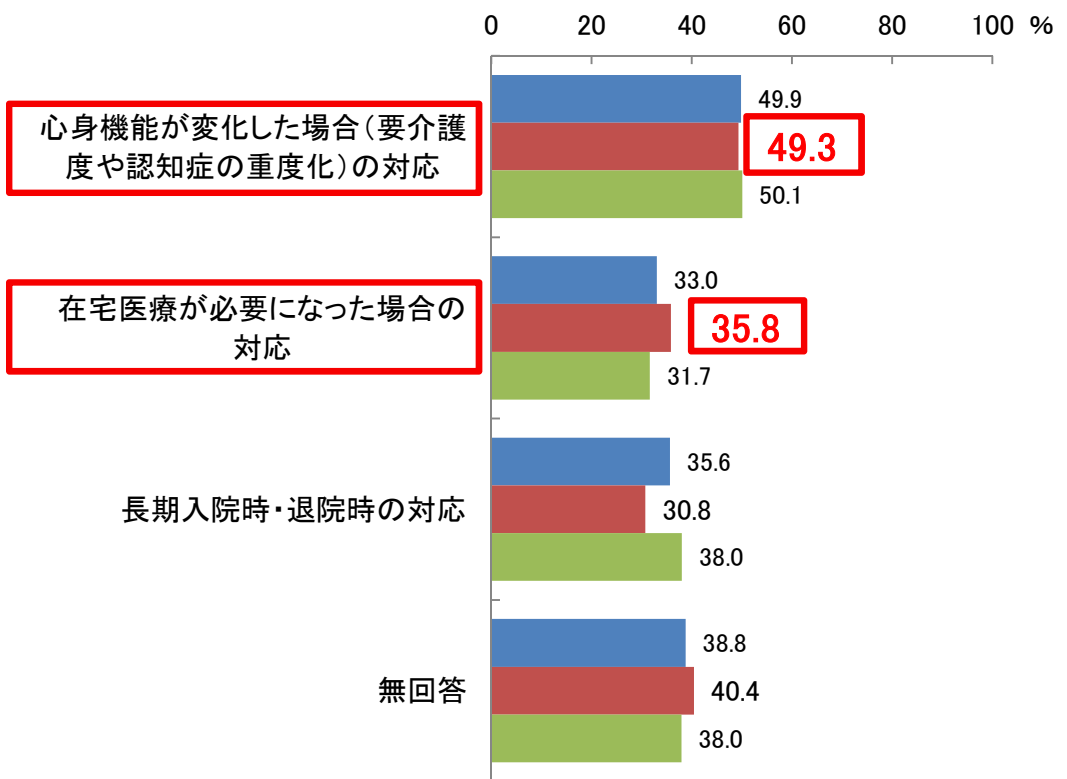
## <利用可能な外部サービス>

※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答



## <要介護度が悪化した場合の対応>

※ホームページを作成している場合のみ回答，複数回答

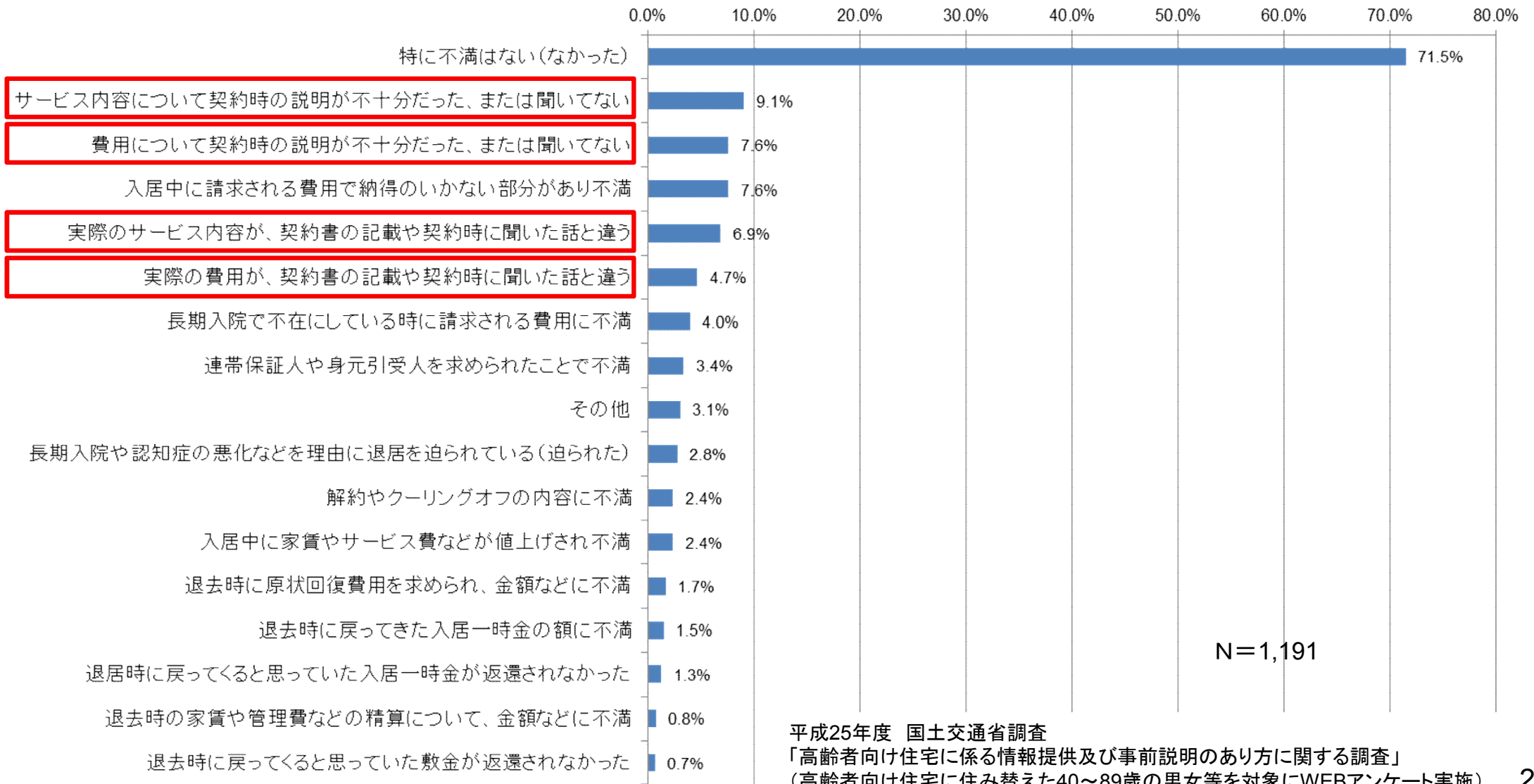


■ 全体 N=5,383  
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=1,769  
 ■ 有料老人ホーム N=3,614

# 高齢者向け住宅の入居者の契約、費用支払い等に関する不満事項

・高齢者向け住宅に住み替えた者に対するアンケート調査では、入居後の契約、費用の支払いに関し「特に不満はない」という回答が過半だが、事前説明が不足していたことを不満とする回答もある。

入居後の契約、費用支払いに関する不満

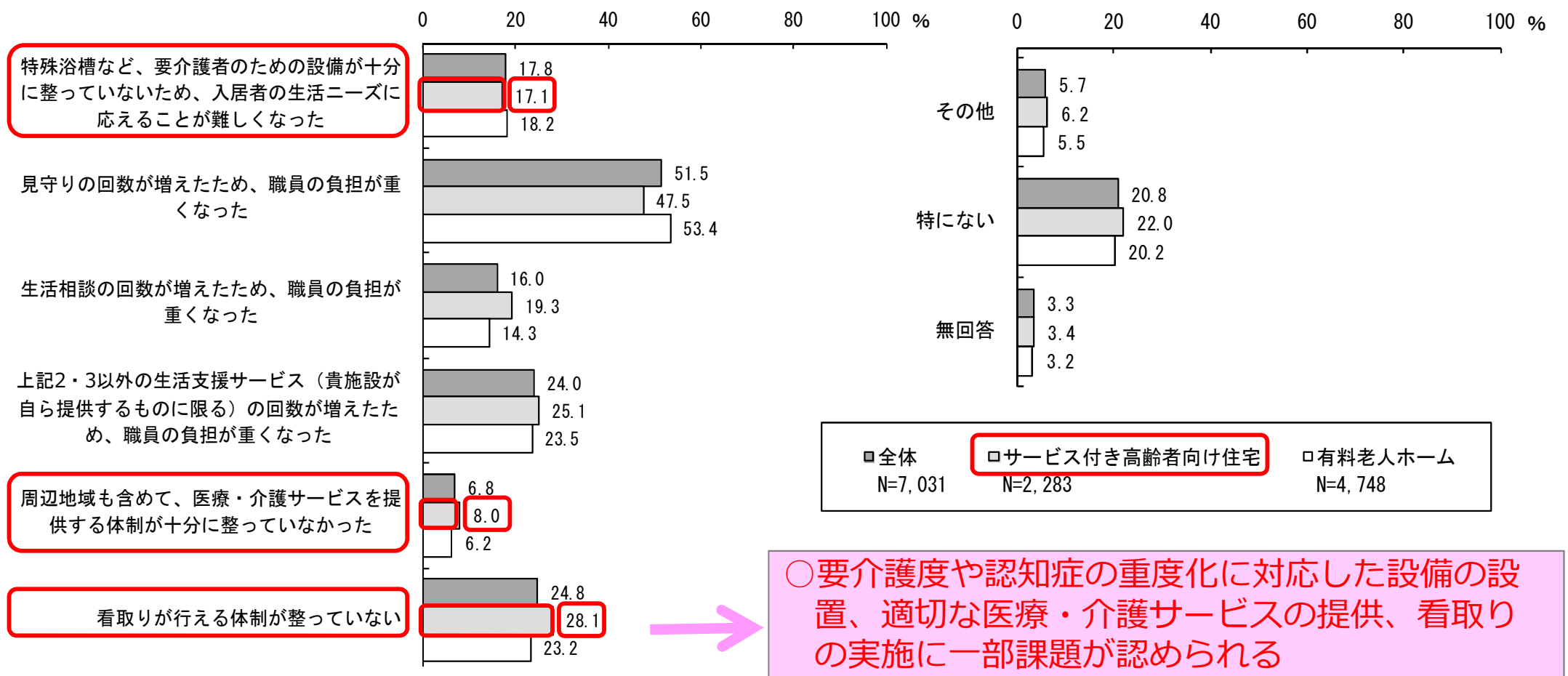


N = 1,191

平成25年度 国土交通省調査  
 「高齢者向け住宅に係る情報提供及び事前説明のあり方に関する調査」  
 (高齢者向け住宅に住み替えた40~89歳の男女等を対象にWEBアンケート実施)

# 要介護度の進行等に伴う入居継続に関して事業者が感じた課題

・入居者の要介護度や認知症が進行した際に、要介護者のための設備が十分に整っていない事業者が約17%、周辺地域も含めて医療・介護サービスを提供する体制が十分に整っていない事業者が約8%、看取りを行える体制が整っていない事業者が約28%いる。



○要介護度や認知症の重度化に対応した設備の設置、適切な医療・介護サービスの提供、看取りの実施に一部課題が認められる

出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)  
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

# (参考)規制改革実施計画(H27.6.30閣議決定)への対応 (住居専用地域における住民介護・看護用の事務所設置)

## ○規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)

### (2)個別措置事項 ①空きキャパシティの再生・利用

No	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
6	用途地域における建築物制限の緩和① (住居専用地域における住民介護・看護用の事務所設置)	住居専用地域であっても住民に訪問介護・看護サービスを提供するための事務所を設置できるよう、必要な措置を講ずるとともに、措置内容を周知徹底する。	平成27年措置	国土交通省

◇訪問介護事業所等※については、建築基準法第48条に基づく用途地域規制において、「事務所」と判断され、住居専用地域で立地できないとされる場合があった。

⇒訪問介護事業所等の営業実態等を鑑み、訪問介護事業所等については「老人福祉センターその他これに類するもの」として取り扱って差し支えない旨を、「『老人福祉センターその他これに類するもの』の取扱いについて(技術的助言)」(平成27年11月10日付け国住街第107号)にて通知。  
(=住居専用地域であっても訪問介護事業所等が設置できることとして運用を明確化。)

※訪問介護事業所等:①訪問介護、②訪問入浴介護、③訪問看護(注<sup>1</sup>)、④訪問リハビリテーション(注<sup>1</sup>)、⑤居宅療養管理指導(注<sup>2</sup>)、⑥定期巡回・随時対応型訪問介護看護、⑦夜間対応型訪問介護、⑧居宅介護支援、⑨介護予防訪問入浴介護、⑩介護予防訪問看護(注<sup>1</sup>)、⑪介護予防訪問リハビリテーション(注<sup>1</sup>)、⑫介護予防居宅療養管理指導(注<sup>2</sup>)、⑬介護予防支援、⑭介護予防訪問介護(改正後の経過措置)、介護予防・日常生活支援総合事業(⑮第一号訪問事業、⑯第一号生活支援事業)のサービスを行う事業所及び⑰地域包括支援センター  
(注<sup>1</sup>:病院又は診療所以外のものが対象、注<sup>2</sup>:病院、診療所又は店舗以外のものが対象)

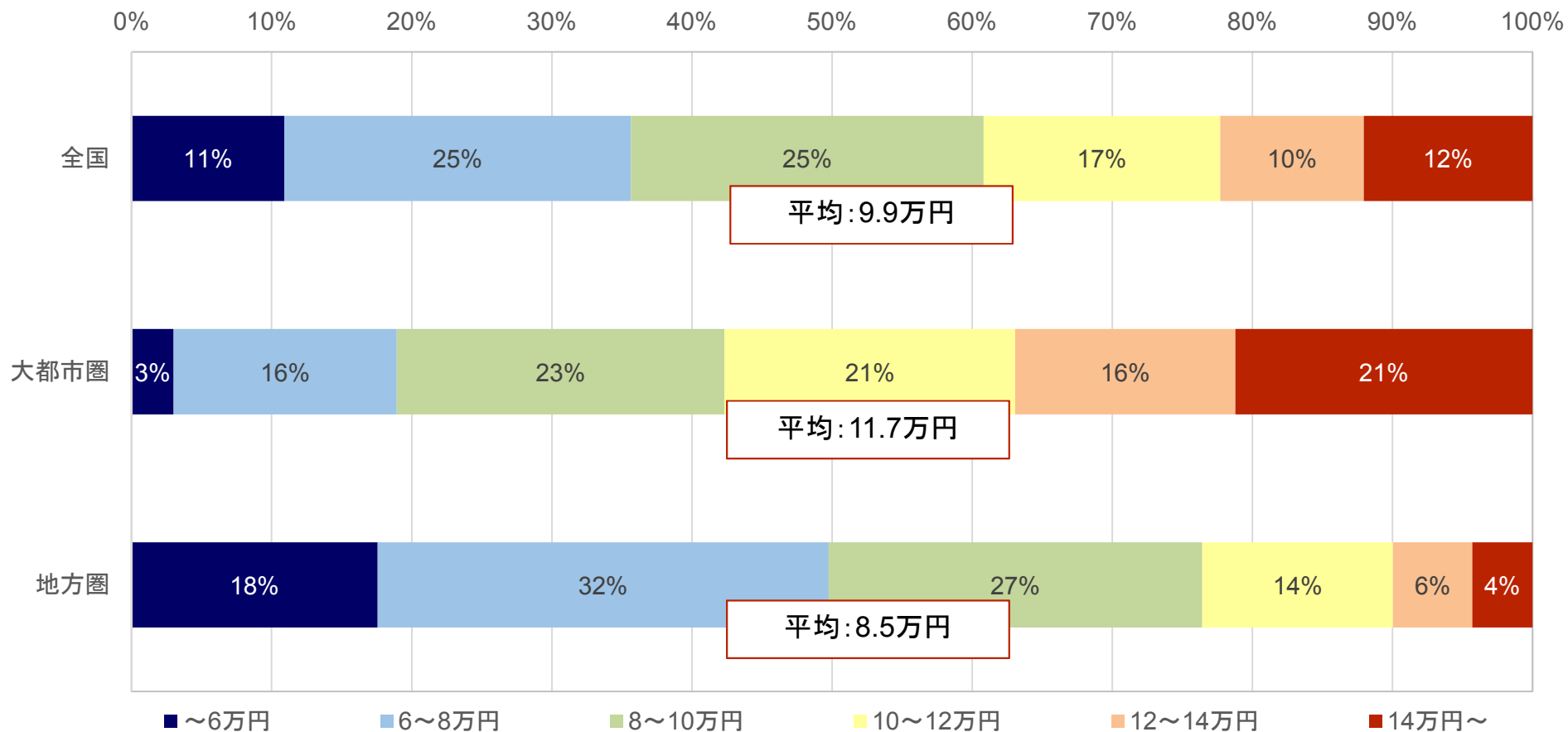
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	備考
○: 建てられる用途 ×: 原則として建てられない用途 △・▲: 面積、階数などの制限あり															
老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等		△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△600㎡以下
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	



# サ高住の入居費用

- ・サ高住の入居費用は全国平均で月額約9.9万円。
- ・入居費用が月額6万円未満のサ高住も1割強存在している。

## ○ サ高住の入居費用(月額)※



※家賃、共益費、必須(生活相談・見守り)サービス費用の合計。ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。

※平成26年度末時点における登録情報による

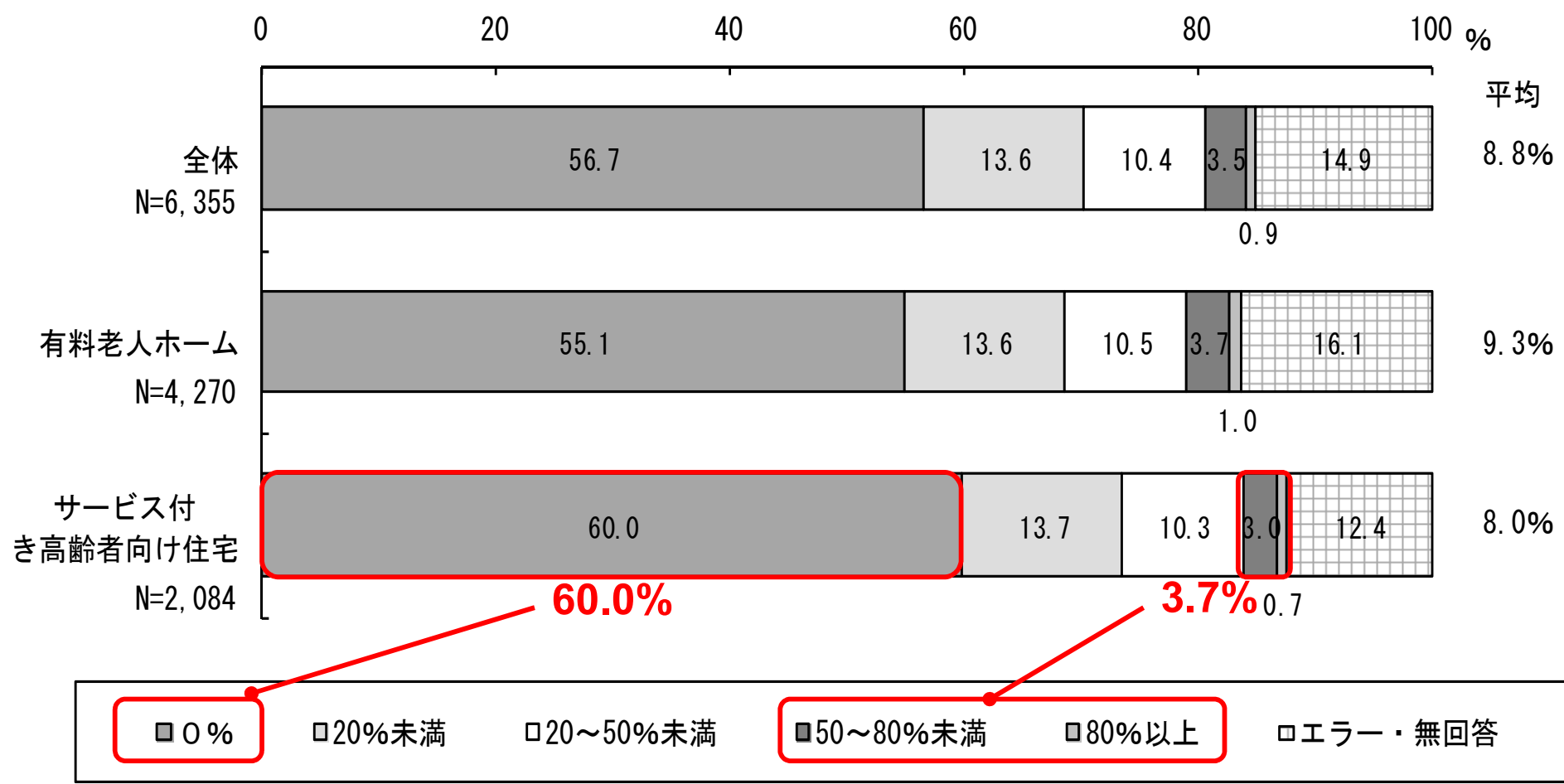
※大都市圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

地方圏: その他の道県

# 生活保護受給者の入居状況

・サービス付き高齢者向け住宅のうち、生活保護受給者が入居していない施設が約60%である一方、生活保護受給者が入居者の5割を超える施設も約4%存在。

○入居者総数に対する生活保護受給者の割合

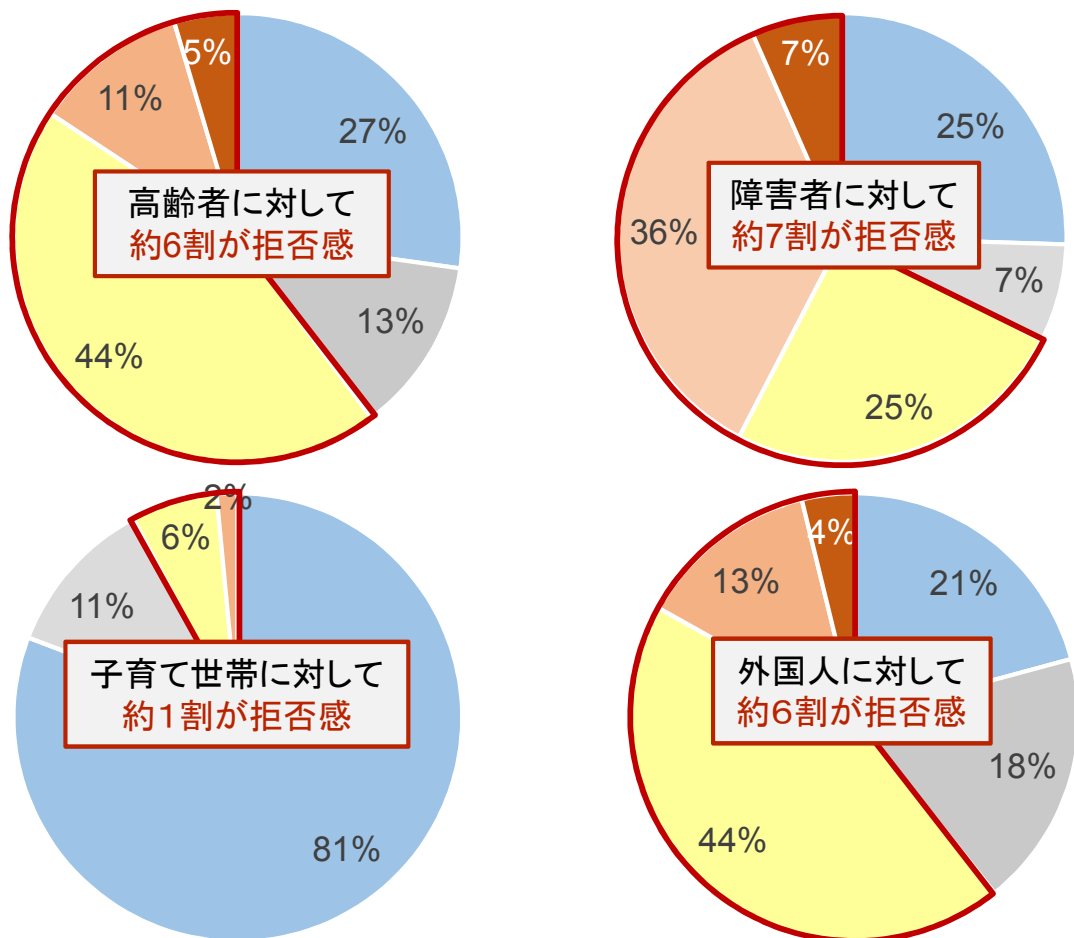


出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)  
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

# 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居を巡る状況

- ・住宅確保要配慮者の入居について、大家の拒否感は依然として根強い状況。
- ・高齢者は、民間の家賃債務保証が受けられないケースも一定程度存在。

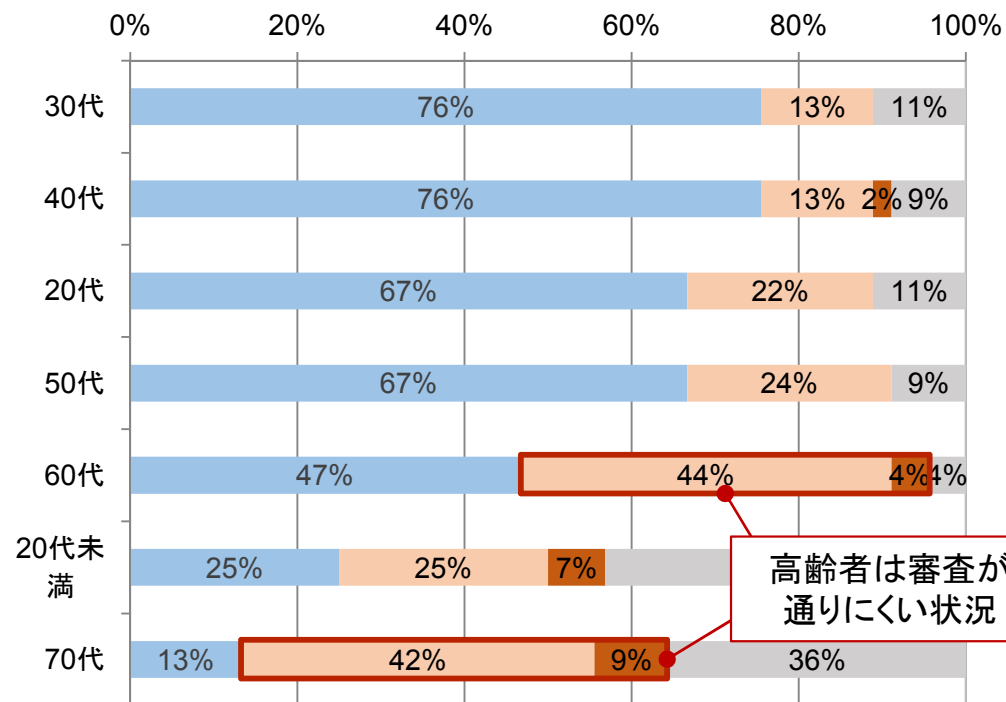
住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識



- 従前と変わらない
- 従前は拒否感があったが現在はない
- 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
- 従前と変わらず拒否感が強い
- 従前より拒否感が強くなっている

資料：(財)日本賃貸住宅管理協会「民間賃貸住宅の管理状況に関する調査」(H26)

家賃債務保証の年齢別の審査通過傾向



高齡者は審査が通りにくい状況

- 通りやすい
- 審査落ちが散見
- 審査落ちが多い
- 申込ほとんどなし・影響なし

出典：公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会による調査結果(平成26年度)

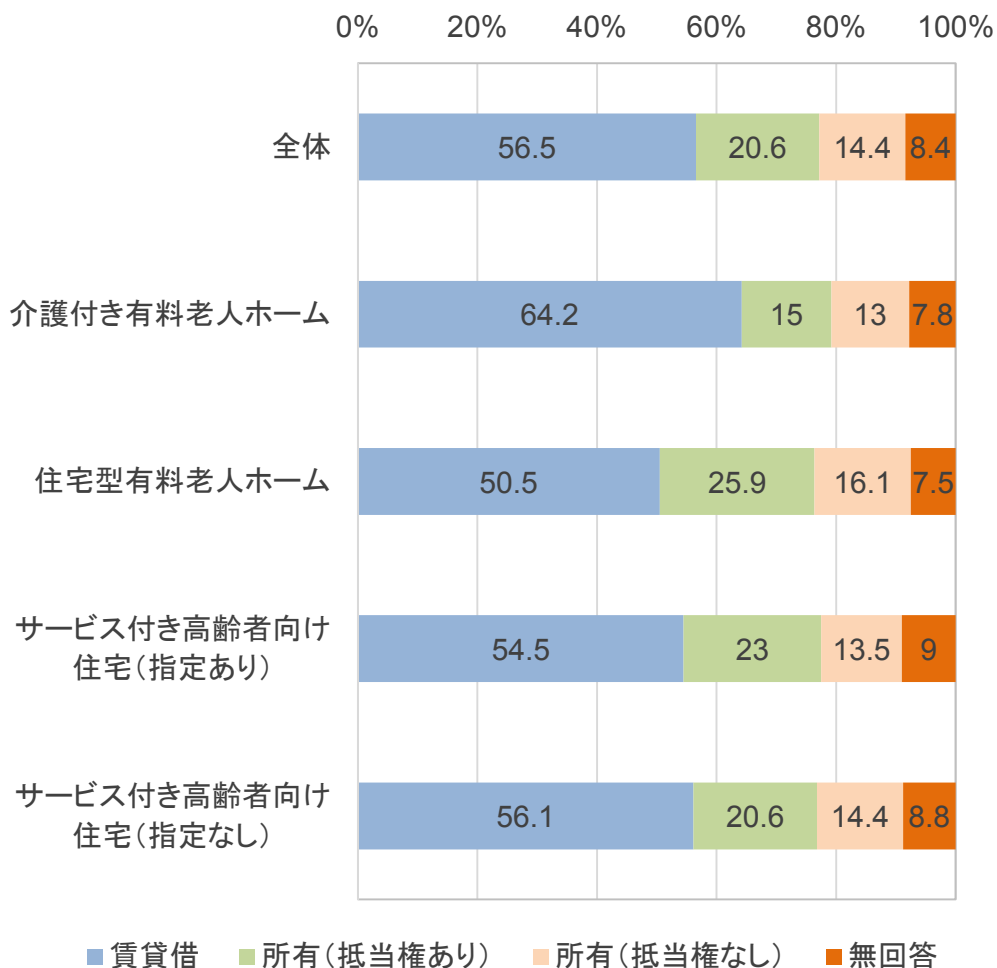
## 4. 運営等

---

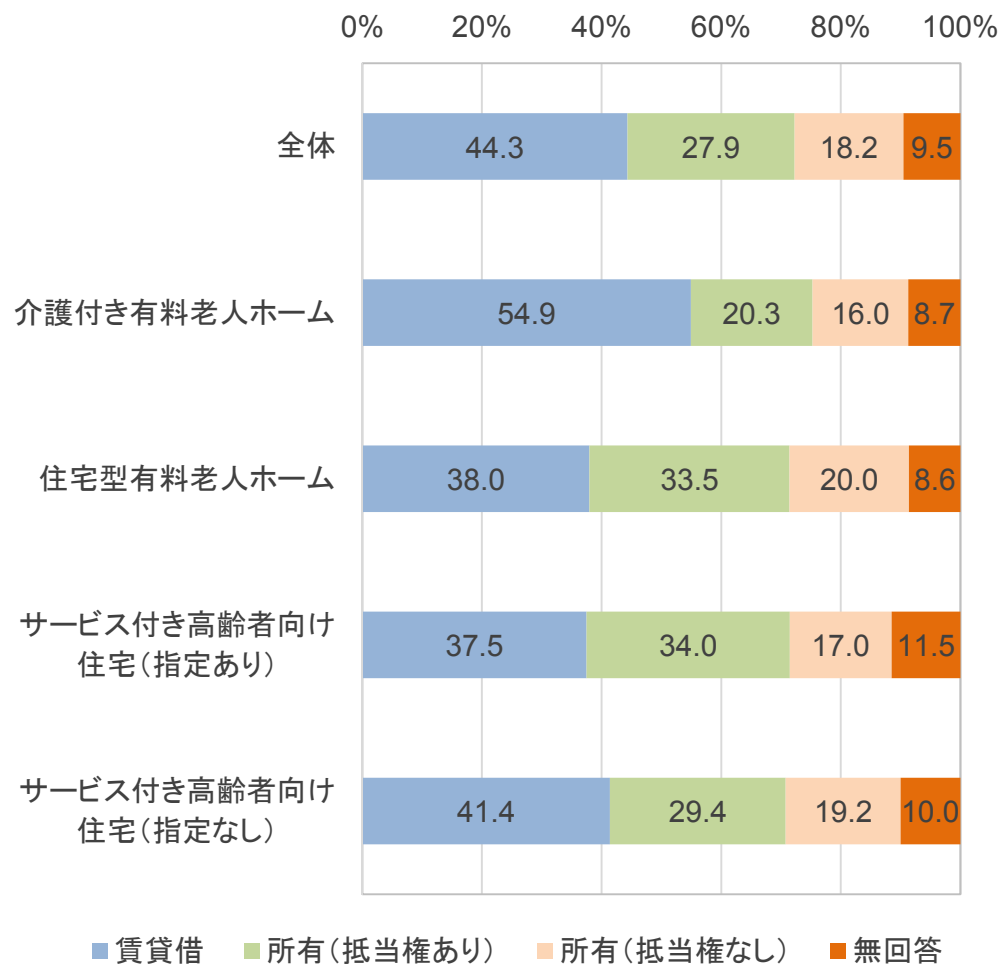
# 高齢者向け住まいの土地・建物の所有状況

・サービス付き高齢者向け住宅のうち、事業者が所有しているものは4割程度であり、地主や建物所有者等からサブリースしているものが約半数近く存在。

## 土地の所有状況



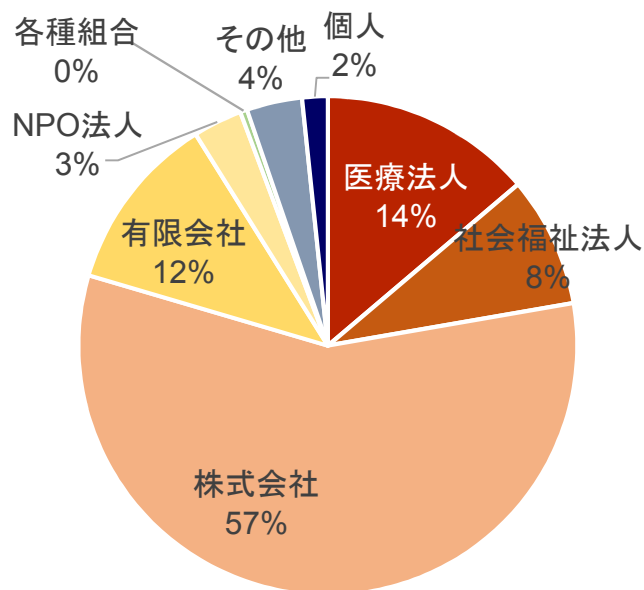
## 建物の所有状況



# サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

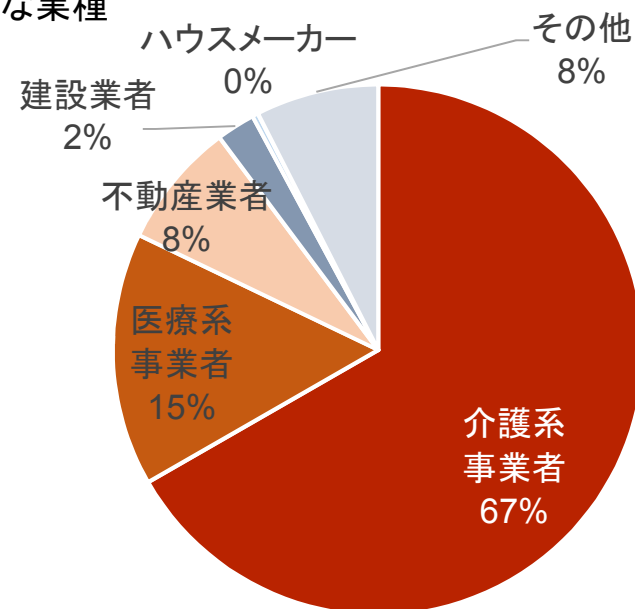
- ・法人等種別は、株式会社(57%)、医療法人(14%)、有限会社(12%)の順。
- ・主な業種は、介護系事業者が約7割、次いで医療系事業者(15%)、不動産業者(8%)。

■法人等種別



		実数	割合
法人	医療法人	785	13.8%
	社会福祉法人	481	8.5%
	株式会社	3,259	57.3%
	有限会社	657	11.6%
	NPO法人	181	3.2%
	各種組合	26	0.5%
	その他	205	3.6%
個人	94	1.7%	
計		5,688	100.0%

■主な業種

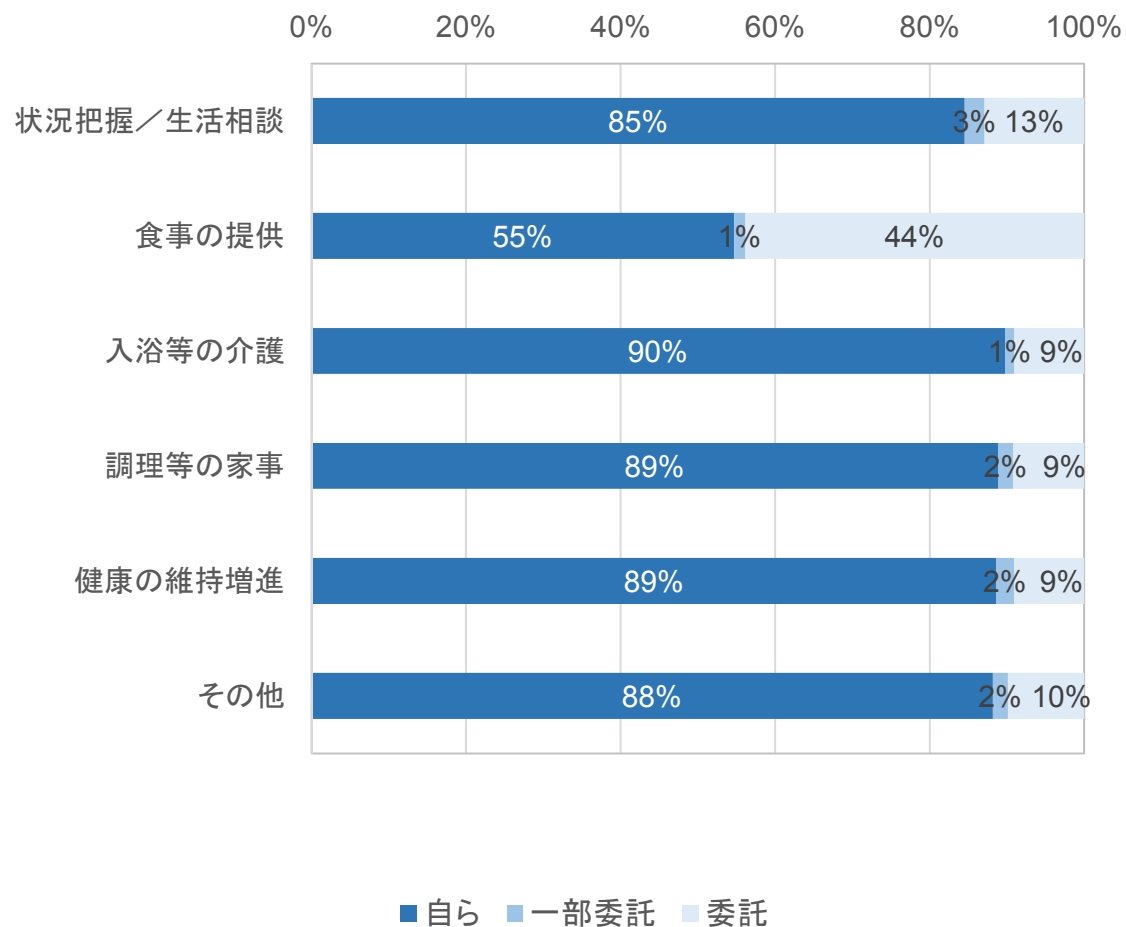


	実数	割合
介護系事業者	3,666	66.7%
医療系事業者	848	15.4%
不動産業者	421	7.7%
建設業者	130	2.4%
ハウスメーカー	20	0.4%
その他	412	7.5%
計	5,497	100.0%

# 高齢者生活支援サービスの提供主体

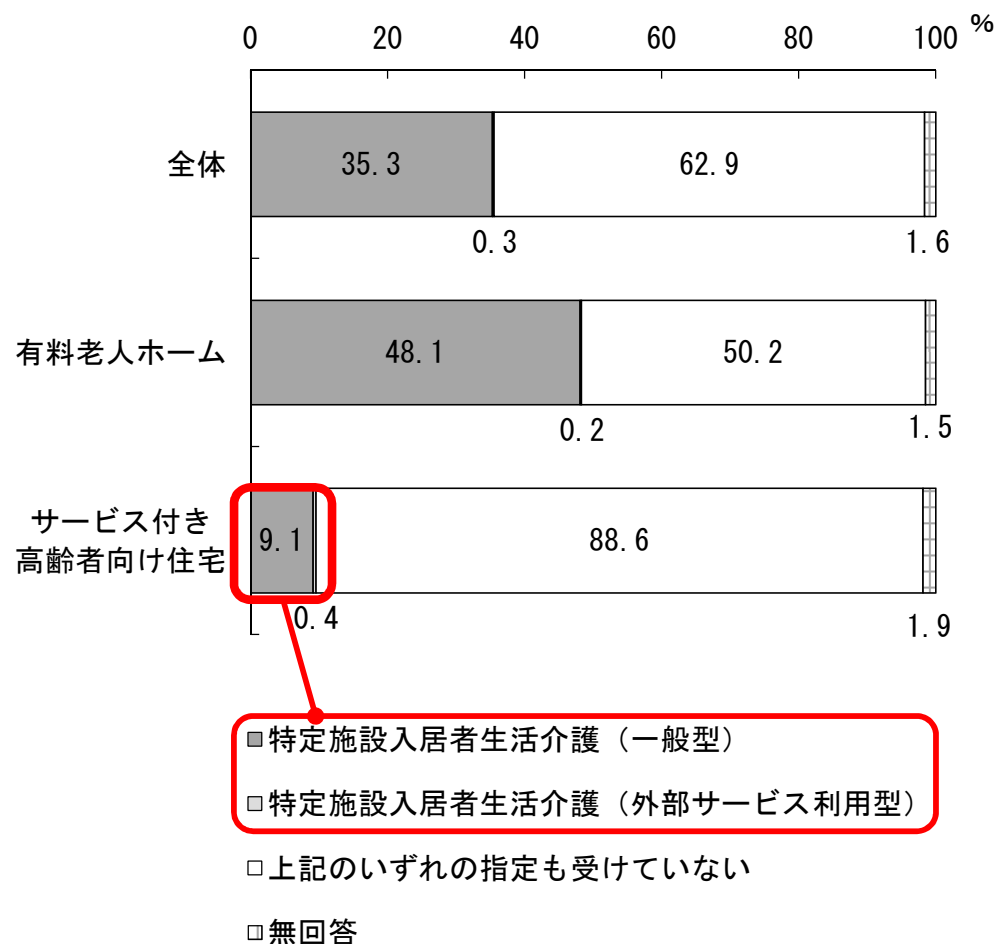
- ・食事サービスは約6割、他のサービスは約9割をサ高住の事業者が自ら提供。
- ・約9%のサ高住が、特定施設入居者生活介護の指定を受けている。

高齢者生活支援サービスの提供主体



※平成27年末時点、棟数ベース

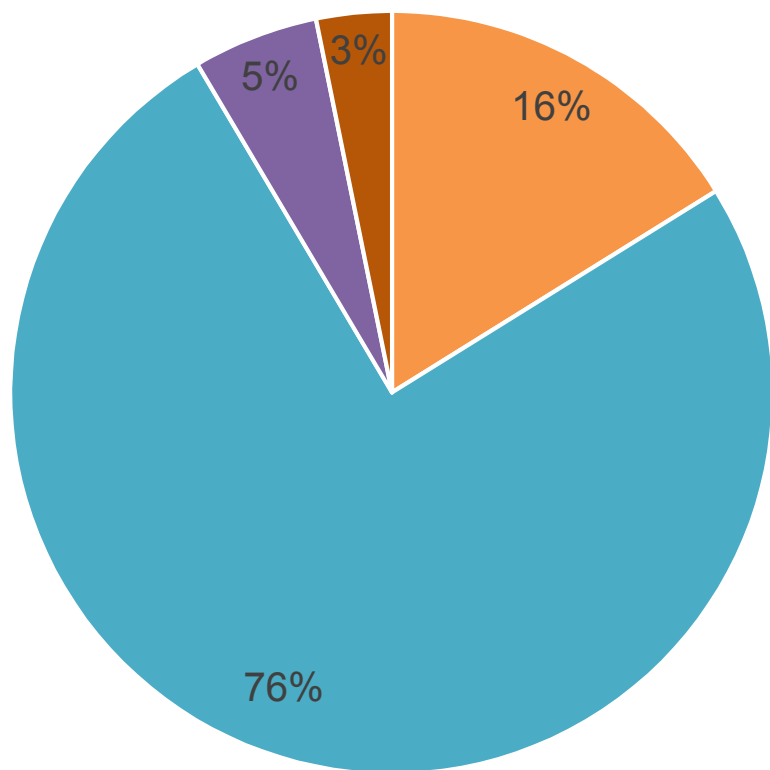
特定施設入居者生活介護の指定状況



# 入居契約の形態

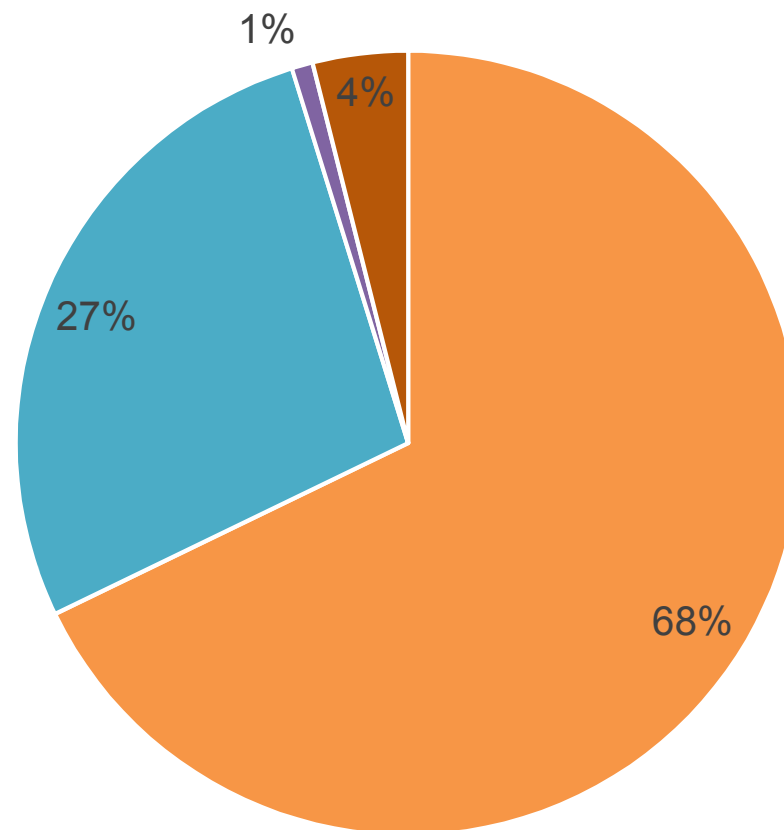
・サービス付き高齢者向け住宅の入居契約は76%が普通賃貸借契約による。

## サービス付き高齢者向け住宅の契約形態



■ 利用権方式      ■ 建物賃貸借方式  
■ 終身建物賃貸借方式   ■ 無回答

## 有料老人ホームの契約形態



■ 利用権方式      ■ 建物賃貸借方式  
■ 終身建物賃貸借方式   ■ 無回答



# サービス付き高齢者向け住宅の廃業等に係る取組

- 高齢者住まい法第43条において、サービス付き高齢者向け住宅登録事業者の破産等があった場合に、都道府県知事が入居者の居住の安定を図るための措置を講じるよう努めることとしている。
- 更に、高齢者住まい法施行通知において、居住の継続が困難になる入居者に対する措置の例として
  - ・ 当該高齢者に適した他の賃貸住宅等のリストの提示
  - ・ 入居に必要な公的主体による支援措置の紹介を示している。

## (参考) 関係条文等

### ○高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）（抄）

（賃貸住宅等への円滑な入居のための援助）

第四十三条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他入居者（入居者であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、他の適当な賃貸住宅又は有料老人ホームに円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。

### ○高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について（平成23年老発1007第1号、国住心第37号）（抄）

第4 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の創設

6 高齢者が退去する場合の配慮

登録事業者の破産、登録事業の廃止、提供を前提として入居していた主要な高齢者生活支援サービスの提供の終了等により、登録住宅での居住が困難になる場合には、高齢者からの問合せに応じて、当該高齢者に適した諸条件が整った他の賃貸住宅等のリストを提示したり、入居に必要な公的主体による支援措置を紹介したりするなど、必要な援助を行うよう努め、高齢者の居住の安定が確保されるよう配慮することが望ましい。

高齢者が登録住宅から家賃の滞納等の理由によりやむを得ず退去する等の事態が生じた場合には、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

# 高齢者居住安定確保計画について

## 概要

住生活基本計画等との調和を図りつつ、市町村と協議し、都道府県が策定 \* 市町村による計画策定も推奨

- 都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 目標を達成するために必要な事項
  - ・ 賃貸住宅及び老人ホームの供給促進・管理の適正化
  - ・ 高齢者に適した賃貸住宅(バリアフリー)の整備促進
  - ・ 福祉・介護施設等の整備促進その他生活支援体制の確保
- その他高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項
  - ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の一部の強化・緩和 (規模、構造・設備、バリアフリー、サービスの提供方法等) (※)

等

### 【高齢者居住安定確保計画の策定状況】 (平成27年7月時点)

策定年度	都道府県		市町村	
～H22年度	大阪府、群馬県、東京都、熊本県	4	釧路町	1
H23年度	茨城県、栃木県、埼玉県、神奈川県、石川県、福井県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県	19	日野市、横浜市、川崎市、相模原市、神戸市、熊本市	6
H24年度	北海道、青森県、岩手県、宮城県、千葉県、島根県、大分県、宮崎県、沖縄県	9	千葉市、福岡市	2
H25年度	鳥取県、福島県、鹿児島県	3	北九州市	1
H26年度	奈良県、岐阜県、京都府	3		
H27年度	山形県、富山県	2		
	40都道府県		10市町村	

(※) 登録基準の強化・緩和を行っている都道府県：18都道府県 (うち、市町村へ登録基準の強化・緩和を委任している都道府県：2県)

# 地方公共団体における高齢者向け住まいに係る課題等

## ①供給目標量の設定

### 【ニーズの把握】

- ・ 計画策定を検討しているが、高齢者向け住まいの供給目標の設定にあたりニーズの把握の仕方が分からず苦慮している。

### 【目標の設定方法】

- ・ 今後、高齢者向け住宅等の供給目標の算出が必要であり、国において標準的な算出方法の提示をお願いしたい。
- ・ 介護保険制度の見直しに対応した介護保険需要も考慮した供給目標の算定方法について例示して頂きたい。
- ・ 供給目標の設定に当たっては、介護施設など高齢者の居場所の数や、同居家族の有無などの要因がどのように係数整理されているか明らかにして欲しい。

### 【立地制限の必要性】

- ・ 計画の中で、サービス付き高齢者向け住宅の供給目標を設定しているが、すでに目標を達成している。
- ・ 事業者主導で建設されないよう、高齢者居住安定確保計画でサ高住の適正量を記載して、立地制限が掛けられると良い。
- ・ 1年を通して空室となっている場合もある。利用者側と供給者側との間でミスマッチがあるのではないか。

### 【計画期間】

- ・ 住生活基本計画(5年毎)と高齢者支援計画(3年毎)との計画期間のズレが生じるため、時期の設定に苦慮している。

### 【市町村による高齢者居住安定確保計画の策定】

- ・ 高齢者住まい法において、法令上、市町村が「高齢者居住安定確保計画」を策定できるようすべき。

## ②サ高住の質の確保

### 【必須サービスの提供状況の把握】

- ・ 立ち入り検査でサービスの実態を把握しようと努めているが、サービス記録を検査するだけでは実態把握が難しい。
- ・ 安否確認、生活相談などの必須サービスについて、回数、手法等の基準や、入居者数や介護度に応じた人員基準がないため、適切なサービスが提供されているかどうか判断することが困難。
- ・ 直接入居者の声を伺う機会がないため、サービスの提供が適切に行われているかどうか把握することが困難。

# 地方公共団体における高齢者向け住まいに係る課題等

## 【指導・監督体制】

- ・ 住宅部局と福祉部局が連携してサ高住の立入検査を行っているが、検査を行うマンパワーが不足している。
- ・ 立入検査の参考としてチェックリストの雛形等があればスムーズな検査実施が可能と思われる。
- ・ 住宅担当課と高齢者担当課で連携し、登録事務・立入検査等行っており、介護保険担当課とも連携を取っていききたい。

## ③医療・介護との連携

### 【介護保険サービスとの関係】

- ・ 必須サービスと介護保険サービスに関し、提供サービスや人員の配置等が適正に区分されているか実態把握が難しい。
- ・ 安否確認や生活支援サービスについて、介護サービスを享受できる期待して入居した入居者から苦情が入ることが多い。
- ・ 住宅が提供する安否確認・生活相談サービスと、利用者の個別選択による介護事業所のサービスを混同している事業者があるように見受けられる。
- ・ 同一事業者が運営する併設事業所(デイサービスセンター等)における介護保険サービスとサ付き住宅のサービスを明確に切り分けることのできていない事例が見られる。
- ・ 安否確認・生活相談の「日中常駐」の職員が、併設又は同一法人が運営する介護サービス事業所の常勤職員と兼務し、介護サービス事業所の人員基準を満たさない場合がある。

### 【医療・介護との連携】

- ・ 県独自の補助事業において、サービス付き高齢者向け住宅事業者が介護サービス事業者と医療機関等と連携することを要件としている。
- ・ 「地域密着型サービスの整備はサ高住に併設することを推奨する」など、地域包括ケアシステムにおけるサ高住の役割や、介護サービス基盤との関係について、両省から共通の認識を示して頂きたい。
- ・ 一部の市町村においては、高齢者の転入増加により、介護・医療等のサービス供給が困難となることが懸念される。

### 【囲い込み等への対応】

- ・ 「囲い込み」や、過剰な介護サービスを提供する「介護漬け」が行われているかの把握が困難。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅に対する立入検査であるため、併設する訪問介護事業所や居宅介護支援事業所に対して一体的に指導することが難しい。

# 地方公共団体における高齢者向け住まいに係る課題等

## ④低所得者高齢者の住まい

### 【低所得者の入居】

- ・ 現在の居室面積の基準で建設をすると家賃が高額になってしまうため、低所得者が多い県内のニーズに合っていない。

## ⑤コミュニティの形成

### 【サ高住の立地】

- ・ 利便性の高い地域での住宅の整備が進まず、高齢者のニーズと住宅の供給状況が合致しない。
- ・ 既存の介護施設に隣接して建設される事例も多いため、入居者の買い物等に不便な立地となっている事例が多い。
- ・ スマートウェルネス住宅・シティを推進をする中で、居住誘導区域への立地誘導を図ることとしているが、事業者が区域内の用地を確保できないなどの理由でサービス付き高齢者向け住宅の供給妨げになるのではないかと危惧している。

### 【立地誘導】

- ・ 現在、立地誘導指針の策定を検討しており、高齢者のニーズ等の分析から自治体としての望ましい立地のあり方を示すとともに、立地に係る情報を提供し事業者による需要予測等に役立ててもらおうことを考えている。
- ・ 「地域の小さな拠点」へ立地を誘導するなど、将来を見据えながら供給数・立地の適正化を図っていく必要がある。
- ・ まちなか・公共交通沿線区域にサ高住の建設をどのように誘致していくかが課題。
- ・ 事業者は建設可能な土地に整備するため、日常生活圏域毎に偏在しており、立地の適正誘導が必要と考える。

### 【空き家の発生】

- ・ 借家より持ち家の世帯が多いため、単身又は夫婦のみ世帯がサ高住に住み替えることで空き家の増加が懸念される。

## ⑥その他

### 【登録更新】

- ・ 登録後に登録事項(配置職種、配置人員数、サービス内容、利用料金等)が変更されても届出されていない場合がある。