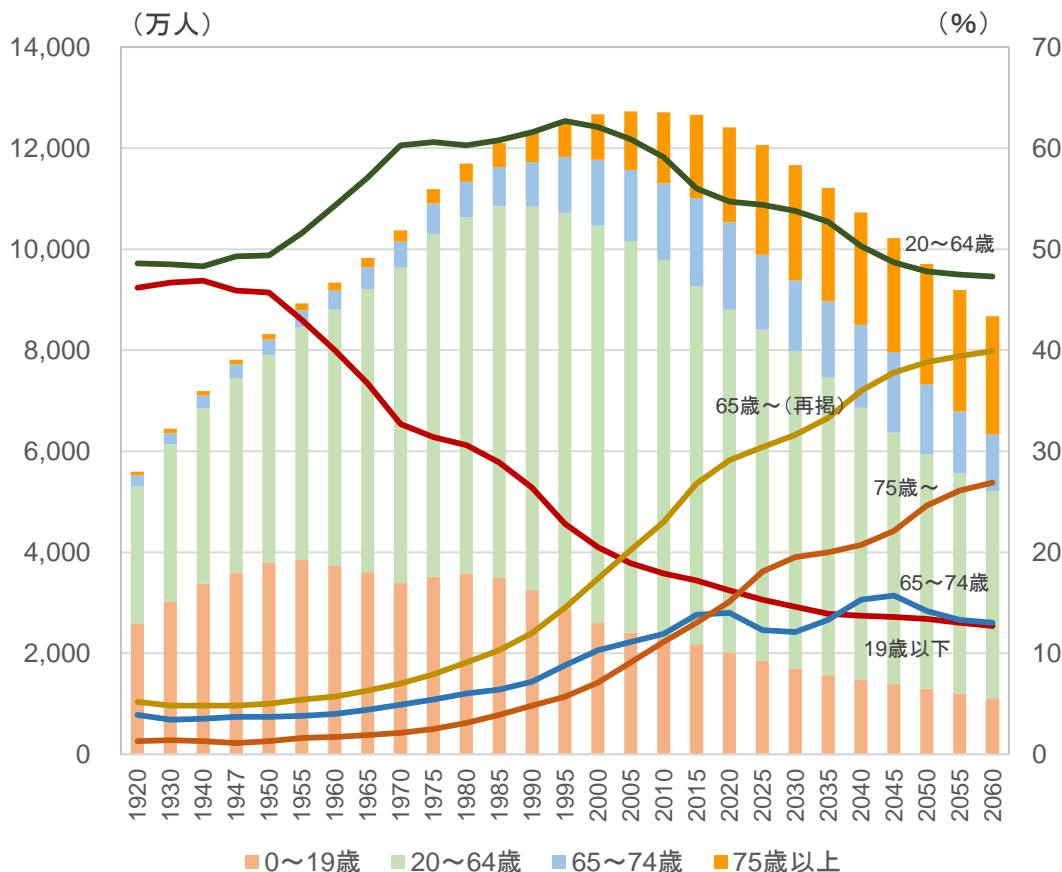


参考資料

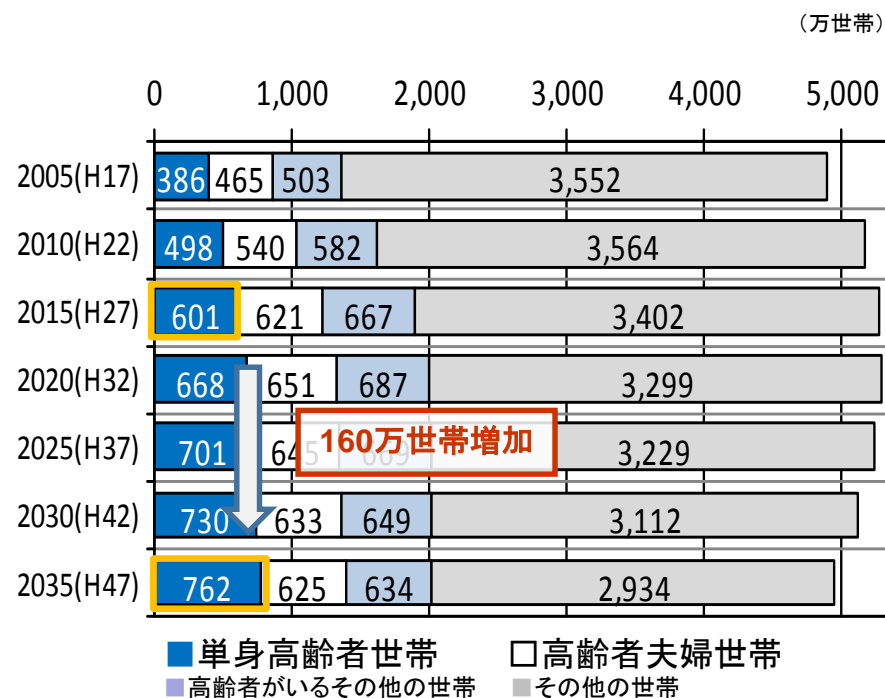
急速な高齢化の進展

- ・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



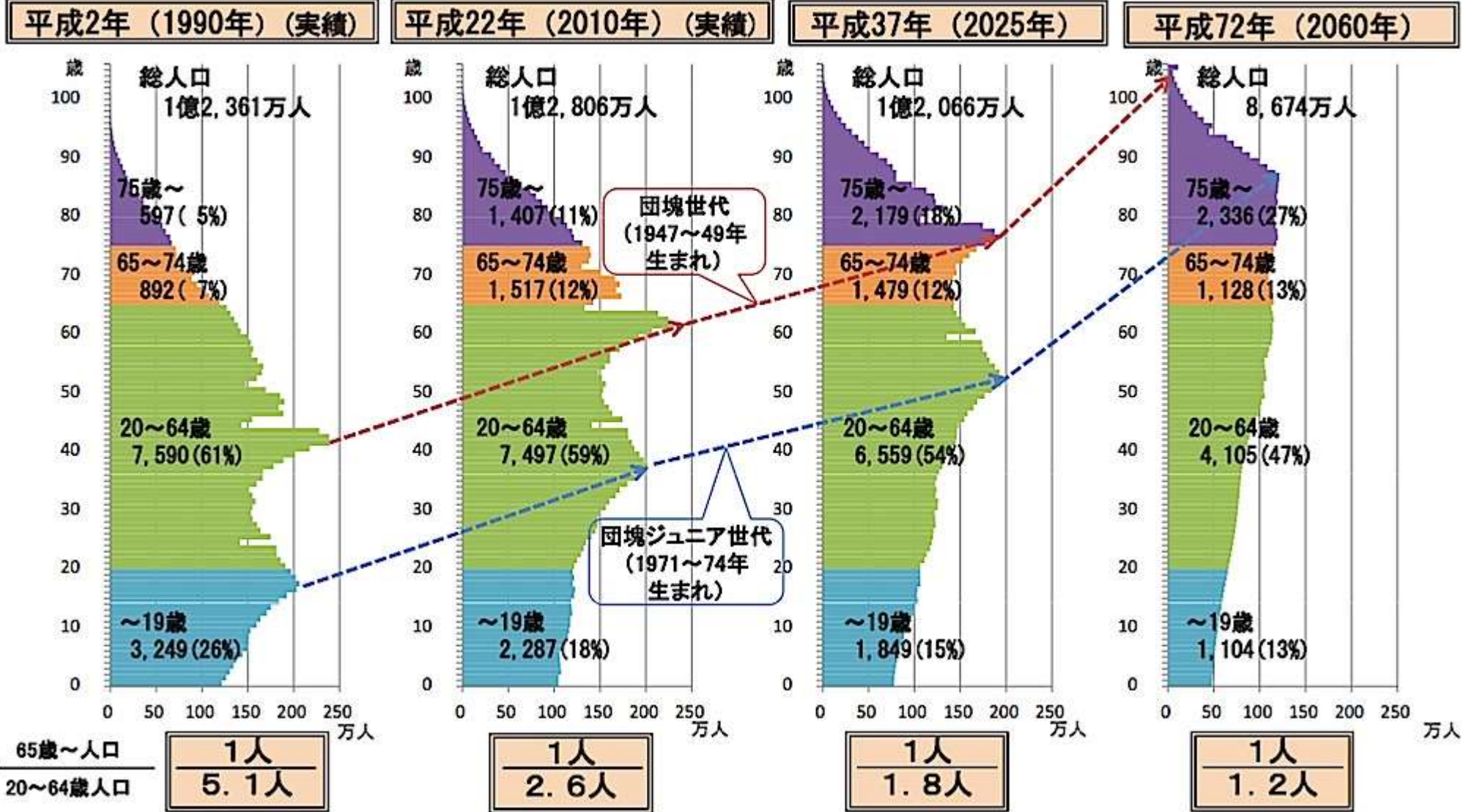
単身高齢者世帯世帯の増加



（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。）

人口ピラミッドの変化(1990年～2060年)

○現在1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造になっており、少子高齢化が一層進行する2060年には1人の高齢者を1.2人で支える社会構造になると想定。



(出所) 総務省「国勢調査」及び「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計):出生中位・死亡中位推計」(各年10月1日現在人口)

高齢者の在宅の状況

○ 高齢者世帯における持家率の低下

→ 経時的な持家率の変動は、低下の傾向を示している。

○ 高齢者の9割以上は在宅

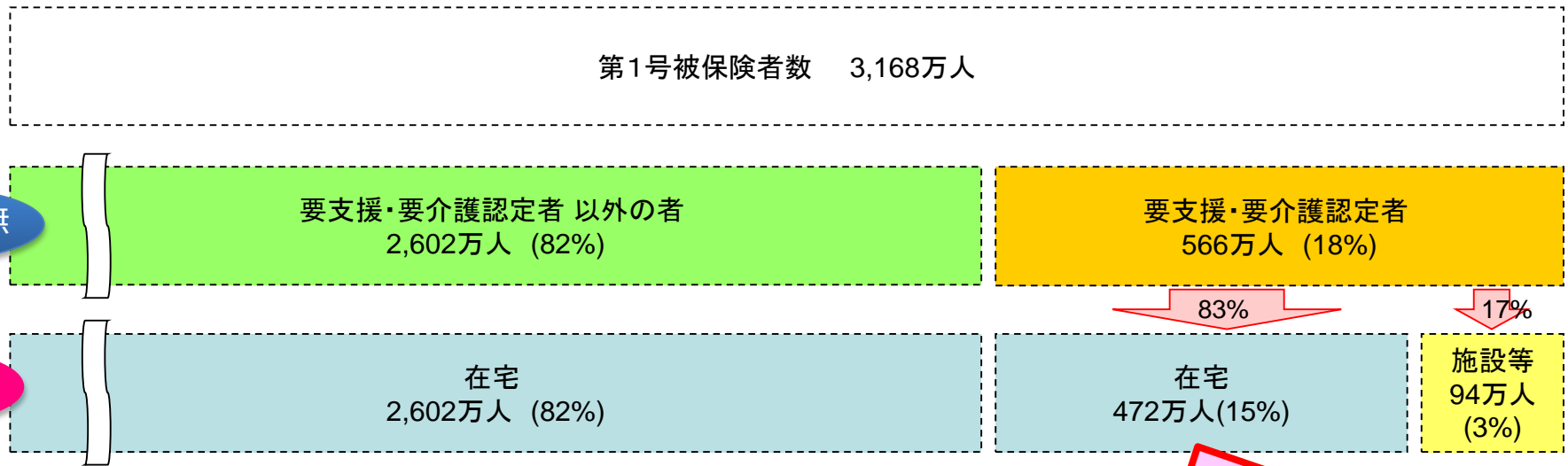
→ 第1号被保険者 3,168 万人のうち 3,074 万人 (97%) が在宅

○ 要介護の高齢者も約8割が在宅

→ 要介護認定者 566 万人のうち 472 万人 (83%) が在宅介護

	H20	H15	H10
総世帯	51.5%	54.7%	56.4%
25歳未満	0.9%	1.2%	1.6%
25-29	7.8%	9.4%	10.1%
30-34	22.8%	23.8%	24.9%
35-39	38.0%	41.3%	44.1%
40-44	49.0%	54.3%	58.1%
45-49	57.7%	62.8%	65.8%
50-54	63.4%	67.3%	70.1%
55-59	66.7%	71.0%	73.8%
60-64	69.7%	72.9%	76.5%
65-69	70.5%	72.7%	78.7%
70-74	70.5%	73.7%	79.0%
75歳以上	69.9%	71.6%	75.5%

出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」



① 第1号被保険者数、要支援・要介護認定者数については、介護保険事業状況報告の数値(平成25年12月末現在)。

② 施設等入所者数については、平成25年介護給付費実態調査より、介護保険3施設の利用者数の合計。

在宅高齢者における
ケアのニーズは高い

第6期介護保険事業計画におけるサービス量等の見込み

	平成 26(2014) 年度 実績値 ※1	平成 29(2017)年度 推計値 ※2	平成 32(2020) 年度 推計値 ※2	平成 37(2025)年度 推計値 ※2	(参考)2025年度 改革シナリオ ※3
○ 介護サービス量					
在宅介護	352万人	384万人 (9%増)	436万人 (24%増)	491万人 (40%増)	463万人
うちホームヘルプ	104 万人	121 万人 (18%増)	137 万人 (32%増)	155 万人 (49%増)	- 万人
うちデイサービス	193 万人	231 万人 (20%増)	267 万人 (38%増)	301 万人 (56%増)	- 万人
うちショートステイ	39 万人	45 万人 (16%増)	51 万人 (32%増)	58 万人 (48%増)	- 万人
うち訪問看護	37 万人	46 万人 (24%増)	54 万人 (46%増)	62 万人 (67%増)	51 万人
うち小規模多機能	8 万人	13 万人 (62%増)	15 万人 (88%増)	17 万人 (112%増)	40 万人
うち定期巡回・随時 対応型サービス	0.9 万人	3.3 万人 (264%増)	4.7 万人 (419%増)	6.2 万人 (584%増)	15 万人
うち複合型サービス (看護小規模多機能型居宅介護)	0.3 万人	1.4 万人 (365%増)	1.8 万人 (506%増)	2.3 万人 (677%増)	- 万人
居住系サービス	38万人	47万人 (24%増)	53万人 (39%増)	60万人 (57%増)	62万人
特定施設	20 万人	25 万人 (27%増)	29 万人 (46%増)	33 万人 (67%増)	24 万人
認知症高齢者グループホーム	18 万人	22 万人 (20%増)	24 万人 (31%増)	26 万人 (45%増)	37 万人
介護施設	95万人	106万人 (12%増)	114万人 (20%増)	123万人 (29%増)	133万人
特養	54 万人	62 万人 (16%増)	68 万人 (26%増)	74 万人 (36%増)	73 万人
老健(+介護療養)	41 万人	44 万人 (7%増)	46 万人 (12%増)	49 万人 (19%増)	60 万人
○ 介護保険料					
保険料基準額	4,972円	5,514円 (11%増)	6,771円 (36%増)	8,165円 (64%増)	約8,200円

※1) 平成26(2014)年度の数値は介護保険事業状況報告(平成26年12月月報)による数値で、平成26年10月サービス分の受給者数(1月当たりの利用者数)。在宅介護の総数は、便宜上、同報の居宅介護支援・介護予防支援、小規模多機能型居宅介護及び複合型サービス(看護小規模多機能型居宅介護)の受給者数の合計値。在宅介護の内訳について、ホームヘルプは訪問介護(予防給付、総合事業への移行分は含まない。なお、平成26(2014)年度について、予防給付を含んだ場合は、149万人)、訪問リハ(予防給付を含む。)、夜間対応型訪問介護の合計値。デイサービスは通所介護(予防給付、総合事業への移行分は含まない。なお、平成26(2014)年度について、予防給付を含んだ場合は242万人)、通所リハ(予防給付を含む。)、認知症対応型通所介護(予防給付を含む。)、地域密着型通所介護の合計値。ショートステイは、短期入所生活介護(予防給付を含む。)、短期入所療養介護(予防給付を含む。))の合計値。居住系サービスの特定施設及び介護施設の特養は、それぞれ地域密着型サービスを含む。老健(+介護療養)の平成32(2020)年度、平成37(2025)年度については、介護療養からの転換施設の利用者数も含む。

※2) 平成29(2017)年度、平成32(2020)年度及び平成37(2025)年度の数値は、全国の保険者が作成した第6期介護保険事業計画における推計値について、平成27年4月24日現在で集計したもの。なお、在宅介護の総数については、※1と同様の方法による推計値。

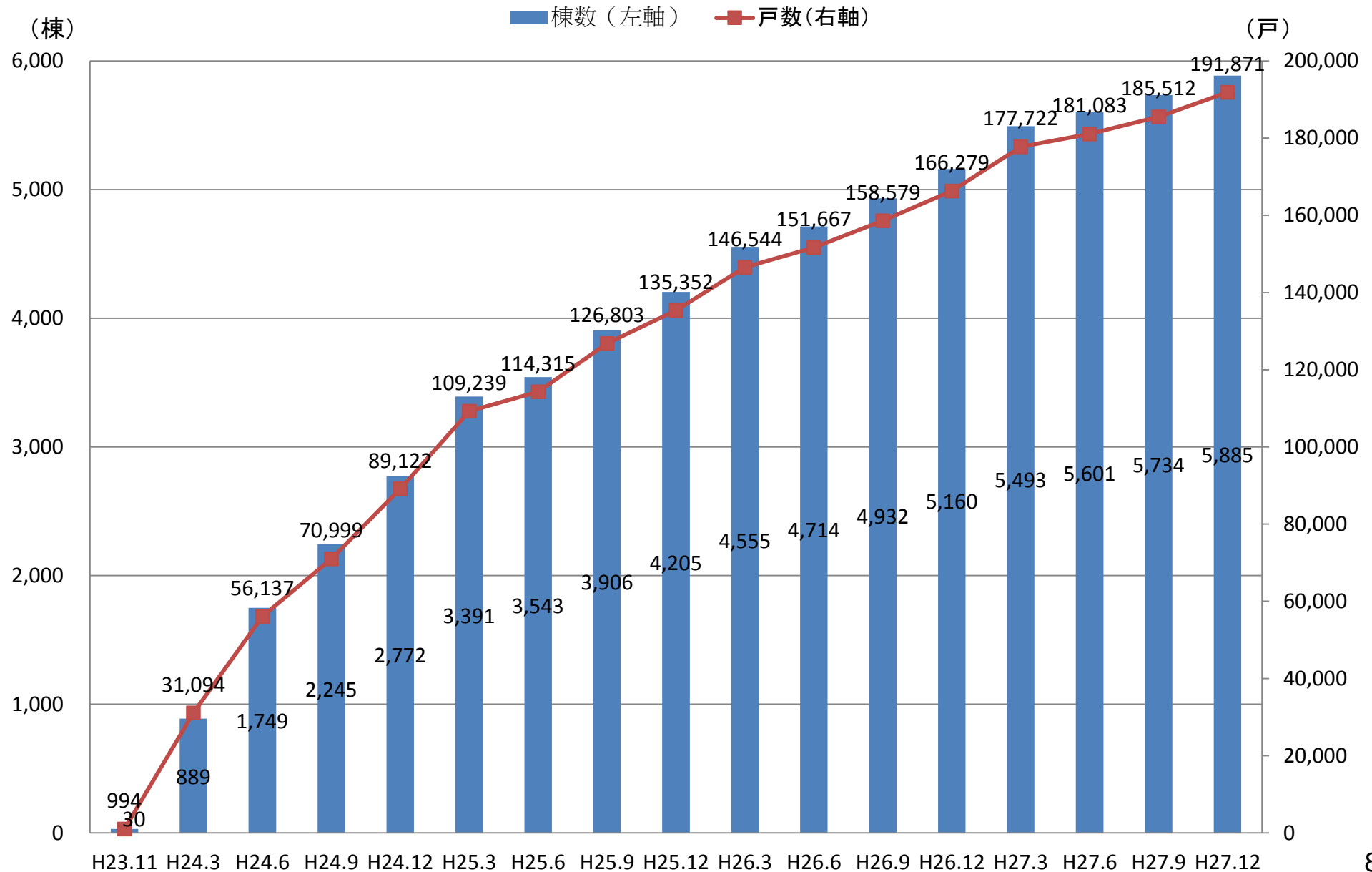
※3) 2025年度改革シナリオの数値は、「社会保障に係る費用の将来推計の改定について」(平成24年3月)による。各保険者の推計を積み上げた今回の推計とは異なり、様々な仮定を置いて計算したものであるため、単純に比較することはできない。

高齢者向け住まいの概要

	①特別養護老人ホーム	②養護老人ホーム	③軽費老人ホーム	④有料老人ホーム	⑤サービス付き 高齢者向け住宅	⑥認知症高齢者 グループホーム
根拠法	・老人福祉法第20条の5	・老人福祉法第20条の4	・社会福祉法第65条 ・老人福祉法第20条の6	・老人福祉法第29条	・高齢者住まい法第5条	・老人福祉法第5条の2 第6項
基本的 性格	要介護高齢者のための 生活施設	環境的、経済的に困窮 した高齢者の施設	低所得高齢者のための 住居	高齢者のための住居	高齢者のための住居	認知症高齢者のための 共同生活住居
定義	入所者を養護すること 目的とする施設【認	入居者を養護し、その が自立した生活を営み、 社会的活動に参加する ために必要な指導及び訓 その他の援助を行うこと 目的とする施設【認	無料又は低額な料金 食事の提供その他日常 生活上必要な便宜を供与 することを目的とする施 【社福は届出、それ以 は許可】	老人を入居させ、①入 排せつ又は食事の介 ②食事の提供、③洗 掃除等の家事、④健康 理のいずれかをする事 を行う施設【該当する は届出義務】	状況把握サービス、生 相談サービス等の福祉 サービスを提供する住 【登録】	入浴、排せつ、食事等 介護その他の日常生活 の世話及び機能訓練を う住居共同生活の住居 【指定】
利用できる 介護保険	・介護福祉施設サービ	・特定施設入居者生活介護 ・訪問介護、通所介護等の居宅サービス				・認知症対応型 共同生活介護
主な 設置主体	・地方公共団体 ・社会福祉法人	・地方公共団体 ・社会福祉法人	・地方公共団体 ・社会福祉法人 ・知事許可を受けた法人	・限定なし (営利法人中心)	・限定なし (営利法人中心)	・限定なし (営利法人中心)
対象者	65歳以上の者であって、 身体上又は精神上著し 障害があるために常時 介護を必要とし、かつ、 宅においてこれを受け ることが困難なもの	65歳以上の者であって、 環境上及び経済的理由 により居宅において養 を受けることが困難な	身体機能の低下等によ 自立した生活を営むこ について不安であると められる者であって、 による援助を受けるこ が困難な60歳以上の者	老人 ※老人福祉法上、老人 関する定義がないため 解釈においては社会通 念による	次のいずれかに該当す る者 ・60歳以上の者 ・要介護/要支援認定を けている60歳未満の者	要介護者/要支援者で あって認知症である者 の者の認知症の原因と る疾患が急性の状態に る者を除く。）
1人当たり 面積	10.65㎡	10.65㎡	21.6㎡(単身) 31.9㎡(夫婦)など	13㎡(参考値)	25㎡ など	7.43㎡

サービス付き高齢者向け住宅の供給 状況

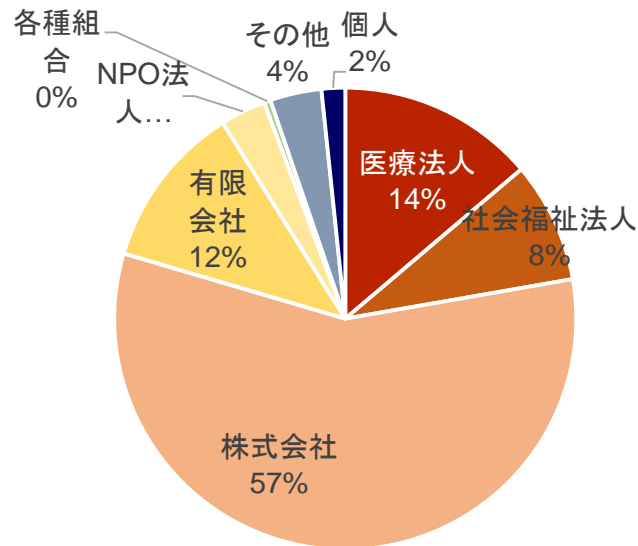
サ高住の登録戸数の推移



サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

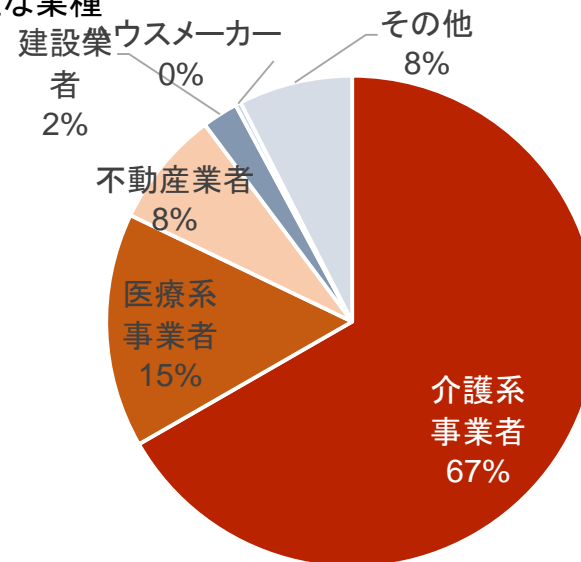
- ・法人等種別は、株式会社(57%)、医療法人(14%)、有限会社(12%)の順。
- ・主な業種は、介護系事業者が約7割、次いで医療系事業者(15%)、不動産業者(7%)。

■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

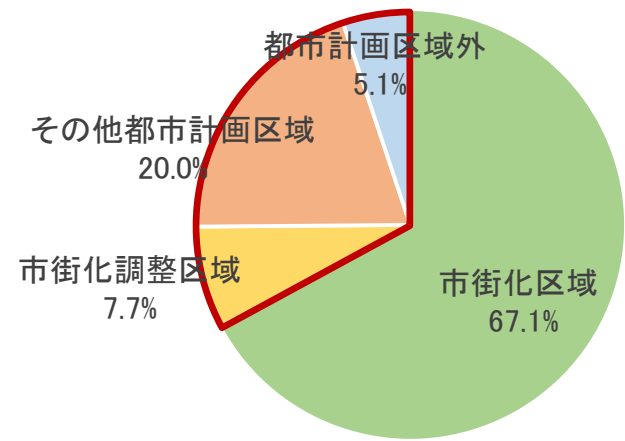


		実数	割合
介護系事業者	3,666	66.7%	
医療系事業者	848	15.4%	
不動産業者	421	7.7%	
建設業者	130	2.4%	
ハウスメーカー	20	0.4%	
その他	412	7.5%	
計	5,497	100.0%	

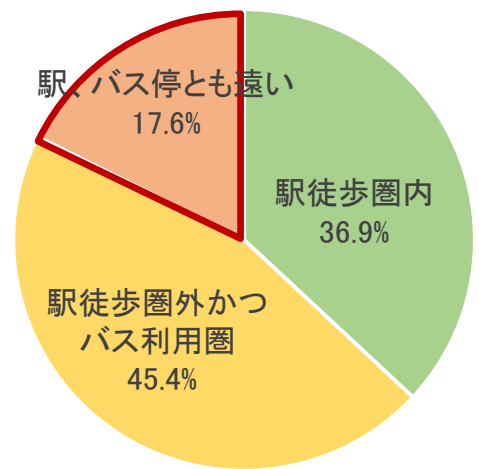
サ高住の立地状況

・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。

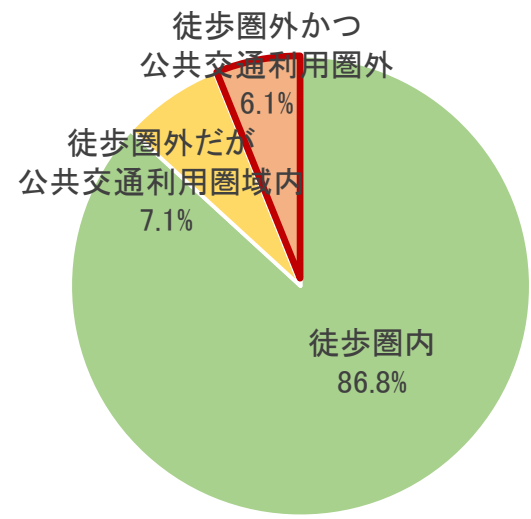
【都市計画区域との関係】



【公共交通機関へのアクセス】

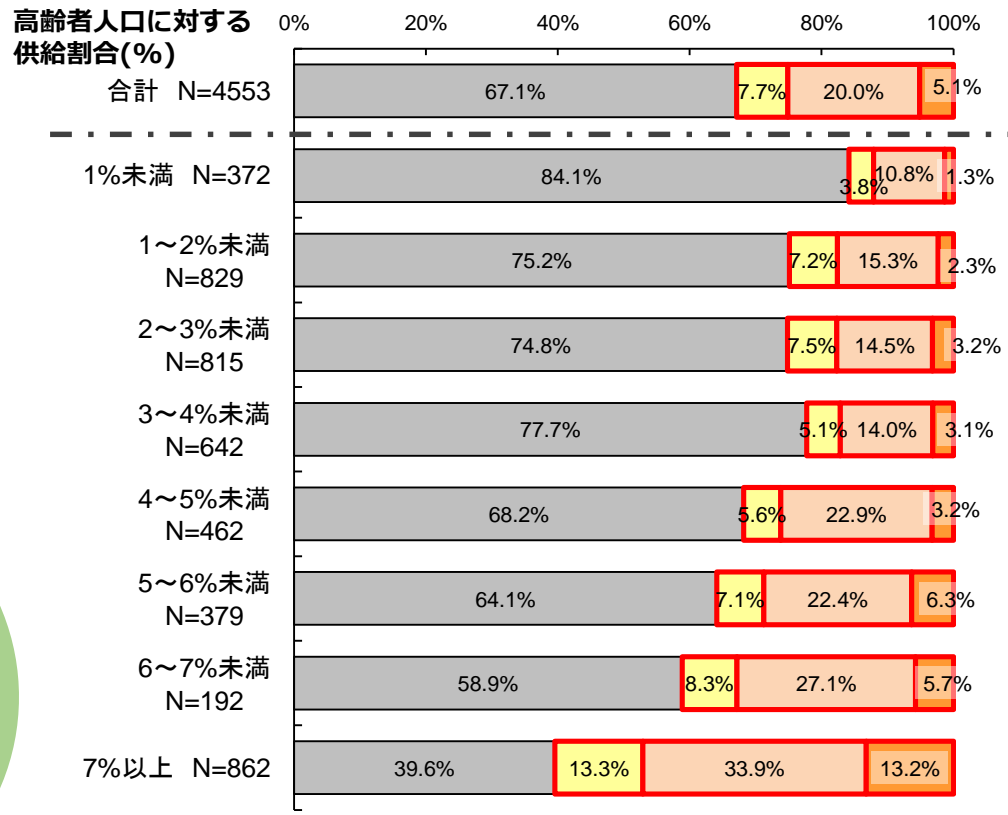


【医療機関へのアクセス】



※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

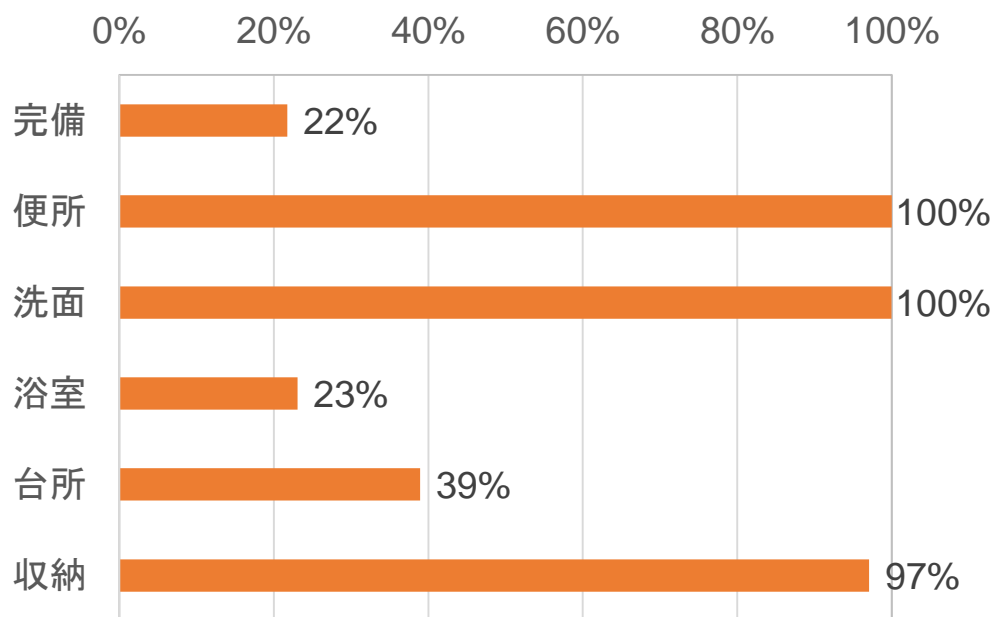


■ 市街化区域 ■ 市街化調整区域
■ その他都市計画区域 ■ 都市計画区域外

設備の設置状況

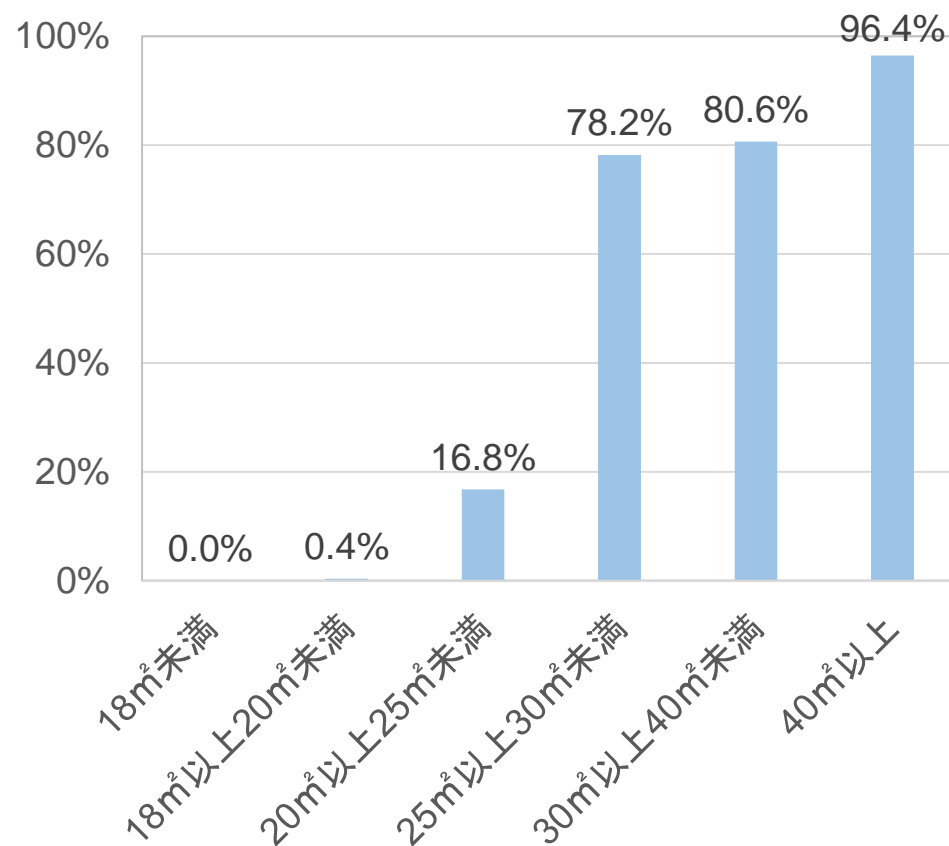
- ・住戸内に設備が完備されている割合は約2割。
- ・25㎡以上を超える住戸には、住戸内の設備完備の割合が増加する傾向。

各設備の設置割合



平成27年8月末時点

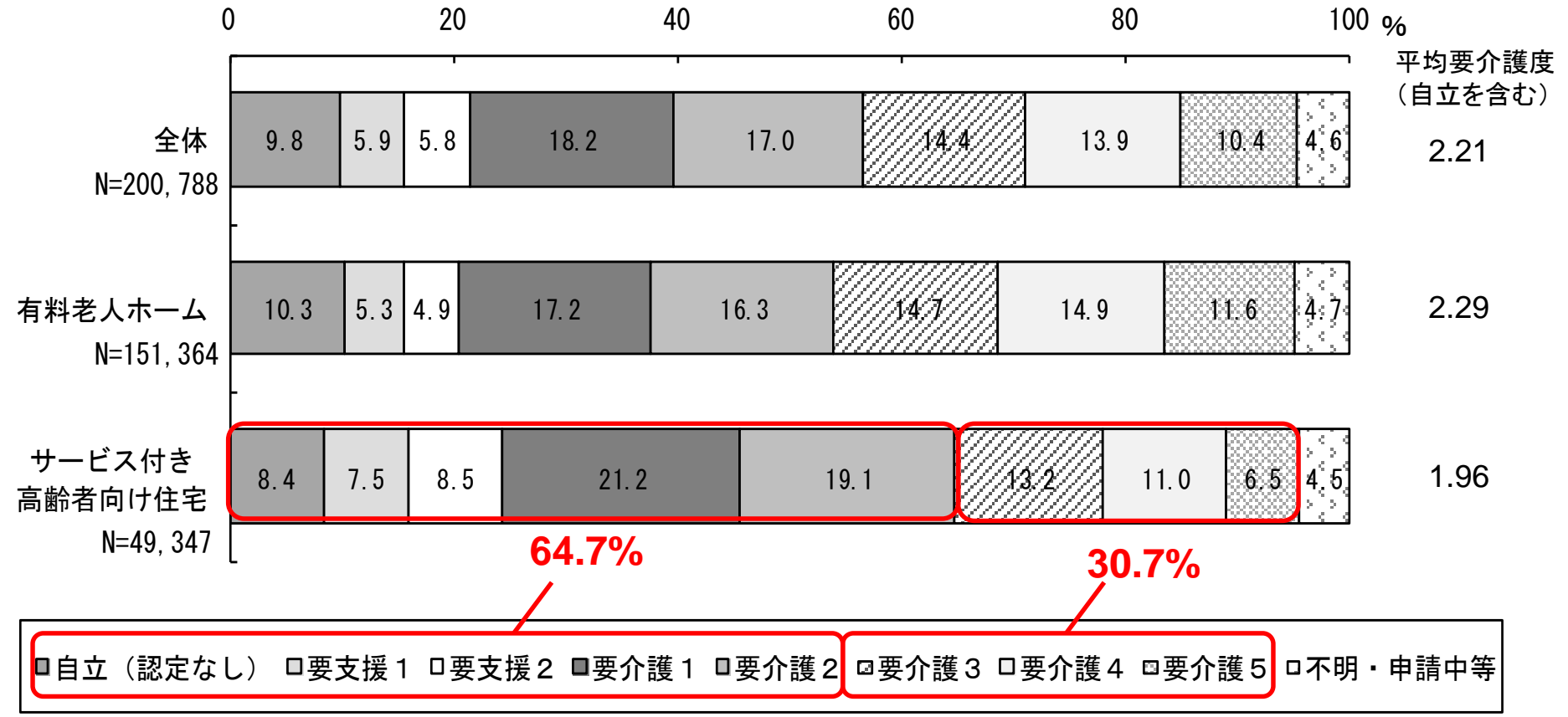
住戸面積別の設備完備割合の関係



入居者の要介護度

○サービス付き高齢者向け住宅の入居者のうち、自立から要介護2までの軽度要介護者は約65%、要介護3～5までの重度要介護者は約31%。

○要介護度別入居者人数（人数積み上げ）

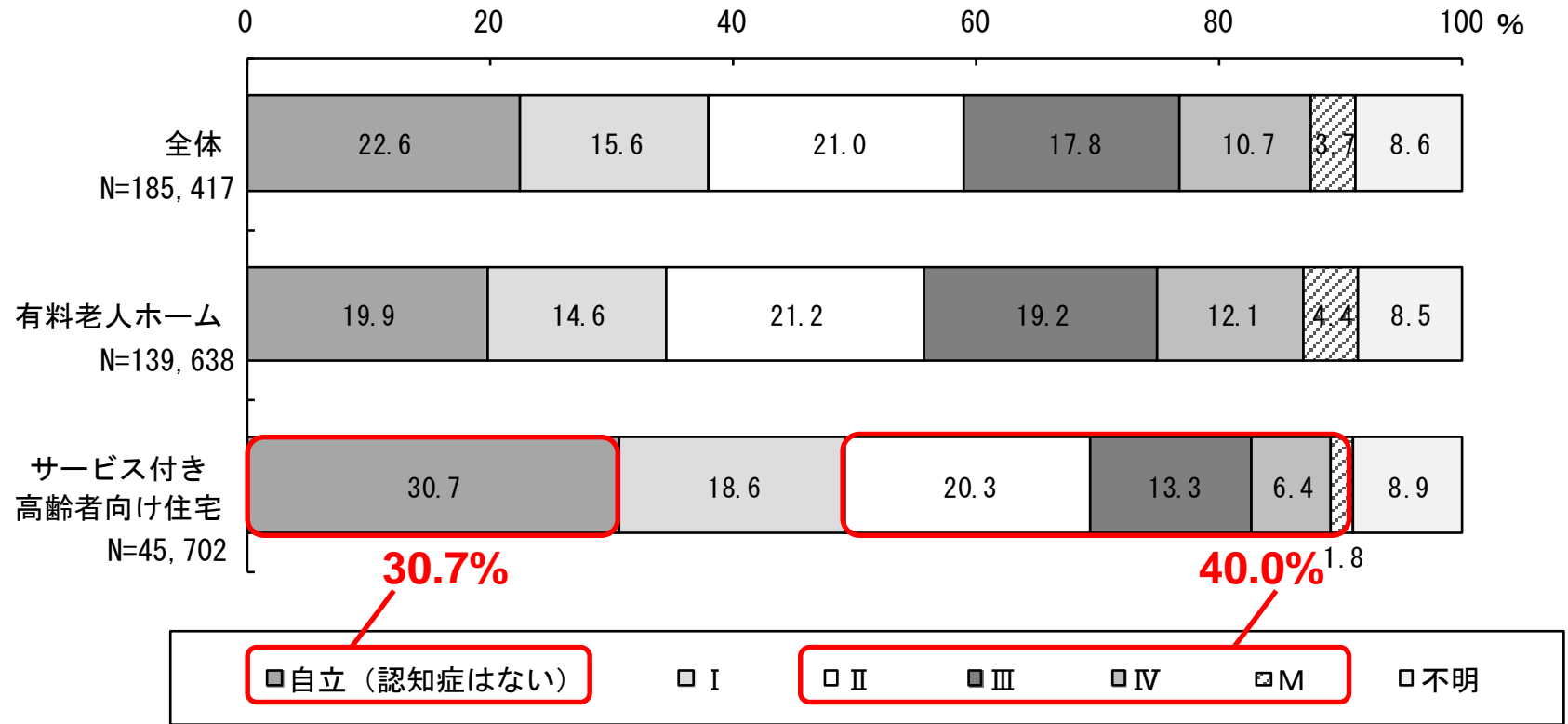


出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

入居者の認知症の程度

○サービス付き高齢者向け住宅では、認知症のない者が約31%で最も多いが、日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが多少見られる認知症判定基準Ⅱ以上の入居者も約40%存在している。

○認知症の程度別入居者数(人数積み上げ)



- I : 何らかの認知症を有するが、日常生活は家庭内及び社会的にほぼ自立している
- II : 日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが多少見られても、誰かが注意していれば自立できる
- III : 日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが見られ、介護を必要とする
- IV : 日常生活に支障をきたす様な症状・行動や意思疎通の困難さが頻繁に見られ、常に介護を必要とする
- M : 著しい精神症状や周辺症状あるいは重篤な身体疾患が見られ、専門医療を必要とする

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)

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)

サービス提供、医療・介護との連携

サービス提供状況について(利用する事業所)

○サービス付き高齢者向け住宅では、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が、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>

訪問介護

36.3%
(N=4747)

34.8%
(N=2119)

17.1%
(N=4747)

15.9%
(N=2119)

通所介護
通所リハビリ

27.1%
(N=4918)

23.8%
(N=2197)

14.2%
(N=4918)

13.2%
(N=2197)

訪問看護

10.2%
(N=3484)

12.3%
(N=1540)

22.4%
(N=3484)

23.1%
(N=1540)

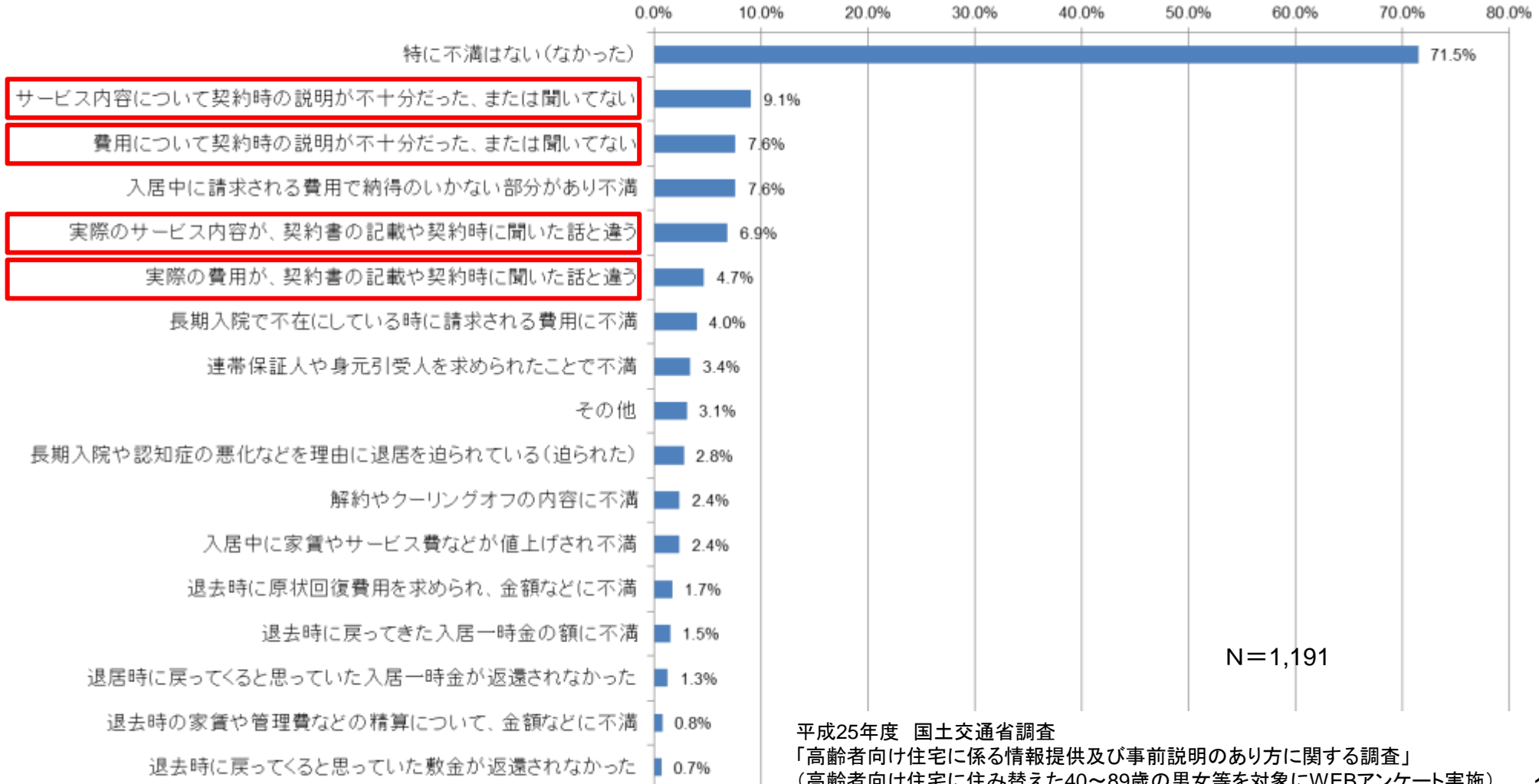
※各サービスの利用者が1人以上いる施設について集計

→ ○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

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してアンケート調査を行ったところ、入居後の契約、費用の支払いに関して「特に不満はない」という回答が過半であったが、事前説明が不足していたことを不満とする回答もあった。

入居後の契約、費用支払いに関する不満



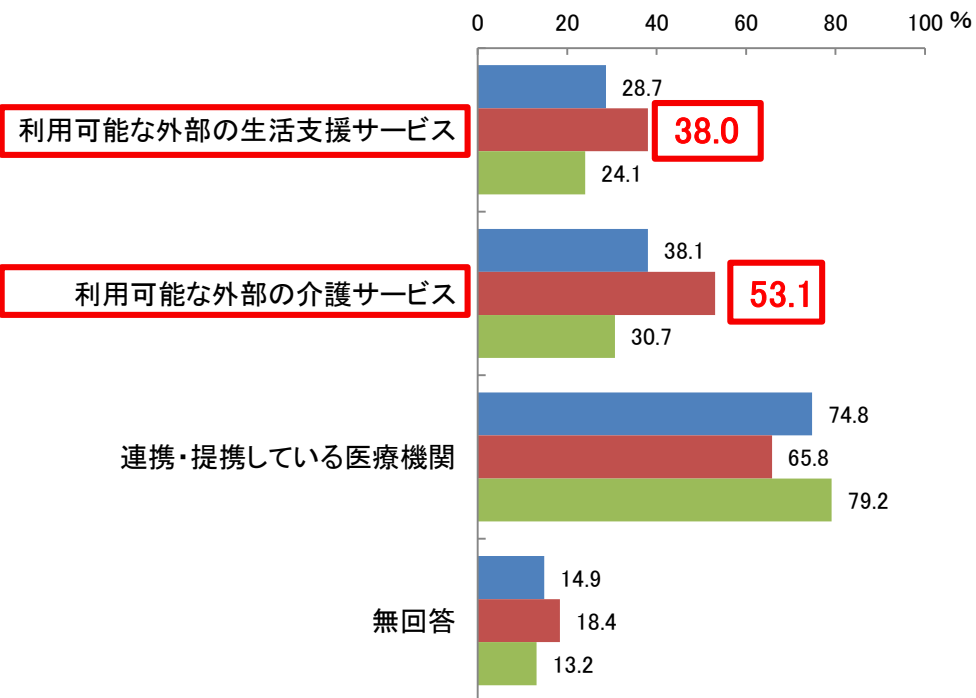
平成25年度 国土交通省調査
 「高齢者向け住宅に係る情報提供及び事前説明のあり方に関する調査」
 (高齢者向け住宅に住み替えた40~89歳の男女等を対象にWEBアンケート実施)

ホームページでの情報提供の内容

○サービス付き高齢者向け住宅事業者のうち、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割合は各々約38%と約53%となっている。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、ホームページで情報提供をしている割合は各々約49%と約36%となっている。

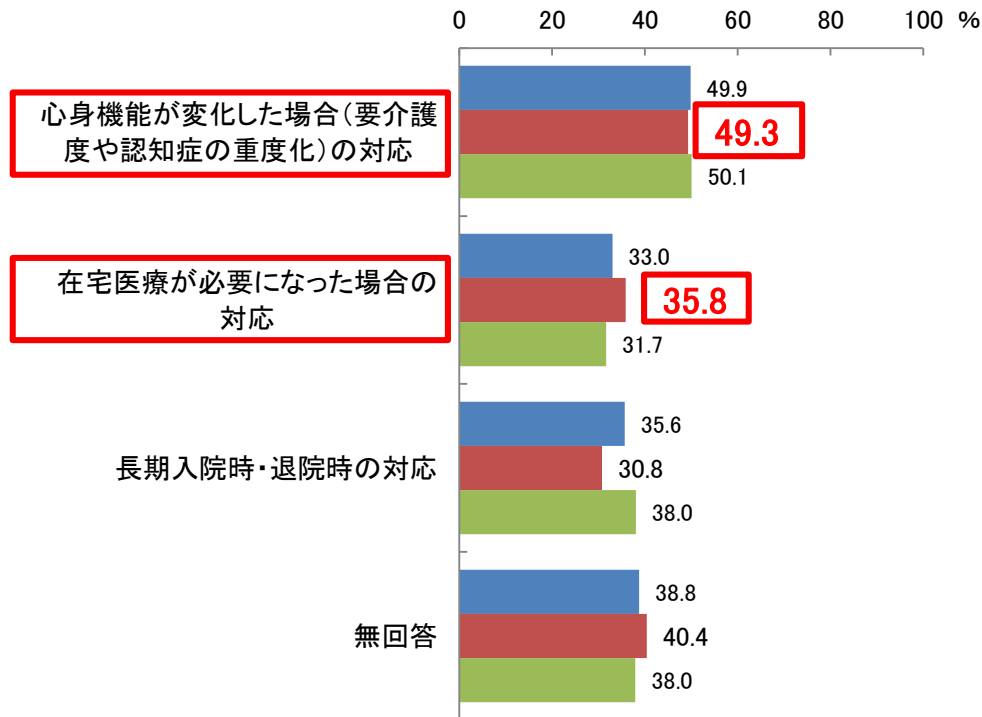
<利用可能な外部サービス>

※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



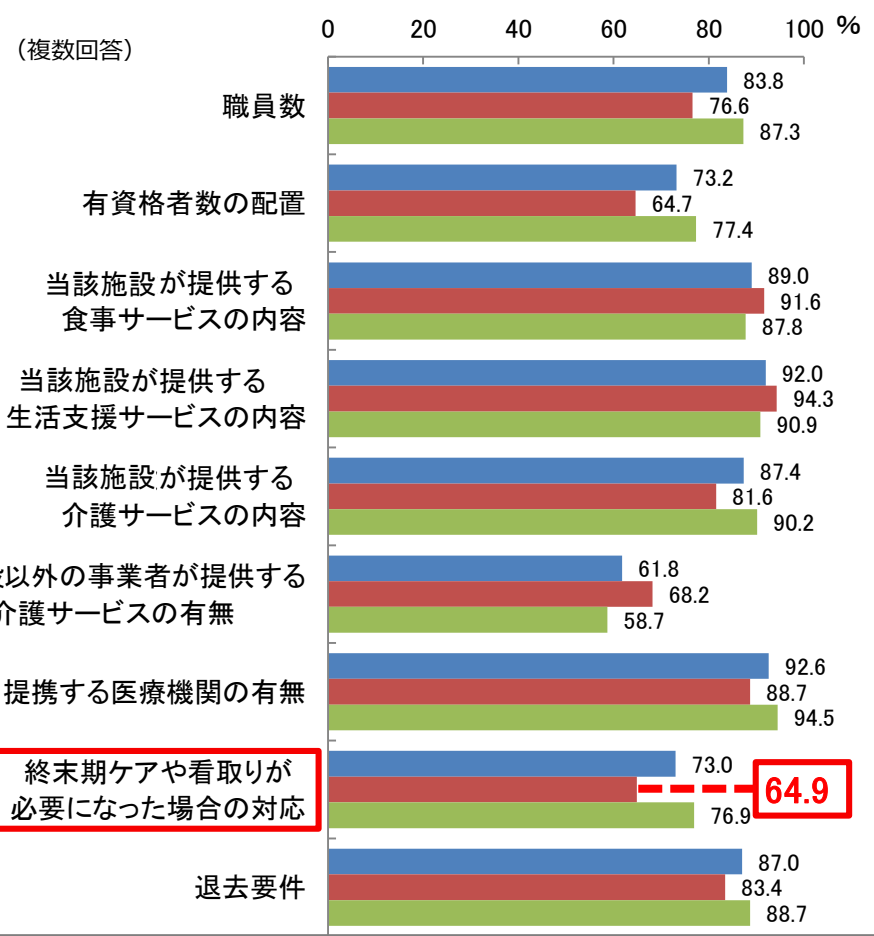
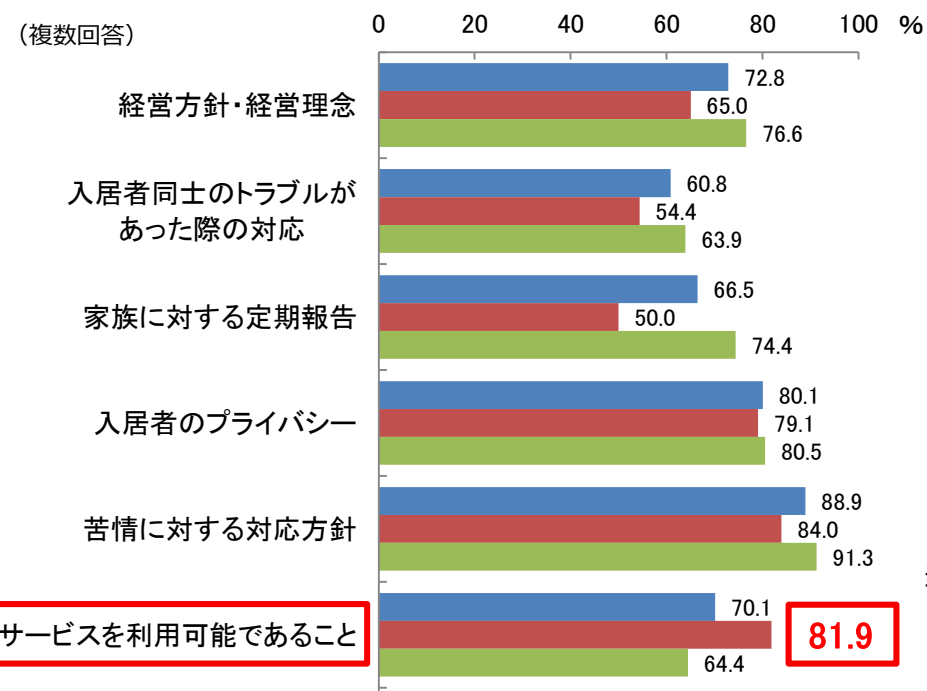
■ 全体 N=5,383 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=1,769 ■ 有料老人ホーム N=3,614

事前説明の内容

○サービス付き高齢者向け住宅事業者のうち、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相談を行っている割合は約65%となっている。

<運営に関する事前説明>

<サービスに関する事前説明>



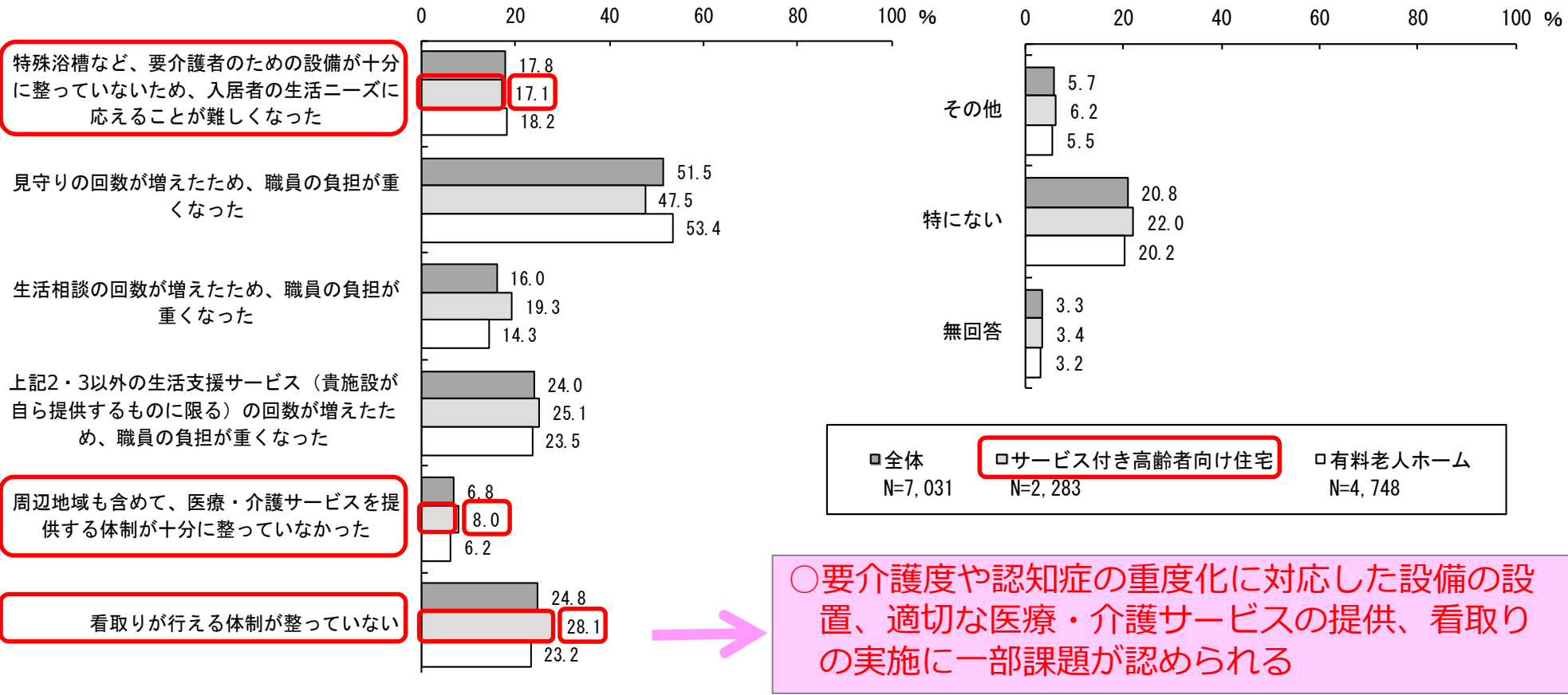
■ 全体 N=7,031
 ■ サービス付き高齢者向け住宅 N=2,283
 ■ 有料老人ホーム N=4,748

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

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

○サービス付き高齢者向け住宅では、入居者の要介護度や認知症が進行した際に、特殊浴槽など、要介護者のための設備が十分に整っていないため、入居者の生活ニーズに応えることが難しくなった事業者が約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

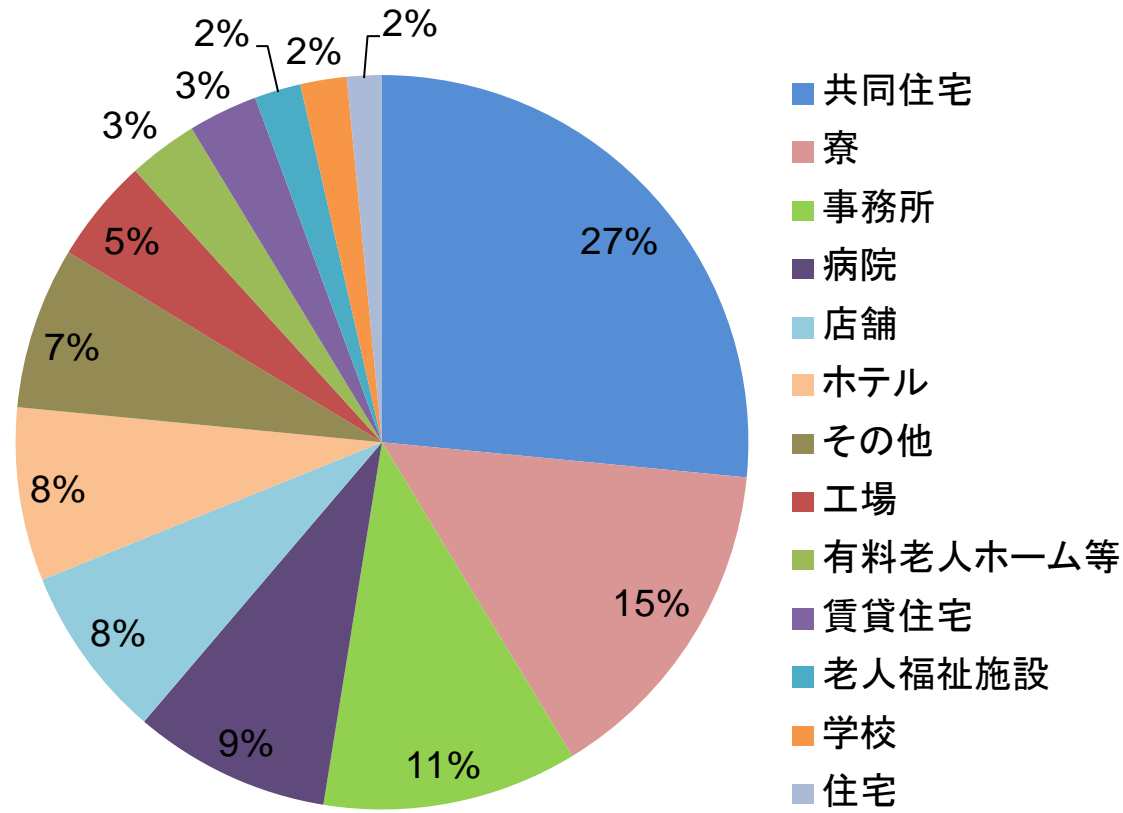
出典)平成26年度厚生労働省老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)
「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)

既存ストックの活用について

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7%弱にとどまっている状況。

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
改修物件 計	196
(参考)全物件	2,921



※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)について

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に常駐」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**。

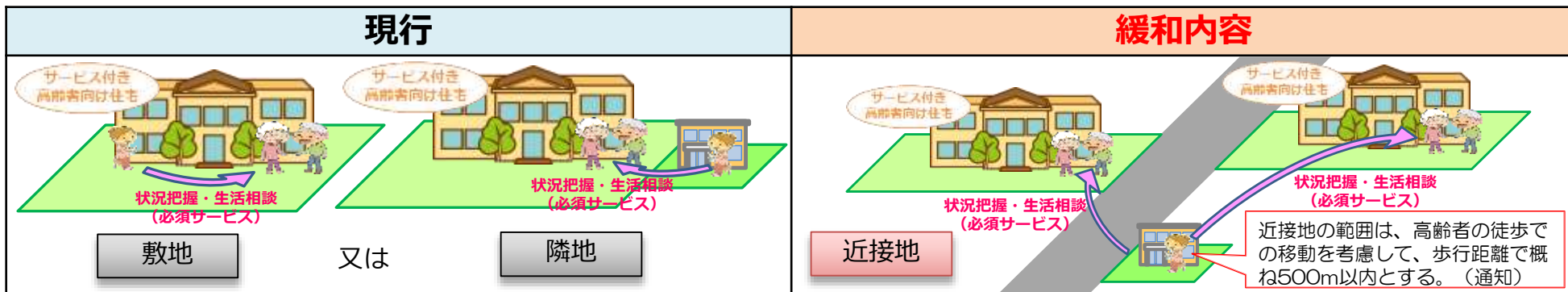
省令改正の概要

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。)

参考事例

サ高住と医療・介護との連携に向けた取組(東京都)

- ・東京都では、サ高住における医療・介護連携のガイドラインを策定(H27年3月)。
- ・連携のポイントを整理し、チェックリストを掲載。全事業者から提出を受け、HP上で公表。

医療介護連携のポイント(抜粋)

①医療・介護連携の前提条件

- 視点例: 入居者による医療・介護サービス選択の自由が確保され、その提供内容が入居者の状態や意向を反映したものが 等
- 項目例: 利用する医療・介護事業所を自由に選択できることを契約の重要事項説明書に盛り込むなど、入居者に十分説明している 等

②立地・建物の構造

- 視点例: 居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっているか 等
- 項目例: 住宅と連携事業所とで打合せができる場所がある 等

③人員の配置

- 視点例: 入居者が必要とするサービスに関わる専門的知識を有する職員が住宅や連携先事業所に配置されているか 等
- 項目例: 住宅や連携先事業所において、入居者が必要とするサービスの提供に適した専門的人材が確保されている 等

④連携の手段(情報共有)

- 視点例: 情報共有の手段を定めているか 等
- 項目例: 住宅と連携先事業所間の情報共有の手段や手順を書面でまとめており、住宅と連携先事業所において共有している 等

⑤質の向上ための取組

- 視点例: 入居者に対するサービス提供の方針を確認する場があるか 等
- 項目例: 住宅職員や連携先事業所の職員が看取りの研修を受けている 等



(2) サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護連携のチェックリスト

サービス付き高齢者向け住宅「医療・介護連携のチェックリスト」(5)

項目	確認事項	確認結果	確認結果	確認結果	確認結果
1. 入居者の権利と意向の尊重	入居者が医療・介護サービスを選択する自由が確保されていること	○	●	●	●
	入居者の状態や意向を反映したサービスが提供されていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
	入居者がサービスを選択する際に十分な説明が行われていること	○	●	●	●
2. 生活支援サービスの提供	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●
	居室が生活支援サービスのみならず、医療・介護サービスが提供しやすいつくりとなっていること	○	●	●	●

地域ヘルスケア産業支援ファンドの活用事例

■ 政府系ファンドを活用した高齢者の住まいとコミュニティ形成を推進する取り組みへの展開。

事業概要

ファンド名称 : 地域ヘルスケア産業支援ファンド
ファンド総額 : 100億円
設立年次 : 2014年9月
期間 : 約8年間
組合員 : 地域経済活性化支援機構、みずほ銀行、北海道銀行、秋田銀行、北都銀行、東北銀行、足利銀行、常陽銀行、千葉銀行、千葉興業銀行、横浜銀行、北陸銀行、静岡銀行、紀陽銀行、中国銀行、福岡銀行、沖縄銀行、西日本シティ銀行、北日本銀行、栃木銀行、横浜キャピタル、AGSコンサルティング、REVICキャピタル（下線：事務運営者）



地域ヘルスケア産業支援ファンドのスキーム

出資事例

● 地域ヘルスケア産業支援ファンドの出資事例

・地域包括ケアの成立支援、公的保険を補完するサービス支援、新たなヘルスケアサービス支援をミッションとして立ち上げられ、これまでに「リハビリ機能を強化したデイサービスの整備・運営事業者」、「訪問看護ステーション、リハビリ機能を具備したデイサービスの提供事業者」、「地域包括ケアシステムに必要な各サービスの提供」、「医療と介護のまちづくりに必要な事業を推進する事業者」等への投資実績を有する。

● 日本版CCRCの地域展開へ

・サービス付き高齢者向け住宅の開発・運営、まちづくり事業を展開してきた株式会社コミュニティネットは、2015年12月、上記地域ヘルスケア産業支援ファンドからの出資を受け入れた。
 ・コミュニティネットのこれまでの「ゆいま〜る」の運営によって蓄積してきた地域コミュニティと連動した高齢者向け住宅の開発・運営のノウハウを、理念を同じくする地域事業者等に提供し、高齢者が安心して生涯活躍できる地域コミュニティの構築を意図した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置付けられた地域活性化と高齢化問題への一つの対策である「日本版CCRC」構想の展開を支援する取り組みの一つである。

● ゆいま〜るの取り組み

・株式会社コミュニティネットは、子どもから高齢者まで、さまざまな価値観を持つ人たちが、世代や立場を超え、お互いの生活を尊重しながら、ともに支え合う仕組みのある「まち」づくり（＝「100年コミュニティ」）の実現に向け、「ゆいま〜るシリーズ」の事業主体として、これまでに神戸市、東京都多摩地域、北海道等に8か所、大都市の郊外部の駅前や既存団地の再生、過疎地再生等の異なるタイプを整備、運営している。
 ・医療介護サービスを備えた住まいの提供にとどまらず、居住者や地域の方々と協働した就労に向けた取り組みなども行っている。



生涯活躍のまちにおける高齢者の生活イメージ



ゆいまーる那須



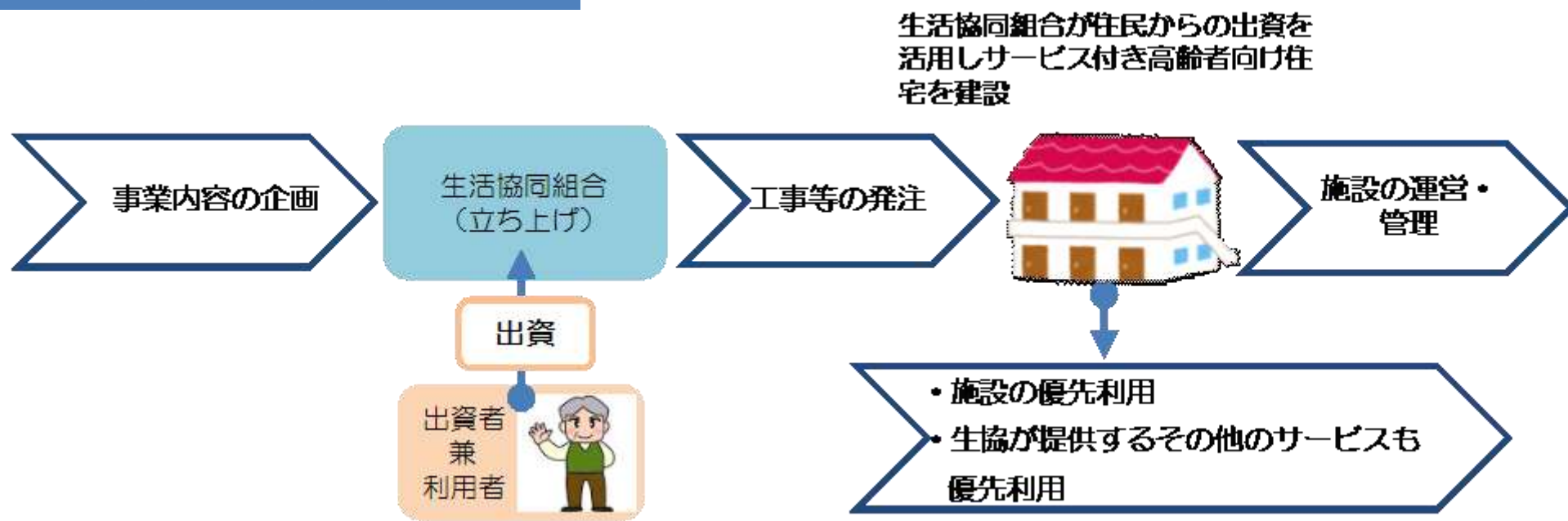
ゆいまーる多摩平の森

出所) 経済産業省HP http://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/healthcare/chiiki/pdf/1506_04_revic_rev.pdf
http://www.meti.go.jp/committee/kenkyukai/shoujo/jisedai_healthcare/sinji_gyo_wg/pdf/003_03_00.pdf
 コミュニティネットHP <http://c-net.jp/yuiabout/>、プレスリリース20151218

生活協同組合によるサービス付き高齢者向け住宅等の建設・運営

- 生活協同組合が住民から出資を受けて、当該資金を活用してサービス付き高齢者向け住宅等を建設・運営。
- 出資者は施設の優先利用等の特典を受ける。

生活協同組合を活用した住民出資のイメージ図



生活協同組合が建設・運営するサービス付き高齢者向け住宅(参考事例)

事業主体	施設名	開設日	出資金	戸数	出資者の特典
さっぽろ高齢者福祉生活協同組合	サービス付き高齢者向け住宅イリス南郷通	平成24年11月21日	1口5,000円(何口でも可)	169戸 (一般住戸131戸 介護専用住戸38戸)	新ホームの入居者募集の際の優先予約等の優遇
コープみらい	サービス付き高齢者向け住宅コープみらいえ四街道	平成26年8月1日	1口500円(何口でも可)	60戸	本人又は同居する親族が組合員であれば入居可

住民出資を活用した整備事例（おたがいさまの家（名古屋市））

■ 住民出資を活用した医療生協が、医療・介護、生活サービス等を含む高齢者の住まいの拠点を整備。

事業概要

所在地 : 愛知県名古屋市緑区南大高二丁目701番地
開設年次 : 2015年4月1日
建築規模 : 敷地面積2,578㎡（780坪）※「南生協よってって横丁」
施設種別 : サービス付高齢者向け住宅
併設施設 : 1～2階：複数の飲食店、在宅療養支援診療所、歯科クリニック、メンタルクリニック、メンタルデイケア、デイケア、小規模多機能ホーム、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、指定居宅介護支援事業所、自習室など、3階：グループホーム（18室）
 4～8階：サービス付高齢者向け住宅（78室）
料金 : 157,000円～185,000円（家賃・共益費・生活支援サービス料）
事業主体 : 南医療生活協同組合



<全体写真>

事業スキーム

●事業のきっかけ

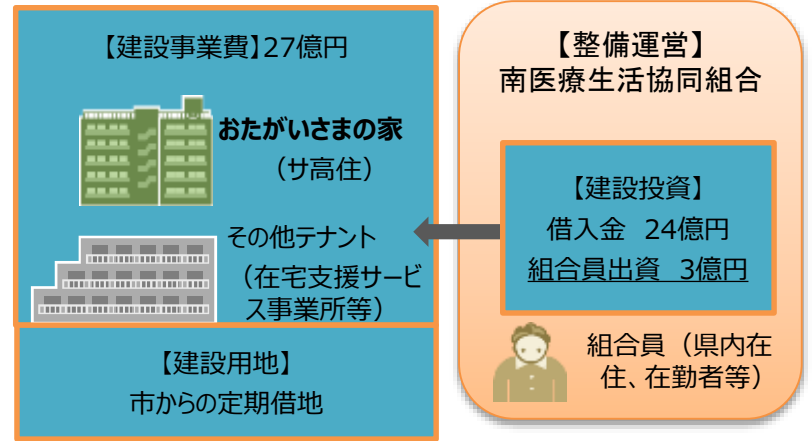
・2010年3月「総合病院南生協病院」移転開設にむけ、組合員や職員・専門家らを中心とした「千人会議」で基本構想を4年間検討し「健康なまちづくり支援病院」をかたちにした。2012年4月から「10万人会議（南医療生協近未来構想会議）」をスタートさせ、超高齢社会、子育て、障害者問題など70項目を超える意見・要望が出された。2013年5月JR南大高駅前の市有地活用の公募にあたり、10万人会議の声を設計図に落として応募し、名古屋市より選定され、「南生協よってって横丁」が整備された。

・「南生協よってって横丁」では、サービス付高齢者住宅「おたがいさまの家」78室と、飲食店からキッズコーナーや授乳室、自習室やテラスなどからなる複合施設で、24時間365日医療・介護サービスの利用が可能である。2016年4月にはグループホーム18室がスタートする。

●事業スキーム

・市有地を期間60年の定期借地で借り上げ。
 ・事業主体である南医療生協には、愛知県在住・在勤の方が1,000円からの出資で加入でき、増資も可能。
 ・総工費27億円（建物建設費）のうち、3億円を組合員の出資から拠出、残り24億円は借入により賄う。

<南生協よってって横丁>
 （開発全体の名称）



出所) 厚生労働省「地域包括ケアシステム構築の取組事例」http://www.kaigokensaku.jp/chiiki-houkatsu/files/mhlw_care_system_2014_06.pdf
 南医療生活協同組合「南生協よってって横丁」<http://www.minami.or.jp/yokochou/>
 ふくしま自治研修センター資料 <http://www.f-jichiken.or.jp/column/210/yosioka210.html>

クラウドファンディングを活用した整備事例（イリーゼ宮の森（北海道札幌市））

■ 貸付型クラウドファンディングによる資金調達方法を活用した、日本初の開発型スキームによるサービス付高齢者向け住宅の整備。

事業概要

所在地 : 北海道札幌市中央区宮の森2条10丁目1-43
開設年次 : 平成27年8月
建築規模 : RC3階建 54室（全室個室）、延床面積:2,123.63㎡、敷地面積:1,458.09㎡
施設種別 : 住宅型有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅登録済み）53室（全室個室）、居室面積18.00～18.60㎡、共同食堂、浴室、キッチンなど
提供サービス : 食事、安否確認・相談援助サービス、住宅を管理する医療法人の職員の常駐
料金 : 143,000円～182,000円（月額利用料） ※水道光熱費は管理費に含む。自立・要支援の方は、生活サポート費として30,000円(税込32,400円)+ケアサービス料金が別途かかる。
権利形態 : 事業主体非所有（賃貸借契約期間30年）
事業主体 : UBI株式会社（資金調達：maneo株式会社）
運営主体 : 長谷川介護サービス株式会社



<物件写真>

事業スキーム

●事業の経緯、体制

- ・ ソーシャルレンディング会社であるUBI株式会社が2014年12月に札幌市中央区宮の森に土地を購入。
- ・ 購入資金はUBIグループ企業で日本最大規模の投資貸付型クラウドファンディングサービスであるmaneo株式会社がインターネットを通じて「表面利回り年5.5%（税引き前）」、「16カ月後に元本一括返済」という条件で複数の投資家から、土地購入費用として約1億6500万円を調達。
- ・ 購入した土地に、UBI（株）が自己資金で施設を建設、2015年8月にオープン。
- ・ 管理・運営は、全国で有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の運営を手掛ける長谷川介護サービスが実施。

●貸付型クラウドファンディングの活用

- ・ 貸付型クラウドファンディング（ソーシャルレンディング）は、インターネットを介して、貸出・投資したい個人や企業から少額の資金を集め、融資を受けたい企業等へまとまった資金を融資するサービス。
- ・ インターネット利用によりコストが抑えられる等のメリットがあり、通常の借入や貸付に比べ、借手には低金利で、出資者には高利回りで還元できる可能性がある。



貸付型クラウドファンディングの仕組み

出所) 日本クラウドファンディング協会HP view-source:<http://safe-crowdfunding.jp/about/maneo> (株) 副社長瀧本憲治氏「投資の現場レポート」<http://www.takimotokenji.com/2015/08/maneo株式会社> <http://www.acnnewswire.com/clientreports/598/150811.pdf>

私募ファンドを活用した整備・運営の事例

サービス付き高齢者向け住宅まちなか（米子）

1. 事業概要

- 米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業に位置付けられており、中心市街地における居住促進と高齢者住宅整備の意義を有する。

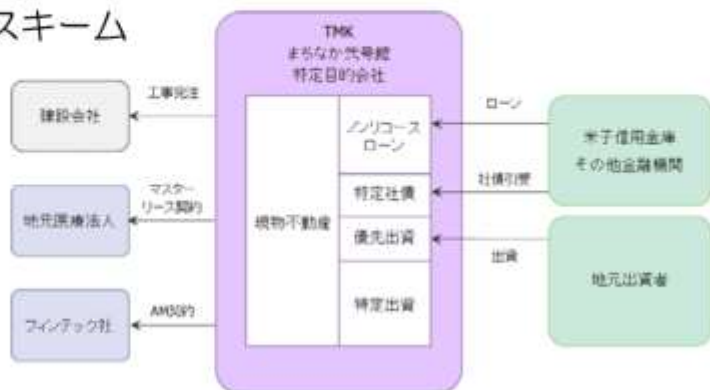
2. 事業者

- まちなか米子株式会社（TMK）

3. 計画概要

項目	概要	
実施主体	医療法人 社団昌平会	
敷地面積	1828.01㎡	
事業期間	—	
事業実施手法	公共施設整備	—
	民間活用用地	民有地に民間事業者が施工
整備施設	公共	—
	民間	サービス付き高齢者向け住宅57部屋 食堂、デイサービス施設など（鉄筋コンクリート造 4階 延床面積：2373.46㎡）
事業規模	公共	—
	民間	—

4. 想定事業スキーム



■ 外観イメージ



■ 主な特色

- サービス付き高齢者向け住宅まちなかについては、米子市中心市街地活性化基本計画における再開発事業の位置付けであり、民間医療法人の社団昌平会が運営を行っている。
- 施設の建設資金としてペイスルー課税の適用を受けることが可能な特定目的会社（TMK）を活用しており、且つ**地元金融機関（*）**だけによる**ノンリコースファイナンス**を組成【効果】地域に根差した事業を地元金融機関がファイナンス面で支えている。
（*米子信用金庫、中国銀行、山陰合同銀行、鳥取銀行）

出典：第1回不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用
のあり方に関する検討会配布資料

小学校の廃校を活用した整備事例(シニアハウス美さと参番館(福岡県大牟田市))

- 廃校となった小学校を改修することにより整備。
- 1階には、高齢者生活支援施設（訪問介護、通所介護、食事提供、地域交流施設）と住宅の共用部があり、2～4階の各階には住戸や共同利用可能な食堂がある。専有部面積は21㎡～33㎡。

- **物件名**
シニアハウス美さと参番館
- **所在地**
福岡県大牟田市三里町
- **建物所有者**
社会福祉法人 けんこう
- **登録事業者**
社会福祉法人 けんこう
- **サービス提供者**
社会福祉法人 けんこう
- **戸数**
計 42戸
- **改修竣工年**
H25年
- **改修工事費**
約313百万円
- **月額利用料**
 - ・家賃……約32,000～50,000円
 - ・共益費……約30,000円
 - ・サービス費……0円



配置図・平面図

改修前

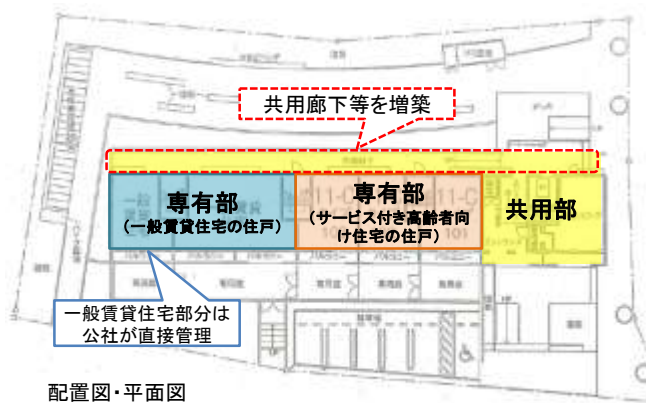
- 従前用途
小学校
- 竣工年
S 年

4階建てRC造の小学校。住戸を整備するため、間仕切り壁の変更や段差解消工事を実施。また、EVも新設。

既存の公社住宅を活用した整備事例(コーシャハイム千歳烏山(東京都世田谷区))

○東京都住宅供給公社が所有する旧烏山住宅の1棟を改修・増築することにより整備。
 ○多世代共生を目指して同じ棟内に一般賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を配置しており、入居する一般世帯と高齢者世帯が交流するイベントの開催等を実施している。専有部面積は25~62㎡。

- 物件名
コーシャハイム千歳烏山 11号棟
- 所在地
東京都世田谷区南烏山
- 建物所有者
東京都住宅供給公社
- 登録事業者
東京建物不動産販売(株)
- サービス提供者
(株) やさしい手
- 戸数
計 23戸
一般賃貸住宅 8戸
サービス付き高齢者向け住宅 15戸
- 改修竣工年
H26年
- 改修工事費
約126百万円
(タ高住専有部+共用部を面積按分)
- 月額利用料
・家賃…約67,800~153,600円
・共益費…約29,800円
・サービス費…約35,640円



改修前

- 従前用途
共同住宅 (32戸)
- 竣工年
S32年

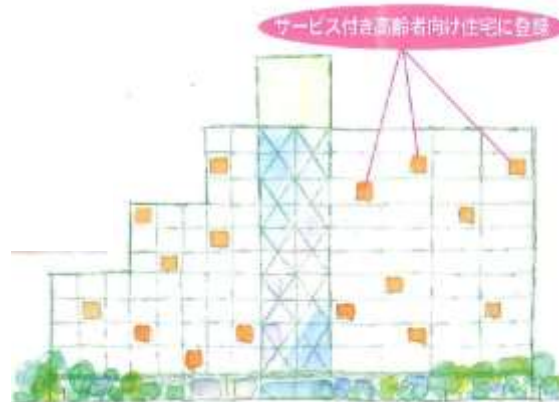
2K (約30㎡) の階段室型住棟。建設から50年以上が経過し、建物の老朽化をはじめ間取りや設備など、現代の居住ニーズに適していなかった。

UR賃貸住宅の空住戸を活用した分散型サ高住の整備事例(ゆいま～る高島平(東京都板橋区))

- UR賃貸住宅の空き住戸を住戸単位でサブリースし、サービス付高齢者向け住宅を供給。
- 43㎡程度の既存の住戸の段差解消工事等を行うとともに、単身の高齢者でもゆったりと住みやすい1DKや1LDKの間取りに変更。同一住棟に併設施設はなく、敷地内の隣接した住棟に生活相談と安否確認サービスの拠点を設置。
- URと賃貸借契約を締結した民間の事業者が自ら安否確認等のサービスを提供し、登録事業を実施。

- **物件名**
ゆいま～る高島平
- **所在地**
東京都板橋区高島平
- **建物所有者**
独立行政法人都市再生機構
- **登録事業者**
(株)コミュニティネット
- **サービス提供者**
(株)コミュニティネット
- **戸数**
計 121戸
一般賃貸住宅 91戸
サービス付き高齢者向け住宅 30戸
- **改修竣工年**
H26年
- **改修工事費**
約138百万円
- **月額利用料**
 - ・家賃……約93,600～98,100円
 - ・共益費……約2,700円
 - ・サービス費…約36,000円(1人)

外観写真



配置図・平面図

改修前

- **従前用途**
共同住宅
(121戸)
- **竣工年**
S47年

都内でも最大規模のUR団地である高島平団地の2-26-2号棟。11階建てのSRC造で、間取りは2DKが中心。平成22年～23年度にかけて耐震改修工事を実施し、その際の補充停止により増加した空き家をサービス付き高齢者向け住宅に改修する工事を実施。

公的不動産を活用した高齢者向け住まいの整備事例(ココファン横浜鶴見(横浜市鶴見区))

- 市有地である旧鶴見会館跡地において、公募により事業者を選定し、定期借地によりサービス付高齢者向け住宅を整備。
- 一般世帯と共に暮らす「よこはま多世代・地域交流型住宅」モデル第1号として、多世代との共生、地域の皆さんとの交流などの新しい住まい方を提案。

事業概要

物件名称 : ココファン横浜鶴見
所在地 : 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3-19-11 (JR京浜東北線「鶴見駅」から徒歩8分、京浜急行鉄道「京急鶴見駅」から徒歩7分)
開設年次 : 2014年5月竣工
建築規模 : 敷地面積2717.36㎡ (高齢者向け70戸 うち、18㎡ : 42戸、25~28㎡ : 10戸、35㎡ : 12戸、51㎡ : 6戸) (一般向け29戸、交流スペース薬310㎡、共同リビング約100㎡)
施設種別 : サービス付高齢者向け住宅、一般賃貸住宅
併設施設 : 通所介護、訪問介護、居宅介護支援、クリニック (内科、外科)、薬局、コンビニエンスストア、学習塾
提供サービス : 医療、デイサービス、居宅介護支援、訪問介護
料金 : 99,500円~178,980円
事業主体 : 株式会社学研ホールディングス、株式会社学研ココファンホールディングス、株式会社学研ココファン、総合地所株式会社の4社による共同事業体

図面・写真等



<外観>



<内観>



<間取り>