



高齢期の居住の場と

サービス付き高齢者向け住宅の

現状に関する調査報告

-
1. 高齢期の居住の場の現状
 - ・高齢者住宅に関する需給の見通し ……3～6
 - ・人口・世帯の状況 ……7～8
 - ・高齢者の住宅事情等 ……9～13
 - ・参考資料 ……14・15
 2. サービス付き高齢者向け住宅の現状等 ……16～34
-

1.高齢期の居住の場の現状



高齢者住宅に関する需給の見通しの検討方針

●需要(ニーズ)の算定フローと基礎指標

算定式	○高齢者世帯数	×	○介護等の状態	×	○定住・住替意向	×	○住宅性能の良否
定義	世帯主年齢65歳以上の単独世帯＋夫婦のみ世帯		「住宅」で介護を受けながら居住継続する状態を要介護度2以下と想定		①身体機能が低下して介助等が必要になった際の居住場所の希望 ②現在の住まいからの転居意向希望		①耐震・バリアフリー・省エネ性能が低い住宅の代替指標 ②バリアフリー・省エネ性能が低い住宅の代替指標
基礎指標	2020年：1,376.6万世帯		要介護度3以上：4% 要介護度2以下：11% 認定なし：85%		①自宅にとどまりたい：65% ②住み続けたい：80%		①築30年超(S55以前)：50% ②築20～30年(S56～H2)：20%
出典・根拠	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)」(2018年推計)		厚生労働省「介護保険事業状況報告 月報」、「平成27年国勢調査」から想定した自宅等で暮らす要介護認定者の65歳以上人口比から設定		①内閣府「第8回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査 2015年」 ②内閣府「団塊の世代の意識に関する調査 平成24年」		国土交通省「平成25年 住宅・土地統計調査」

●供給側の基礎指標

- 現状で高齢期の居住の場となっている住宅・施設の供給の現状と見通しを整理
- ...住宅系／特定施設／介護施設系／生活保護者向け施設など

●需給状況の整理・検証

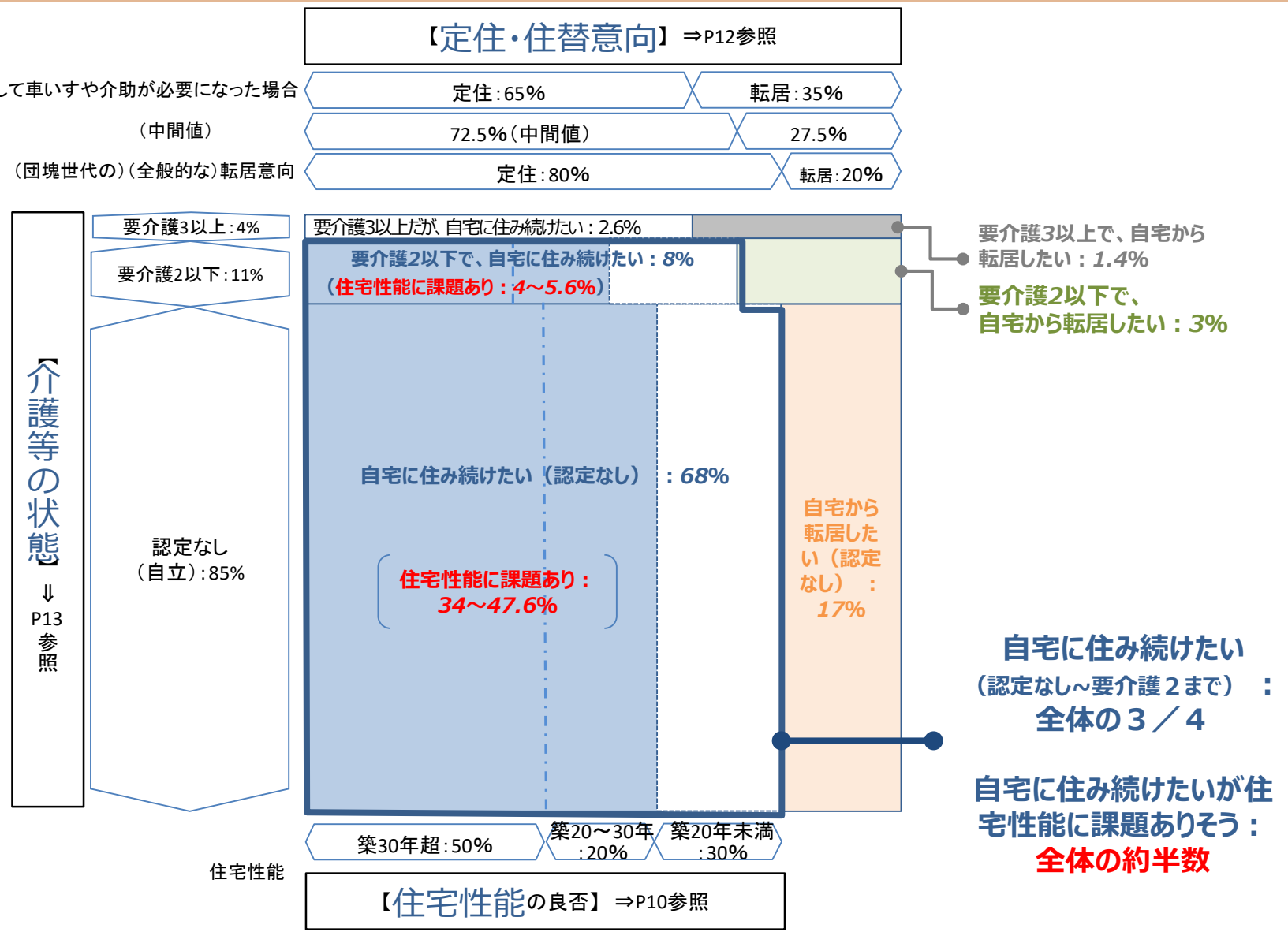
- 今後の発生需要に対する充足状況の整理・検証
- ...統計データ・整備目標・推計試算等を基に現状・5年後(2025年)の状況を整理し、政策目標(4%)の検証
- 高齢者住宅の定義の確認
- ...需要に対する高齢者住宅の定義・対応する住宅・施設の再確認
- ※一定のバリアフリー化とサービスを有する住宅と想定

高齢者住宅に関する需要側の基礎指標

令和2年1月29日時点
 今後の推計の高度化によって修正有

世帯主年齢65歳
 以上世帯を
 100%として按分

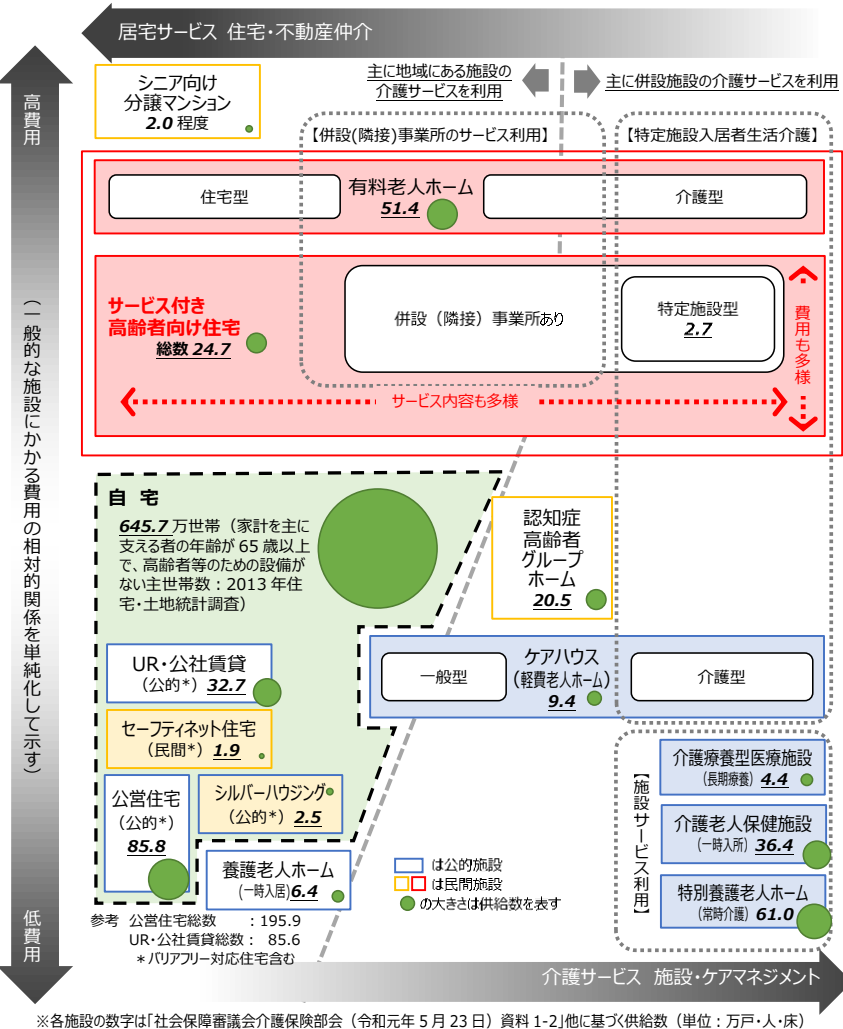
●データの位置づけと今後の推計作業について
 ・H30住宅・土地統計調査の特別集計データの入手中の状況であるため、現時点では、身体状況・定住意向等から**大まかな需要の分布構成を整理**
 ・今後のデータ入手を踏まえ、住宅の所有関係別や都道府県別の推計等を予定



高齢者住宅に関する供給側の基礎指標

令和2年1月29日時点
今後の推計の高度化によって修正有

■高齢期の居住の場の全体像



■高齢期の居住の場の現在のボリュームと将来推計

高齢期の居住の場の現状			高齢期の居住の場の将来			
種 別		現在の供給戸数・定員数（千人、千戸）	出典	将来（2025年）の戸数・定員数の算定の考え方	将来（2025年）の戸数・定員数（千人、千戸）	増加分
サービス付き高齢者向け住宅（戸数）	特定施設分	26.6	※1	「第7期介護保険事業計画（厚生労働省）2018.3」による 注）有料老人ホーム及びケアハウスの特定施設分と養護老人ホームの数値（グレー塗りつぶしのセル）を合わせたものである 総数を対数式で推計（294千戸）し、現状の特定施設とそれ以外の比率（1：9）で案分	320.0	3.4
	上記以外	220.6				
有料老人ホーム（定員数）	特定施設分	205.6	※2	総数を多項式（3次）で推計（626千戸）し、現状の特定施設とそれ以外の比率（5：5）で案分		
	上記以外	308.4			313.0	4.6
軽費老人ホーム（定員数）	A型	11.5	※3	総数を直近5年の年平均増加数600で増加と仮定して推計（99千戸）し、現状の構成比で案分	11.5	0.0
	B型	0.6			0.6	0.0
	都市型	1.2			1.3	0.1
	ケアハウス（一般型）	60.8			63.8	3.0
	ケアハウス（特定施設分）	20.3				
養護老人ホーム（定員数）		64.1	※3			
シルバーハウジング（戸数）		25.0	※4	ほぼ現状維持と仮定	25.0	0.0
セーフティネット住宅（戸数）		19.5	※5	ほぼ現状維持と仮定	20.0	0.5
無料低額宿泊所（定員数）		20.1	※6	2015～2018の年平均増加数644で増加と仮定して推計	23.4	3.3
救護施設（利用者数）		16.7	※3	過去の推移から変化なしと仮定して推計	17.0	0.3
認知症高齢者グループホーム		205.0	※7	「第7期介護保険事業計画（厚生労働省）2018.3」による	250.0	45.0
介護療養型医療施設		43.9	※7		480.0	72.5
介護老人保健施設		363.6	※7		730.0	120.0
特別養護老人ホーム		610.0	※7		2,520.2	296.7
合計		2,223.5	—	—		
住宅系（介護サービス等を受けながら生活）（a）		647.6	—	—	699.8	52.2
介護施設系ほか		1,575.9	—	—	1,820.4	244.5

《65歳以上人口に対する充足率》			
65歳以上人口（b）	35,578	※8	
65歳以上人口に占める「高齢期の居住の場」の割合	1.82%	—	a÷b×100

- ※1 サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム 登録情報（高住協）2019.8.31現在
- ※2 「厚生労働省老健局調べ（「地域包括ケアシステムの推進（多様なニーズに対応した介護の提供・整備）」参考資料）令和元年5月23日 厚生労働省老健局より2018年現在」における総数 514,017人を「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する調査研究（PwC）2019.3現在」による特定施設とそれ以外の比率（4：6）で案分
- ※3 社会福祉施設等調査（厚生労働省）2017.10.1現在 ただし、ケアハウスについては、総数 81,132人を「平成29年度 軽費老人ホーム（ケアハウス）の経営状況について（福祉医療機構）」の特定施設と一般型（1：3）の比率で案分
- ※4 高齢者住宅必携 平成30年度版（高齢者住宅財団）
- ※5 セーフティネット住宅情報提供システム（すまいづくりまづりセンター連合会）2020.1.6現在
- ※6 無料低額宿泊事業を行う施設の状況に関する調査結果について 平成30年度調査（厚生労働省社会・援護局保護課）2018.7末現在
- ※7 介護給付費等実態統計（厚生労働省）2018年10月審査分
- ※8 人口推計（総務省統計局）2018.10.1
- ※9 日本の将来推計人口 2017年4月（出生中位・死亡中位推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

※各施設の数字は「社会保障審議会介護保険部会（令和元年5月23日）資料1-2」他に基づく供給数（単位：万戸・人・床）



高齢者住宅に関する需給の見通し 按分して推計

令和2年1月29日時点
今後の推計の高度化によって修正有

前頁の比率で高齢世帯数(将来推計)を按分【高齢者世帯数】

2020年:1,376.6万世帯
2025年:1,427.5万世帯
2030年:1,465.1万世帯
2040年:1,583.3万世帯

要介護
(中間値)
全般

【定住・住替意向】P12

定住:65%

転居:35%

72.5%(中間値)

27.5%

80%

20%

※2020年想定量

要介護3以上だが、自宅に住み続けたい:35.8万世帯

要介護3以上で、自宅から

転居したい:19.3万世帯

要介護2以下で、自宅に住み続けたい:109.8万世帯

要介護2以下で、自

宅から転居したい:41.6万世帯

(住宅性能に課題あり:
54.9~76.9万世帯)

認定なしで、自宅に住み続けたい:936.1万世帯

(住宅性能に課題あり
:468.0~655.2万世帯)

認定なしで、自宅
から転居
したい:
234.0万
世帯

転居を望む層
(主に介護施設系)
【想定量】

2020年~:19.3万世帯

2025年~:20.0万世帯

2030年~:20.5万世帯

2040年~:22.2万世帯

既存施設等の空床の回転+新規供給
...介護施設系の定員増加は約24.1万
と想定(P5参照)

2020年:154万

⇒2025年:178万(+24万)

転居を望む層(介護サービス等を受けながら生活)

【想定量】

2020年~:41.6万世帯

2025年~:43.2万世帯

2030年~:44.3万世帯

2040年~:47.9万世帯

既存施設等の空床の回転+新規供給
...住宅系の定員増加は約5.6万と想
定(P5参照)

2020年:68.4万

⇒2025年:74.0万(+5.6万)

転居を望む層(高齢者住宅、駅近の便利な住宅など):

【想定量】

2020年~:234.0万世帯

2025年~:242.7万世帯

2030年~:249.1万世帯

2040年~:269.2万世帯

安全・安心に居住継続できる居住の
場への適切な住替えで対応
...住宅のバリアフリー化
...社会関係(環境)の構築、など

自宅で居住継続だが、住宅性能に課題があると考えられる層

【想定量】《要介護2以下》

《認定なし:自立》

2020年~:54.9~76.8万世帯

468.0~655.2万世帯

2025年~:56.9~79.7万世帯

485.4~679.5万世帯

2030年~:58.4~81.8万世帯

498.1~697.4万世帯

2040年~:63.1~88.4万世帯

538.3~753.6万世帯

早めの改修・性能向上

...耐震改修、断熱性の向上、バリアフリー化 など

【参考】住生活基本計画(H28.03全国計画)における成果指標

...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)

<参考値>(高齢者の将来人口の4%)

2020年:3557万×4%≒約142万、2025年:3603万×4%≒約144万

2030年:3618万×4%≒約145万、2040年:3793万×4%≒約152万

出典:日本の将来人口推計 2017年4月(国立社会保障・人口問題研究所)

課題あり

築30年超:50%

築20~30年
:20%

築20年未満
:30%

【住宅性能の良否】P10

介護等の状態

P13

認定なし
(自立):85%

要介護3以上:4%

要介護2以下:11%

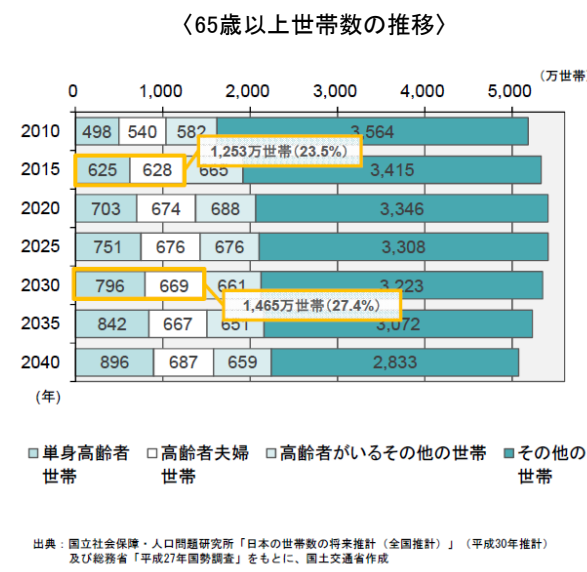
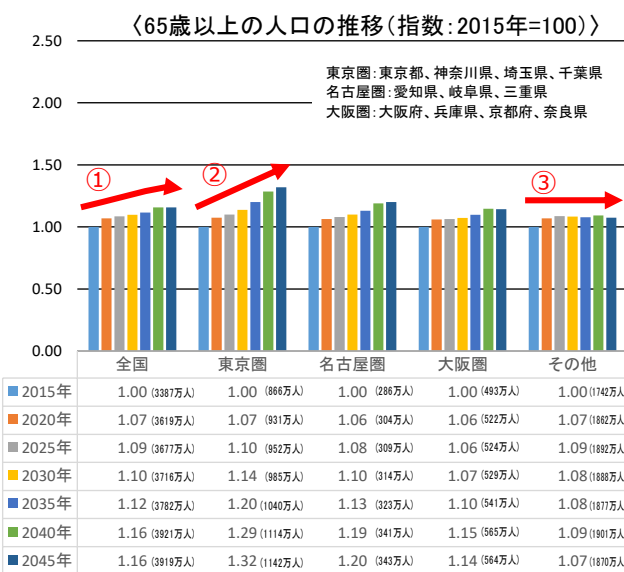
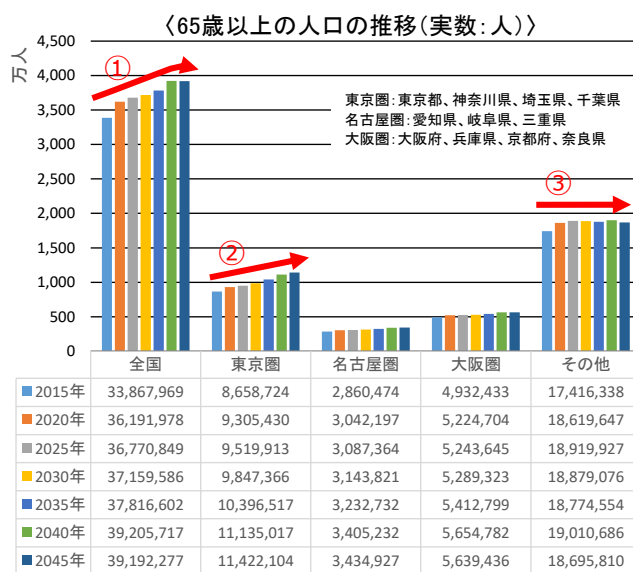


人口・世帯の状況① 団塊の世代が後期高齢にさしかかり人口構造に変化

●高齢者人口・世帯数ともに今後も増加傾向(人口・世帯数とも2040年に向けて増加)

●団塊の世代が高齢者でも後期にさしかかり、人口構造に変化

- ・65歳以上人口・世帯数は、全国で2040年に向けて増加 (①2015→2040: 約530万人(約16%) 増加)
- ・特に東京圏では急増 (②)
- ・その他の地域では2020年以降ほぼ横ばい (③)
- ・65歳以上の高齢者のいる世帯、単身・夫婦高齢者世帯のいずれも2040年に向けて増加



■ 2015年 ■ 2020年 ■ 2025年 ■ 2030年 ■ 2035年 ■ 2040年 ■ 2045年

※国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」より作成



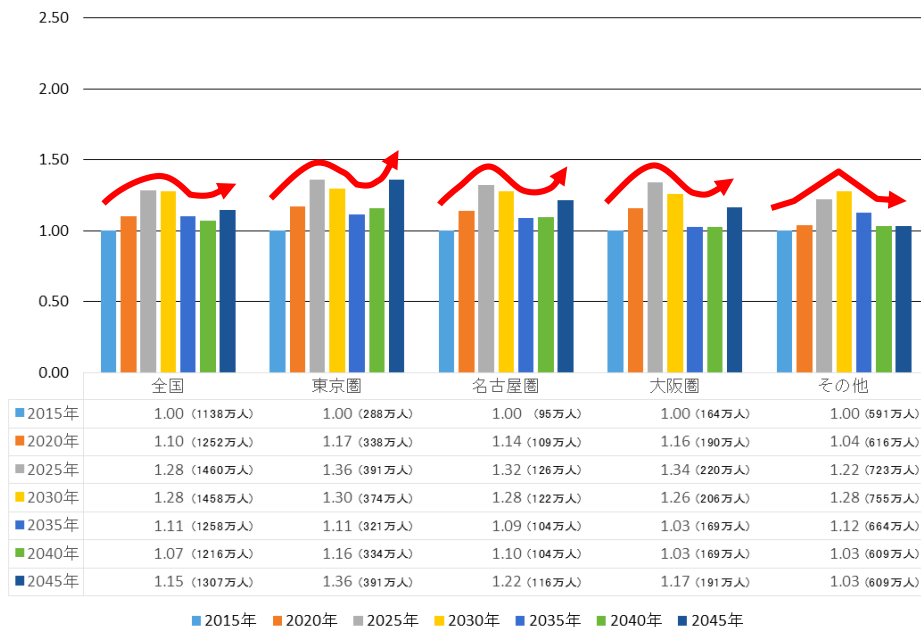
人口・世帯の状況② 団塊の世代が後期高齢にさしかかり人口構造に変化

- 将来的にピーク・減少を迎える高齢者人口からみると、総論的な高齢者対策は、安定・成熟していくが、入居者の平均年齢が85歳以上のサービス付き高齢者向け住宅の対象層は、特に大都市圏で2035～40年まで継続的に急増(85歳以上人口 2015→2040:約530万人増加)

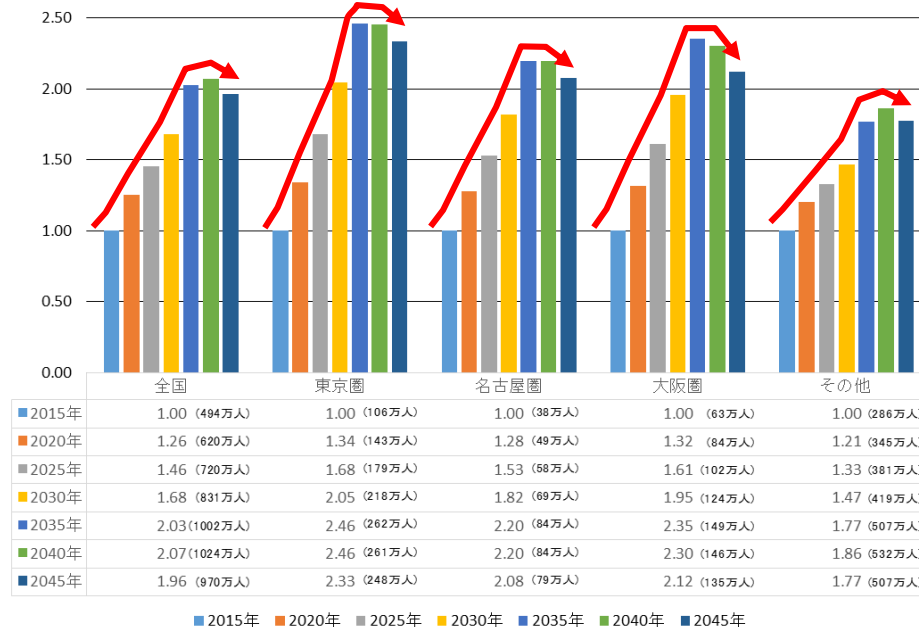
◇サービス付き高齢者向け住宅は、今後も高齢者対策施策の重要な役割を担うものと推測（施策の重点化）

◇地域の高齢化と整備の進展のプロセスを見据えた展開が必要（地域毎の差別化）

75～84歳の人口の推移(指数:2015年=100)



85歳以上の人口の推移(指数:2015年=100)



国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」より作成

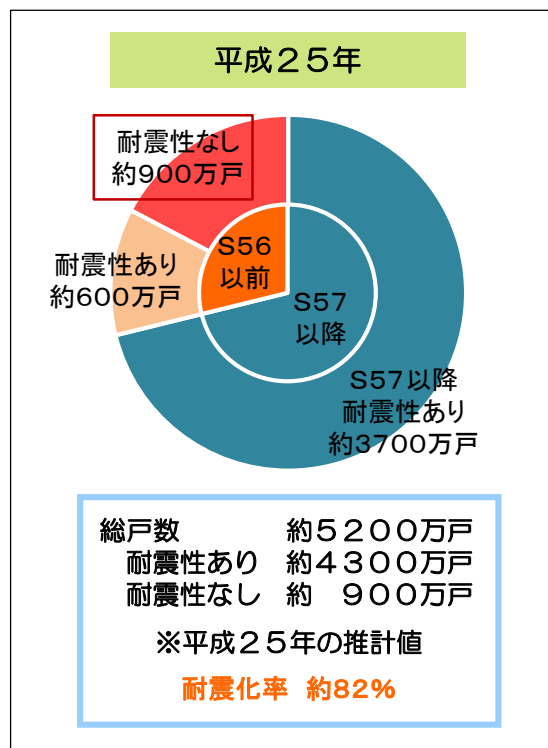


高齢者の住宅事情等① 築年の古い住宅の耐震・バリアフリー・省エネ性能は低い

資料1－①Aに対応

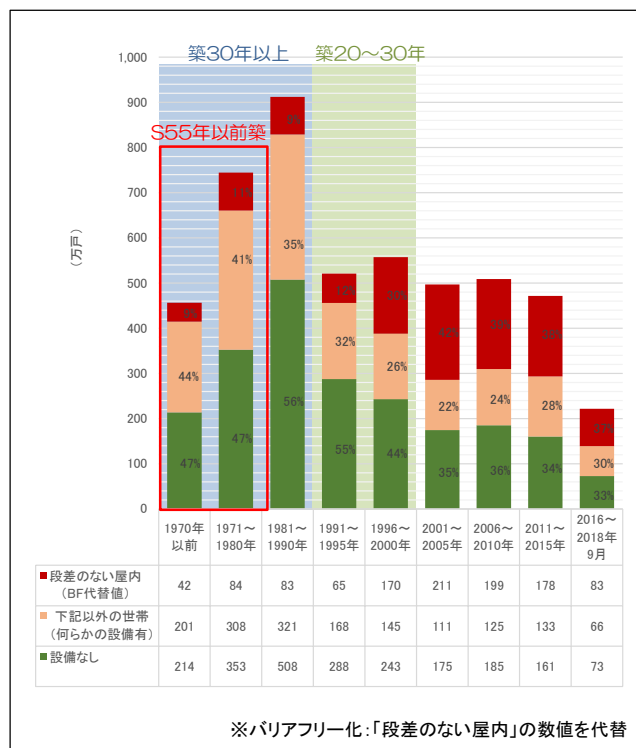
- 耐震化は約82%と進むが、S56年以前の耐震性のない住宅は約900万戸(約18%)存在。
- バリアフリー・省エネ性能は築20年以上(2000年以前)の住宅で低い。

〈住宅の耐震化の進捗状況〉



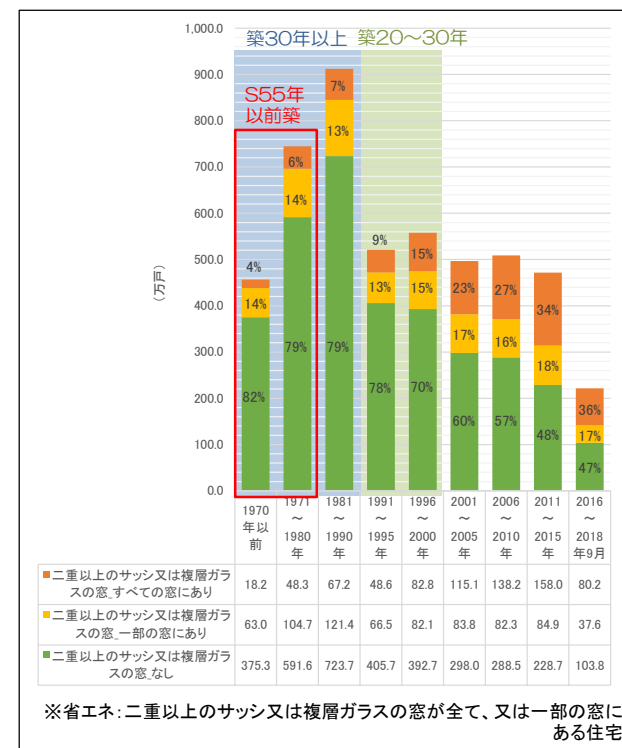
国土交通省 平成30年度
住宅経済関連データHPより抜粋

〈建築の時期×バリアフリー化の状況〉



平成30年住宅・土地統計調査 第26-1表, 第31-1表より作成

〈建築の時期×省エネの状況〉





高齢者の住宅事情等②

高齢者の多くは、築年数の古い(住宅性能の低い)住宅に居住している

資料1-①Aに対応

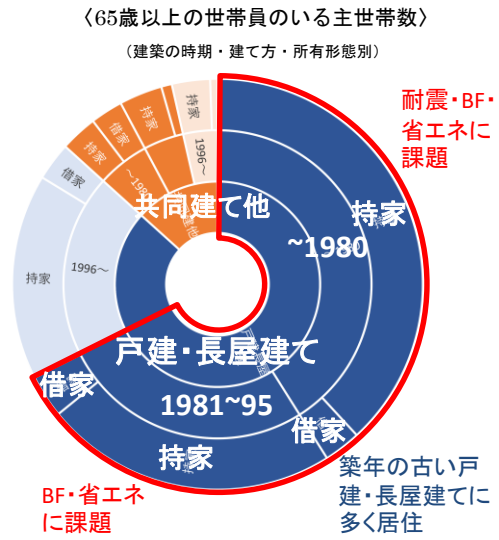
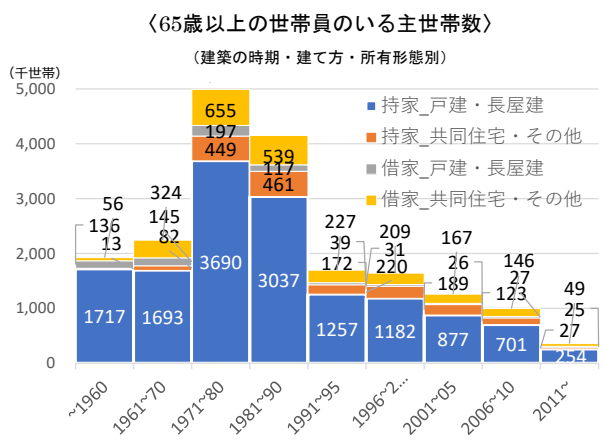
●高齢者が居住する住宅では1980(昭和55)年以前築がおよそ半数(約915万戸)

◇耐震性の確保に課題

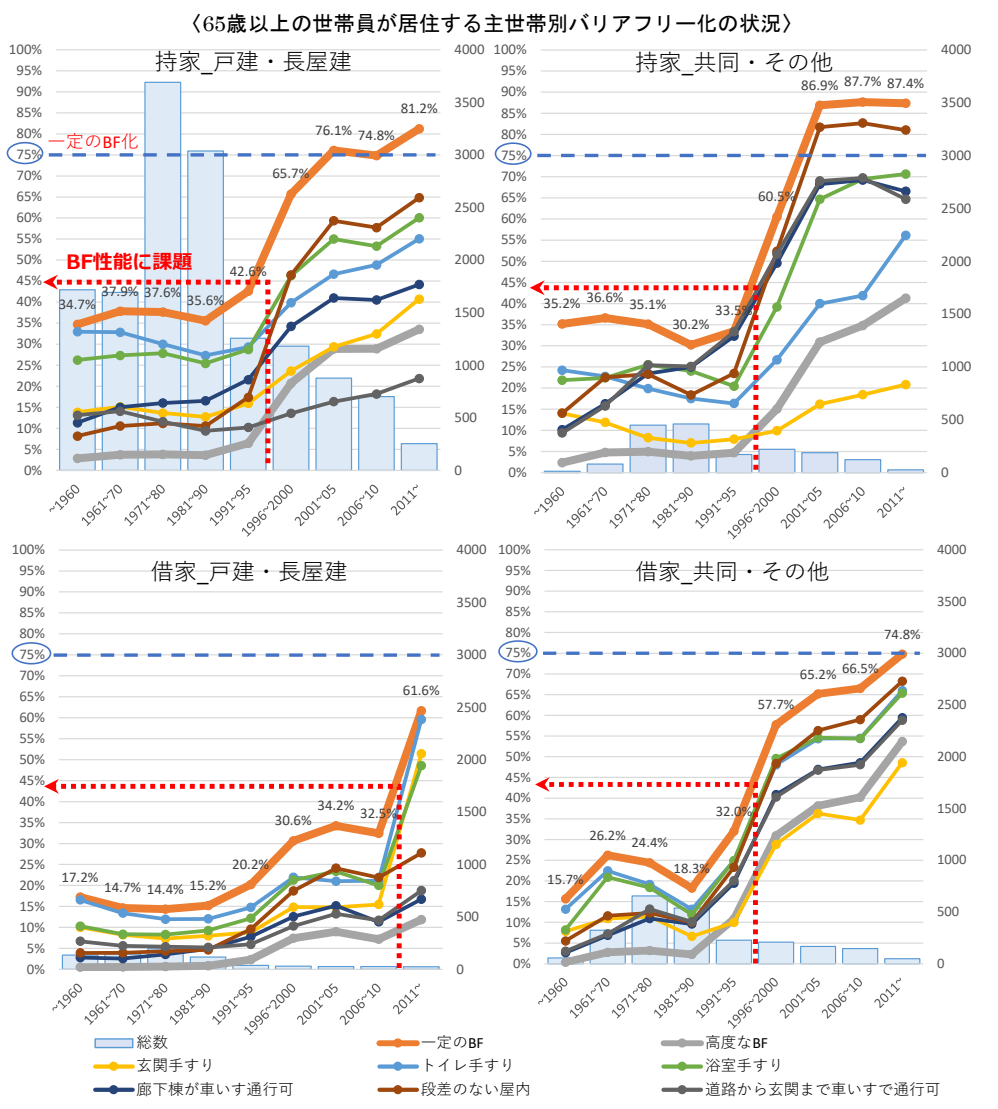
●バリアフリー化比率は、1996(H8)年以降築の住宅で高く、1995(H7)年以前築の住宅では低い

◇「一定の BF化」目標は2025年70%であり、1995年以前築の性能向上が課題

※一定のバリアフリー化
…玄関手すり、浴室手すり、
トイレ手すり、段差のない
屋内を満たす住宅



平成25年住宅・土地統計調査 第159表より作成





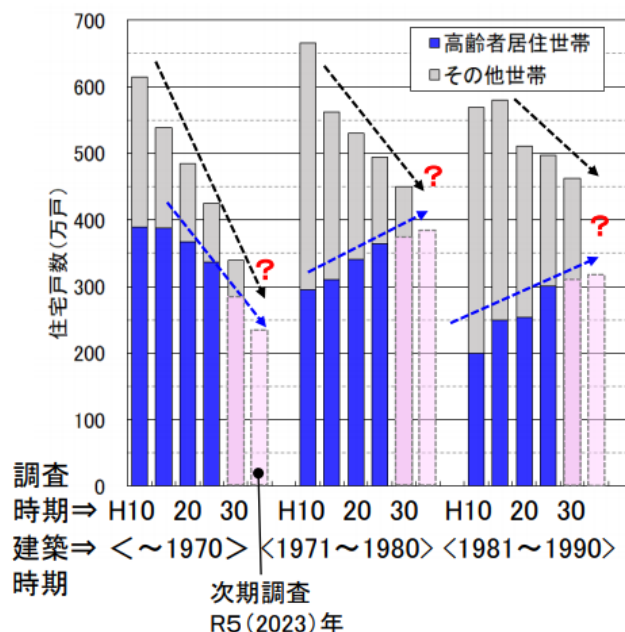
高齢者の住宅事情等③ 高齢者の多く住む築年の古い住宅の性能向上は進んでいない

資料1ー①Aに対応

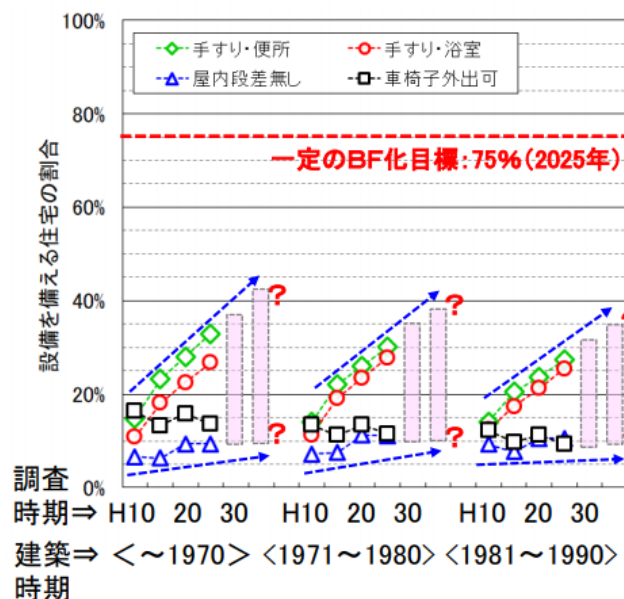
●これまでの延長線では、「古い住宅の置換」、「設備の装備率向上」、共に充分では無い。

◇BF化率目標達成には、
高齢者が多く居住する築年の古い住宅への対応が課題となる

＜古い住宅の置換は進むか？＞



＜設備の装備率は上がるか？＞



総務省H10・15・20・25住宅・土地統計調査 より作成

●高齢者の多くが、性能の低い戸建持家に住んでいること等により、2つのリスクを想定

- ①高齢期に適した居住環境で暮らすことができず、要介護となる時期を早めてしまうリスク
- ②適切な管理が行われず、結果として次世代に継承されずに空き家が発生するリスク

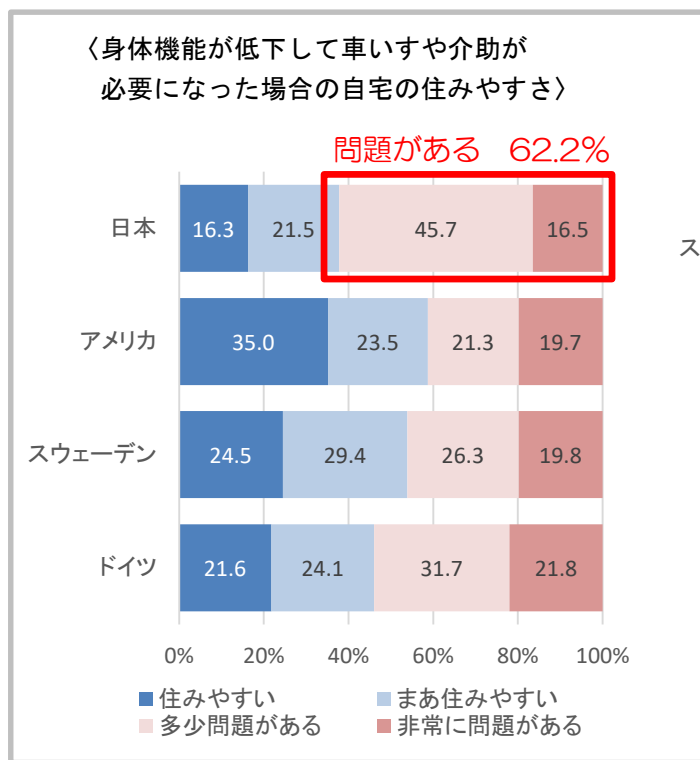


高齢者の住宅事情等④

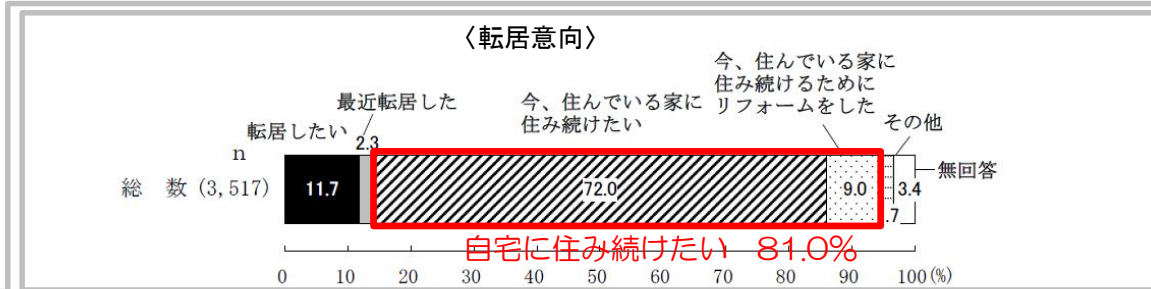
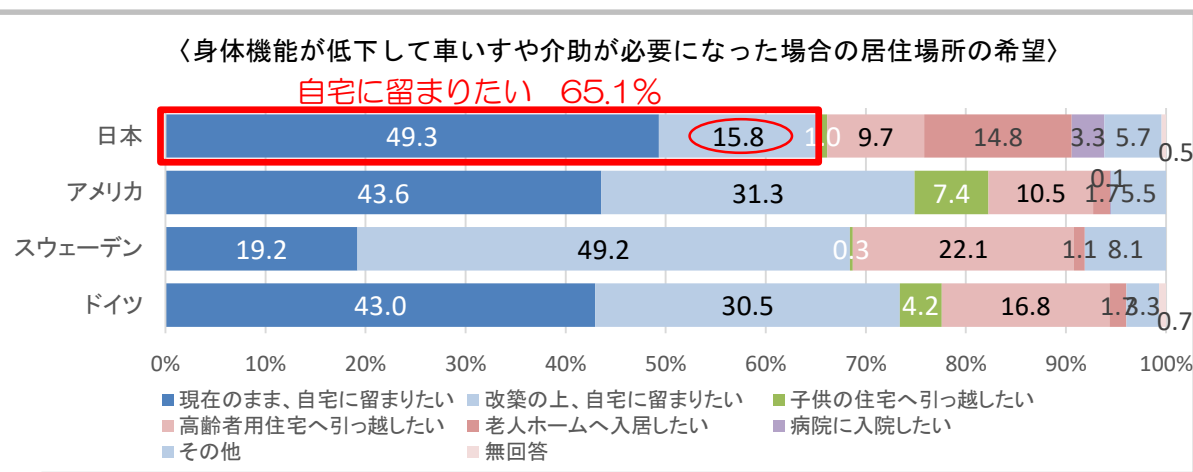
自宅に問題があることを認識しつつも、自宅を改修する意向は低い

資料1-②に対応

- 身体機能が低下して車いすや介助が必要になった場合の自宅の住みやすさについては、「非常に問題がある」+「多少問題がある」の計が**62.2%**と、アメリカ・スウェーデン・ドイツよりも**高い**。
 - 身体機能が低下して車いすや介助が必要になった場合、自宅での継続居住を希望する割合が多いが、住まいについて、「改築の上自宅に留まりたい」の回答は、日本では**15.8%**と、アメリカ・スウェーデン・ドイツよりも**低い**。
- ◇日本では、身体機能が低下した場合には、**自宅に問題があることを認識しつつも、自宅を改修する意向は低い**。



「平成27年度 高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」内閣府



「平成24年度 団塊の世代の意識に関する調査」内閣府



高齢者の住宅事情等⑤

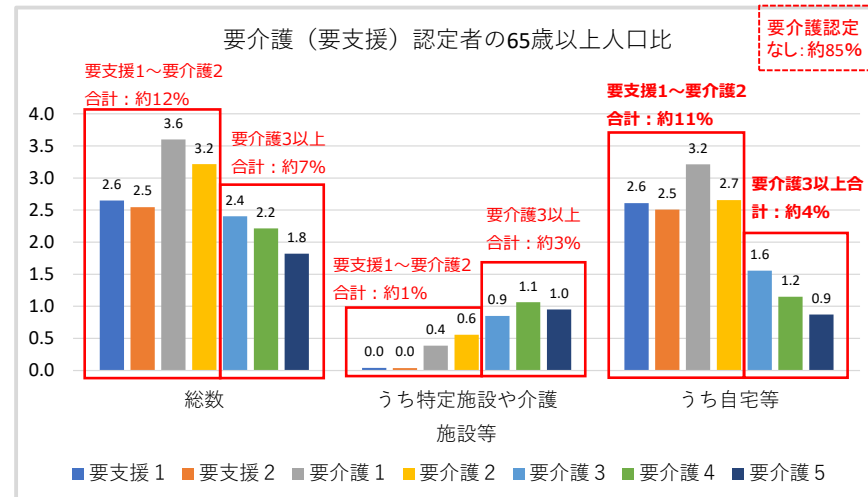
65歳以上の18.5%が要介護(要支援)認定を受けており、
要介護3以上は施設等で暮らす人が増える

● 65歳以上人口約3,350万人のうち、要介護(要支援)認定者は、計約620万(18.5%)となっている。(平成27年10月現在)

●このうち、「介護施設等で暮らす」と統計上整理できる人数を推定したところ、要介護(要支援)認定者数は、約130万人(3.9%)。

◇要支援1～要介護2では、介護施設等で暮らす人は全体の約1%にとどまり、自宅等で暮らす人が全体の約11%となっている。

◇一方、要介護3以上では、介護施設等で暮らす人は全体の約3%、自宅等で暮らす人が全体の約4%となっている。



		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	総数	65歳以上人口
要介護(要支援)認定者	総数: ①	886,598	852,285	1,204,577	1,076,001	804,814	741,312	609,695	6,175,282	33,465,441
	65歳以上人口比	2.6	2.5	3.6	3.2	2.4	2.2	1.8	18.5	
特定施設や介護施設等で暮らす介護保険サービス受給者	居宅介護(介護予防)サービスのうち特定施設入居者生活介護: ②	13,533	12,026	44,472	37,311	32,529	33,877	25,346	199,094	
	地域密着型(介護予防)サービスのうち認知症対応型共同生活介護: ③	0	830	33,954	46,873	50,299	33,203	22,563	187,722	
	施設介護サービス: ④	1	8	50,959	102,570	201,638	289,292	270,025	914,493	
	合計: ②+③+④=⑤	13,534	12,864	129,385	186,754	284,466	356,372	317,934	1,301,309	33,465,441
	65歳以上人口比	0.0	0.0	0.4	0.6	0.9	1.1	1.0	3.9	
自宅等で暮らすと想定される要介護認定者	総数: ①-⑤	873,064	839,421	1,075,192	889,247	520,348	384,940	291,761	4,873,973	33,465,441
	65歳以上人口比	2.6	2.5	3.2	2.7	1.6	1.2	0.9	14.6	

- ②: 特定施設等の指定を受けた有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅
- ③: 認知症高齢者グループホーム
- ④: 特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設

※厚生労働省「介護保険事業状況報告 月報」及び総務省「平成27年国勢調査」より作成

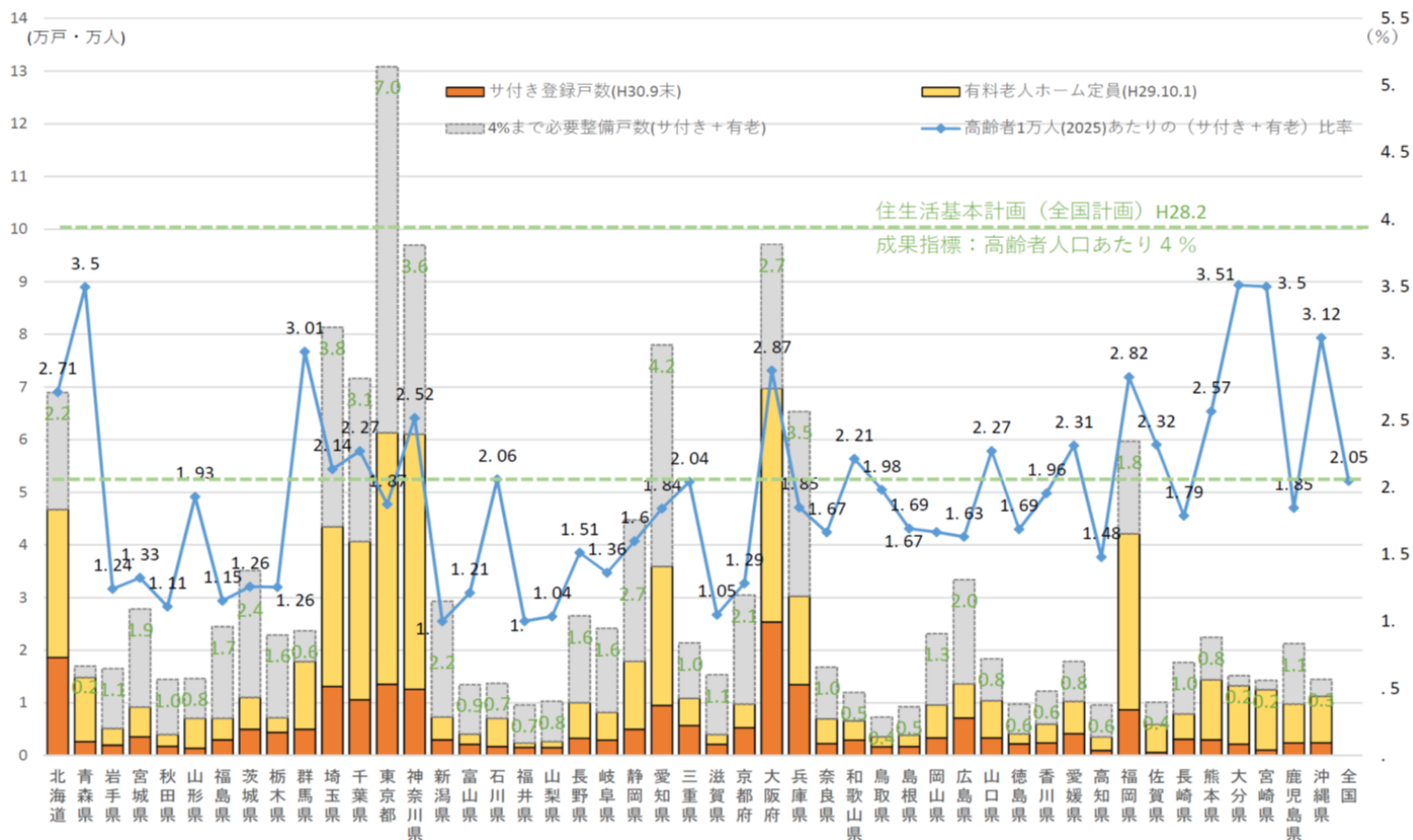
注) 要介護(要支援)認定者は平成27年10月末現在、介護保険サービス受給者は平成27年10月サービス分、65歳以上人口は平成27年10月現在の数値である。



(参考)高齢者向け住宅の各都道府県の充足の見通し

※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、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅

○2025年の状況からみた現有ストックの充足状況



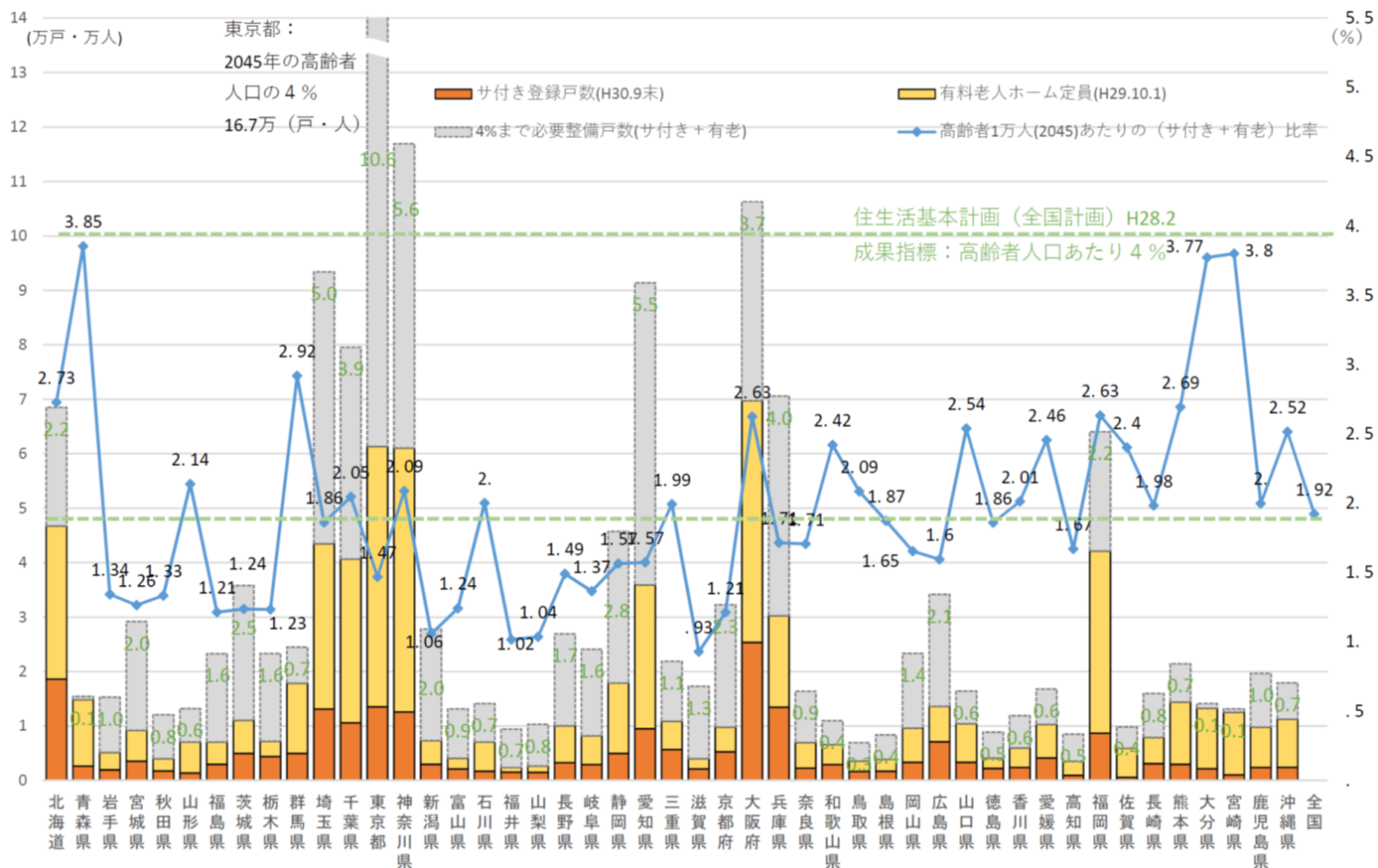
人口データは、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）、将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：2015年は国勢調査による実績値）による。



(参考)高齢者向け住宅の各都道府県の充足の見通し

※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、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅

○2045年の状況からみた現有ストックの充足状況



人口データは、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30（2018）年推計）、将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：2015年は国勢調査による実績値）による。

2.サービス付き高齢者向け住宅の現状等

○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】

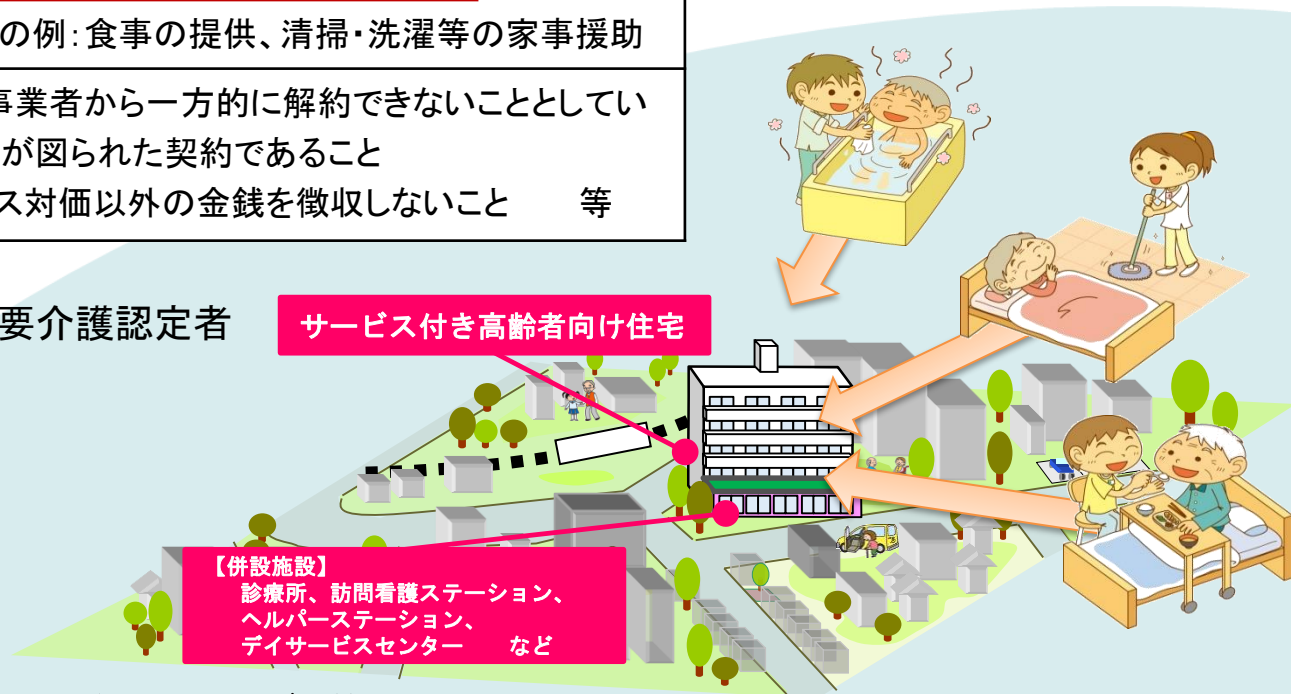
ハード	○<u>床面積は原則25㎡以上</u> ○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○<u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【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(R1.12末時点)】

戸数	250,352戸
棟数	7,486棟

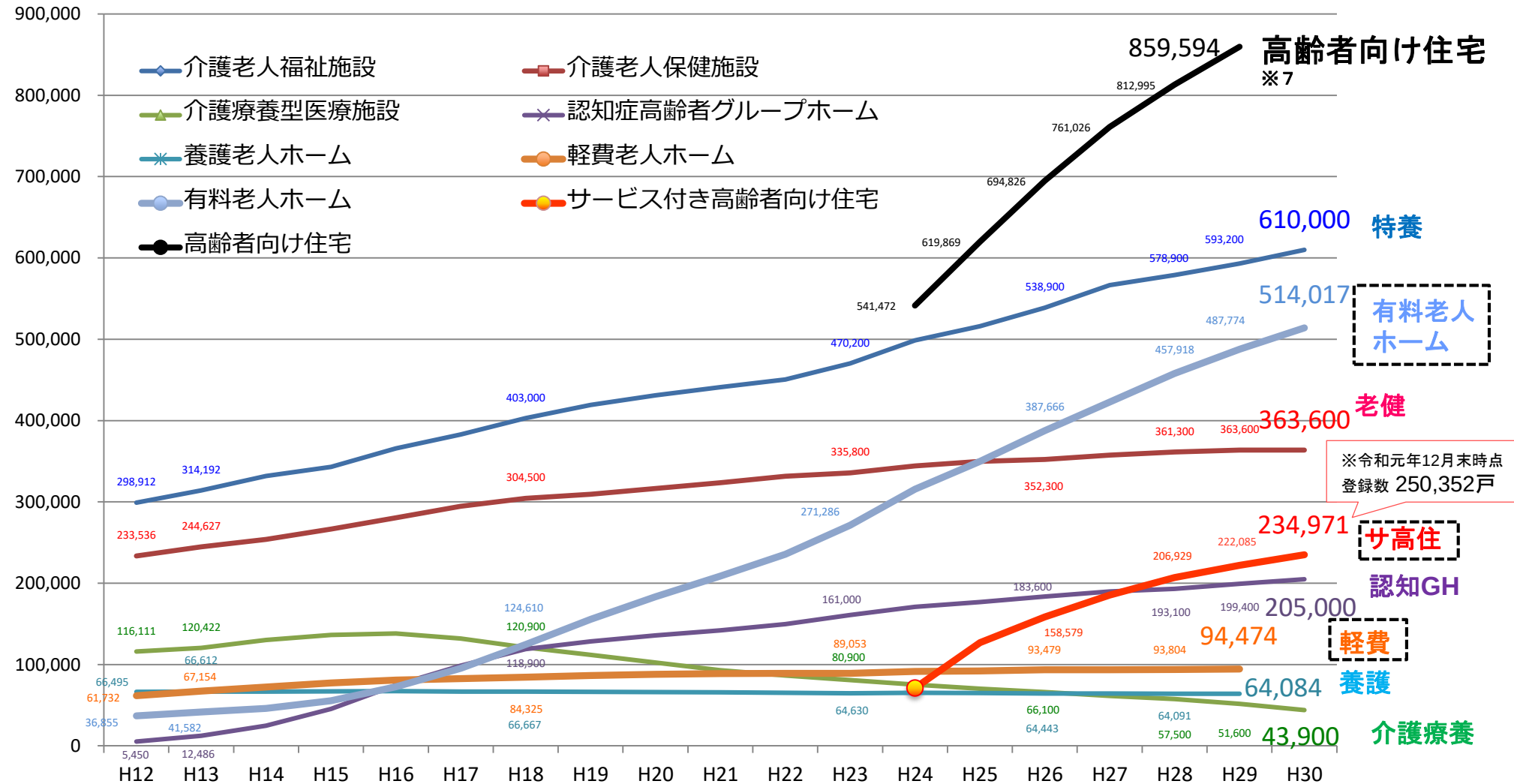


住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

高齢者向け住まい・施設の利用者数

資料1-⑥Aに対応

(単位：人・床)



※1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10/1時点）【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査（10月審査分）【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計（10月審査分）【H30～】」による。

※2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。

※3：認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。（短期利用を除く）

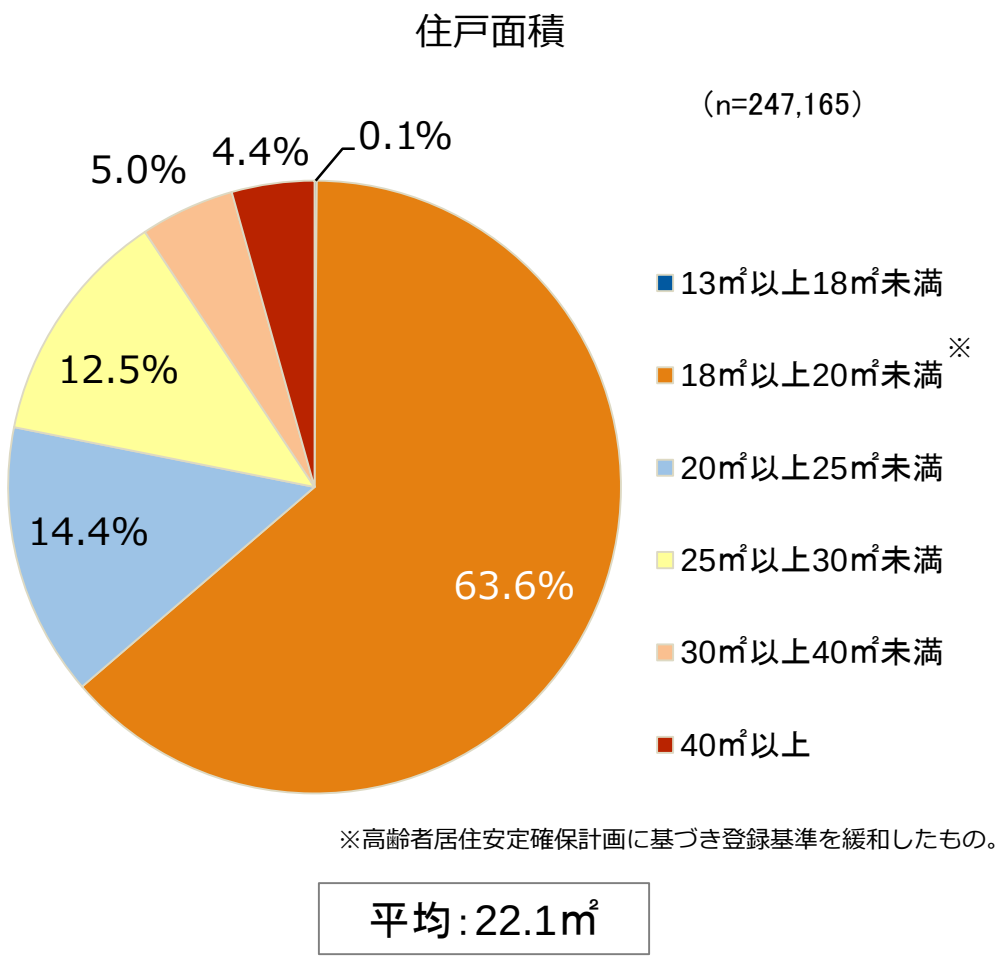
※4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10/1時点）」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24～H29は基本票の数値。（利用者数ではなく定員数）

※5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果による。（利用者数ではなく定員数）

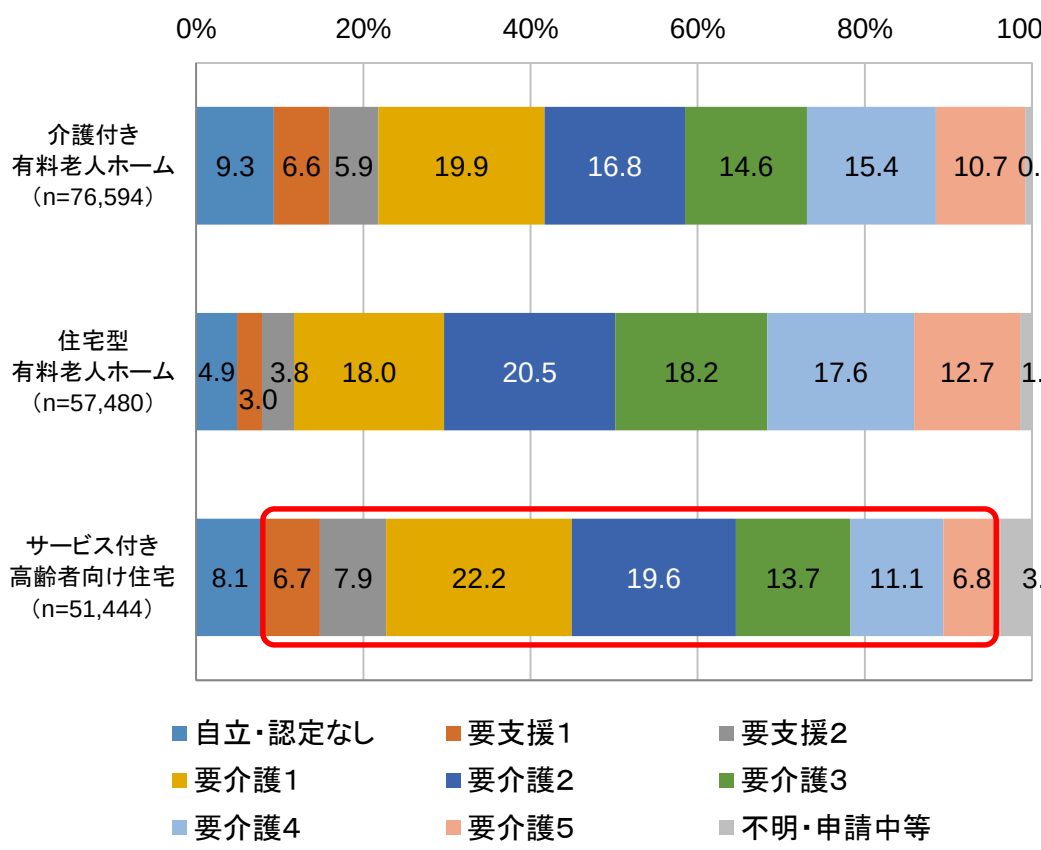
※6：サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（9/30時点）」による。（利用者数ではなく登録戸数）

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

- ・25㎡以上の住戸は全体の約4分の1未満。
- ・自立高齢者の入居が少なく、要介護3以上の高齢者が約3割。



高齢者向け住まいにおける要介護高齢者の入居割合

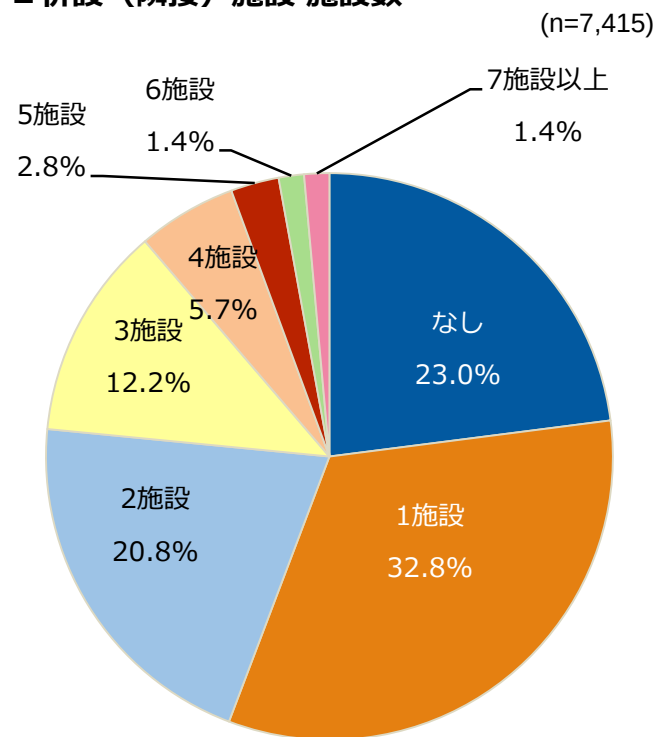


資料)一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析 (R1.8月末)」

出典)平成 30 年厚生労働省度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)「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」(PwC コンサルティング合同会社)

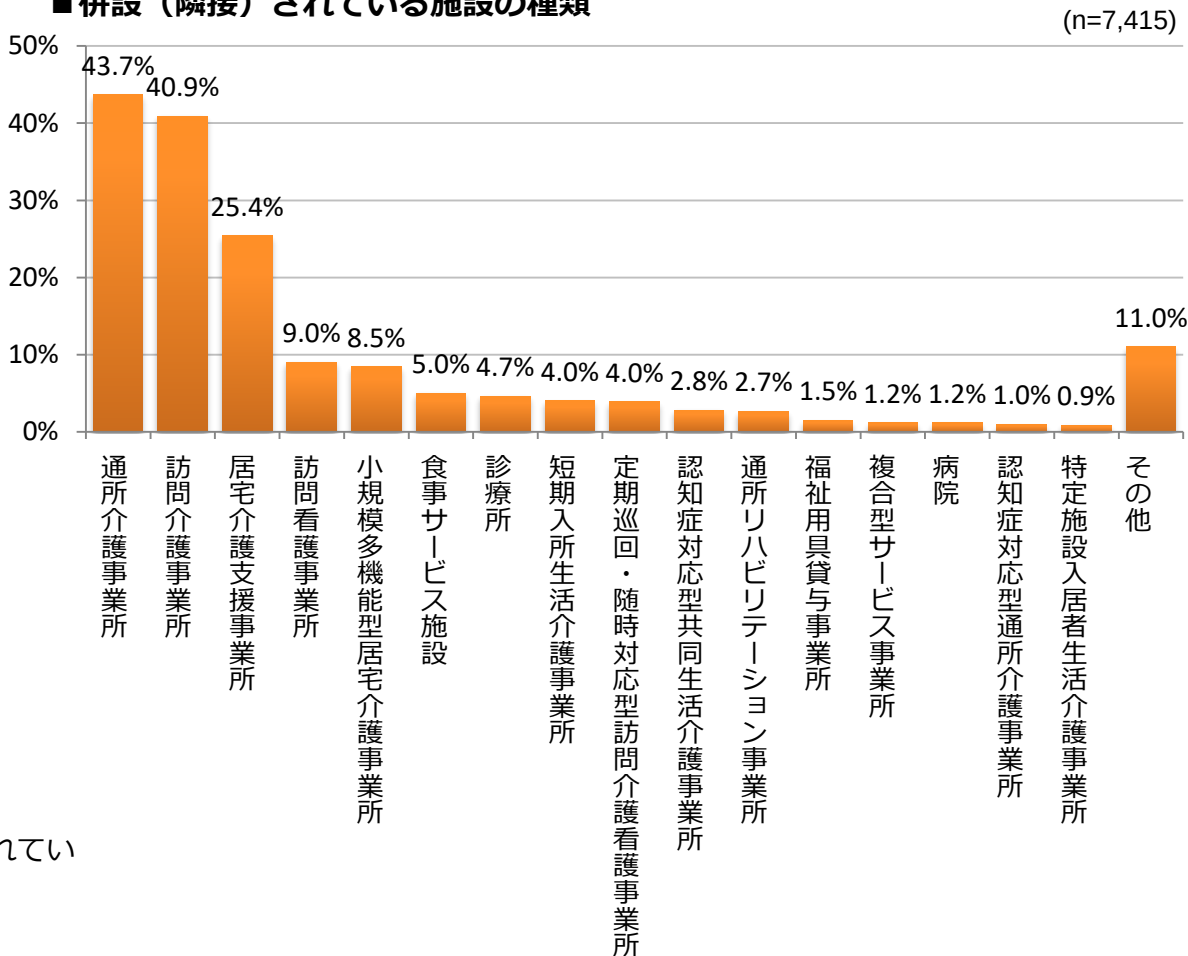
- ・1つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接しているサ高住は約8割。
- ・併設施設の種類の種類は、通所介護事業所(43.7%)、訪問介護事業所(40.9%)が多い。

■ 併設（隣接）施設 施設数



いずれかの高齢者生活支援施設が併設又は隣接されている住宅は77.0%

■ 併設（隣接）されている施設の種類の種類



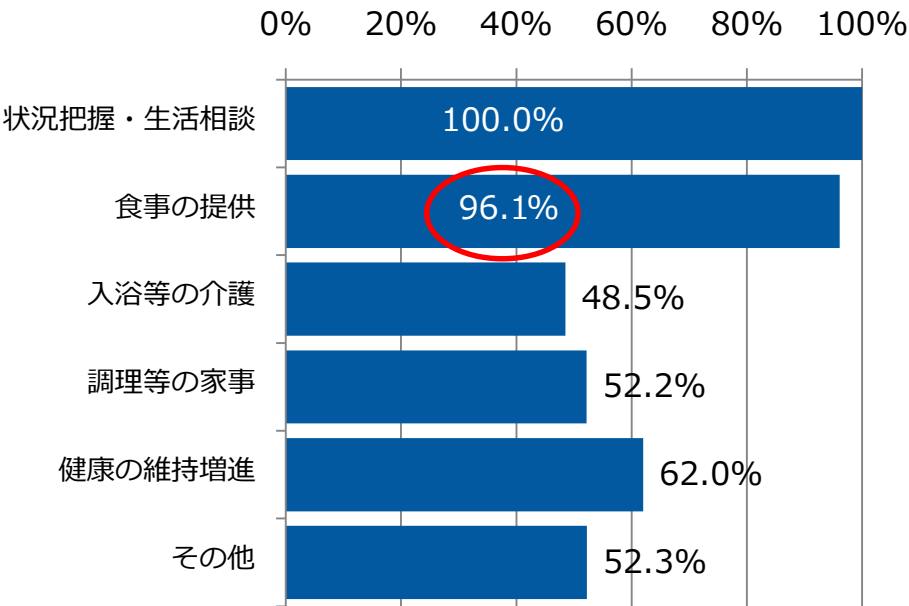
* : 1 住宅で複数の併設施設を有する住宅があるため、併設施設の合計は12,414である。
左図と右図の割合の母数は住宅数7,415としている。

- ・状況把握・生活相談サービスはすべての住宅で提供されている。
- ・食事提供サービスは約96%、入浴等の介護サービスは約49%が提供。

○ 高齢者生活支援サービスの提供状況

	(n=7,415)	
	実数	割合
状況把握・生活相談	7,415	100.0%
食事の提供	7,127	96.1%
入浴等の介護	3,599	48.5%
調理等の家事	3,871	52.2%
健康の維持増進	4,600	62.0%
その他	3,876	52.3%

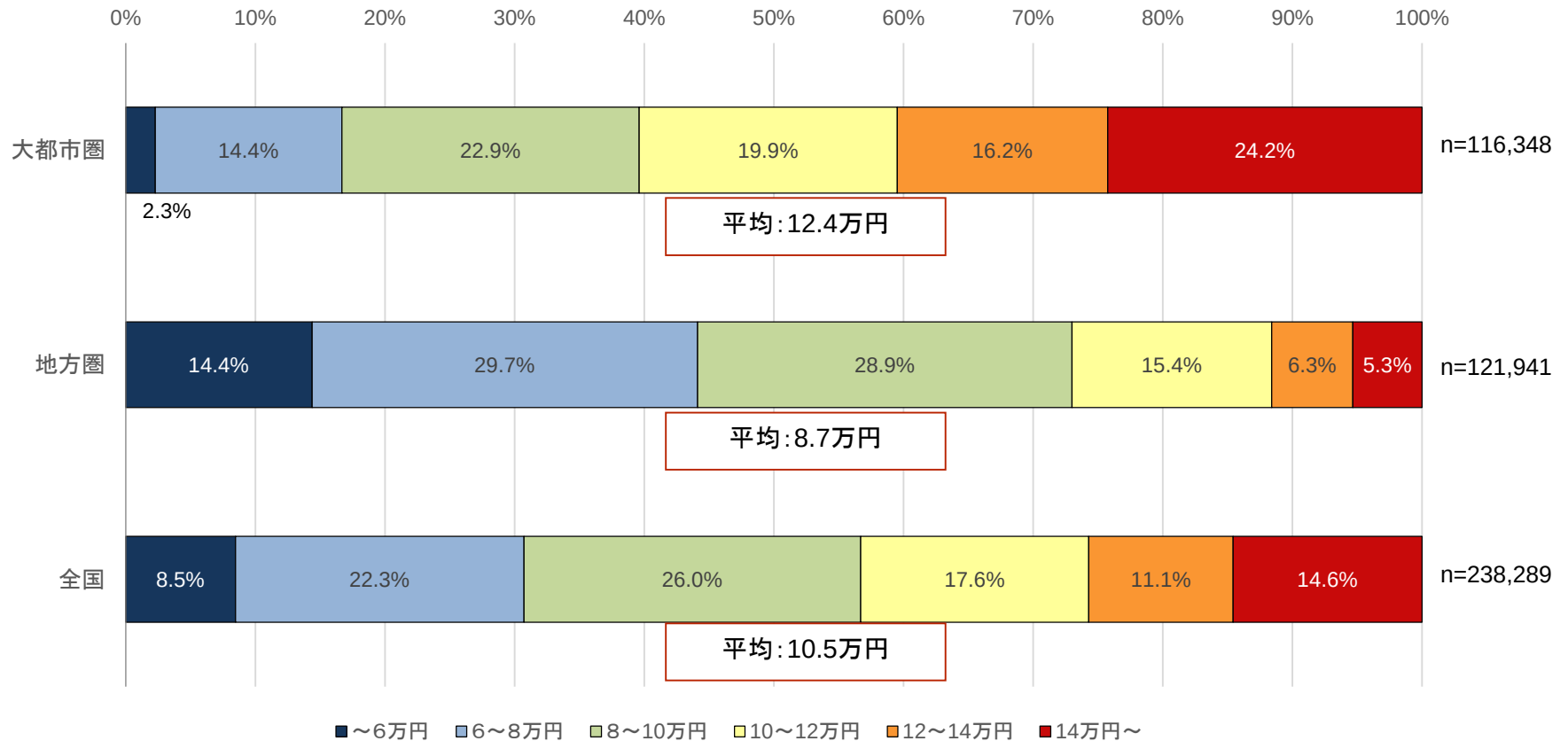
注：提供サービスの有無は、登録主体によって判断が異なる。



資料)一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析 (R1.8月末)」

・入居費用は、家賃、共益費、サービス費(生活相談・見守り)で、月額約10万円程度。

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用(月額) ※



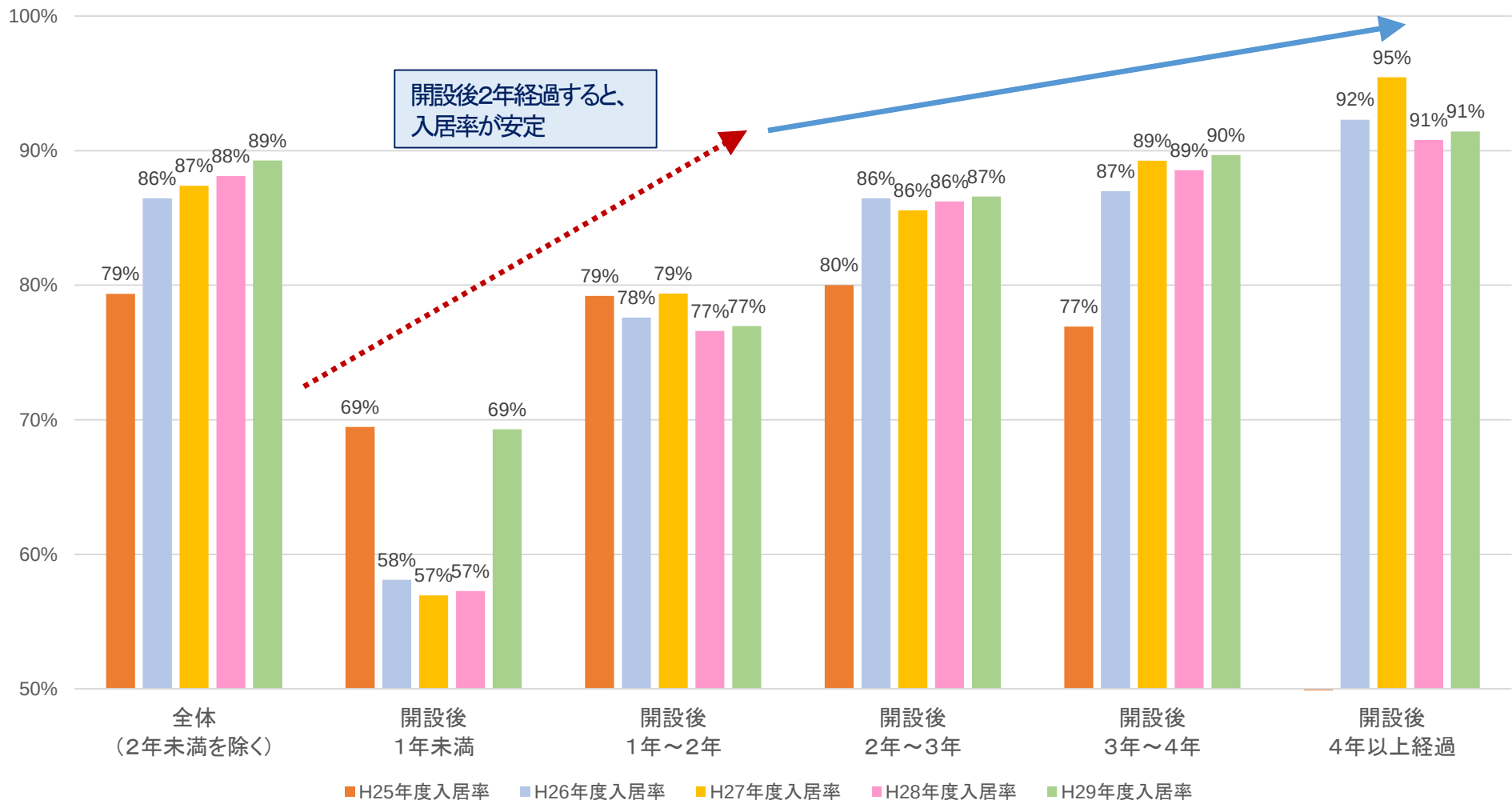
※家賃、共益費、必須(生活相談・見守り)サービス費用の合計。ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。

※平成30年12月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

サービス付き高齢者向け住宅の入居率

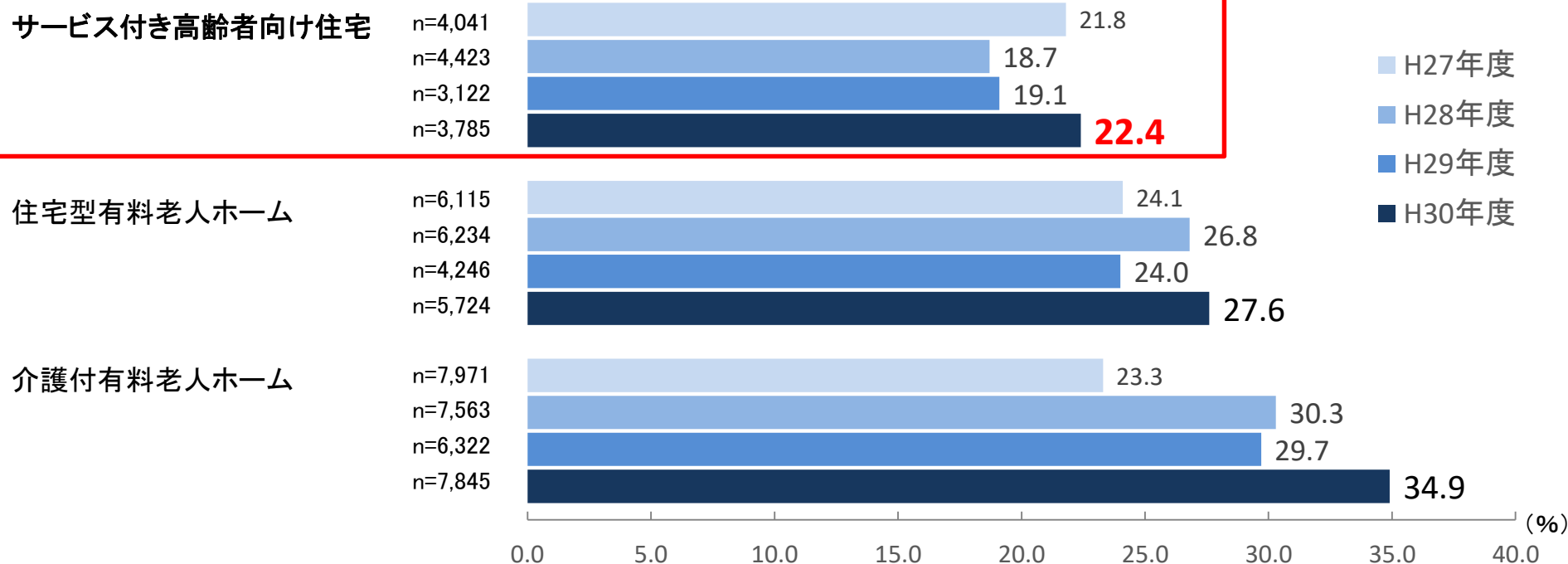
- 開設後2年程度は入居率が低い傾向にある。これは、高齢者向けの住宅は、付帯するサービスの確認や家族・ケアマネージャーとの調整、入居者の状況に応じた受入体制の確保などに一定の時間を要するためと考えられる。
- 開設後2年未満の住宅を除くと平成29年度の入居率は89%となっている。



※国の補助金(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)を利用した事業者向けの定期報告調査より(H25年度末～H29年度末で回収された定期報告を集計)

サービス付き高齢者向け住宅において看取りを実施する割合は高まっており
平成30年度は約22%に達している

高齢者向け住まいにおける「看取り率」の推移



【参考】「看取り率」の考え方

住宅(施設)ごとの死亡退去数が少ないため、下記の各カテゴリに該当する人数を、全て積み上げることで算出。

$$\text{看取り率} = \frac{\text{居室・一時介護室・健康管理室での看取り (人)}}{\text{死亡による契約終了 + 病院・介護療養型医療施設等への転居 (人)}}$$

出典:

平成30年度 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)「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」報告書

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和2年度予算案 250億円》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う

＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等

＜補助額＞ 住宅：新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸）※ 改修 1/3（上限 180万円/戸 等）

※床面積等に応じて設定

高齢者生活支援施設※：新築 1/10、改修 1/3（上限 1,000万円/施設）

※訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設の新築に係る整備費用を対象外とする。

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	令和3年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸	
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

融資

《(独)住宅金融支援機構が実施》

○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け

○住宅融資保険の対象とすることによる支援

民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ型住宅ローン(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅の整備、住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修、介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組に対して支援を行う。また、子育て世帯等の暮らしを支える生活拠点の整備を進め、まちなかへの居住や生活環境の向上を図るため、子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援。

①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、整備費に対して支援を実施

【住宅】 新築 1/10（上限 90・120・135万円／戸※）
改修 1/3（上限 180万円／戸等）※床面積等に応じて設定

【高齢者生活支援施設※】 新築 1/10（上限1,000万円／施設）
改修 1/3（上限1,000万円／施設）

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。

②セーフティネット住宅改修事業（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業）

○新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費に対して支援を実施

補助率：1／3 補助限度額：50万円／戸等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事等

③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○介護予防や健康増進、多世代交流等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施

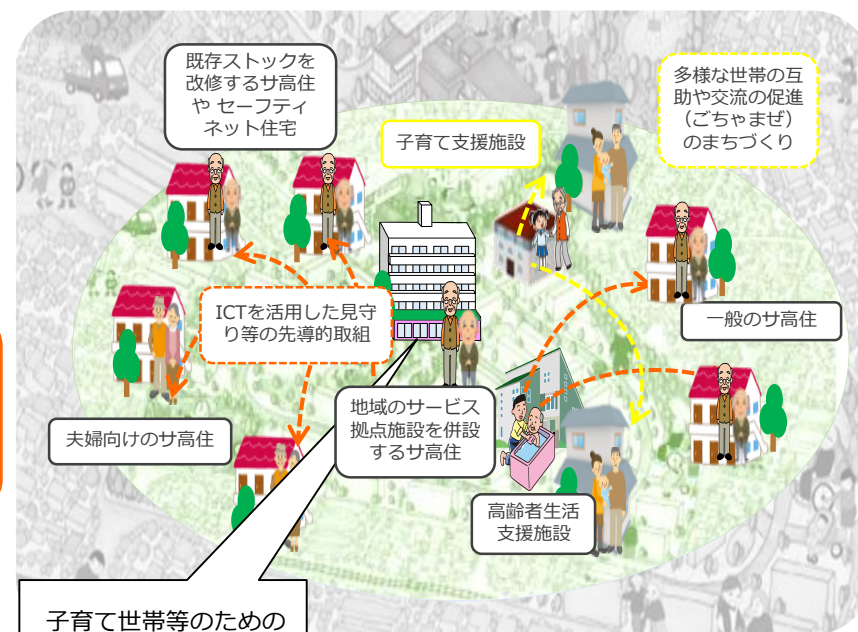
〔工事費〕補助率：新築1／10、改修2／3

〔技術の検証等に係る費用〕補助率：2／3

④地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等について、調査設計計画費・土地整備費・共同施設整備費に対して、国が集中的・重点的に支援を実施

補助率：国1／3 地方公共団体1／3 民間事業者1／3



子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等を集中的・重点的に支援

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

資料1-⑦Bに対応

令和2年度予算案
:250億円の内数

要件 **赤字**:今回追加する要件

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること

その他の要件

- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないこと
- 事業に要する資金の調達が確実であること
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること

○ 情報提供システムにおいて開示している介護サービス等の内容について変更があった場合には、速やかに情報の更新を行うこと

○ サービス付き高齢者向け住宅の運営事業者が遵守すべき事項を遵守する旨を宣誓するとともに、その旨を情報提供システムにおいて開示すること

予算のポイント

○ 既存ストックの活用の推進

- ・ 既存ストックを改修する場合の補助限度額:180万円/戸
- ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額:90万円/戸

○ 地域交流施設等の整備を推進

○ 既存物件を含む運営情報の提供の推進(※)

※ 新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅については、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行うことが必要。



学校を改修して整備した事例



地域交流施設のイメージ

補助内容の概要

住宅

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	180万円/戸(※2)	調査設計計画費用を補助対象に追加(※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	135万円/戸
		床面積25㎡以上	120万円/戸
		床面積25㎡未満	90万円/戸

※1 家賃30万円/月以上の住戸は補助対象外とする。また、事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。

※2 限度額の引上げと補助対象の追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかに該当する改修が対象。その他の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用される。

※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸については限度額を120万円/戸とする。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合には、上限に関わらず当該住戸の補助限度額を135万円/戸とする。

高齢者生活支援施設

	補助率	限度額	補助対象(※1)
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(※2) ○
			介護関連施設等(※3) ×

※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。

※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。

※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。

背景1

資料1-⑦Bに対応

<財務省 令和元年度予算執行調査(R元.10.8)> (21)厚生労働省 介護報酬 総括調査票3/3より抜粋

今回の調査により、

1. 併設事業所を利用しているサ高住居住者の方が、一般在宅等のサービス利用者よりも介護サービス利用量が多いこと、
2. 同一建物減算の見直しにもかかわらず、併設事業所を利用しているサ高住居住者の介護サービス利用量が増加していることが確認できた。

サ高住居住者に対して、併設事業所が過剰なサービス提供を行っている可能性が考えられる。これについては、同居家族の有無などが原因となっている可能性もあるが、同一建物減算の見直し後に介護サービス利用量が増加していることを考慮すれば、事業所が収益を考慮してサービス利用量をコントロールしている可能性が高いのではないかと考えられる。

サ高住は今後も増加していくことが見込まれており、居住者に対して過剰なサービス提供が行われているのであれば、適正化していくことが必要である。

今後、より詳細な分析を行うため、サ高住の併設事業の経営実態などを把握することが有用ではないか。

背景2

<財政制度分科会(R元.10.9)> 参考資料1 p.49より抜粋

- 2019年度予算執行調査により、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)に併設した事業所を利用するサ高住居住者は、一般在宅等のサービス利用者よりも介護サービス利用量が多い傾向にあることが確認された。
- サ高住は今後も増加していくことが見込まれており、居住者に対して過剰なサービス提供が行われているのであれば、適正化していくことが必要である。今後、より詳細な分析を行うため、サ高住の併設事業者の経営実態などを把握することが有用ではないか。

目的・趣旨

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

事業概要

高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの※

※新たな技術やシステムの導入に資するものであること又は多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであることが要件

【補助の内容】

補助率:建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3 等
上限額:3億円/案件(課題設定型・事業者提案型)、500万円/案件(事業育成型)

【期限】

令和元年度~令和5年度

事業内容(イメージ)

①課題設定型

設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

<事業テーマ(イメージ)>

- 1.多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点(共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど)の整備
- 2.効果的に見守る高齢者向け住宅(IoT活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど)の整備
- 3.長く健康に暮らせる高齢者住宅(仕事、役割、介護予防、看取りなど)の整備
- 4.早めの住み替えやリフォームに関する相談機能(高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど)の整備
- 5.住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能(子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど)の整備

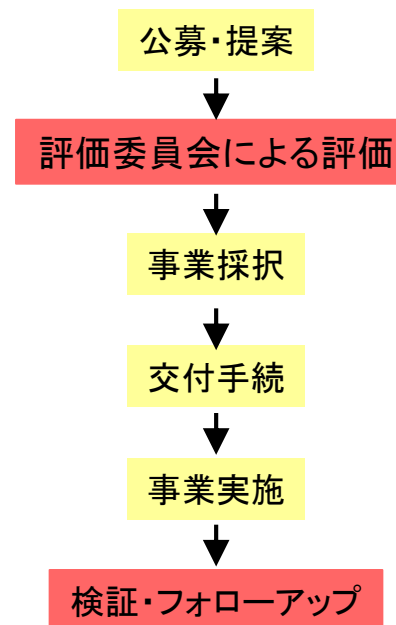
②事業者提案型

事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型

上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

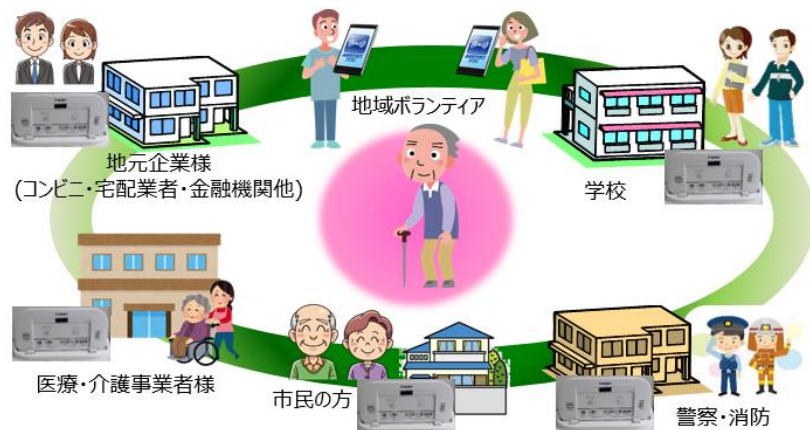
事業の流れ



(1) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点
(共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど)の整備



(2) 効果的に見守る高齢者向け住宅 (IoT活用による効率的な見守り、地域との連携・交流の工夫による見守りなど)の整備



(3) 長く健康に暮らせる高齢者住宅(仕事、役割、介護予防、看取りなど)の整備



(4) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能(高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど)の整備



(5) 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能(子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど)の整備

令和元年度にモデル事業で採択されたプロジェクト(15件)

資料1-⑤、⑦Bに対応

提案事業名(課題設定型・事業者提案型)	事業予定地	代表提案者	整備
超高齢社会の高齢者自立を目指した健康寿命延伸を実現する場の提供	大阪府 泉大津市	医療法人順興会上 條診療所	施設(新築)
サツキPROJECT 西日本豪雨で被災したアパートを地域の防災拠点住宅に再生する	岡山県 倉敷市	三喜株式会社	住宅(改修)
小野路宿メディカル・ヴィレッジ	東京都 町田市	一般財団法人ひふ み会	施設(改修)
入居者自宅のシェアハウス化支援付き生活支援サービス施設	東京都 目黒区	株式会社ハピネスラ ンズ	施設(改修)
女性専用シェアハウス「あんしんハウスⅠ」の整備	福島県 福島市	特定非営利活動法 人グリーンライフ	住宅(改修)
多世代共生・地域共創施設「老松長屋」建設事業	大阪府 大阪市北区	北勝堂プロジェクト	住宅(新築) 施設(新築)
共生型多機能リハビリケアセンター 創設事業	広島県 福山市	株式会社QOLサー ビス	住宅(新築) 施設(新築)
「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の普及を目的とした、早 めの住み替えや改修を促すための住まい方アセスメントと相談・サポート体制の構築と効果 検証	首都圏を中心と した全国	大和ハウスリフォー ム株式会社	住宅(改修)
単身高齢者と外国人介護士が支えあって暮らすシェアハウス	大阪府 大阪市住吉区	有限会社西都ハウジ ング	住宅(改修)
多様性を受容する共生型コミュニティの暮らしの創造	栃木県 那須郡那須町	那須まちづくり株式 会社	住宅(改修) 施設(改修)
グループリビング「ももとせ」の改修・整備事業	千葉県 成田市	特定非営利活動法人 住まいまち研究会	住宅(改修)
空き家を活用した「としま福祉支援プロジェクト」	東京都 豊島区	一般社団法人コミュニ ティネットワーク協会	住宅(改修) 施設(改修)
高齢者が子育てに寄与しながら生きがいをもって生活できる住環境の創出	北海道 札幌市豊平区	川野辺創	住宅(新築) 施設(新築)
地域と母子を繋げる古民家の母子シェアハウス	神奈川県 藤沢市	一般社団法人全国古 民家再生協会	住宅(改修)
世代間共助の生まれる宅老所でみんなの居場所作り	千葉県 八千代市	有限会社オールフォ アワン	施設(新築)

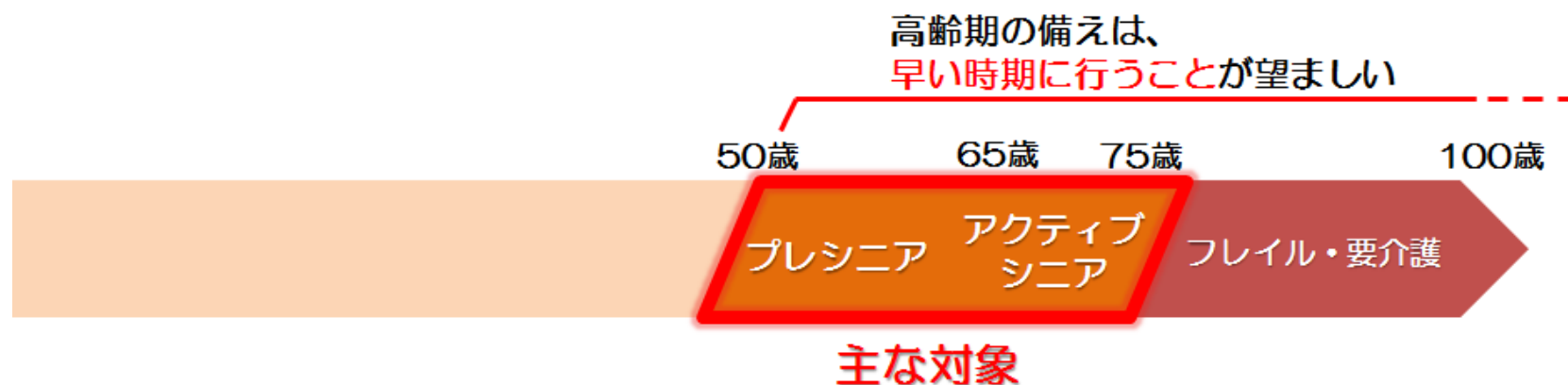
※応募順に掲載、事業育成型は計4件

高齢期の健康で快適な暮らしのための住宅改修ガイドライン

平成31年3月28日公表

<ガイドラインの目的>

- 長期間の退職後の暮らしをより豊かにするためには、**住まいの備え**が不可欠。
- 高齢期にさしかかる前の**可能な限り早い段階**において、自らの判断に基づき、**高齢期の住まいや住まい方を選択**し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい。
- ⇒本ガイドラインは、プレシニア・アクティブシニアを主な対象として、**高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項**を示す。



<ガイドラインの目指す住まいのイメージ>

○自立して自分らしく暮らせる「住まい」
外出、趣味、交流など豊かな高齢期の
ライフスタイルに応じた空間を確保



○長く健康に暮らせる「住まい」
安全・安心で、身体的・経済的な
負担が少なく、外出や家事に便利



○介護期になっても暮らせる「住まい」
手すりの設置や福祉用具の使用など
軽微な対応で暮らしつづけられる



○次世代に継承できる良質な「住まい」
長寿命化に対応し、子どもや
孫にとっても住みやすい



＜配慮項目＞

配慮項目	概要	重要項目
①温熱環境	- 開口部など住宅の断熱性を高めるとともに、暖冷房設備を設置 - 居室と非居室の間で過度な温度差を生じさせない	●
②外出のしやすさ	- 玄関や勝手口から道路まで安心して移動できるようにする - 外出や来訪のしやすい玄関とする	●
③トイレ・浴室の利用のしやすさ	- 寝室からトイレまで行きやすくする - トイレや浴室の温熱環境、バリアフリー環境を確保する	●
④日常生活空間の合理化	- 日常的な生活空間を同じ階にまとめる - よく利用する空間を一体的にし、広く使えるようにする	●
⑤主要動線上のバリアフリー	日常生活において家事、外出、トイレなどによく利用する動線をバリアフリー化する	
⑥設備の導入・更新	安全性が高く、使いやすい、メンテナンスが容易な設備の導入または更新	
⑦光・音・匂い・湿度など	採光、遮音、通風など適切な室内環境を確保する	
⑧余剰空間の活用	余った部屋を収納、趣味、交流などの空間として利用する	

＜改修のイメージ＞

