

2020.1.29
資料3

高齢者の居住実態調査報告

株式会社メディヴァ

目次

【居住の場の選択・相談について】

| | |
|----------------------------|------|
| ①-A | |
| 将来に備えたリフォーム・住替え(相談相手) | P.04 |
| 将来に備えたリフォーム・住替え(情報収集経路) | P.05 |
| 住替えにあたっての情報収集経路と重視した情報源 | P.06 |
| ①-B | |
| 将来に対する不安 | P.07 |
| 住まいの将来計画状況 | P.08 |
| 将来に備えたリフォーム・住替え(リフォーム時の年齢) | P.09 |

【早めの住替えの実現について】

| | |
|---------------------------|------|
| ③-A | |
| 退去経路 | P.10 |
| 終末期(看取り)の対応状況と入居継続意向のギャップ | P.11 |
| ③-B | |
| 将来に備えたリフォーム・住替え(きっかけ) | P.12 |
| 住替えを検討したきっかけ | P.13 |
| 入居契機 | P.14 |

【多様な居住の場の選択・相談のための論点・対応の方向】

| | |
|---------------------|------|
| ④-A | |
| 住替え時の相談相手 | P.15 |
| ④-B | |
| 入居前に重視したこと | P.16 |
| 入居後の課題 | P.17 |
| 将来に備えたリフォーム・住替え(費用) | P.18 |
| ④-C | |
| 自宅の状況と入居期間の想定 | P.19 |
| 将来に備えた住替え時の自宅の処分状況 | P.20 |
| ④-D | |
| 入居者募集方法 | P.21 |

【高齢者向け住宅のあり方の検討】

| | |
|------------|------|
| ⑥-A | |
| IoT機器の導入状況 | P.22 |

【現行のサービス付き高齢者向け住宅制度に対する指摘・論点】

| | |
|---------|------|
| ⑦-B | |
| 地域との関わり | P.23 |
| 社会参加の状況 | P.24 |

| | |
|--------------------|------|
| (参考)「疾患」別自立度の時系列推移 | P.25 |
|--------------------|------|

調査設計 ～調査対象とサンプリング～

サ高住(運営事業者)

サ高住(入居者)

高齢者(自宅)

(調査手法)

- 住宅向け調査票
配布数:1,000
- 目標回答数:住宅150~200、入居者は750~1000
- 補足的にヒアリング定性調査を実施(4~5名程度)
- 住宅向け調査票の個票(各5名)
配布数:5,000

- 郵送アンケート調査
- 目標回答数:対象A 300、対象B 50

自立高齢者中心

- サンプルング
自立~要介護2の入居者割合が【70%】超
- 配布数
サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムをもとに150部送付

- 自立・要支援の高齢者が中心
- サンプルング
入居者から50音順で【5名】を選定

(75歳以上)
後期高齢者

要介護者中心(軽度)

- サンプルング
7割以上が要介護者で要介護1~2の入居者割合が【50%】超
- 配布数
サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムをもとに450部送付。

- 軽度の要介護高齢者が中心
- サンプルング
入居者から50音順で【5名】を選定

(65~74歳)
前期高齢者

要介護者中心(重度)

- サンプルング
7割以上が要介護者で要介護3~5の入居者割合が【50%】超
- 配布数
サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムをもとに400部送付。

- 重度の要介護高齢者が中心
- サンプルング
入居者から50音順で【5名】を選定

(50~64歳)
プレシニア層

- 対象A
自宅で暮らす高齢者およびプレシニア
- 地域 × 年齢セグメント

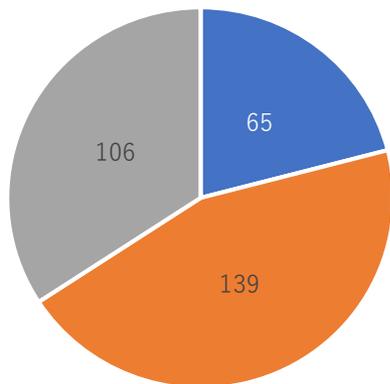
地域について(案)

- 大都市圏中心地域
(京浜葉大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏の中心地域)
 - 大都市圏郊外地域
(京浜葉大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏の中心地域以外)
 - 地方圏
(三大都市圏以外の地域)
- ※ 地域別に均等回収が見込めない可能性有

- 対象B
親の住替えをサポートした経験のある高齢者およびプレシニア
- 経験の有無セグメント

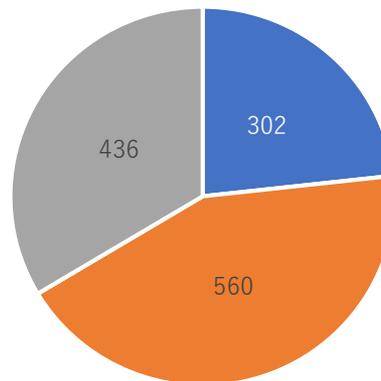
調査結果

運営事業者



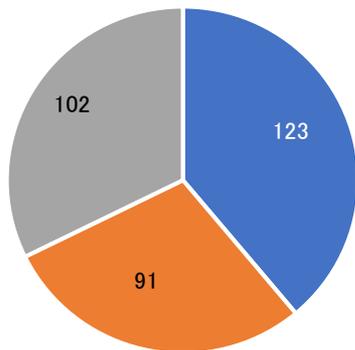
- 自立高齢者中心
- 要介護者中心(軽度)
- 要介護者中心(重度)

入居者



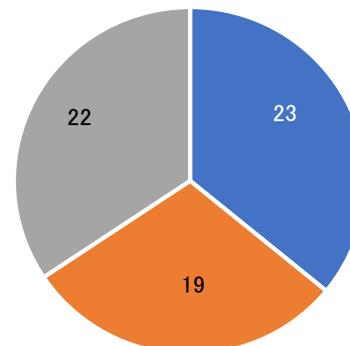
- 自立高齢者中心
- 要介護者中心(軽度)
- 要介護者中心(重度)

プレシニア・高齢者



- 大都市圏中心地域
- 大都市圏郊外地域
- 地方圏

親の住替え支援経験者



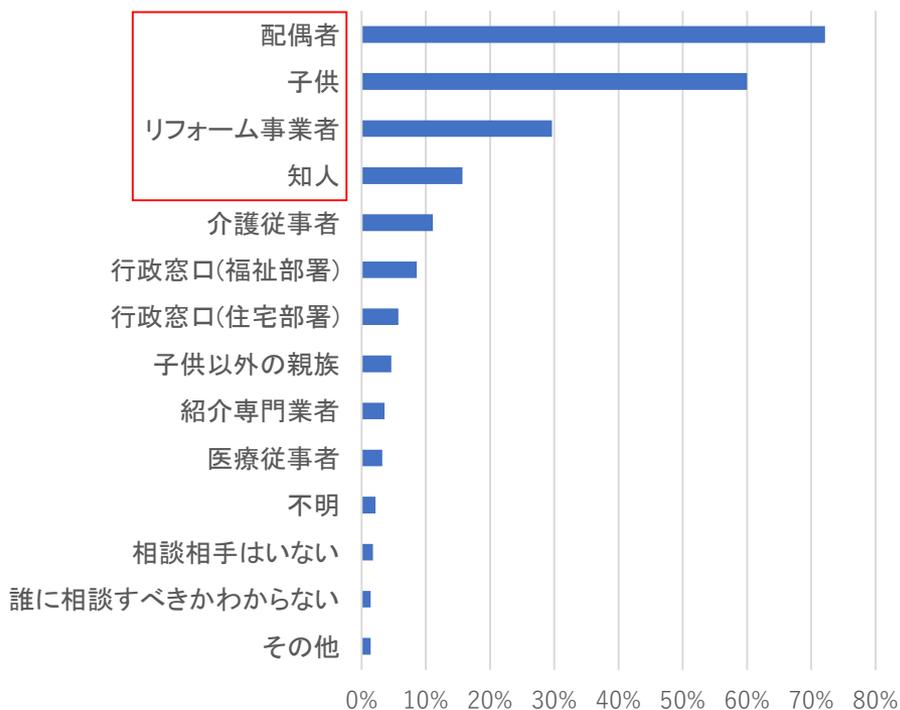
- 大都市圏中心地域
- 大都市圏郊外地域
- 地方圏

将来に備えたリフォーム・住替え(相談相手)

- 将来に備えたリフォーム、住替え共に身内に相談している
- ニーズに応える相談窓口がない、もしくは、認知されていない可能性がある

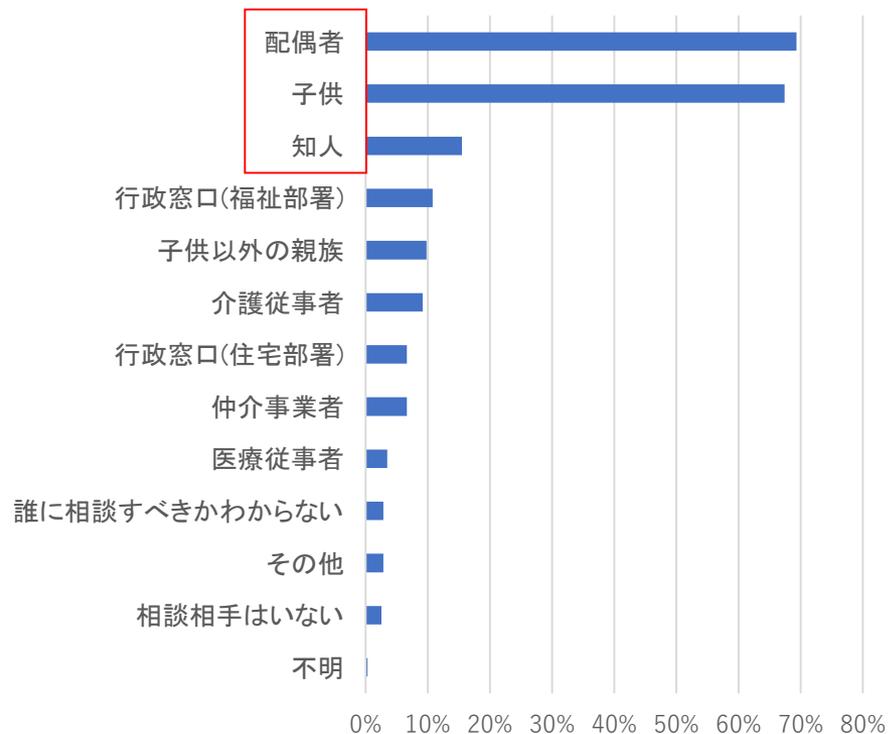
将来に備えたリフォームに関する相談相手

(MA/n=316,累計619)



将来に備えた住替えに関する相談相手

(MA/n=316,累計655)

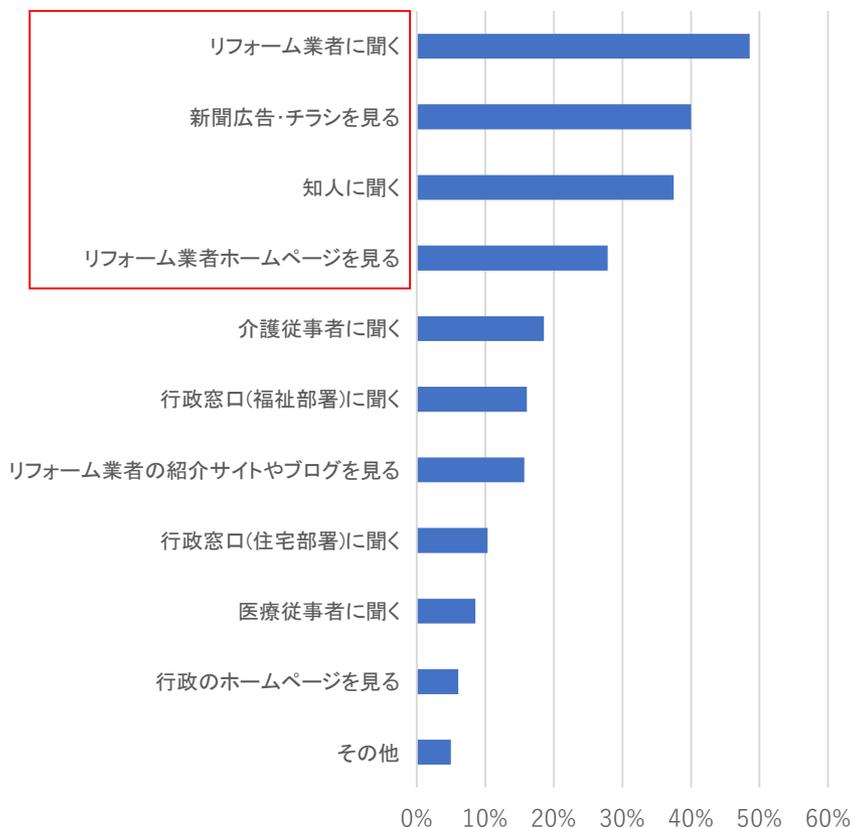


将来に備えたリフォーム・住替え(情報収集経路)

- 将来に備えたリフォーム・住替えを検討する際、情報収集経路も多様化している
- 高齢期のリフォーム・住替えを考えるときの相談窓口が活用されていない

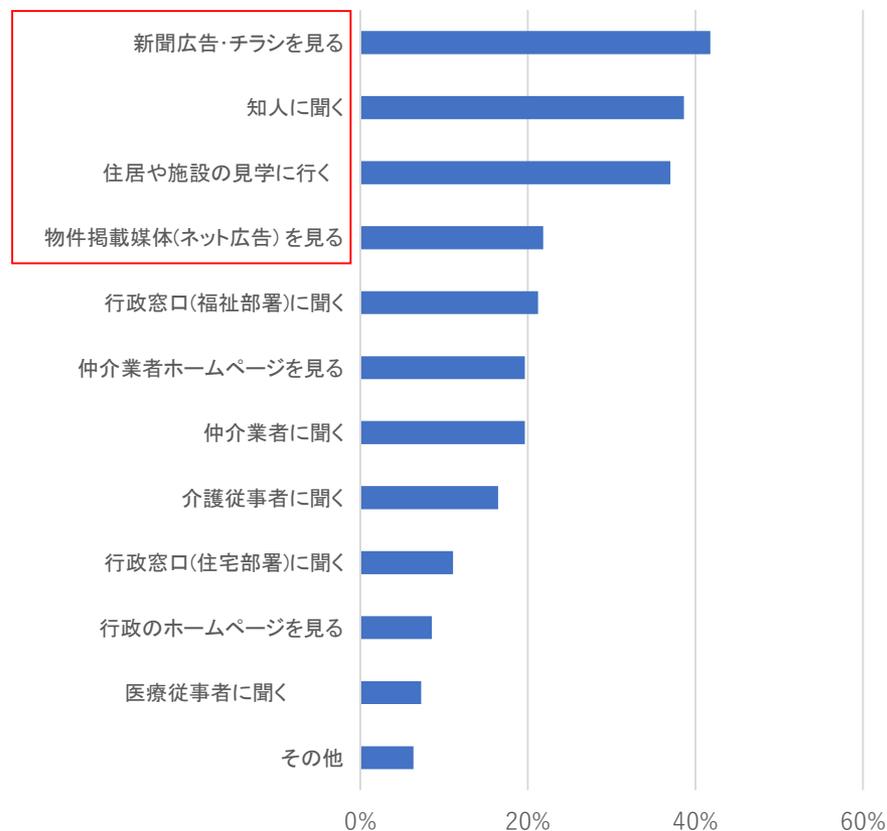
将来に備えたリフォームに関する情報収集経路

(MA/n=316,累計662)



将来に備えた住替えに関する情報収集経路

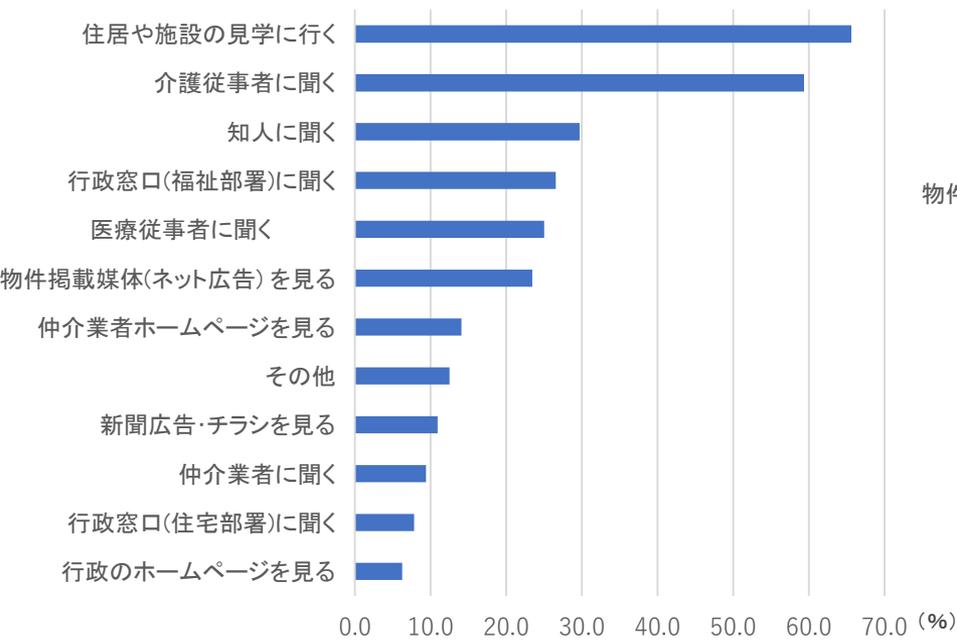
(MA/n=316,累計790)



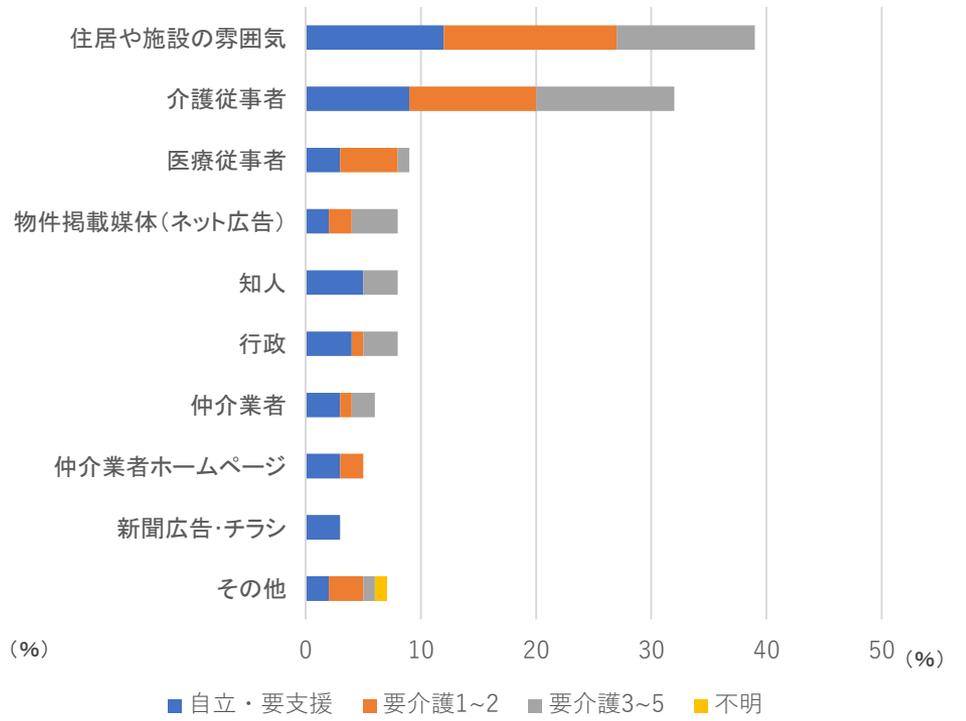
住替えにあたっての情報収集経路と重視した情報源

・ 親の住替え支援経験者は、多様な情報収集経路から入居を決定している

住替えに関する情報収集経路 (MA/n=64,累計305)



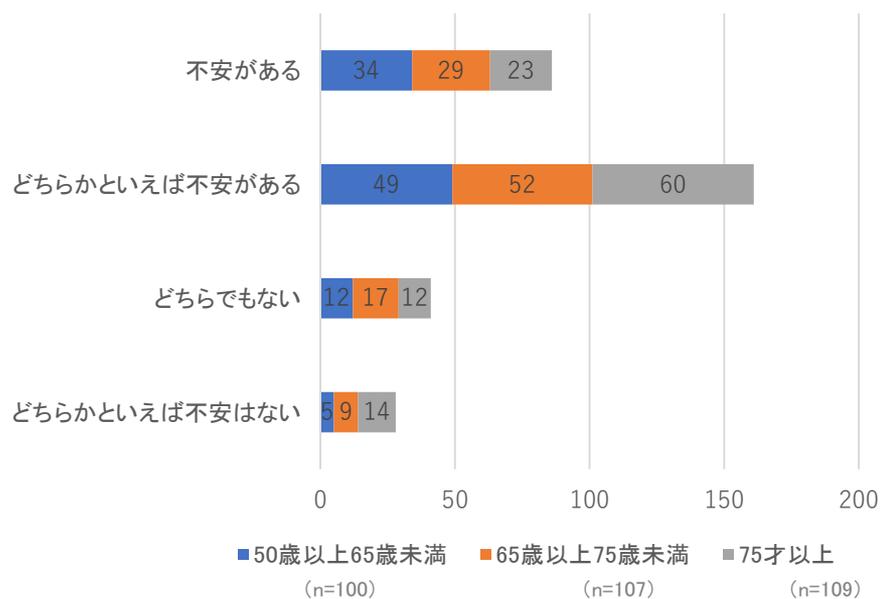
住まいを決定するにあたって重要視した情報源 (MA/n=64,累計125)



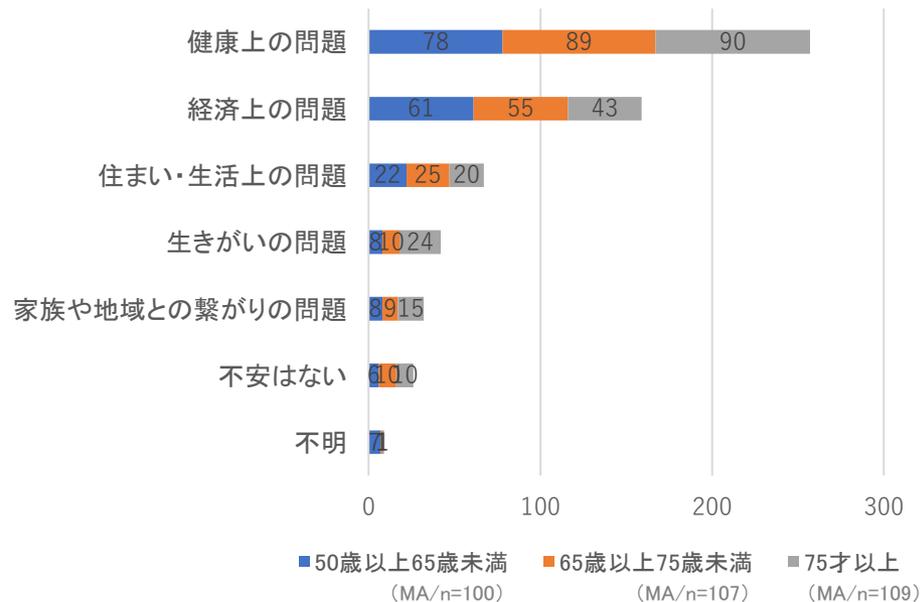
将来に対する不安

- 50～65歳に不安が多いので、この時期に相談窓口アクセスする流れが作れると良いのではないかと
- 「健康上の問題」「経済上の問題」に関する相談をきっかけに、これらと密接な関係にある「住まい・生活上の問題」についても考えてもらうのが良いかと

将来に対する不安(年齢別)



将来に対する不安(事柄)

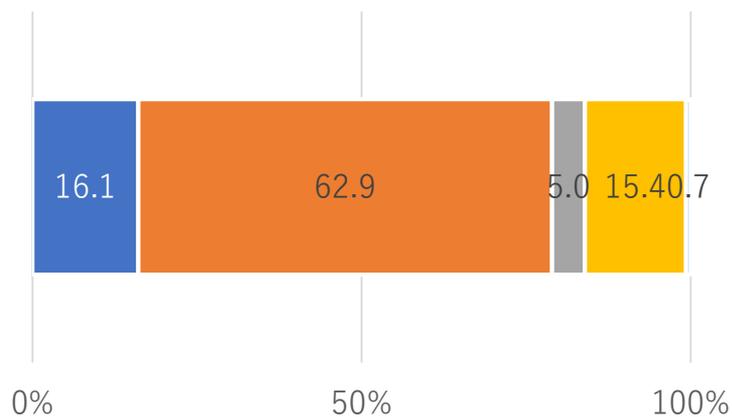


住まいの将来計画状況

- 将来に備えたリフォーム、住替えを検討している人は全体の15%
- リフォームは約63%、住替えは約80%の人が検討していない

将来に備えたリフォームに関する状況

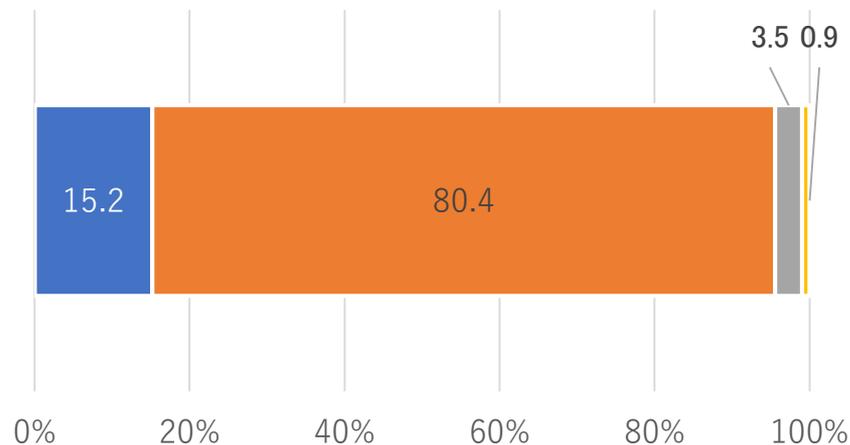
(n=316)



- 検討している
- 検討していない
- 計画・予定している
- 実行している
- 不明

将来に備えた住替えに関する計画状況

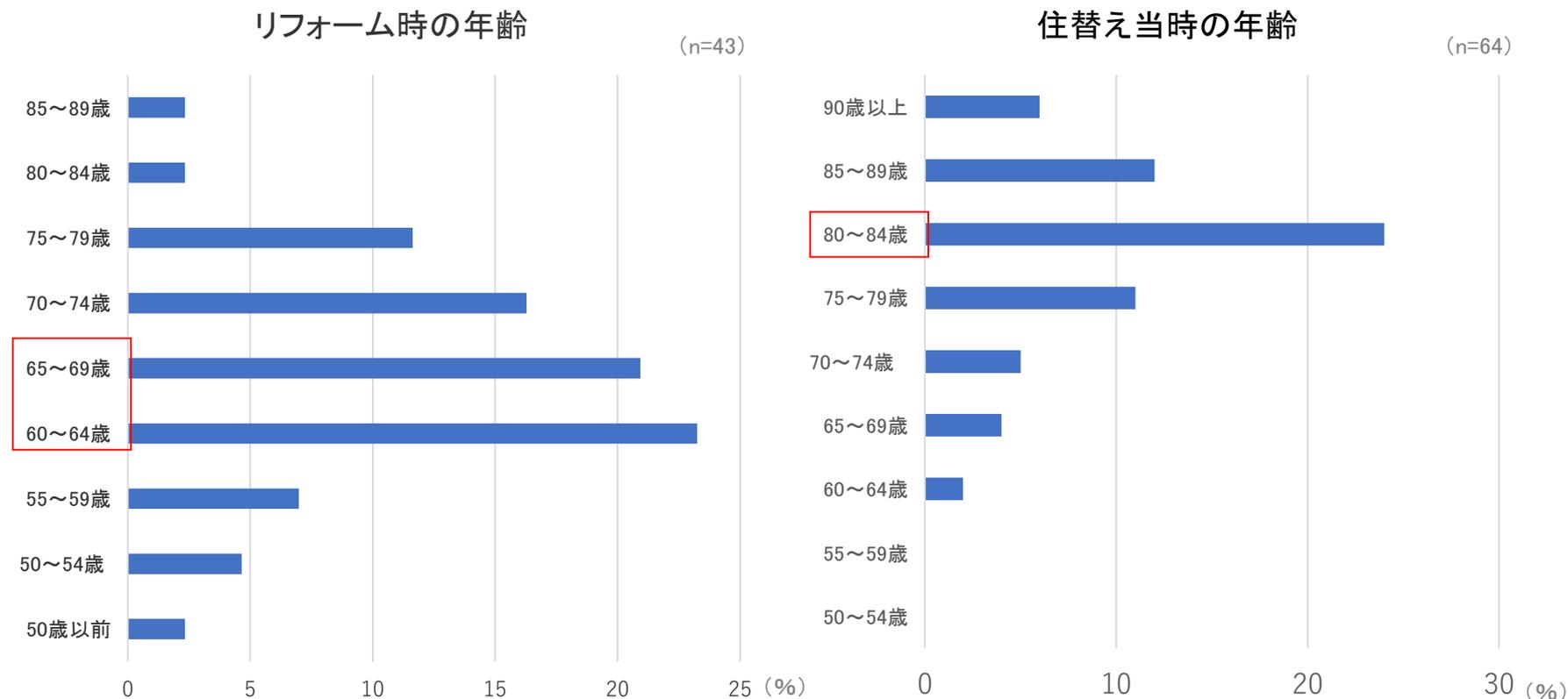
(n=316)



- 検討している
- 検討していない
- 計画・予定している
- 実行している

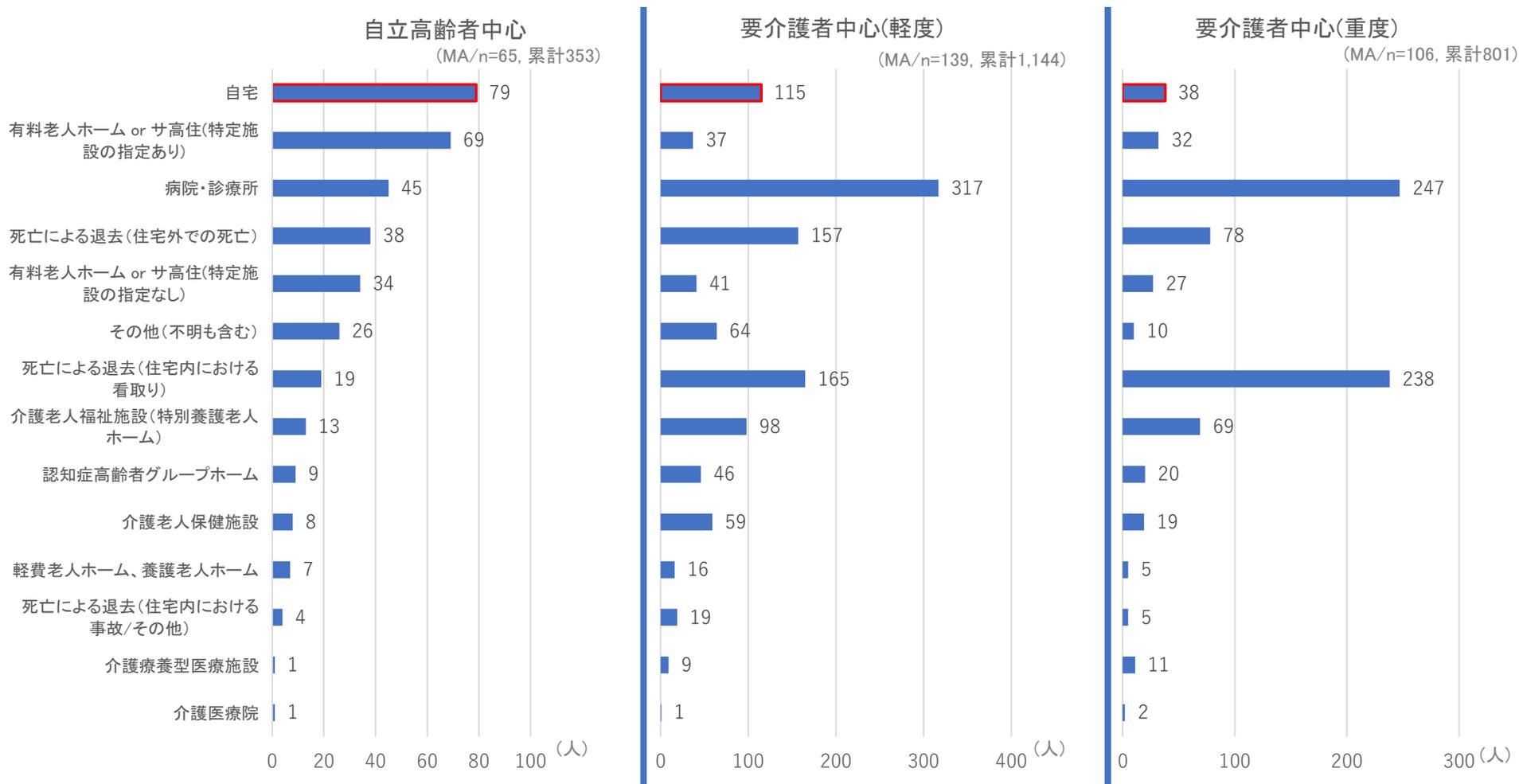
将来に備えたリフォーム・住替え(リフォーム時の年齢)

- 将来に備えたリフォームは65歳前後に、住替えは80～84歳前後にピークがある



退去経路 (2018年11月1日～2019年10月31日までの1年間の退去者経路)

- 入居後に自宅に戻る入居者が発生している



終末期(看取り)の対応状況と入居継続意向のギャップ

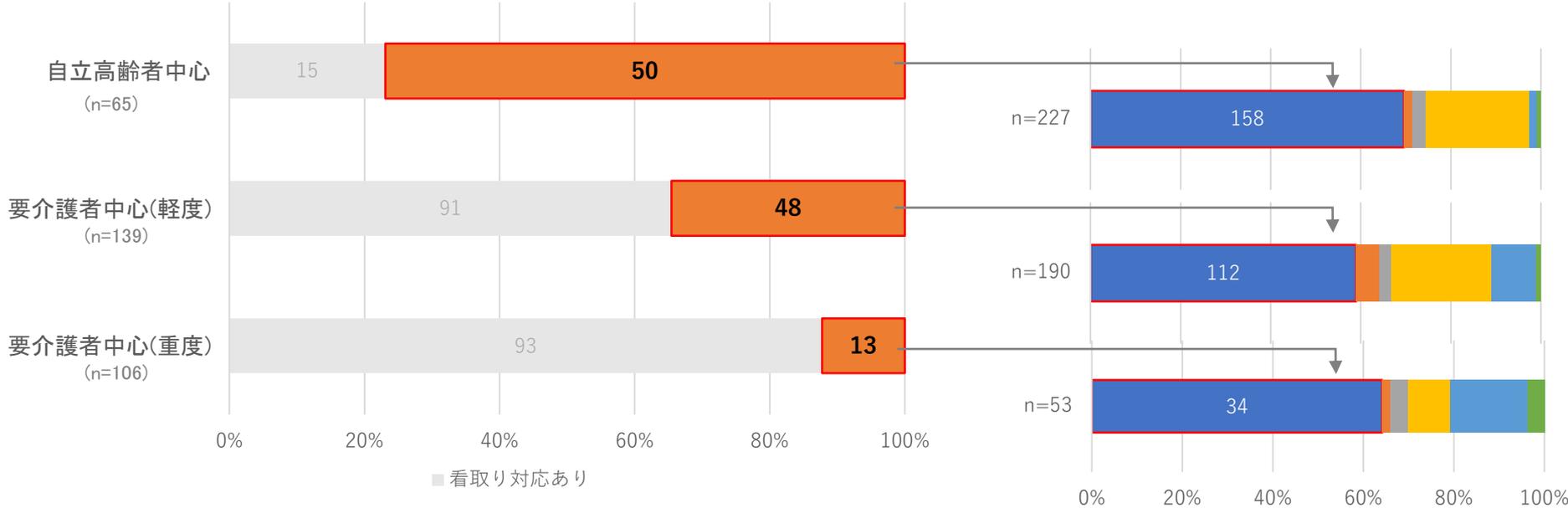
- 看取り対応のないサービス付き高齢者向け住宅に入居する方の多くが、終の住まいとしたいと考えており、ミスマッチが生じている

事業者

入居者

終末期(看取り)の対応状況

「看取り対応なし」と回答した住宅の入居者による入居継続意向



“看取り”の定義

入居者は人生の最期まで入居ができますか？という質問に対する回答に対して、
 できると回答した事業者⇒看取り対応あり
 できないと回答した事業者⇒看取り対応なし

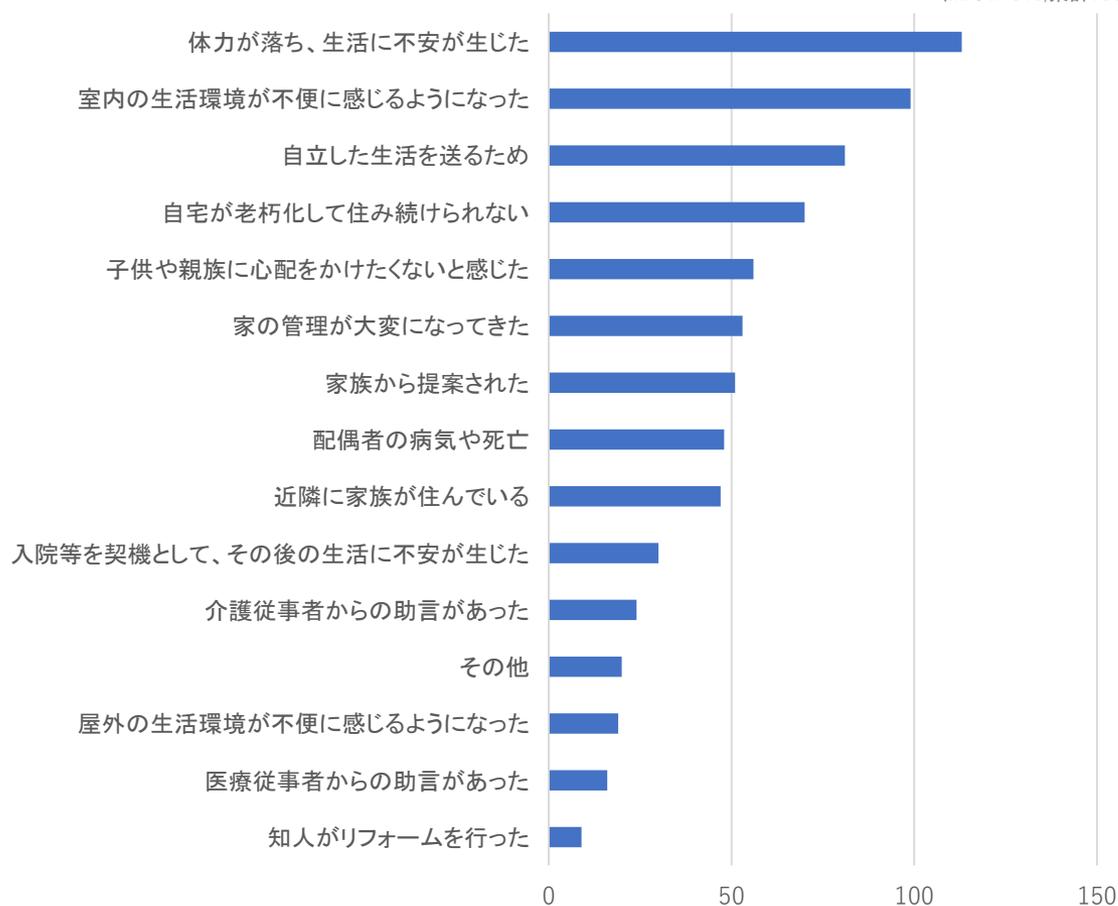
- 1. 終の住まいとしたい(人生の最期まで住みたい)
- 2. 転居したい
- 3. 転居したいが他に良い転居先がない
- 4. わからない
- 5. 本人ではないためわからない
- 6. 無回答

将来に備えたリフォーム・住替え(きっかけ)

- 将来に備えたリフォーム・住替えのきっかけは「体力が落ち、生活に不安」が最も多く、困った状況になってから将来の住まいを考えることを想定している人の割合が多い

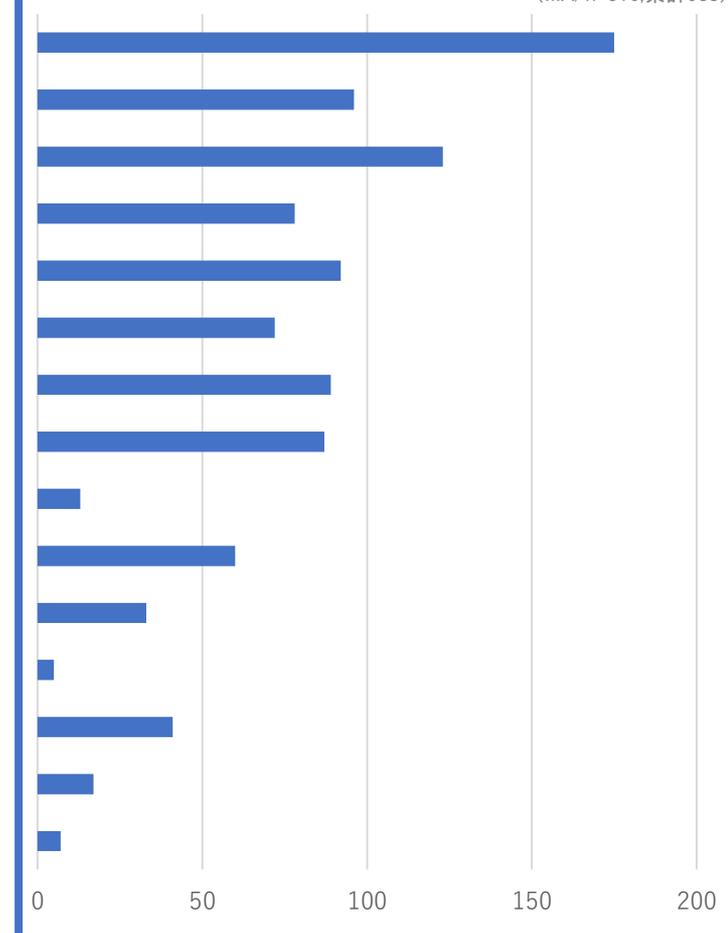
将来に備えたリフォームを検討するきっかけ

(MA/n=316,累計736)



将来に備えた住替えを検討するきっかけ

(MA/n=316,累計988)

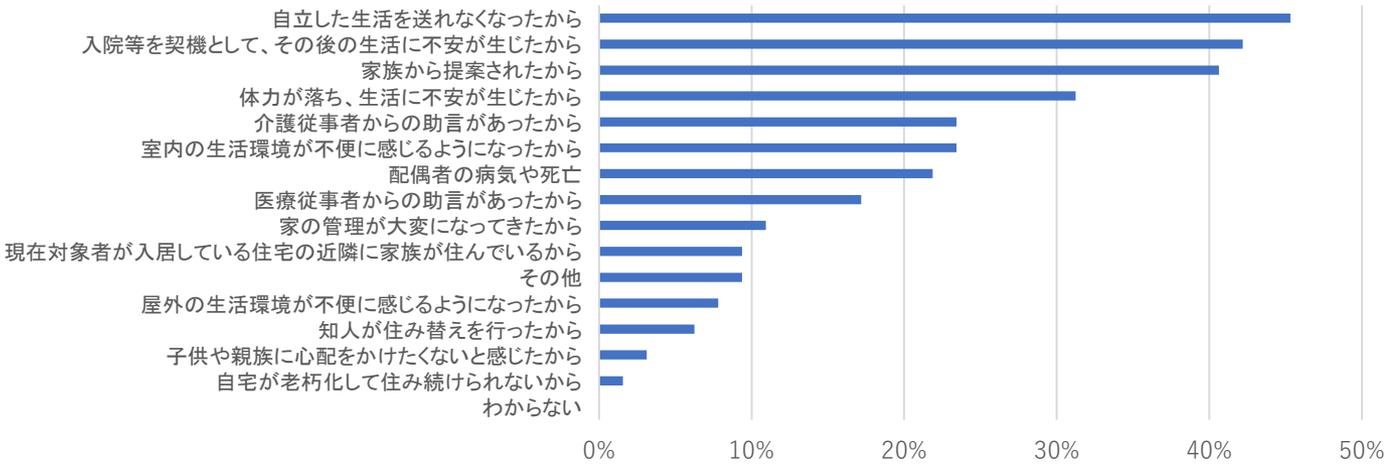


住替えを検討したきっかけ

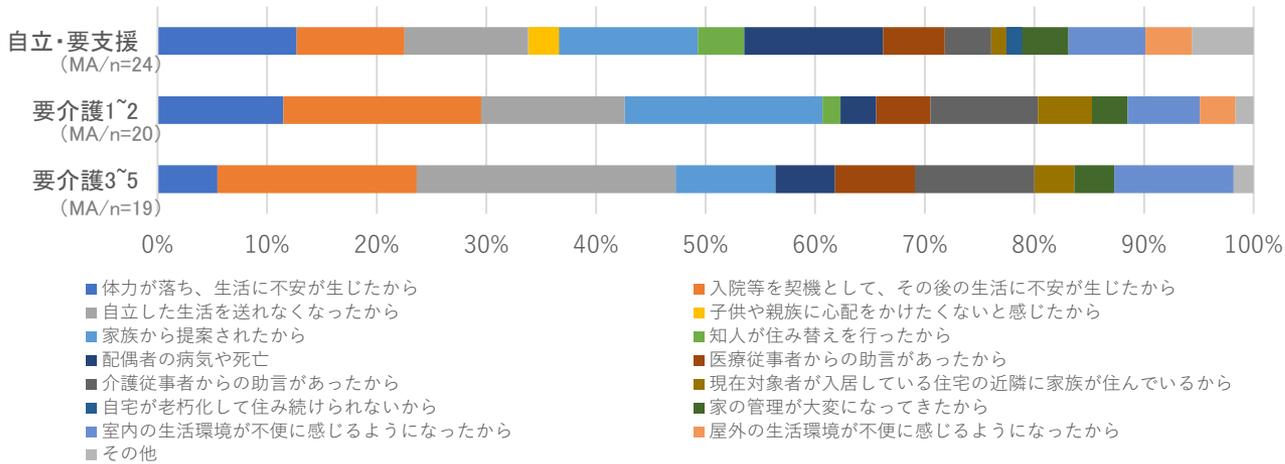
- 「自立した生活を送れなくなったから」、「入院等を契機として、その後の生活に不安が生じたから」等、困りごとが発生して住替えを検討している

住替えを検討したきっかけ

(MA/n=64,累計188)



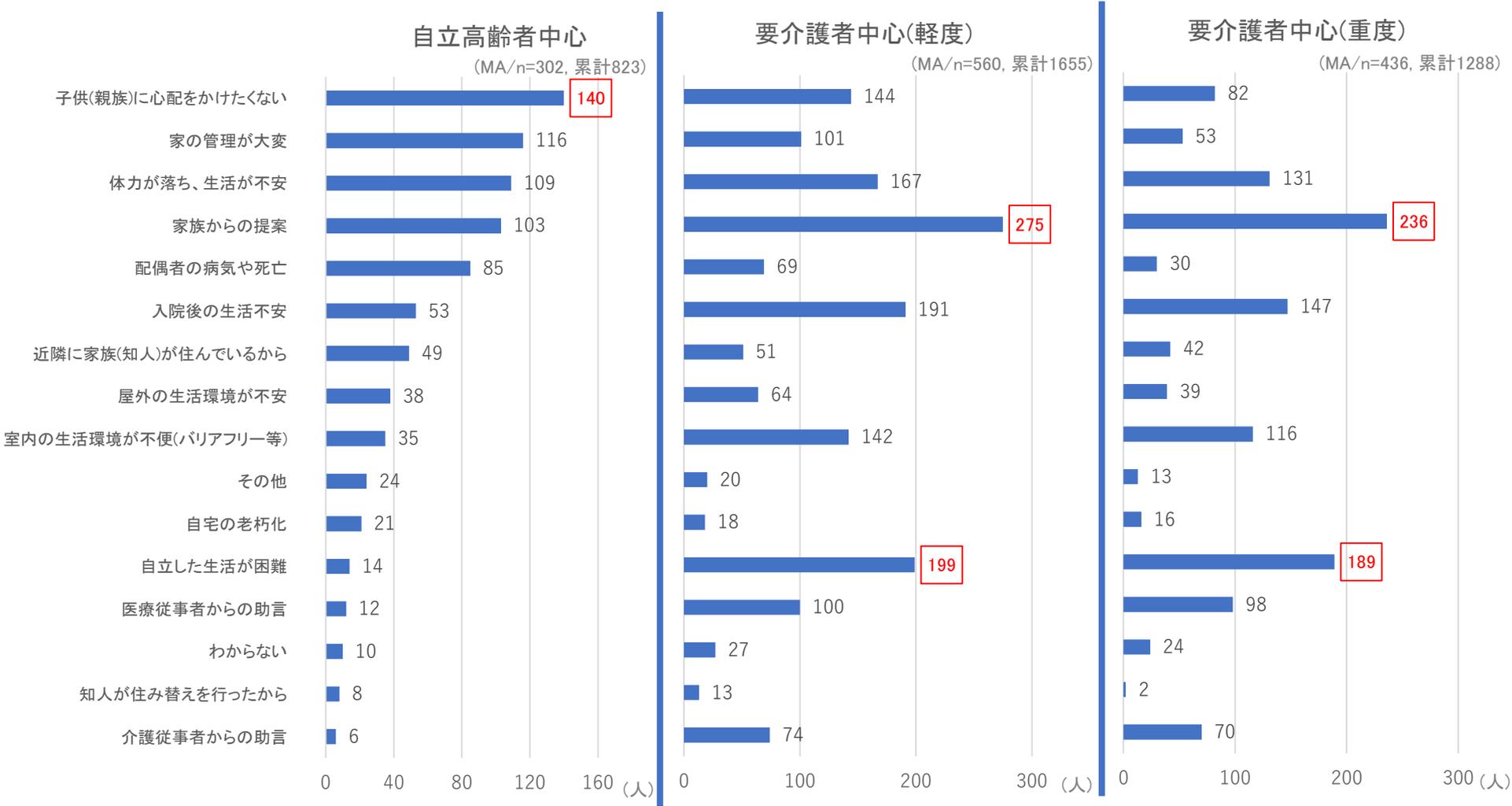
住替えを検討したきっかけ



入居契機

③-B

- 自立高齢者中心の入居者は自ら住替えを検討し始めているが、要介護者中心の住宅においては成り行きで住替えている住居者が多い

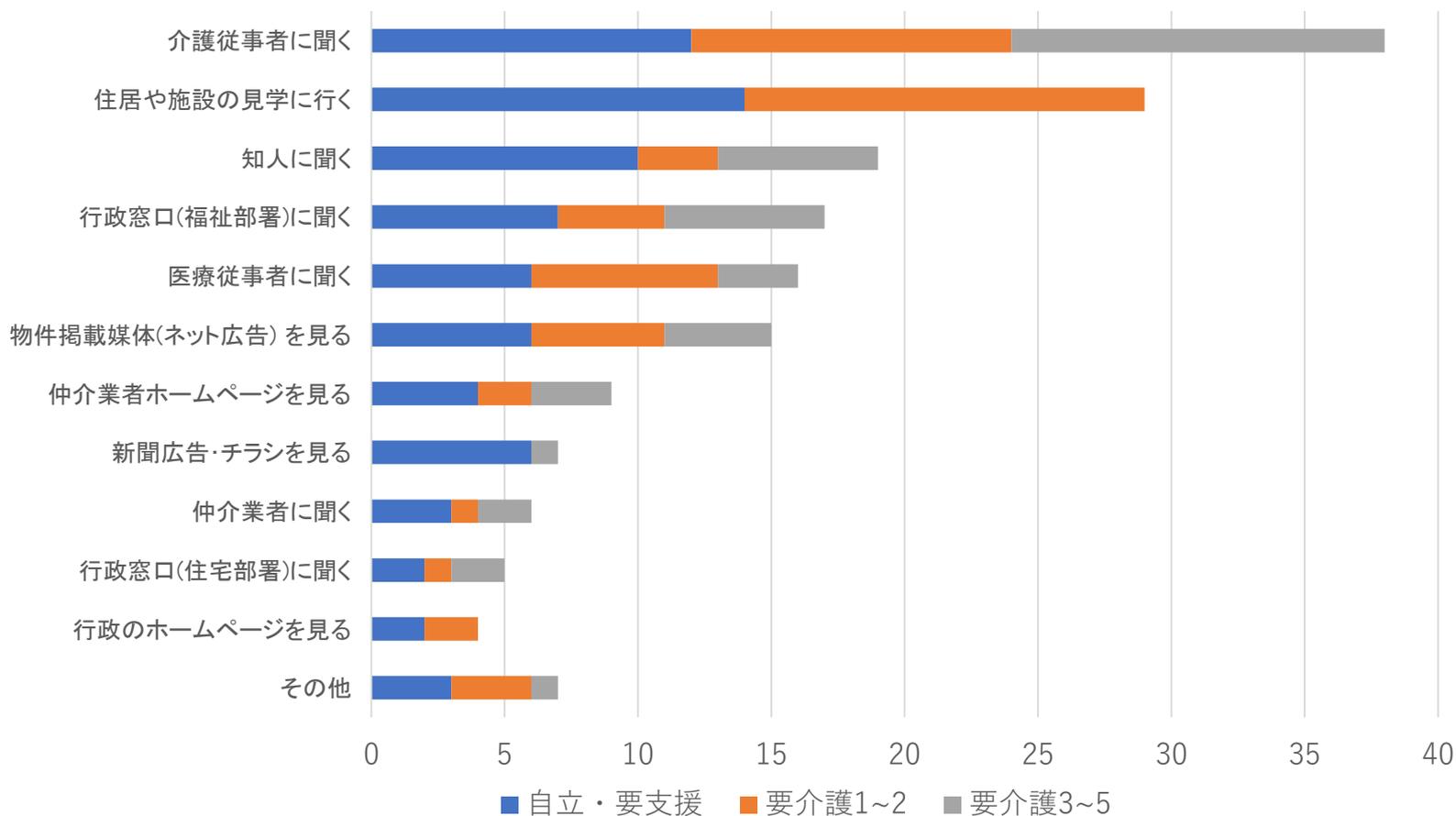


住替え時の相談相手

- 住替え時の相談相手として「介護従事者に聞く」と回答する者が最も多かった
- 入居時に「自立・要支援」「要介護1～2」の状態であれば「住居や施設の見学に行く」ことも多いが、「要介護3～5」では住宅の見学をせずに入居を決めている可能性がある

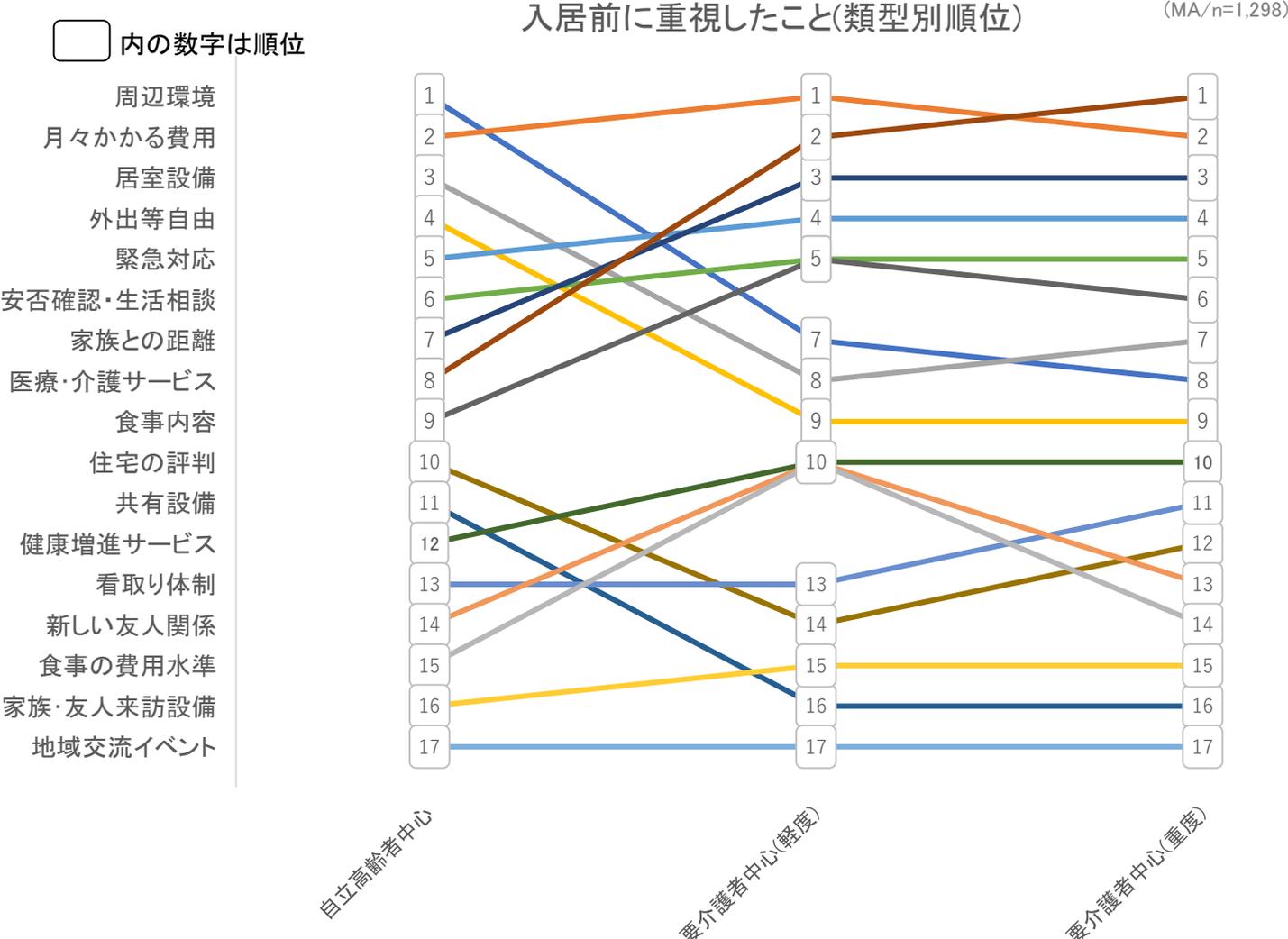
住替えに関する情報収集経路

(MA/n=53,累計172)



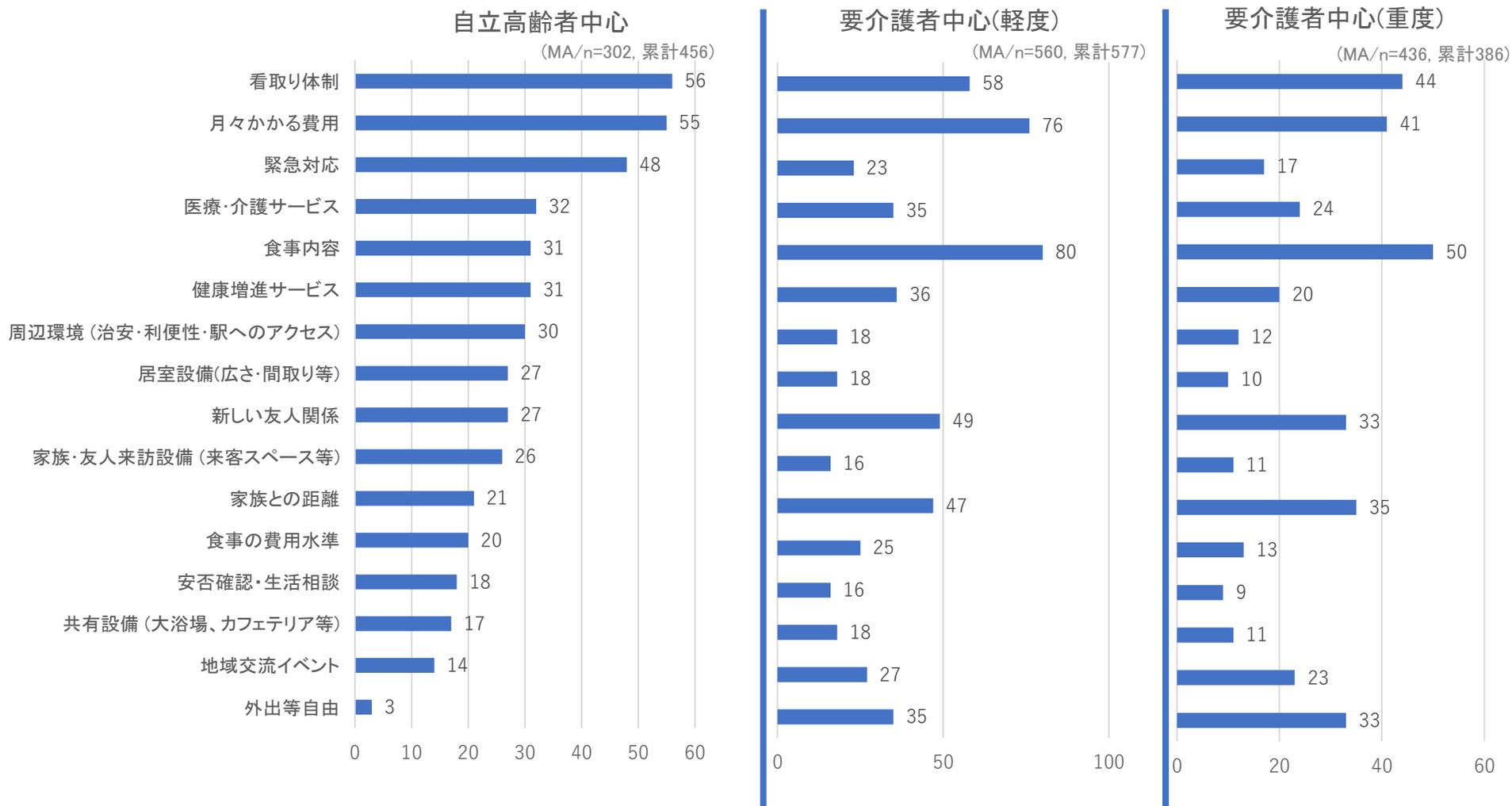
入居前に重視したこと

- 『入居前に重視したこと』は費用を除くと類型別に異なり、自立高齢者中心の住宅では「周辺環境」や「居室設備」、「外出等自由」など生活自由度に関わる項目が上位に挙げられている
- 要介護者中心の住宅では「医療・介護サービス」「家族との距離」など支援に関わる項目が上位になる



入居後の課題

- 入居後には「月々にかかる費用」に課題を感じている入居者が多い

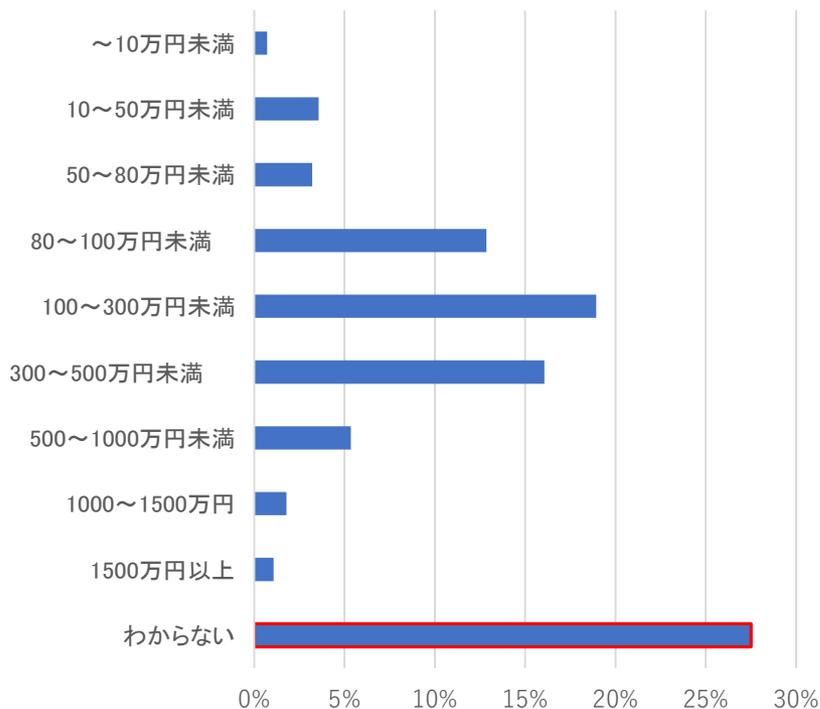


将来に備えたリフォーム・住替え(費用)

- ・ 将来に備えたリフォーム・住替えを検討していても、かけられる費用について「わからない」と回答する傾向がある
- ・ 改修・住替えにかかる費用イメージを持っていないと考えられる

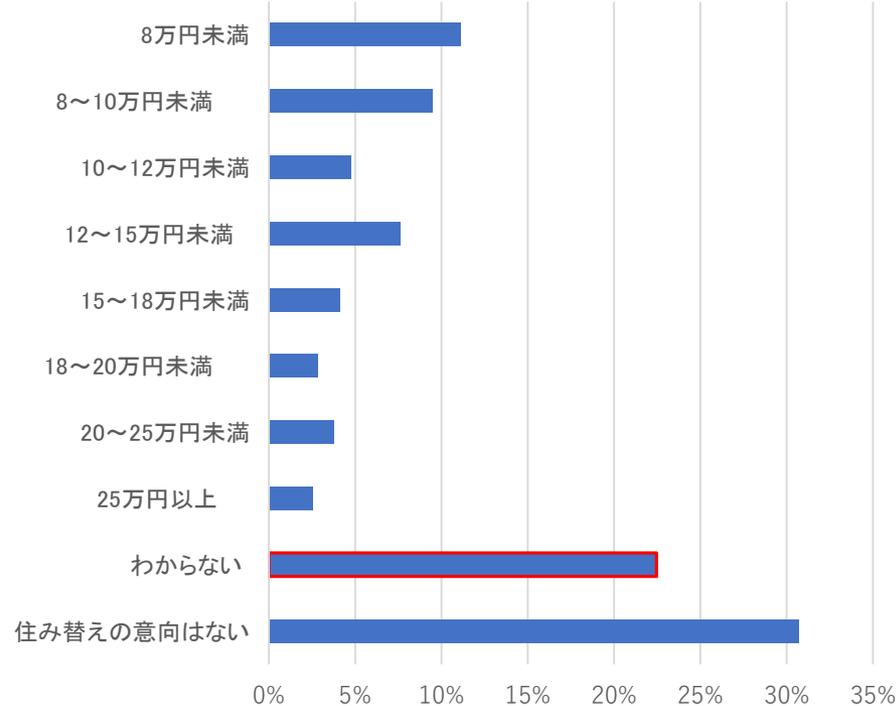
将来に備えたリフォームの費用

(n=280)



将来に備えた住替えにかかる月々の費用

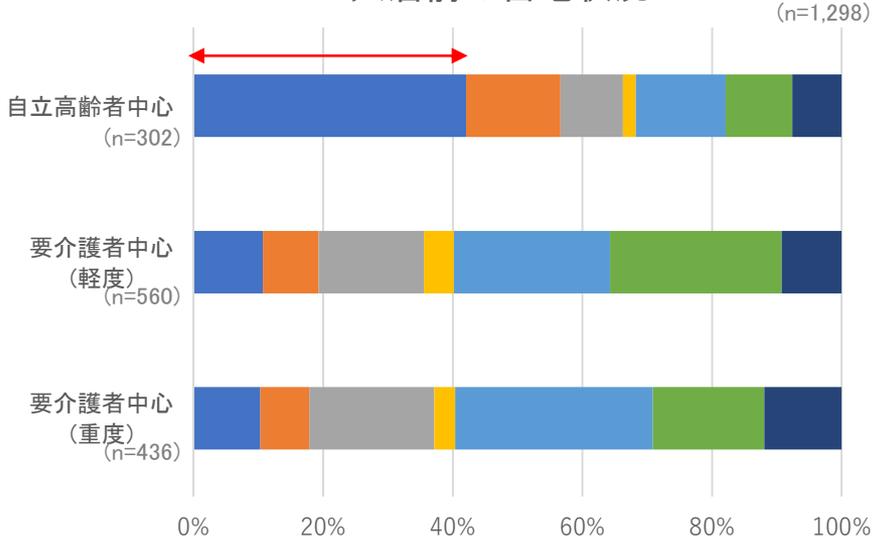
(n=316)



自宅の状況と入居期間の想定

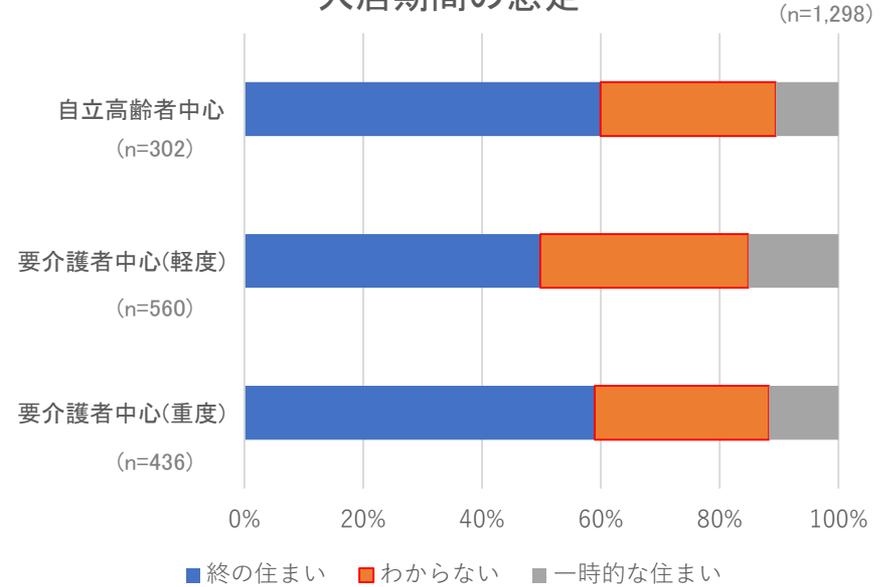
- 自立高齢者中心の住宅に入居する者は自宅の活用が計画されている
- 要介護者中心の住宅では家族の介護負担減、独居での生活困難の改善が先で自宅の今後まで考える余裕がない可能性がある
- 『入居期間の想定』では今後の入居期間について20～30%の入居者が「わからない」と回答

入居前の自宅状況



- 売却済み
- 売却予定
- 賃貸借
- 贈与/相続
- 家族が居住(販売予定なし)
- 何もしない(空き家)
- 無回答

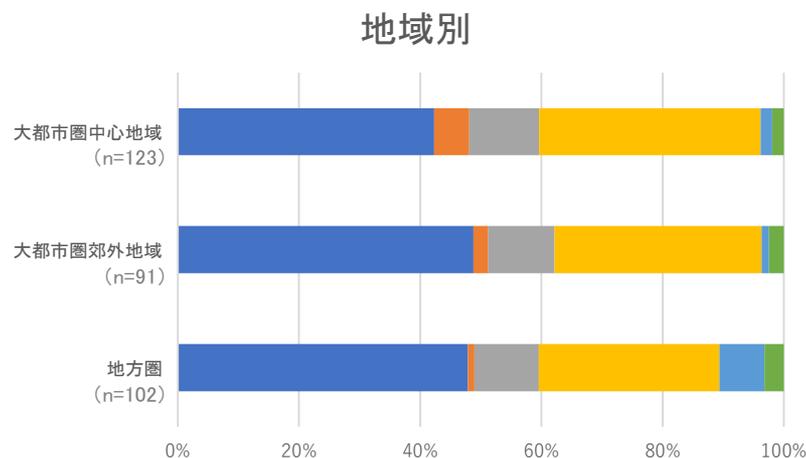
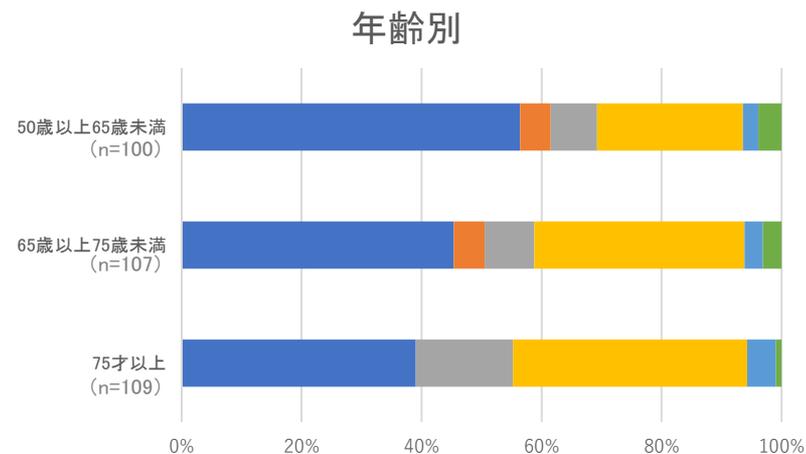
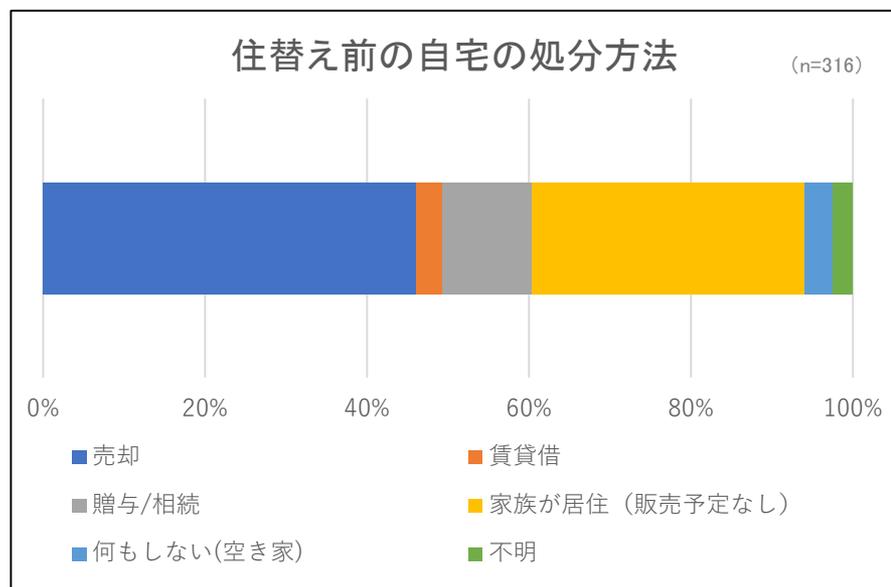
入居期間の想定



- 終の住まい
- わからない
- 一時的な住まい

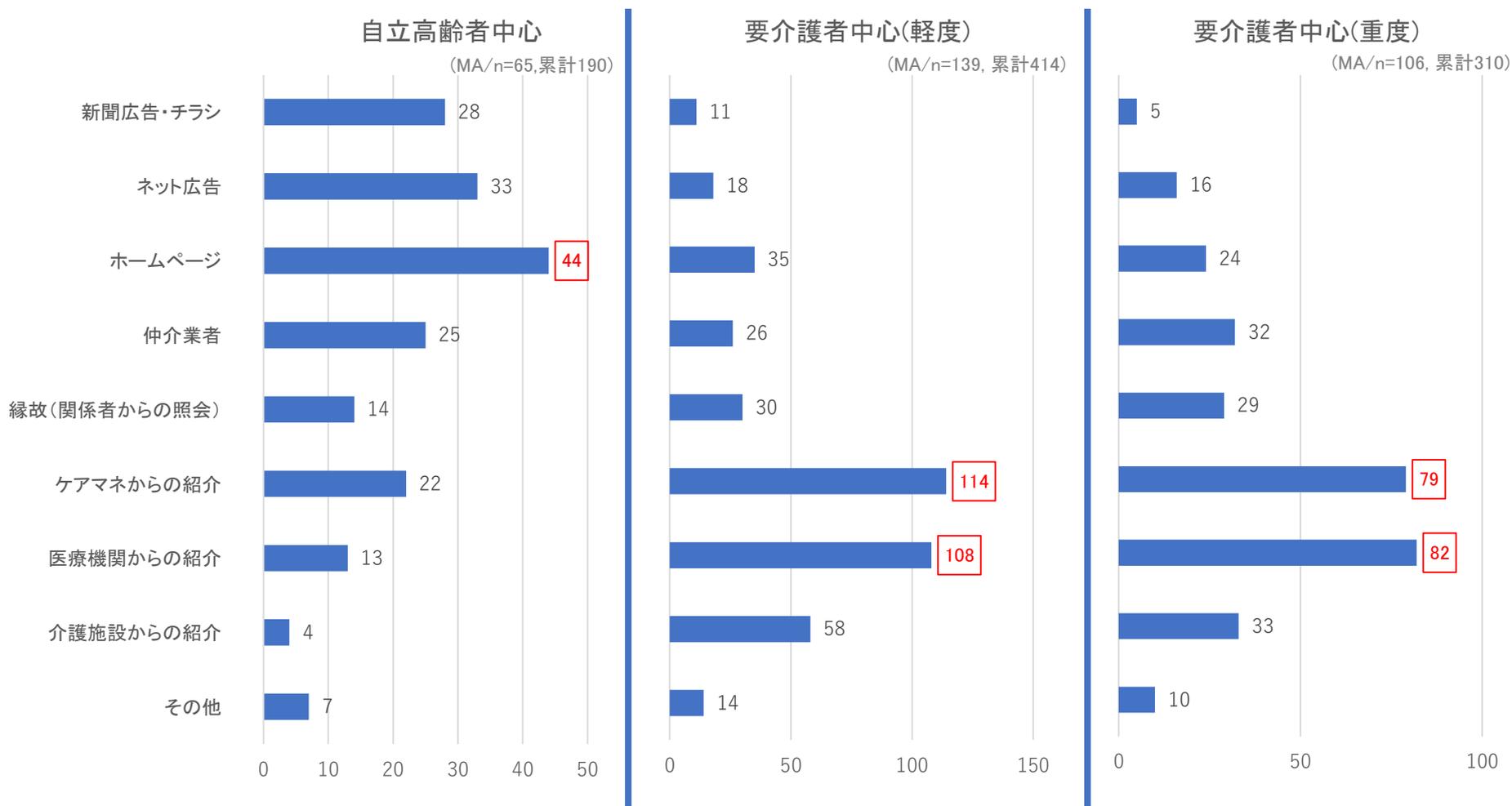
将来に備えた住替え時の自宅の処分意向

- 将来に備えた自宅の処分意向については「売却」もしくは「家族が居住」の割合が高く、地域別にみても差がないことが分かった
- 50～65歳未満のプレシニア層では自宅を「売却」する意向が50%を超えたが、年齢が高くなるにつれて売却の意向は減少する



入居者募集方法

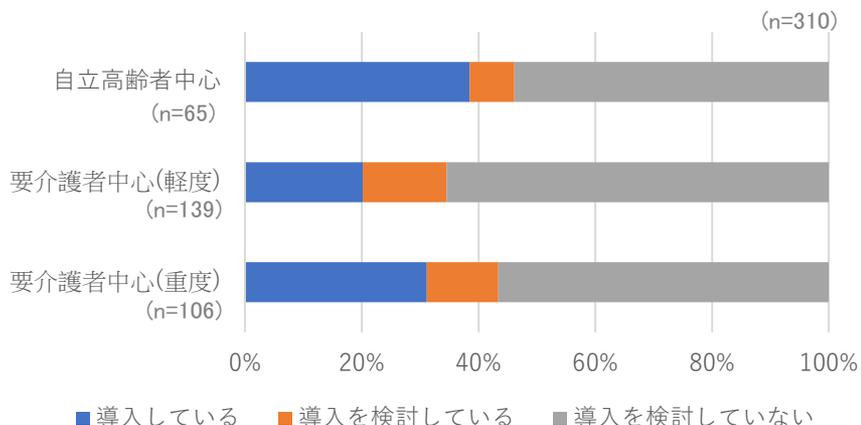
- 自立高齢者中心の住宅では「ホームページ」や「ネット広告」「新聞広告・チラシ」による入居者募集をしている
- 要介護者中心の住宅では「医療機関」や「介護施設」、「ケアマネージャー」からの紹介が多くなる



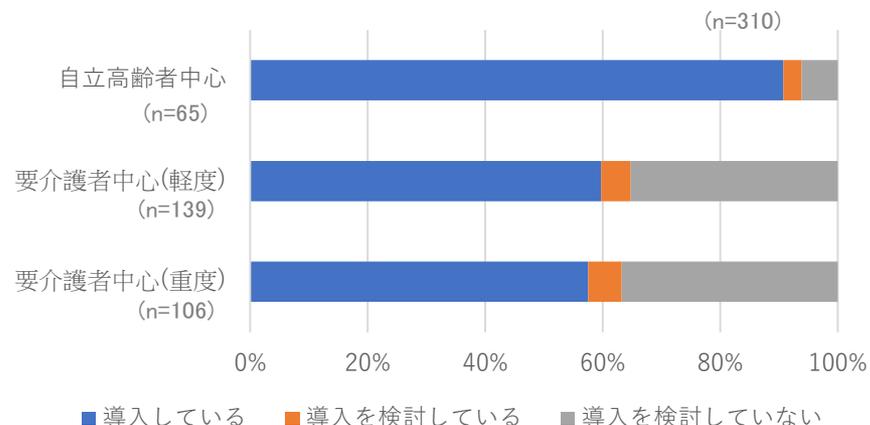
IoT機器の導入状況

- 自立高齢者中心の住宅で『人感センサーによる見守り』の導入が最も多い
- IoT利用が困難な重度の要介護者中心の住宅において、『緊急通報システム』を導入している割合が50%を超えている

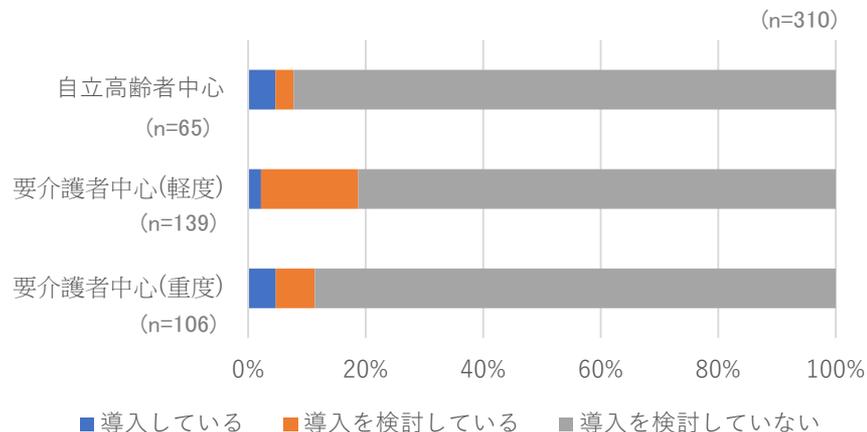
人感センサーによる見守り



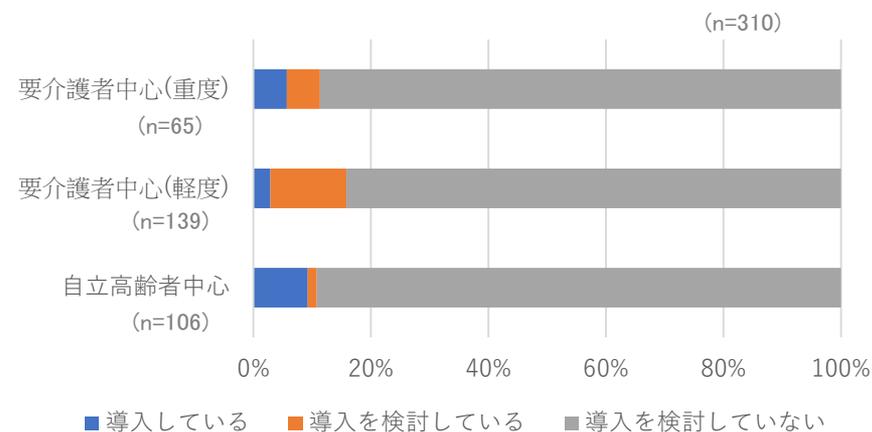
緊急通報システム



ICT照明による見守り

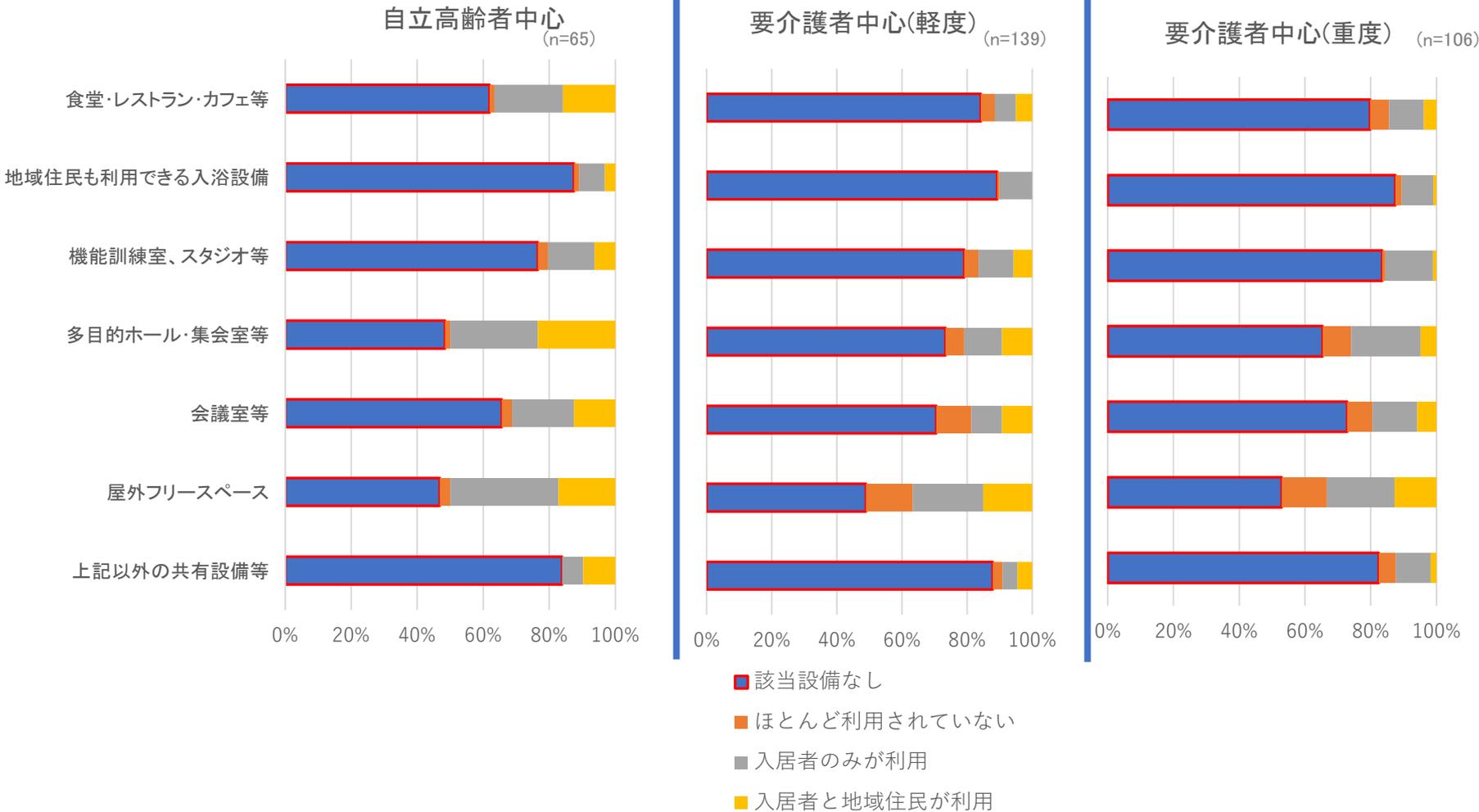


トイレ利用検知による見守り



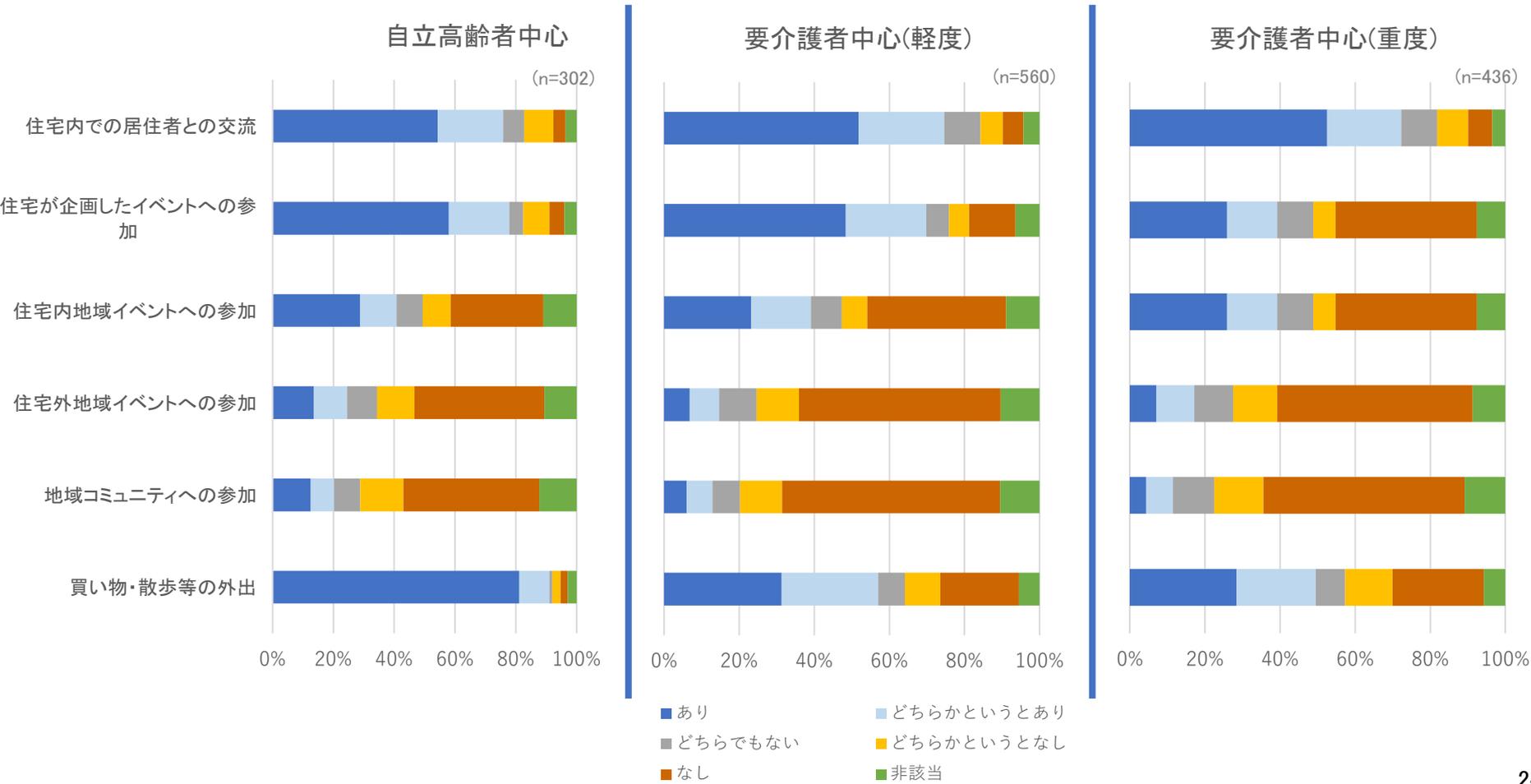
地域との関わり

・ 設備の地域開放はほとんどないため、地域との関わりは薄くなる可能性がある



社会参加の状況

- 住宅が企画したイベントであれば自立高齢者は80%近くが参加したことがある
- 「地域コミュニティへの参加」は全類型で低い水準となっており、転居後に新しいコミュニティに参加することは難しい
- 自立高齢者中心の住宅では約90%の入居者が「買い物・散歩等の外出」をしている
- 住宅の周辺に歩いて行けるスーパーや神社、公園があることは入居者の満足度につながっている(ヒアリング結果より)



(参考)「疾患」別自立度の時系列推移

- ・疾患によって必要な「介護の総量」は異なる
- ・疾患によって自立度の下がり方に特徴があり、概念的には、生活自立の水準と自立度の差×残された時間の面積が「介護総量」と比例する。一般的には、
 - 脳卒中や認知症、運動器疾患は、自立度が低下してからの期間が長く、「介護総量」は多い
 - 運動器疾患は、要介護状態になると、活動量が低下しに伴い、廃用性の症状を示しながら機能が低下していく
 - 脳卒中は、発症直後一時的に大幅に機能低下するが、早期のリハビリ介入などによって機能回復するが、発症前の状態までは回復しないことが多い
 - がんは、元気な期間がしばらく続き、その後亡くなる直前に急激に自立度が落ちるので、「介護総量」は少ない
 - 心疾患や呼吸器疾患は、増悪を繰り返しながら徐々に進行するので、「介護総量」は比較的多い

