

情報提供〈1〉

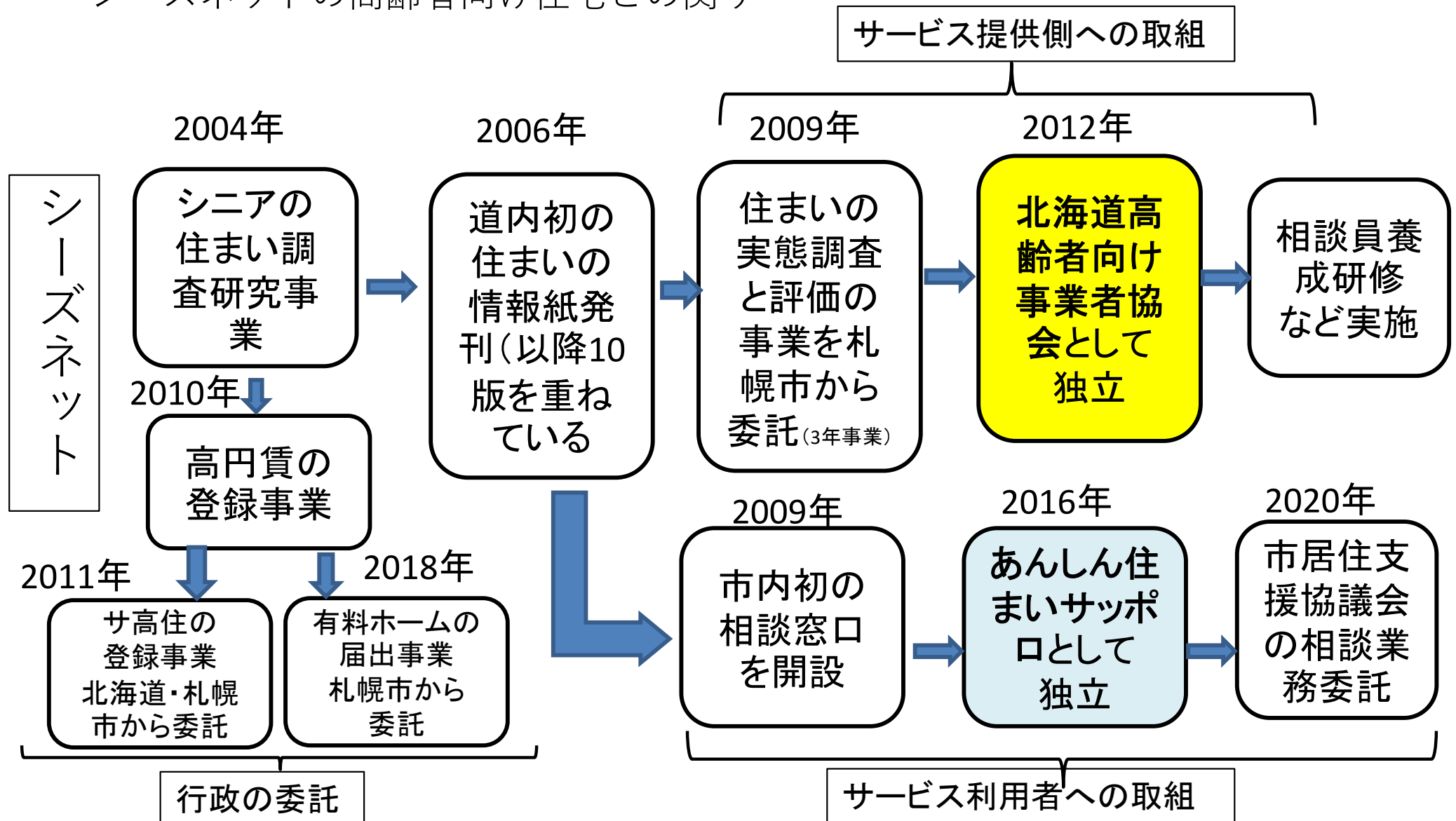
北海道における高齢者住まい 相談・情報提供の取組

認定NPO法人シーズネット
一般社団法人あんしん住まいサッポロ

高齢者向け住宅の質の向上を目指して

認定NPO法人シーズネット理事長 奥田龍人
(一般社団法人北海道高齢者向け住宅事業者協会会長)

シーズネットの高齢者向け住宅との関り

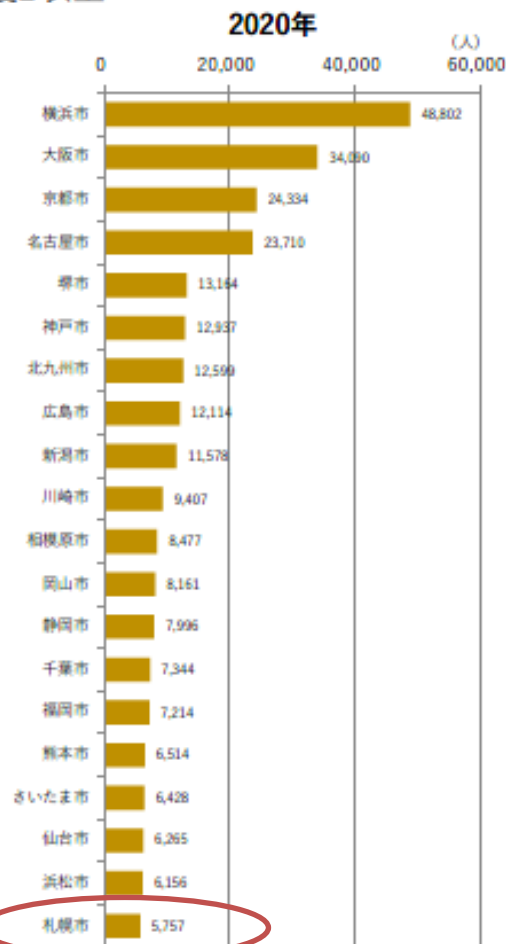


施設・住宅の需要と供給・政令市

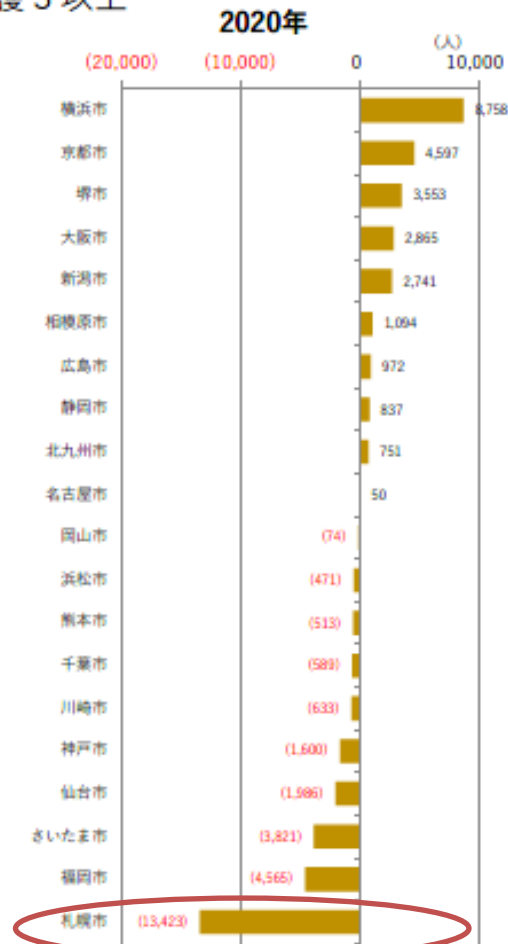
©田村プランニング・R2年12月サ高住懇談会資料

需要（要介護2以上・要介護3以上）と
供給（高齢者施設・居住系・地域密着型・住
宅型有料・サ付き）数の過不足 政令都市

要介護2以上



要介護3以上



なぜ北海道に「高齢者共同住宅」が多いのか？

○第1の要因

・積雪寒冷地

⇒戸建てでは、除雪が出来なくなる、外出・買い物が億劫になる

○第2の要因

・同居率の低さと家族関係のドライさ

⇒あまり子に頼る意識がない。子も在宅で親を介護するという意識が薄い。

○第3の要因

・住み慣れた地域への愛着心の希薄さ

⇒明治期の開拓民によって切り開かれた土地

○第4の要因

・広大な行政区かつ過疎地域が多い

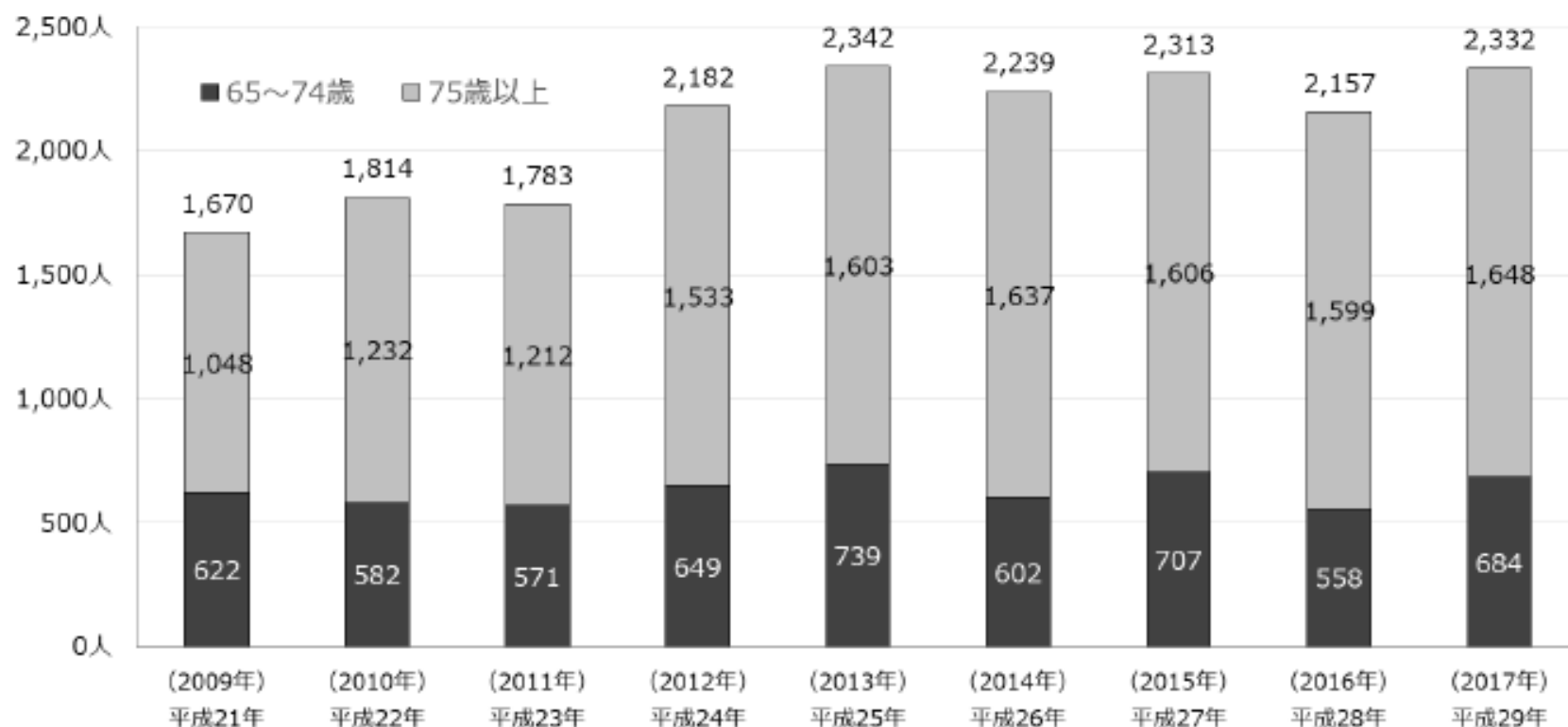
・従来は病院・施設に頼っていたがそれが出来なくなってきた

⇒北海道は病院死亡率第1位

⇒地元で暮らしていける社会資源に乏しい

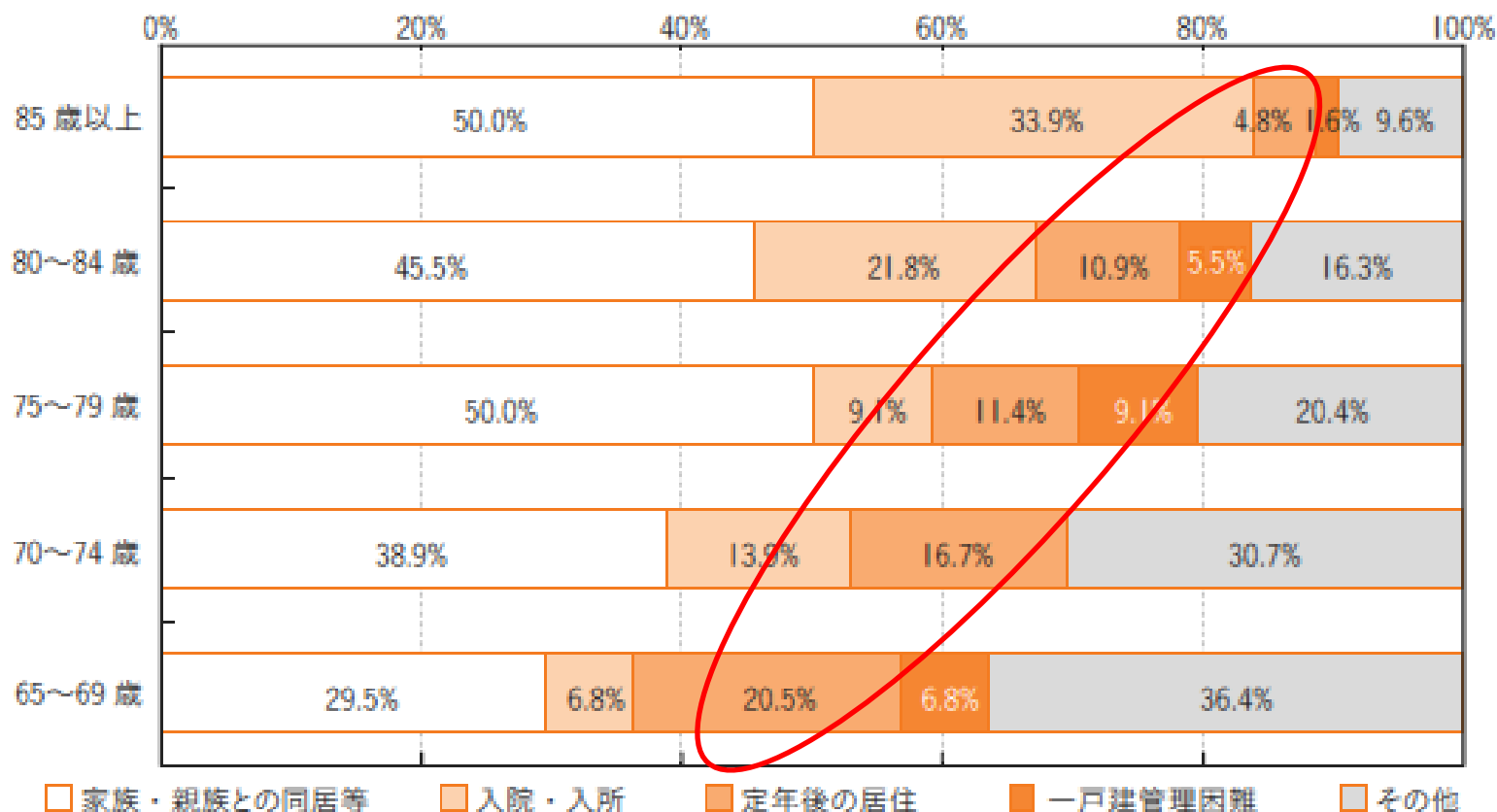
高齢者の道内移動は、道内他市町村から札幌市への転入超過（転入者が転出者を上回る状態）が続いており、平成29年（2017年）中の高齢者の道内転入超過数は2,332人と、平成24年（2012年）以降6年連続で2千人を超えています。また、転入超過数は65歳～74歳よりも、75歳以上の転入者が多い傾向が続いています。

高齢者の道内からの転入超過数の推移



転入主因者が高齢者である世帯の市外からの転入の理由

転入主因者が高齢者である世帯の市外からの転入の理由



資料：札幌市人口移動実態調査 (2011年度 (平成23年度))

札幌市高齢者支援計画2018より

サービス付き高齢者向け住宅に 関する懇談会

北海道における高齢者住まい相談 ／情報提供の取り組み

令和5年3月15日(水)

一般社団法人 あんしん住まいサッポロ
代表理事 篠塚 正徳

<あんしん住まいサッポロの活動>

1. 高齢者向け住宅の情報提供と住み替え相談

①住み替え相談:月～金 10:00～16:00 要予約・相談無料 (1,123件)

＊居住支援協議会相談窓口「みな住まいる札幌」で相談業務を担っています(令和2年4月～)

②「シニア住まい情報さっぽろ(第10版)」(札幌市内530件掲載)

＊2021年2月に札幌市居住支援協議会発行・好評販売中

③各種出前講座:介護予防センター、社会福祉協議会、町内会など

④市民向けセミナー:年1～2回

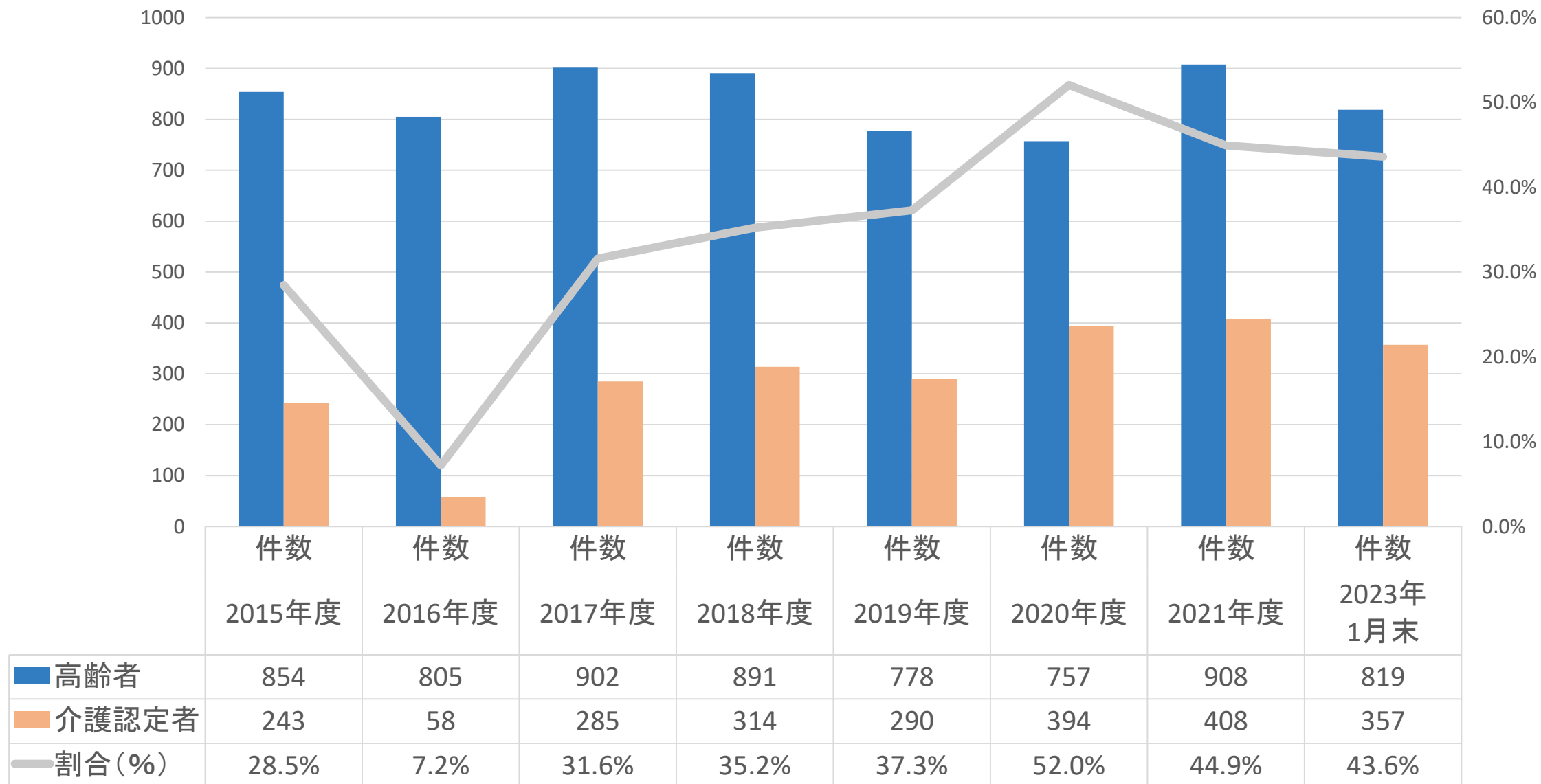
2. 自宅に関する相談:水・金 13:00～16:00 要予約・相談無料 (59件)

①自宅のリフォーム相談(バリアフリー・車いす対応・手摺など)

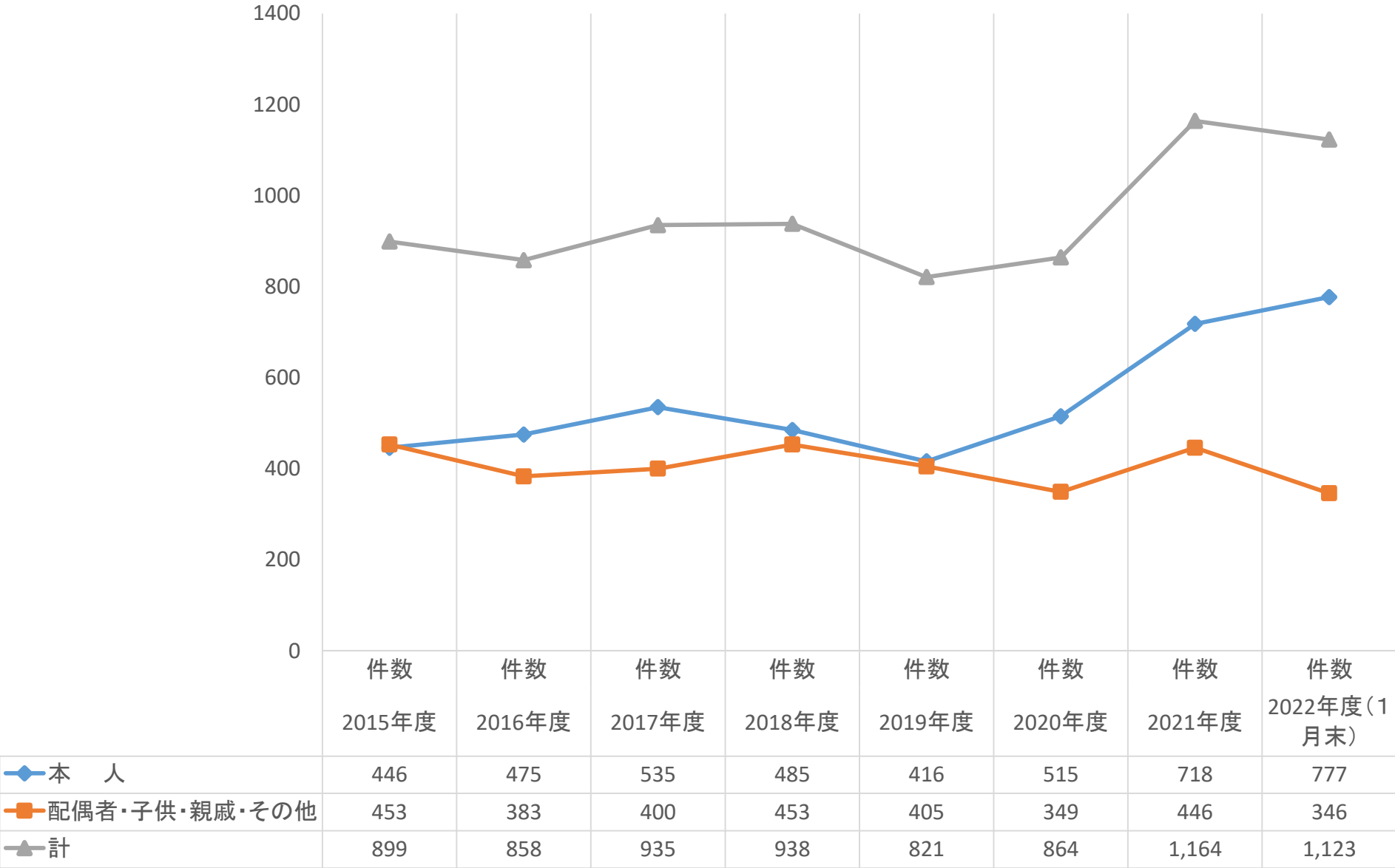
②自宅のトラブル相談

③住み替え後の自宅の売買・賃貸などの処分

＜高齢者の相談件数と介護認定者数＞



<相談者の属性>



<相談件数 2021年度、2022年度(11月末)>

(「みな住まいる札幌」に寄せられた住まい探しの相談)

住まい探しの理由	2021年度	2022年度
将来不安	389	313
自立困難	67	72
家族介助・介護困難	112	87
親族の呼び寄せ	72	44
退院後の住宅確保	61	38
賃貸住宅の退去要求	96	108
家賃・施設費用が高い	101	85
病院・買物が不便	17	23
現高齢者向け住宅に不満	59	22
離婚・家庭不和・DV	69	58
現在の住まいの問題(老朽化・除雪・寒さ等)	170	177
その他	269	220
計	1,482	1,247

<家賃・施設費用が高い>

- * コロナ禍で収入が激減・退職
- * 世帯の支え手が亡くなり、収入が減少
- * 高齢者向け住宅の月額費用が高いなど

<離婚・家庭不和・DV>

- * 夫からのDV・娘や息子からのDV
- * 夫と折り合いが悪く建物内別居中
- * 息子・娘夫婦と同居中だが折り合い悪い
- * 夫の在宅勤務が長くなり、夫婦仲が悪化など

<その他>

- * アパートや近くの住人とのトラブル
- * 障害があるが、実家から独立希望
- * コロナによる失業で親元にいるが独立
- * 地方(道内外)から札幌への転居
- * 親・祖父母と同居中独立したい
- * 事業が行き詰まり、自宅を手放し転居など

<住宅種別月額費用／入居一時金(有料老人ホーム)>

<月額費用>

月額費用	サ高住	住宅型	介護付	シニア	合計
10万円未満	15	57	4	46	122
12万円未満	60	102	13	21	196
12万円以上16万円未満	132	69	38	5	244
16万円以上20万円未満	32	8	16	1	57
20万円以上	6	0	4	0	10
合計	245	236	75	73	629

2022. 11現在

<月額費用(最低～最高)>

サ高住／88, 500円～351, 300円

住宅型／ 61, 250円～185, 350円

介護付／ 85, 000円～365, 000円

シニア賃貸／ 79, 000円～163, 500円

* 相談に来られた方の入居予算(月額費用／家賃・食費・共益費・支援サービス費)

入居予算(月額費用)	2020年度	2021年度	2022年度
5万円～10万円未満	157	181	168
10万円～15万円未満	199	186	120
15万円～20万円未満	68	66	67
20万円以上	36	41	33
計	460	474	388
(賃貸住宅)5万円未満家賃	266	486	542

<サ高住への住み替えニーズについて>

* 相談業務から見た住替え希望先(人数)

2022年度:2023年2月末現在

	サ高住	有料老人ホーム	シニア向け賃貸	一般賃貸住宅	公的施設	その他
2021年度	312	288	80	522	118	86
2022年度	223	232	99	412	139	146

上表から見てくるものは

- ①一般賃貸住宅入居希望が多い。現役世代を中心として、所得の低い人からの相談が多い。
両年度とも家賃(一般賃貸住宅)が5万円未満の希望者が500件前後。(前ページ参照)
- ②高齢者については、サ高住・有料老人ホームへの住み替えニーズは依然として高いが、
月々の収入が低い高齢者は公的施設特にケアハウス・軽費老人ホームやシニア向け賃貸住宅への住み替え検討となる。

* サ高住で自立している方が入居可の物件数は？ (当社ホームページのデータより)

総物件数:249件 うち自立の方入居可の物件数:163件(居室が広く・月額費用が高い所が多い)



月当たりの収入が10万円前後で自立の高齢者にとって、サ高住への入居は厳しい状況にあると言える。
したがって、サ高住よりも月額費用が低いケアハウスや有料老人ホームを選択せざるを得なくなる。

<後悔しないための住まい探し／10個のチェックポイント>

(出前講座での資料より抜粋)

①運営母体の情報

運営母体の業種（医療系／福祉系／不動産系等）

運営者の理念 スタッフの入居者への対応

入居者の顔・表情 館内の雰囲気

②入居条件

自立・要支援・要介護 年齢 連 帯保証人の要否

身元引受人の要否 夫婦入居の可否 生活保護受給者入居の可否

③費用

月額定額費用(家賃・食費など) 入居時費用(敷金・一時金など)

冬期暖房費 火災保険料 入浴料 洗濯機・乾燥機使用料

介護外サービス費（病院送迎、買物同行、配膳下膳など）

④立地・環境

交通機関 最寄り駅 金融機関や商店までの所要時間

交通量 周辺の環境(騒音、景色等) 提携病院や近隣病院

⑤居室スペース

広さ 家具の配置 日当たり 風通し 洗面所
トイレ 収納スペース 通報装置 車いす対応

⑥共用スペース

食堂 娯楽室 廊下 エレベータ 手摺り
浴室 機械浴 洗濯機・乾燥機 共用キッチン

⑦食事

調理は出来立て?作り置き? 食事は誰がつくる?
食事時間 自炊の可否 治療食・病人食
調理法 献立内容 試食

⑧介護医療体制

日中・夜間の職員体制 緊急時の通報や対応
併設の介護事業所 協力医療機関 看取りの対応

⑨退去条件

退去すべき理由 その際の転居先の紹介は
介護度が上がった場合 認知症になった場合など
運営業者の倒産・譲渡などの場合？

提携施設や支援体制 退去時の返金(一時金・敷金)

⑩コミュニケーション

入居者同士の交流 季節行事 イベント 町内会 サークル活動

～更に、見学時のアドバイス！～

(1)出来るだけ「昼食時」に見学をする

入居者が食堂に集まっている→雰囲気判る

(2)運営懇談会の記録を見せてもらいましょう。

(3)施設長に次の内容を質問しましょう

①虐待を防ぐには？②どんな事故が多い？③介護が進んだら？

④スタッフの定着率は？ ⑤入居率は？ などなど

<ま と め>

- 住み替えを考えるときの重要なポイント

- ①. 入居時の健康状態は？ → 自立系住宅それとも介護系住宅
- ②. 月額費用の支払能力は？ → 毎月使える金額の70%を目途に
- ③. 譲れない条件は？ → 100%希望通りの住宅は無い。優先順位をつける

- 最終決定は本人の意思優先！ 少なくとも3件以上の見学（出来れば試食・宿泊も）

- 契約は慎重に！（即決を避け、家族・身内と共に検討、書類の確認）

書類：契約書、重要事項説明書、管理規定、介護サービス一覧表

- 入居率が低い物件、できないことを云ってこない物件は要注意！

★複数の住宅を見学し、チェックポイントを参考に比較検討。

試食や体験入居もおすすめです。

★1年限りの見学ではなく、翌年・翌々年も見学することをお勧めします。

経営者が替わっているか？そのままか？→経営が安定しているか

＜相談業務の品質向上の取り組み＞

1. 高齢者向け住宅の見学

相談員(2～3名)による高齢者向け住宅の見学実施

見学後、見学報告書を作成し、全体ミーティングで発表⇒情報共有化

2. 相談員全員参加によるミーティングを実施(毎月1回・日曜日)

①勉強会

高齢者をはじめとして、多種多様な人たち(認知症・生活困窮者・精神疾患の方・DV被害者・シングルマザー・刑余者・離婚で家を出る方・ホームレス等)の住まい探し相談に係わるネットワークづくりを兼ね関係機関・団体を講師として招き、勉強会を実施している。(約1時間程度)

②高齢者向け住宅の見学報告

前記1. の高齢者向け住宅見学の報告。(2020年度からはコロナ禍のため、見学受入れ先も少なく、激減している)

③相談事例の共有化

実際の相談経験から共有したい事例の発表(相談員からの発表)と論議
過去の相談事例をもとに、住まい探しにつながるグループ討論と発表

3. 高齢者住まい事業団体連合会主催の各種セミナーへの参加

4. 北海道高齢者向け住宅事業者協会主催セミナーへの参加