

平成26年7月29日

No. 14-149

株式会社 いよぎん地域経済研究センター

愛媛におけるサービス付き高齢者向け住宅の 現状と今後の見通し

～ソフト面の充実が求められるサ高住～

株式会社いよぎん地域経済研究センター（略称IRC、社長 山崎 正人）では、愛媛におけるサービス付き高齢者向け住宅の現状と今後の見通しなどについて調査結果を取りまとめましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、詳細は2014年8月1日発行の「IRC Monthly」2014年8月号に掲載いたします。

記

【調査要旨】

- ・ 高齢者が安心して生活できる住まいを供給するため、2011年10月に制度創設されたサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）は、政府の手厚い支援もあり急速に増加している。
- ・ 愛媛の登録戸数2,648戸（14年4月末時点）のうち、64.4%が松山圏域にあり、他圏域に比べ突出して多くなっている。
- ・ 入居者の平均年齢が80歳以上とした事業所は88.9%を占め、入居者の76.4%が要介護認定者だった。
- ・ 現在の入居率は、100%（満室）が55.6%を占め、入居率80%以上を合わせると8割強を占めた。地域別にみると、中予における入居率は、東・南予と比べると低くなっている。
- ・ サ高住の収支では、黒字とした事業所はわずか14.8%で、赤字が40.7%だった。兼営する医療や介護保険サービスから得られる収入を含めると、黒字が49.0%で、赤字は20.4%であった。
- ・ 20年までのサ高住の追加必要戸数は、IRC推計では1.8千戸という結果だった。現在の登録戸数（2,648戸）に加え、さらに7割程度の供給が必要となりそうだ。圏域別にみると、必要戸数に大きなバラツキがあり、すでに充足されている地域もある。
- ・ 競争激化が見込まれるなかで、選ばれるサ高住になるためには、「手厚い医療・介護体制の確立」「入居者との信頼関係構築」「高い付加価値を産み出す人材育成」などが必要となるだろう。

以上

はじめに

2011年10月にサービス付き高齢者向け住宅(以下、サ高住)の制度が創設され、手厚い補助金や税制優遇が大きなインセンティブとなって、急速に増加している。

そこで、サ高住の事業所へのアンケートや取材を通して、その現状や課題などについて取りまとめた。

1. 政府による手厚い支援策

高齢化が進行するなか、特別養護老人ホーム(以下、特養)の入所待機者数が全国で52万人に達するなど、高齢者が安心して生活できる住まいが不足している。

国土交通省は成長戦略会議(2010年5月)で、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保するため、20年を目処に高齢者人口に対する高齢者住宅の割合を、欧米並みの3~5%とする計画を立てた。政府は高齢者住宅の供給促進を図るため、建設費の補助や税制優遇、融資制度の導入など手厚い支援を行っている(図表-1)。

図表-1 サ高住に対する主な支援

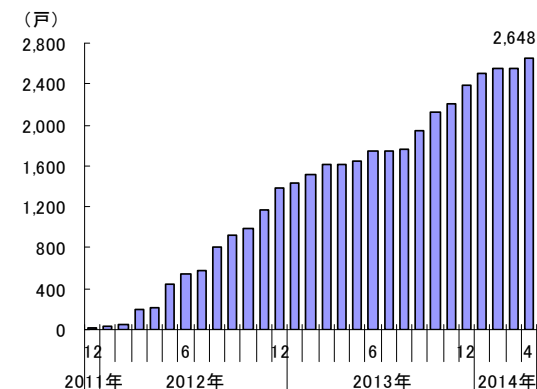
項目	内容	
補助	建設費の1/10	改修費の1/3 (国費上限100万円/戸)
税制	所得税・法人税	5年間割増償却40%
	固定資産税	5年間税額を2/3軽減
	不動産取得税	家屋
土地		家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額
融資	住宅金融支援機構において、建設資金、改築資金、中古物件購入資金に対応した融資制度	

2. 愛媛におけるサ高住の供給状況

(1) 急速に増加する登録戸数

愛媛では、100棟2,648戸(2014年4月末時点)が登録されており、急速に増加している(図表-2)。

図表-2 累計登録戸数(愛媛)

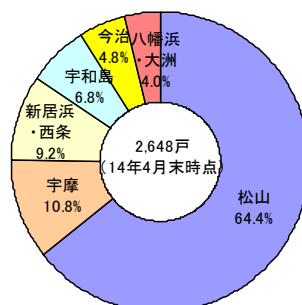


(2) 登録状況に大きな地域差

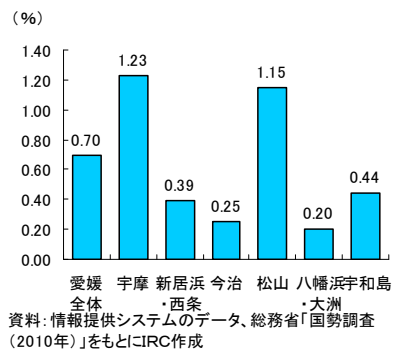
圏域別に登録戸数をみると、松山圏域が64.4%と突出して多く、次いで宇摩圏域(10.8%)、新居浜・西条圏域(9.2%)となっている(図表-3)。松山圏域では、9割以上が松山市に集中している。

さらに、高齢者数に対する登録戸数の割合をみると、宇摩圏域が1.23%と最も高く、次いで松山圏域(1.15%)となっている(図表-4)。

図表-3 1戸当たりの床面積(愛媛)



図表-4 圏域別の高齢者数に対する登録戸数の割合



3. アンケート結果

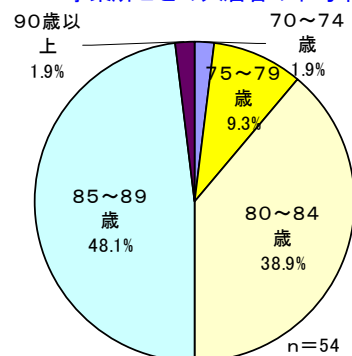
県内に所在するサ高住の事業所に対して、運営状況などについて、アンケートを実施した。

調査実施内容	
調査対象	情報提供システムに登録済みで、かつ入居開始日が2014年4月1日以前となっている県内に所在するサ高住
調査方法	調査票を郵送し、郵送またはファックスにて回収
調査時期	14年4月下旬~5月下旬
回答状況	配付数69先 有効回答数54先 有効回答率78.3%

(1) 入居者の平均年齢80歳以上の事業所が約9割

入居者の平均年齢は、80歳以上とした事業所が88.9%を占め、75歳未満とした事業所はわずか1.9%だった(図表-5)。

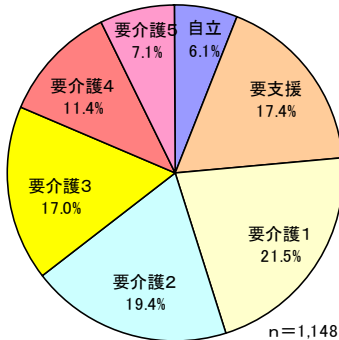
図表-5 事業所ごとの入居者の平均年齢の内訳



(2) 入居者の76.4%が要介護認定者

要介護認定を受けた人が、入居者全体の76.4%を占め、自立者はわずか6.1%だった(図表-6)。何らかの生活支援を必要とする人の入居が多くなっている。

図表-6 入居者の要介護度等の分布状況

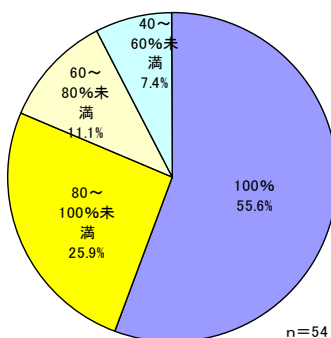


(3) 入居率80%以上が8割強

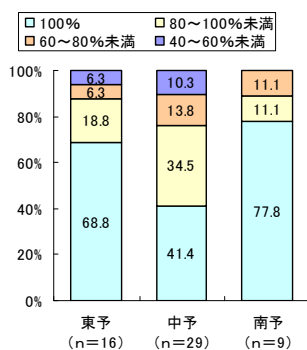
現在の入居率は、100% (満室) が55.6%を占め、入居率80%以上を合わせると、8割強を占めた(図表-7)。

地域別にみると、東予と南予は100% (満室) が7割前後を占め、入居率80%以上を合わせると、9割近くを占める。一方、中予では100% (満室) は41.4%で、入居率80%以上を合わせても75.9%にとどまり、中予の入居率は東・南予に比べ低くなっている(図表-8)。

図表-7 現在の入居率



図表-8 地域別の現在の入居率

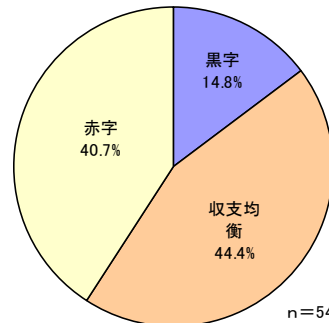


(4) 黒字はわずか14.8%

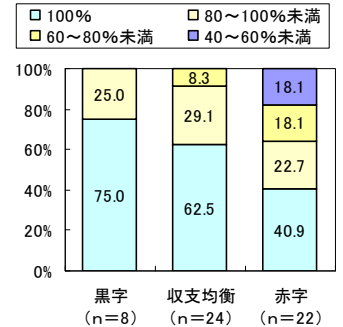
サ高住の収支状況を尋ねたところ、黒字はわずか14.8%で、赤字が40.7%を占めた(図表-9)。赤字とした事業所のうち4割強は、入居率100% (満室)

だった(図表-10)。サ高住は採算面だけを見ると、必ずしも魅力ある事業とは言えないようだ。

図表-9 収支状況



図表-10 収支別の現在の入居率

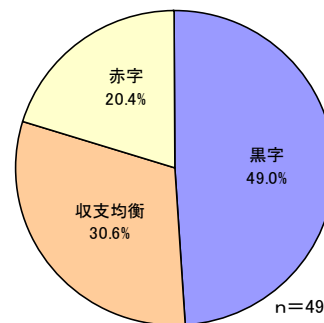


(5) 兼営事業も含めた収支は5割近くが黒字

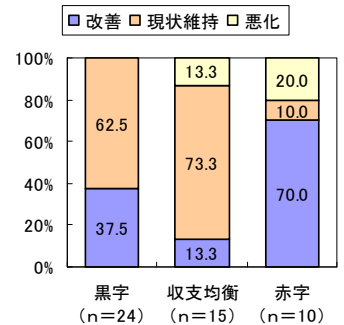
兼営している医療や介護保険サービスによる収入を含めた収支では、49.0%の事業所が黒字とし、赤字はわずか20.4%であった(図表-11)。

また、赤字とした事業所も、そのうち7割は今後収支が改善していく見込みとした(図表-12)。

図表-11 兼営事業も含めた収支状況



図表-12 収支別の収支見通し



4. サ高住の必要戸数

県内のサ高住は2,648戸まで増え、すでに一部の地域では「供給が需要を上回っている」との声もあるが、あとどの程度必要となるのだろうか。そこで、IRCにて推計した。

(1) IRC推計

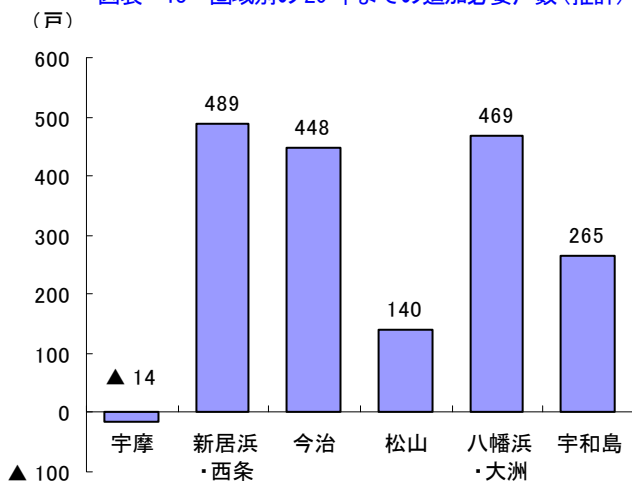
愛媛において、20年までに不足するサ高住の住戸数を、内閣府の意識調査や高齢者数、要介護(要支援)者出現率などを用いて推計したところ、1.8千戸の不

足となった。現在の登録戸数（2,648 戸）に加え、さらに7割程度の供給が必要となりそうだ。

（2）IRC推計をもとにした圏域別の必要戸数

IRC推計から、圏域別に20年までにサ高住が、あとの程度必要になるか試算したところ、圏域によって大きくバラツキがみられた。宇摩圏域ではすでに充足されており、松山圏域でも必要戸数は少ない。一方で、新居浜・西条圏域、今治圏域、八幡浜・大洲圏域では、明らかに不足している（図表-13）。

図表-13 圏域別の20年までの追加必要戸数（推計）



5. 選ばれるサ高住になるためには

（1）手厚い医療・介護体制を確立し、安心できる住まいに

入居者に、安心して生活できる空間を提供するのがサ高住の使命である。そして、何らかの生活支援を必要とする高齢者にとって、安心とは、手厚い医療・介護の提供体制だろう。そのため、事業所は併設に限らず、地域の中核病院や在宅医、専門医療機関、介護事業所などとも密接に連携することが欠かせない。「24時間365日すぐ対応する」連携が必要となる。

医療・介護事業所との連携がうまく機能すれば、要介護度や医療必要度の高い人にも対応可能な体制となるだろう。さらには、サ高住と医療機関、介護事業所を有機的につなぐコーディネーターのような人材もサ高住には必要となろう。

（2）入居者との信頼関係構築

入居者の考え方・生活スタイルは1人ひとり異なる。提供するサービスをオーダーメイドしていくことが理想的である。個を重視したサービスを提供していかなければ、入居者の思いと少しずつズレが生じ、不満につながる。一気に入居者が望む水準まで対応することが現実的には難しいケースでも、話し合いを通して、少しでも入居者の意向に近づけようとする姿勢が重要で、その過程が入居者からの信頼を得ることにつながる。

（3）高い付加価値を産み出す人材育成

安否確認・生活相談サービスを担う職員の知識や技量が一定レベルに達していなければ、入居者の悩みや相談に十分応えることができない。そのため、それぞれの職員の弱みを把握し、強化していくと同時に、それでも補えない部分をいかにカバーしていくかが重要となる。

研修などを通じて、職員の知識や技量の向上を図っていきながら、職員間での情報共有や連携を密にし、さらには外部の専門機関や行政とも連携を強めていくことが求められる。

おわりに

現状では、8割強のサ高住が80%以上の入居率を確保しているが、IRC推計ではすでに供給過剰の圏域もあり、さらに増加が続けば淘汰されていくサ高住も出てくると思われる。これからは、それぞれのサ高住が持つ魅力を最大限生かし、伸ばす努力が求められる。その積み上げを継続することで、入居者はもちろん、地域全体からも望まれるサ高住となっていくだろう。

（土岐 博史）