

5-3. 入居率

(1) 住宅タイプ別

- ・平均入居率はいずれの住宅タイプも同程度である。
- ・「入居開始からの経過年月」毎の平均入居率を比較すると、「5点完備」と比較して「浴室又は台所無」は、入居率が8割に達する期間が短く、以後高い入居率を保っている。

母数：805件（有効回答率：39.0%）

住宅タイプ	5点完備 224件	浴室又は台所無 497件	混在 84件
平均入居率	76.4%	76.9%	75.2%

入居開始からの経過年月	件数	平均入居率	件数	平均入居率	件数	平均入居率
0～3か月未満	21件	41.5%	63件	43.9%	7件	57.9%
3か月～6か月未満	22件	40.9%	75件	63.7%	15件	59.8%
6か月～1年未満	25件	72.2%	86件	75.9%	13件	69.6%
1年～2年未満	24件	74.5%	116件	83.0%	17件	73.3%
2年～3年未満	29件	89.8%	60件	91.1%	10件	83.9%
3年～4年未満	31件	88.4%	55件	91.3%	11件	84.7%
4年～5年未満	26件	84.6%	15件	94.1%	4件	93.3%
5年～10年未満	41件	87.3%	25件	90.2%	7件	92.3%
10年以上	5件	91.3%	2件	96.3%	0件	0%

(2) 価格帯別

- ・「価格帯③」の物件は、「価格帯①」等と比較して平均入居率がやや高く、入居率が8割に達する期間が短い。

母数：805件（有効回答率：39.0%）

価格帯のタイプ	価格帯① 45件	価格帯② 553件	価格帯③ 207件
平均入居率	72.6%	76.0%	79.4%

入居開始からの経過年月	件数	平均入居率	件数	平均入居率	件数	平均入居率
0～3か月未満	4件	34.2%	55件	43.3%	32件	48.4%
3か月～6か月未満	4件	23.3%	80件	60.9%	28件	55.9%
6か月～1年未満	4件	60.5%	93件	71.9%	27件	88.8%
1年～2年未満	5件	77.9%	103件	78.2%	49件	87.0%
2年～3年未満	11件	93.0%	67件	89.2%	21件	90.5%
3年～4年未満	4件	74.6%	68件	88.2%	25件	94.5%
4年～5年未満	9件	88.8%	34件	90.9%	2件	50.0%
5年～10年未満	3件	73.3%	49件	89.3%	21件	89.5%
10年以上	1件	85.3%	4件	98.8%	2件	85.7%

第3章 サービス付き高齢者向け住宅の現状分析のまとめ

1. サービス付き高齢者向け住宅の現状と役割等の整理

■住棟・住宅ストックの実態

●総数（物件単位）〔登録情報より〕

- 登録物件の **66%が「浴室又は台所無」**であり、その中でも**「価格帯②(46%)」と「価格帯③(19%)」の占める割合が高い**。それに対して**「5点完備」は全体の2割強**を占める。

（参考）住戸単位〔登録情報より〕

- 登録物件の**7割が「専用面積 25 ㎡未満」の住戸**であり、その中でも**「浴室又は台所無」の「価格帯②」の占める割合が高い(全体の約5割)**。
- 「5点完備」×「専用面積 25 ㎡以上」は全体の1/4。

●竣工年次別〔登録情報より〕

- 高齢者住まい法**改正後の竣工物件は、全体の4割**を占める。
- とくに**「浴室又は台所無」(価格帯②と価格帯③)の物件が多い(全体の約3割)**。

●地域別〔登録情報より〕

- 介護保険地域区分の**「1～3級地」以外の立地物件が多く、全体の9割**、そのうち**「その他地域」が全体の5割**を占める。
- 類型別では、**「5点完備」の「価格帯①」は半数強が「1～3級地」に立地**している。
- 「価格帯③」の物件は、全般に「その他地域」に集中**している。

●1物件あたりの供給戸数〔登録情報より〕

- 価格帯毎に傾向が異なる**。「価格帯③」は10～30戸の小規模が中心、「価格帯②」は10～50戸が多く、「価格帯①」は10～100戸まで幅広い。

■事業主体〔登録情報より〕

- 介護系事業者が過半を占め、「介護系事業者×株式会社」「医療系事業者×医療法人」×「建設系事業者×株式会社」「介護系事業者×社会福祉法人」の順に多い**。
- 「5点完備」「低額」で「その他事業者」（NPO等）が多い。

■入居者属性

●事業者が想定する入居者像〔老健事業アンケート成果情報より〕

- 「5点完備」の「価格帯①」は自立～軽度要介護が中心だが、その他は自立～重度要介護を対象。

●入居者の入居動機〔老健事業アンケート成果情報より〕

- 「一人暮らしの不安」「介護が必要になったこと」が上位。「介護が必要になる時に備え」、「家事（食事・食事外）の負担軽減」を理由にする者も多い。

●平均要介護度〔老健事業アンケート成果情報より〕

- 「浴室又は台所無」は要介護度が高く、「5点完備」は要介護度が低い。「価格帯③」の物件は相対的に要介護度が高い**。

●平均年齢〔老健事業アンケート成果情報より〕

- 平均年齢は80代前半（5点完備が若干若い）。**「価格帯③」の物件は概して平均年齢が低い**。

■サービス・生活支援体制

●人員配置（日中・夜間）〔登録情報より〕

- 類型にかかわらず、**日中1名常駐、夜間は1名常駐が最も多い**。
- 24時間常駐が多いが**、「5点完備」の「価格帯③」のみ、夜間配置無で緊急通報サービス活用が多い。

●見守り・生活相談サービス〔登録情報より〕

- 事業者が自らサービス提供が8割を超え**、とくに「浴室又は台所無」は自らサービス提供する割合が高い。
- 「5点完備」の「価格帯③」のみ、他事業者に委託する割合が高い。

●生活支援サービス〔登録情報、老健事業アンケート成果情報より〕

- 「通院への付き添い」「ゴミ出し」「買い物代行」が多い。「洗濯サービス」は「浴室又は台所無」に多い。
- 食事サービスは全体の9.5割以上が提供しており、委託せず自ら提供が5割強を占める。

●共同利用設備の設置〔登録情報より〕

- 共同浴室は全体の8割強が設置し、共用食堂は全体の9割弱が設置している。

■外部サービスとの関係

●併設施設〔登録情報より〕

- 在宅での暮らしを支える併設施設「有」は、全体の7割**を占め、とくに**「浴室又は台所無」「混在」の物件に多い**。
- 併設施設「無」は特定施設の指定を受ける物件が比較的多い。

【外部へのサービス提供の有無】〔老健事業アンケート成果情報、ヒアリング結果より〕

○デイサービス

- 併設のデイサービスは、**外部にもサービス提供するものが大多数**を占める。

○訪問介護サービス

- 併設の訪問介護事業所で、**外部へのサービス提供体制無は、「価格帯②」の物件にやや多い(2割前後)**。（実際に、訪問介護事業所を併設し、専ら入居者へサービス提供する事例を確認）

●入居者の外部サービスの利用〔老健事業アンケート成果情報、ヒアリング結果より〕

○デイサービス

- 併設施設が有る場合は、入居者のデイサービス利用割合が高く、併設施設が無い場合は利用割合が低い**。（併設した場合、住宅の共用部分のように認識して利用する入居者もいる。）

○訪問介護サービス

- 「浴室又は台所無」は、入居者の利用割合 75%以上がとくに多い**。（全般に訪問介護サービスの利用割合は高く、併設施設がある場合の方がやや利用割合が高い程度。）

○訪問看護サービス

- 全般に利用割合は低いが、**併設施設が無い物件の利用割合が特に低い**。

○医療機関との連携体制

- 連携体制を整えている物件が8割を超えるが**、「5点完備」の「価格帯③」のみ連携有は半数以下である。（医療機関との連携は、医療機関側から連携を持ちかける場合もある。）

住宅タイプ		5点完備 浴室、台所、トイレ、洗面所、収納を 完備する住戸で全戸構成される住宅			浴室又は台所無 浴室又は台所がない住戸で 全戸構成される住宅			混 在 左記2タイプの住戸が 混在する構成の住宅				
×												
価格帯		価格帯①	価格帯②	価格帯③	価格帯①	価格帯②	価格帯③	価格帯①	価格帯②	価格帯③		
供給 ボリューム		1割未満	全体の2割弱 を占める	1割未満	1割未満	全体の5割弱 を占める	全体の2割弱 を占める	1割未満	全体の1割弱 を占める	1割未満		
*1：登録物件情報 *2：老健事業アンケート成果情報												
立地・ 属性	供給される 地域*1	都心地域*1 中心		都心近郊*1・ 郊外地域*1 中心	郊外地域中心			都心近郊・郊外地域中心			郊外地域中心	
	運営主体*1	介護系事業者、建設系事業者、その他団体			その他団体 (NPO等)		介護系事業者、医療系事業者、その他団体			介護系事業者、医療系事業者、その他団体		
	入居者属性 (平均)*2	要介護度 0.89	要介護度 1.24		要介護度 1.83		要介護度 2.11	要介護度 2.09	要介護度 2.26	要介護度 1.36	要介護度 1.50	要介護度 1.47
		82歳程度			79歳		82～83歳程度			83～84歳程度		79歳
サ ー ビ ス	サービス 体制*1	日中1名・夜間1名、生活相談サービス は事業者自らがが多い			夜間常駐無。 サービスを外部委 託が多い		日中1名・夜間1名、生活相談サービスは事業者自らがが多い					
	併設施設*1、2	併設施設*2無 が過半		併設施設有 が大半	併設施設無 が過半		併設施設有が大半 (低額以外は特定施設の指定を受ける物件がやや多い)			併設施設有が大半		
				訪問介護の外部へのサー ビス提供無がやや多い			—	訪問介護の外部へのサー ビス提供無がやや多い	—	—	訪問介護の外部へのサー ビス提供無がやや多い	—
	入居者の 外部サービスの 利用*2		訪問介護は、施設併設の有無に関係なく利用割合が高い				施設併設の有無に関係なく、 訪問介護・デイの利用割合が高い			訪問介護は、施設併設の有無に関係なく利用割合が高い		
各タイプの 基本的な傾向		●都心地域に限定 した高額物件 ●介護系・建設系 事業者が運営主 体 ●要介護度が高く ない世帯が主に 入居 ●併設施設無が多 く、介護は外部サ ービスに依存	●都心地域以外で展 開 ●介護系・建設系事 業者が運営主体 ●要介護度が高くな い世帯が主に入居 ●訪問系施設を併設 する物件が多く、 うち外部へのサー ビス提供体制無が やや多い	●郊外地域中心の 低額物件 ●NPO等のその他 団体が運営主体 ●要介護度がやや 高いが、他類型と 比べ、年齢層の若 い高齢者が主に入居 ●併設施設無が多 く、介護は外部サ ービスに依存 ●夜間常駐無。サー ビス外部委託の 物件が多い	●都心地域以外で展開 ●介護系事業者やその他団体が運営主体 ●要介護度の高い世帯が主に入居 ●訪問系・通所系施設を併設する物件が多く、うち価格帯②の 訪問介護は外部へのサービス提供体制無がやや多い			●都心地域以外で 展開 ●介護系事業者・医 療法人等が運営主 体 ●要介護度が高く ない世帯が主に 入居	●都心地域以外で 展開 ●介護系事業者・医 療法人等が運営主 体 ●要介護度が高く ない世帯が主に 入居 ●訪問系施設を併 設する物件が多 く、外部へのサー ビス提供体制無 がやや多い	●郊外地域中心の 低額物件 ●介護系事業者・医 療法人等が運営主 体 ●要介護度が高く ない世帯が主に 入居 ●訪問系施設を併 設する物件が多い が、外部サービス 提供の実績は概し て少なく、住宅入 居者に限定的なサ ービス提供		

※1：介護保険地域区分に基づく（都心地域：1・2・3級地、都心近郊地域：4・5・6級地、郊外地域：その他地域）
※2：併設施設は、訪問系（訪問介護サービス、訪問看護サービス）、デイサービス、小規模多機能型居宅介護事業所を指す

2. サービス付き高齢者向け住宅制度に係る現状分析のまとめ

2-1. 建物の仕様に係る現状等

(1) 「25 ㎡未満で、浴室又は台所がない住戸」による事業について

現在供給されているサービス付き高齢者向け住宅においては、「25 ㎡未満で、浴室又は台所がない住戸」が6割超を占める。事業者ヒアリングによると、事業者がこのような事業形態を選択する理由としては、「介護等が必要な方のニーズが高いため」、「入居者負担額を下げるため」、「自社で既に介護サービスのノウハウを持っているため」等が挙げられた。要介護者を対象にしている事業では、台所や浴室を住戸内に設けると危険につながる可能性があることから共用部分に設置するという意見もあった。

(2) 「25 ㎡以上で、住戸内設備が完備された住戸」の現状等

サービス付き高齢者向け住宅の原則基準を満たした「25 ㎡以上で、住戸内設備が完備された住戸」の供給ボリュームは全体の 1/4 程度である。事業者ヒアリングによると、このような事業形態は、「賃料が高くなる」、「早めの住み替えの場合は入居の決断に時間がかかる」、「要介護状態が重くなった際に施設等へ転居される」等の理由で、入居率が上がらず、事業採算上難しいとの意見も聞かれた。

一方で、登録窓口アンケートにおいて、利用者より「自立の方向けの物件も多く情報提供してほしい」との要望が挙がっていることを確認した。また、地方公共団体の担当者より、「地方部では介護サービスで収益をあげるビジネスモデルが定着しつつあって多様な展開や差別化が進んでいない実態があり、制度として、普通の住宅タイプの供給も進むような仕掛けを備えてほしい」との意見もあった。

ワーキンググループでは、自立の方を対象としたサービス付き高齢者向け住宅は入居率が上がらないのではないかという意見があった。一方、本人の状況に即したケアプランがたてやすいのではないかという意見もあった。

2-2. サービスに係る現状等

(1) 生活支援サービスのあり方について

状況把握・生活相談サービスの提供は、サービス付き高齢者向け住宅の必須条件となっているが、その具体的なサービス内容や実施方法等に係る規定はなく、事業者が任意で提供しているのが現状である。また、その他の生活支援サービスについても特に基準は設けられていない。登録情報等の分析結果では、住戸内設備を完備していないタイプの住宅の方が、幅広いサービスを提供している傾向がみられた。また、価格帯ごとに、生活支援の対応内容がやや異なる傾向がみられた。

(2) 併設の介護サービス事業所によるサービス提供について

登録情報等の分析結果より、住宅に介護サービス事業所を併設している場合は、入居者の介護サービスの利用割合が上がる傾向がみられた。事業者ヒアリングにおいて、住宅の中に居宅介護支援事業所と訪問介護事業所を設置し、専ら入居者を相手にサービス提供している事例も

みられた。

ワーキンググループの中では、本来地域を支えるサービス原資であるべき介護保険サービスの事業所を実質的にインハウス型として利用し、地域に開放しないことの妥当性について意見があったが、一方でサービス付き高齢者向け住宅の入居者を相手にサービスを提供するためには、サービスの種類によっては入居者専用の体制を用意しなければ対応が難しいとの意見も聞かれた。

2-3. 物件情報の登録・公開に係る現状等

現在の登録情報には、「併設施設が提供するサービスを、当該住宅が提供しているものとして登録しているケース」といったような実態と異なる情報がある場合があるとの意見があった。また、登録窓口アンケートにおいては、現在の登録項目では住宅の具体的な内容等を十分に表現しきれない部分があるとの指摘もあった。

これらの把握された事項については、地方公共団体経由により正確な情報への修正を促すとともに、今後同様の登録が生じないように登録マニュアル等により周知することが予定されており、併せて、情報を補足するための登録項目も新たに追加することが予定されている。

また、登録窓口アンケートでは、現在の登録情報は事業者向けの内容で利用者にとっては分かりにくいとの意見が複数寄せられているほか、他の高齢者向けの施設等との違いが分からないといった意見も挙げられている。

サービス付き高齢者向け住宅制度の普及促進事業 報告書

概要版

平成 25 年 3 月

編 集：一般社団法人 高齢者住宅推進機構

編集協力：株式会社 アルテップ