

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

一般社団法人 高齢者住宅推進機構

目 次

第1章 調査の目的と概要

1. 調査の背景と目的	1
2. 登録情報の集計・分析の概要	1
3. 事業の類型化について	2

第2章 登録情報の集計・分析結果

1. 住宅	
1-1. 物件数	4
1-2. 立地	6
1-3. 竣工年	8
1-4. 1物件あたりの戸数	9
1-5. 住戸の規模	10
1-6. 住戸内設備	11
1-7. 共同利用設備	12
2. 事業主体	
2-1. 事業者の業種、法人種別	13
3. サービス体制	
3-1. サービス提供の有無	14
3-2. 人員配置	15
4. 外部サービスとの関係	
4-1. 併設施設	18
4-2. 入居者の介護サービス利用状況	19
4-3. 医療機関との連携	21
5. 入居状況	
5-1. 入居者の平均年齢	22
5-2. 入居者の要介護度	23
5-3. 入居率	25

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	27
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	31

第1章 調査の目的と概要

1. 調査の背景と目的

高齢者が安心して暮らすことができる居住環境の整備にあたっては、サービス付き高齢者向け住宅が重要な役割を担うものと期待されている。平成23年10月に制度が創設されてからおよそ1年が経過し、この間に急速に登録物件が増加しているが、現時点においてはその実態や課題等が十分に整理されていない。サービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図るうえでは、登録情報や事業者動向の調査・分析等により制度に係る実態や課題等を把握し、これら現状を踏まえた制度の普及促進策を検討することが重要である。

そこで、本調査事業ではサービス付き高齢者向け住宅の登録情報の集計・分析、ヒアリング調査による事業者の動向の分析、アンケート調査による地方公共団体における制度運営の実態把握等を行い、制度に係る課題の整理および今後の方向性の検討を行った。

※本概要版においては、事業者ヒアリング及び登録窓口アンケートの結果については掲載を割愛する。

2. 登録情報の集計・分析の概要

サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムに掲載されている登録情報を活用し、集計・分析を行うことで、現在普及している事業の特徴等を整理することとした。

集計・分析にあたっては、単純集計のほか、主要項目を軸にしたクロス集計、さらに事業の類型化と類型別のクロス集計等を行った。また、実際の入居状況やサービスの状況等を把握するために、(財)高齢者住宅財団による平成24年度老人保健健康増進等事業「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」におけるアンケート結果を活用した分析も行った。

(1) 対象

平成24年8月31日時点で登録されている全てのサービス付き高齢者向け住宅
(2,065件、65,647戸)

(2) 主な作業内容

- ①単純集計及びクロス集計による、登録物件全体の傾向分析
- ②建物の仕様や価格設定等の違いによる事業の類型化
- ③事業類型別のクロス集計による傾向分析(「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」アンケート結果を活用した分析を含む)

3. 事業の類型化について

サービス付き高齢者向け住宅には様々な運営形態が存在するため、運営形態の特徴からいくつかの事業パターンに分類したうえで、その事業類型ごとに傾向を分析することとした。類型化にあたっては、「利用者が物件を選ぶ際の視点」と「事業者が事業コンセプトを策定する際の視点」を考慮しつつ分類を行った。

■類型化の方法

分類は、建物の仕様、サービスの内容、費用負担等の違いから整理することとした。

(1) 住戸内設備による分類

住戸内設備の設置状況をもとに、住宅を下記の3種に分類した。

住宅タイプ	分類の考え方	備考
①住戸内設備5点※が完備された住戸のみで構成される住宅	住戸内で生活が完結できるもの	自立の方の生活様式にもマッチする。
②浴室又は台所がない住戸のみで構成される住宅	生活の一部を共用部で賄うもの	主に要介護者向けの住宅であると想定される。
③上記2種の住戸が混在する構成の住宅	上記2種の住戸が混在しているもの	様々な身体状況の方のニーズに対応できる。

※住戸内設備5点：浴室、台所、トイレ、洗面、収納

(2) 総負担額による分類

入居者が必ず負担すると考えられる費用（「家賃」「共益費」「状況把握・生活相談サービス費」「食事サービス費」）の合計額をもとに、下記の3種に分類した。

総負担額	分類の考え方	備考
価格帯①	月額 21 万円以上	厚生年金受給額の分布より、80%分位以上（上位2割）の額に該当するものを「価格帯①」とする。
価格帯②	生活保護受給額超～月額 21 万円未満	下記③を超え、上記①未満のものを「価格帯②」とする。
価格帯③	生活保護受給額以下	都道府県ごとの単身高齢者の生活保護の平均的受給額を算出し、当該金額以下のものを「価格帯③」とする。

(3) 併設施設の有無による分類

サービス提供に係る情報については、登録情報が統一されていない可能性があること等もあり、現時点では分類の視点には適さない。そこで、ソフト面の支援体制の違い等を間接的にみるため、併設施設の有無による分類を行うこととした。

併設施設の種類としては、住宅での暮らしを支えるサービス事業所である訪問系（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のいずれかが有るものといずれも無いもので分類した。

(注：併設施設「無」に分類したものの中には、上記の介護保険事業所以外の施設を併設しているものが含まれる。)

※サービスに関する傾向を把握するために、厚生労働省の平成 24 年度老人保健健康増進等事業「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」で実施された事業者アンケートの結果を活用し、各事業類型の傾向分析を行うこととした。

第2章 登録情報の集計・分析結果

1. 住宅

1-1. 物件数

(1) 基礎類型① (住宅タイプ×価格帯)

- ・住宅のタイプは、「浴室又は台所無」が約2/3を占める。「混在」は1割程度と少ない。
- ・価格帯は、「価格帯②」が約7割、次いで「価格帯③」の物件が2割強を占める。

() : 登録物件全体 (2,065 件) を 100% とする。

住宅タイプ 価格帯 家賃、共益費、状況把握・ 生活相談サービス、食事 サービス費の合計		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
		494 件 (23.9%)	1,352 件 (65.5%)	219 件 (10.6%)
価格帯① 月額 21 万円以上	114 件 (5.5%)	69 件 (3.3%)	20 件 (1.0%)	25 件 (1.2%)
価格帯② 生活保護受給額超 ～月額 21 万円未満	1,463 件 (70.8%)	339 件 (16.4%)	949 件 (46.0%)	175 件 (8.5%)
価格帯③ 生活保護受給額以下	488 件 (23.6%)	86 件 (4.2%)	383 件 (18.5%)	19 件 (0.9%)

登録物件の約 7 割が「価格帯②」である。

登録物件の約 2 / 3 が「浴室又は台所無」である。

「浴室又は台所無」×「価格帯②」が全体の約半数。「浴室又は台所無」×「価格帯③」も全体の 2 割弱と比較的多い。

(2) 基礎類型② (住宅タイプ×価格帯×併設施設の有無)

- ・「併設施設※有」は全体の約7割を占める。
- ・「5点完備」×「価格帯①」と「価格帯③」は、「併設施設無」の方が多い。
- ・「浴室又は台所無」で特定施設の占める割合が高い（併設施設がない物件の方が、特定施設の割合が高い傾向にある）。

※ここで併設施設とは、訪問系（訪問介護サービス、訪問看護サービス）、デイスサービス、小規模多機能型居宅介護事業所を指す。

() : 基礎類型①（9種）ごとの登録物件数を100%とする。

< > : 基礎類型①×併設施設の有無=18類型ごとの、特定施設が占める割合。

住宅タイプ		5点完備			浴室又は台所無			混在		
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
計 2,065 件 (100%)		69 件 (100%)	339 件 (100%)	86 件 (100%)	20 件 (100%)	949 件 (100%)	383 件 (100%)	25 件 (100%)	175 件 (100%)	19 件 (100%)
×										
併 設 施 設	併設施設 有	314 件 [全体の 15%]			990 件 [全体の 48%]			181 件 [全体の 9%]		
	1,485 件 (71.9%)	33 件 (47.8%)	246 件 (72.6%)	35 件 (40.7%)	13 件 (65.0%)	731 件 (77.0%)	246 件 (64.2%)	18 件 (72.0%)	149 件 (85.1%)	14 件 (73.7%)
	うち特定施設 41 件	3 件 <9%>	5 件 <2%>	2 件 <6%>	3 件 <23%>	12 件 <2%>	6 件 <2%>	3 件 <17%>	7 件 <5%>	0 件 <0%>
	併設施設 無	180 件 [全体の 9%]			362 件 [全体の 18%]			38 件 [全体の 2%]		
	580 件 (28.1%)	36 件 (52.2%)	93 件 (27.4%)	51 件 (59.3%)	7 件 (35.0%)	218 件 (23.0%)	137 件 (35.8%)	7 件 (28.0%)	26 件 (14.9%)	5 件 (26.3%)
	うち特定施設 64 件	6 件 <17%>	4 件 <4%>	0 件 <0%>	2 件 <29%>	44 件 <20%>	4 件 <3%>	2 件 <29%>	2 件 <7%>	0 件 <0%>

併設施設がある物件は
全体の約7割を占める。

「5点完備」の「価格帯①」と「価
格帯③」で、併設施設無が多い。

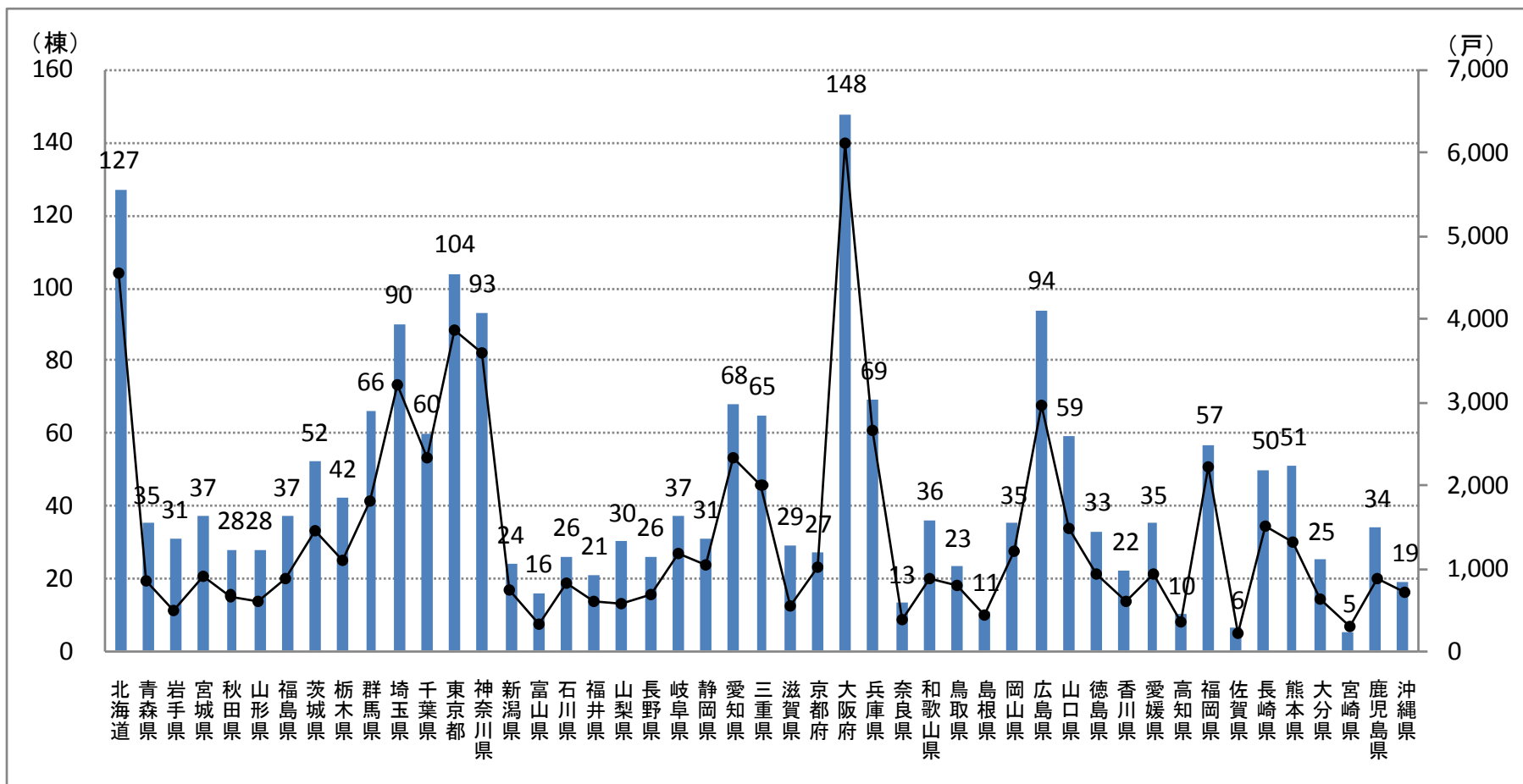
「浴室又は台所無」で特定施設の占める割合が高い。併設
施設無で特定施設の割合が高い。

1-2. 立地

(1) 都道府県別

- ・物件数は、大阪府、北海道、東京都、広島県、神奈川県の順に多く、大都市部に比較的多い。
- ・住戸数は、大阪府、北海道、東京都、神奈川県、埼玉県の順に多い。

母数：2,065 件、65,647 戸



(2) 介護保険の地域区分別

- ・「1～3級地」：「4～6級地」：「その他」の比率はおおよそ1：4：5である。
- ・「5点完備」×「価格帯①」は「1～3級地」と「4～6級地」で約9割を占める。「5点完備」×「価格帯②」は「4～6級地」「その他」に多い。
- ・「浴室又は台所無」は「4～6級地」「その他」に多い。
- ・「価格帯③」は全般に「その他」に多い。

()：基礎類型①（9種）ごとの登録物件数を100%とする。

住宅タイプ		5点完備			浴室又は台所無			混在		
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
計 2,065 件 (100%)		69件 (100%)	339件 (100%)	86件 (100%)	20件 (100%)	949件 (100%)	383件 (100%)	25件 (100%)	175件 (100%)	19件 (100%)
×										
立地	1～3級地 計 231 件 (11.2%)	38件 (55.1%)	76件 (22.2%)	5件 (5.8%)	6件 (30.0%)	67件 (7.1%)	21件 (5.5%)	7件 (28.0%)	9件 (5.1%)	2件 (10.5%)
	4～6級地 計 811 件 (39.2%)	24件 (34.8%)	143件 (42.2%)	19件 (22.1%)	14件 (70.0%)	423件 (44.6%)	105件 (27.4%)	11件 (44.0%)	68件 (38.9%)	4件 (39.3%)
	その他 計 1,023 件 (49.5%)	7件 (10.1%)	120件 (35.4%)	62件 (72.1%)	0件 (0%)	459件 (48.4%)	257件 (67.1%)	7件 (28.0%)	98件 (56.0%)	13件 (49.5%)

「その他」の立地が約5割、「4～6級地」「その他」の計で約9割を占める。

「5点完備」×「価格帯①」は「1～6級地」で約9割を占める。×「価格帯②」は「4～6級地」「その他」に多い。

「浴室又は台所無」は「4～6級地」「その他」に多い。

「価格帯③」は全般に「その他」に多い。