



医療・福祉における最近の動向

2008年12月 (No. 3)
高井直樹会計事務所

高齢者専用賃貸住宅

最近「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」に関するお問い合わせが増えてきています。全国的にも増加してきているようですが、安易な思いつきで取組むことはお勧めできません。

今回は「高専賃」が注目される背景等も踏まえ、どのように開設していくべきかを考えてみたいと思います。

I 社会的環境の変化

《 人口構造 》

少子高齢化社会の到来とともに65歳以上の高齢者の占める割合は、現在約20%を超え、2015年には26.9%、2025年には30.5%になると予想されています。特に都市部においては、今後急速な高齢化が予測され、高齢者の住まいへの対応が課題となってきています。

また、同時にかつての核家族化の影響もあり、高齢者夫婦のみの世帯や独居老人の世帯が大幅に増加することも懸念されています。

《 医療制度 》

終戦後、結核等の感染症の蔓延への対応として医療機関の量的確保が推進されたことや、老人医療費の無料化、高度成長期の影響等により病床数が増加し、平成4年には1,686,696床となり、これは昭和40年頃の約2倍の数となっています。

その後病床数は、政策により抑制されて減少傾向にあり、療養病床再編等も計画されて、医療系施設からのいわゆる「社会的入院」の排除が推進されてきています。

《 介護保険制度 》

高齢化に伴う介護ニーズの増大と、その家族の介護力への対応も含めて2000年には介護保険法が施行され、かつては医療保険の範中である程度包含されていた介護が切り離されました。その後その利用者数は2007年時点で制度発足時の約2.4倍に、保険給付額は約2.3倍に増加しています。

これに対応して予防の効果を期待する「介護予防」や施設系入所定員の総量規制（介護度2～5の認定者数の37%）が行われ、保険給付額の抑制が図られています。

以上のような人口構造の変化、制度の変遷、結局は社会保障費の抑制という大きな流れの中で、行き場所がなくなる高齢者にどのように「生活の場」を確保していけばいいのか、高齢者が抱える切実な不安にどう「安心」を提供していけばいいのかが切迫した問題となってきたのです

Ⅱ 定 義

《 高齢者専用賃貸住宅 》

高齢者円滑入居賃貸住宅（高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅）のうち高齢者単身、高齢者世帯に賃貸するための住宅として登録された住宅。

「登録の要件」

- i 高齢者であることを理由に入居を拒まなければ、どのような賃貸住宅でも可。
- ii 構造、規模、設備、築後年数などの制限はなし。
- iii バリアフリーである必要もなし。

《 適合高齢者専用賃貸住宅 》

※食事の提供、介護の提供等のサービスを提供する住宅であって、下記の基準に適合している場合は『適合高齢者専用賃貸住宅』となる。

→ 有料老人ホームの届出は不要

- i 厚生労働大臣が定める基準を満たすこと。
 - ① 各戸の床面積（壁芯）が25㎡以上（居間、食堂、台所その他の部分が、高齢者が共同利用するための十分な面積を有する場合は18㎡以上）。
 - ② 原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
（共用部分に共同で利用する適切な台所、収納設備又は浴室を備えている場合は、各戸に備えなくてもよい）
 - ③ 前払い家賃に対する保全措置が講じられていること。
 - ④ 入浴、排泄若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理をする事業を行う賃貸住宅であること。
- ii 適合高齢者専用賃貸住宅として都道府県知事に届け出ること。
高齢者専用賃貸住宅に登録し、かつ上記 i の基準を満たした住宅として都道府県知事への届出が必要。

開設する事業者側からすれば、どのような形態で事業を実施するのかを検討する必要があります。特にどんなサービスを提供するのかを明確にすることが重要です。場合によっては「有料老人ホームの届出」が必要となり、これは都道府県の監査指導の対象施設となることが前提となります。

要約すると次の表のようになります。

サービス提供内容	
間接関与	直接関与
フロントサービス <ul style="list-style-type: none"> ・電話・郵便物・宅配の取次 ・来訪者対応 ・出入り口の確認 緊急時対応サービス <ul style="list-style-type: none"> ・夜間・深夜巡回パトロール ・緊急通報対応 取次・紹介サービス <ul style="list-style-type: none"> ・クリーニング ・理・美容 ・宅配の手配 ・出前 ・タクシー 生活支援サービス <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ出し ・共有部分の清掃 	食事の提供 入浴・排泄・食事等の介護の提供 洗濯・掃除等の家事 健康管理等のサービスのいずれか一つ以上のサービス

サービス内容	間接関与	直接関与	有料老人ホームの届出
高専賃	あり	なし	不要
高専賃	あり	あり	必要
高専賃（適合）	あり	あり	不要

Ⅲ 開設のポイント

① 事業実施の目的の明確化

その事業を実施するにあたり、それが「相続税対策」、「遊休不動産の有効利用」、「現有事業の拡大」等、何を目的として実施するのかを明確にする必要があります。

② 開設地・ターゲット層の選択

事業者側において何を提供するのか（できるのか）によって開設地やターゲット層を選択することになります。これは当然にその地域の需要や競合の状況によっても大きく影響を受ける要素といえます。またアクセスや商業施設等も含めた住環境への配慮も必要です。

③ 連携・協力体制の確保

「高専賃」においては、単に住居を提供するというのではなく、医療・介護等の機関との密接な連携や協力体制を踏まえてのトータルの「安心感」の提供が不可欠です。

入居者側からすれば『もしも』や『万が一』の際に、どういった対応をしてもらえるのか大きな判断基準となります。そしてこれが「高専賃」を考える上で一番肝要なポイントであると思われます。

④ その他

「高専賃」は基本的には借家契約となります。これは入居者が死亡した場合には相続でき、相続人が引続き入居を継続することができます。

また加齢に伴って認知症などの発症も予測されます。

したがって、契約書を作成する上でこのあたりへの対応も考慮しておく必要があります。定期借家権制度の利用もひとつの方法かと思えますし、いっそ賃貸ではなく「高齢者向分譲マンション」で分譲にするという事業自体の方向転換も検討の余地があると思えます。

IV 終わりに

本来は、可能な限り自宅で生活を続けたいと思うのが当然の希望です。しかしそれを継続できない「事情」があって他の施設や高専賃を選択されるわけですから、その「事情」を解決できない「場」であっては選ばれる理由がありません。

特に持ち家率の高い地域においては、わざわざ「家賃」などの費用負担を伴っての入居となるため、さらに大きな動機付けが必要となります。

結局は、入居される方の視点に立って全体を俯瞰し、何を望まれているのかを充分理解した上で判断を重ねていかなければなりません。

そしてその判断をハード・ソフト両面に反映させて整備を進めていくことが「選ばれる高専賃」になり得る唯一の方法であると考えます。

(文責：医療福祉コンサルタント部 西脇)