



医療・福祉における最近の動向

2009年8月 (No. 4)
高井直樹会計事務所

高齢者用賃貸住宅等の需要予測

一般、国会において「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律案」が可決され、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）について、その施設基準が見直されることになりました。基本的には適合高齢者専用賃貸住宅の施設基準が最低基準となり、これを満たさなければ「高専賃」とは言えないこととなるようです。（平成21年5月20日法律第38号）

詳細は今後明らかにされることになると思われますが、経過措置など今後の情報に注意を払う必要があります。

今回は「高専賃」も含めた高齢者用の賃貸住宅に関して、その需要がどの程度見込まれるのかを、岐阜市を例にして考えてみたいと思います。

I 岐阜市の高齢化率

岐阜市は、岐阜県の県庁所在地であり、人口約42万1千人の中核市です。

そのうち約9万5千人が65歳以上の高齢者であり、その高齢化率は23.3%（平成21年4月現在）となっています。これは岐阜県全体の高齢化率と同じ数字であり、平成21年における全国の高齢化率の推計値の22.8%とともに若干上回るものとなっています。

II 対象となる高齢者

まず、高齢者が、高齢者用の賃貸住宅への入居を希望する動機を考えてみましょう。

- ① 一人暮らしのため、何かあった時の対応をして欲しい。
- ② 高齢者同士の日常的な交流がしたい。
- ③ 介護までは必要ないが、日常的な生活の支援が欲しい。
- ④ 現在、要支援・要介護状態ではないものの将来に不安を感じている。
- ⑤ 夫婦どちらか一方に介護等が必要となった時に一人で対処できない。
- ⑥ 配偶者が入所待ちの状態のため、可能な限り面倒は見たいが自分ひとりでは自信がない。
- ⑦ 入院するまでではないが医療的なケアが必要などの理由が挙げられるかと思えます。これらを踏まえて入居者像を絞ると
 - i 独居者
 - ii 夫婦のみの世帯で、子供等と同居していない

といった高齢者が主な対象と推測できます。

また、賃貸住宅であることから、今現在借家住まいである方のほうが家賃負担の面からも住み替えに関して違和感がないものと思われます。

Ⅲ 対象となる高齢者の状況

そこで、平成17年の国勢調査のデータをもとに高齢者用の賃貸住宅への入居対象と考えられる高齢者世帯の状況及び借家住まいの状況を見てみると次のようになっています。

《 表 1 》	総 数	内 借家住まい	内 65 歳以上の人数
65 歳以上の単身世帯数	11, 837	4, 495	4, 495
夫婦とも 65 歳以上の夫婦世帯数	9, 339	1, 358	2, 716
いずれか一方が 65 歳以上の夫婦世帯数	11, 852	2, 047	1, 023

この年の岐阜市における65歳以上の人口は、83,809人ですので、この高齢者に占める各々の比率をもとに単純に平成21年3月現在の岐阜市の高齢者数(95,415人)に置き換えると

《 表 2 》	推定数	内 借家住まい	内 65 歳以上の人数
65 歳以上の単身世帯数	13, 476	5, 117	5, 117
夫婦とも 65 歳以上の夫婦世帯数	10, 632	1, 546	3, 092
いずれか一方が 65 歳以上の夫婦世帯数	13, 493	2, 330	1, 165

と推定されます。ただ実際には高齢者における単身世帯や高齢者のみの世帯は増加傾向にありますのでこの数値を上回るものと思われますが、まずはこの数値をひとつの目安とします。

次に、《 表 2 》の高齢者のうち要介護状態等にあつて特別養護老人ホームや老人保健施設などに入所済みの方はこの高齢者用の賃貸住宅の入居対象ではありませんので、その人数を差引きます。

前記の高齢者数95,415人における要支援・要介護度、及び施設入所等の人数は次のとおりです。(平成21年3月 岐阜市：介護保険事業実績分析報告書)

《表 3》	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合 計
男性	383	372	513	835	655	429	358	3, 545
女性	1, 306	991	1, 461	1, 710	1, 434	1, 026	991	8, 919
合 計	1, 689	1, 363	1, 974	2, 545	2, 089	1, 455	1, 349	12, 464
施設入所者数	0	2	131	337	625	655	792	2, 542

この施設入所者の数 2,542 人を単純に比例按分して差引いてみます。

《 表 4 》	推定数	内 借家住まい	内 65 歳以上の 人数
65 歳以上の単身世帯数	13,117	4,981	4,981
夫婦とも 65 歳以上の夫婦世帯数	10,349	1,505	3,010
いずれか一方が 65 歳以上の夫婦世帯数	13,134	2,268	1,134

IV 需要予測

以上により、岐阜市内において、現在借家住まいである 65 歳以上の独居の方 4,981 人、二人とも 65 歳の以上の夫婦のみ世帯 1,505 世帯、いずれか一方が 65 歳以上の夫婦のみ世帯 2,268 世帯は、高齢者用の賃貸住宅への入居を期待できる第一段階の対象者であると推測されます。

次に要支援、要介護状態にあつて施設等への入所待ちの方の数を計算してみます。これは《 表 3 》の合計数 12,464 人から 2,542 人を差し引いた 9,922 人となります。さらにこの人数を全高齢者数に占める《 表 4 》の割合で按分しますと、次のようになります。

《 表 5 》	推定数	内 借家住まい	内 65 歳以上の 人数
65 歳以上の単身世帯数	1,364	517	517
夫婦とも 65 歳以上の夫婦世帯数	1,076	156	312
いずれか一方が 65 歳以上の夫婦世帯数	1,365	234	117

またこの人数をもとに《 表 3 》の介護度等の分布に単純に比例させると次表のようになります。

《 表 6 》	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
65 歳以上の単身世帯数(人数)	70	56	82	106	87	60	56	517
夫婦とも 65 歳以上の夫婦世帯数	21	17	25	32	26	18	17	156
内 65 歳以上の人数	42	34	50	64	52	36	34	312
いずれか一方が 65 歳以上の夫婦世帯数	32	26	37	48	39	27	25	234
内 65 歳以上の人数	16	13	18.5	24	19.5	13.5	12.5	117

実際には要介護度の重い方や、独居の方が優先されて入所されていますので、必ずしも実態を反映しているわけではありませんが、かなり積極的に住み替えを検討される第二段階の対象者の数であると考えられます。ただし、介護度の重い方が高齢者用の賃貸住宅へ入居されて、限度額を超えて訪問介護等のフルサービスを利用された場合、その負担額はかなり高額になってしまいますので、

実質的な対象者は要支援1～要介護2程度までの方かと思われます。

つまり第二段階の対象者の数としては、要支援1～要介護2の状態、現在借家住まいである65歳以上の独居の方314人、二人とも65歳の以上の夫婦のみ世帯95世帯、いずれか一方が65歳以上の夫婦のみ世帯143世帯は、高齢者用の賃貸住宅への入居を積極的に検討しうる対象者であると推測されます。

V 終わりに

もちろん岐阜市内に限らず、周辺地域からの入居も見込めるでしょうし、60歳以上の方も入居は可能です。また借家住まいでない方や現在要支援状態等でない方もそのニーズにマッチするものであれば住み替えの検討を期待できます。むしろ高齢者とその子供との世帯なども状況によっては積極的にその対象者として考えていくべきだと思われます。

結局は、入居対象者の住み替えの動機に対してどのように応えることができるのかが重要なポイントとなるのであり、そのニーズに対するソフトハード両面の対応状況によって当然に対象者は絞られてくることとなります。

また高齢者においては、加齢に伴って当然に介護・医療等の必要性が高まってくるのが通常ですので、継続的な運営を考える上ではどこまでの身体・精神状態に対応可能とするのかもあらかじめ考慮しておく必要があります。敷地や資金などに余裕があればデイサービスや訪問介護等の介護系サービス施設や医療機関との合築などによって包括的な事業を展開していく方法も一考の余地があります。

場合によっては、全ての高齢者を対象として不十分ながら何とか対応をしていくというよりも、ターゲットを絞ったとしてもその状況に適した十分なサービスを提供するといった展開のほうが望ましいのかもしれない。

以上かなり乱暴な推計ですので必ずしも正確な数値を反映しているものではありませんが、高齢者用の賃貸住宅の需要を考える上でのひとつの目安としてご参考にしていただけましたら幸いです。

(文責：医療福祉コンサルタント部 西脇)