



「サ付き住宅」スタートから3年

「高齢者住宅」事業の今

「サ付き住宅」は、住まいと介護サービスとがパッケージされた介護付有料老人ホームに代表される「特定施設（入居者生活介護）」ではなく、ハード面での高齢者配慮に加え、ケアの専門家の常駐による安否確認・生活相談サービスの提供などのソフト面が整備され、入居者が必要に応じたケアサービスを受けながら生活できる「賃貸住宅」として、国土交通省と厚生労働省の共管により、2011年10月に誕生した新たな高齢者住宅。包括介護サービスを提供する特定施設が、いわゆる「総

**制度開始から間もなく3年。
登録戸数は15万戸を突破**

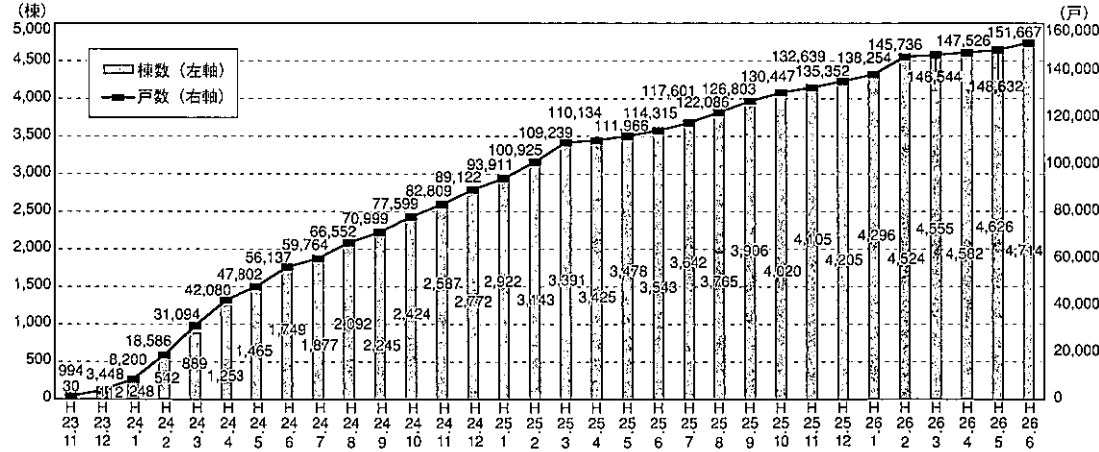
順調に増える「サ付き住宅」。 介護との連携が課題に

量規制」（介護保険財政を安定させるため、自治体が施設の開設数を規制できる）で新規供給が頭打ちの中、その代替としての期待も高まっている。

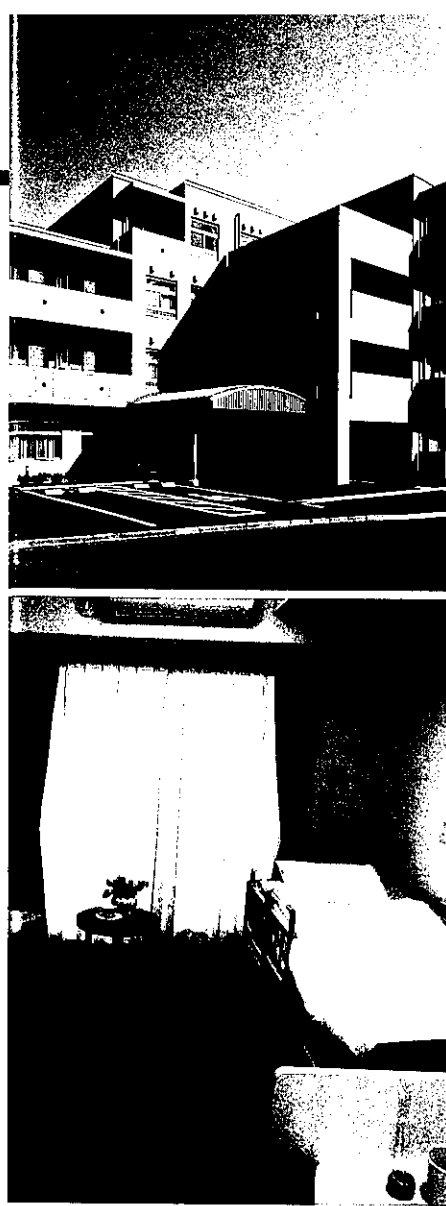
国では、サ付き住宅や有料老人ホームなどの高齢者向け住宅の割合を、20年をめどに、欧米並みの3〜5%にする目標を設定。建設・改修費に対する補助金、税制優遇措置といった支援策で、サ付き住宅の供給をバックアップしてきた。そうした支援策が功を奏し、サ付き住宅の供給は順調に軌道に乗りつつある。14年6月末時点のサ付き住宅登録数は、全国で約4700棟、戸数は15万戸を超えた（表1）。

「この3年間で、供給数が順調に増えてきたということは、市場にそれだけニーズがあり、事業者のマインドも高

表1 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（H26.6月末時点）



国土交通省資料をもとに編集部作成

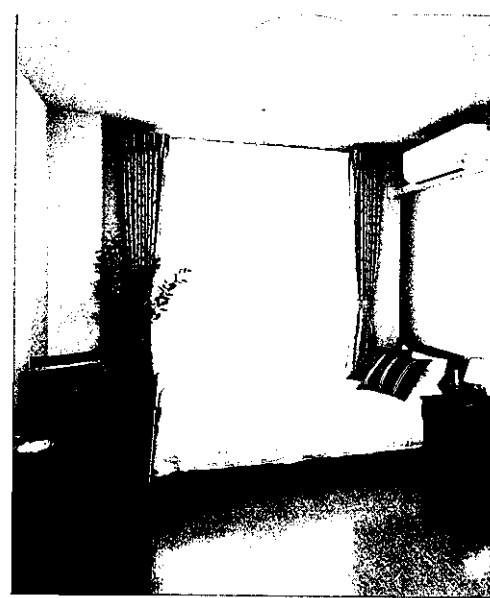


「サービス付き高齢者向け住宅」（以下、サ付き住宅）の登録制度発足から、間もなく3年。その登録件数は約15万件に達し、新たな高齢者住宅のカテゴリーとして存在感を示し始めている。一方で、介護付有料老人ホーム等のいわゆる「特定施設」も、手厚いケアサービス等でアピールする。本特集では、サ付き住宅や有料老人ホーム事業に取り組む事業者に取材。高齢者住宅市場の現状を探ってみた。

特集

「サ付き住宅」スタートから3年 「高齢者住宅」事業の今

「サ付き住宅」スタートから3年



「高齢者住宅」事業の今

いという。制度としてはひとまず順調に推移しているとみています。サ付き住宅を所管する、国土交通省住宅局安心居住推進課長（7月取材時）の瀬良智機氏は語る。

サ付き住宅の運営事業者400社で構成する（一財）サービス付き高齢者向け住宅協会事務局長の奥村孝行氏も「旧制度である高齢者専用賃貸住宅からの移行登録が約4万戸、建築中のものが約2万戸で、実際に稼働している新築のサ付き住宅は8万〜9万戸程度と推測されます。介護付有料老人ホームもそうでしたが、新たなカテゴリーが市場に定着するには、5年ほかかる。それを思えば、順当な増え方ではないか」と評価する。

ユーザーの選択動機が変化。サ付きは「自由な生活」がウリ

ただ、サ付き住宅については、介護サービスが外付けであり、入居者自ら自由に選択する。包括のためサービスが選択できない特定施設との性格の違いが十分認知されていないこと、医療・介護サービスとの連携が不十分な住宅も多いこと等を懸念する声もある。

類型にとらわれない高齢者住宅の供給事業者で構成する高齢者住宅連絡協議会会長の森川悦明氏（オリックスリビング（株）代表取締役）は「介護サービスの充実している特定施設でさえも、医療・介護と住まいとの連携は課題。サ付き住宅の中で医療・看護・介護サービスとの連携を真剣に考え実現できている所は少なく、ユーザーニーズに対してどうやってサービスを作り上げ、磨いていくのか。サ付き住宅の真価が試されるのはこれから」と語る。

同会事務局長の田村明孝氏（株）タムラプランニング&オペレーティング代表取締役）も「サ付き住宅は、地域の介護事業者が介護サービスを提供する地域包括ケアの実現が前提の住宅だが、肝心の介護事業者が行き届いていない段階では、特定施設の代替えとしての役割は期待できない」と指摘する。

一方で、前出・奥村氏は「すでに、料金やサービスを巡り、同じ地域内でのサ付き住宅間の競争も始まってお

り、マネジメントの悪い住宅は淘汰され、今後はサービスのクオリティが上がってくる。今は施設の代替えとして選ばれているが、住み替えが自由、生活が自由という特性は、在宅介護の変型として団塊世代には評価されるはず」と期待を込める。

国交省・瀬良氏も「ユーザーが高齢者住宅を選択する動機としては、『介護が必要になったとき』と『独り暮らしが不安になったため』が多くなっています。単身高齢者世帯や高齢夫婦世帯がさらに増える中、いざというときに必要なサービスと連携できるサ付き住宅の役割はますます大きくなると考えています。こうした特性をユーザーにしっかりと情報提供していきたい。また、今年度からは、サ付き住宅の考えをさらに一歩進めた『スマートウェルネス住宅（右頁コラム参照）』についても、実現に向けた支援を行なっていきます」と話す。

次項からは、各社の戦略を検証していきます。

土地建物を借り上げて運営。広さを武器に差別化

高齢者住宅ニーズの拡大を背景に、

高齢者ニーズ拡大にらみ 大手企業の取り組みが加速

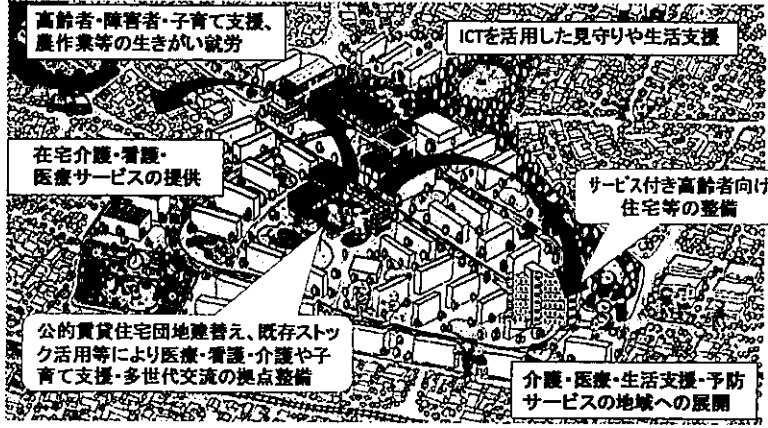
大手事業者は高齢者住宅事業の積極的な展開を図り始めている。

サ付き住宅供給の最大手企業の一つが（株）メッセージ（岡山市南区、代表取締役社長・古江博氏）だ。介護付有料老人ホームブランドの「アミーユ」

あらゆる世代が「健康」「安全」に暮らせるまちづくり。「スマートウェルネス住宅」整備事業がスタート

国土交通省が、「高齢者等居住安定化推進事業」に代わり、新たに今年度からスタートしたのが「スマートウェルネス住宅等推進事業」だ。「スマートウェルネス住宅」とは、高齢者だけでなく、障害者や子育て世代など多世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる住宅、と定義されている。高齢化の進んだ都市部の団地等を拠点に、住宅に加え医療・看護・介護・子育て支援・多世代交流の施設（スマートウェルネス拠点）を整備。団地内だけでなく、周辺エリアにも介護・看護・医療サービスを提供するほか、周辺エリアへの見守り・生活支援サービスの展開、高齢者・障害者・子育て支援や、高齢者への生きがい就労支援などを展開することで、地域住民全体が健康に長生きできる環境を作り上げるのが狙い。厚生労働省

スマートウェルネス住宅のイメージ



資料：国土交通省