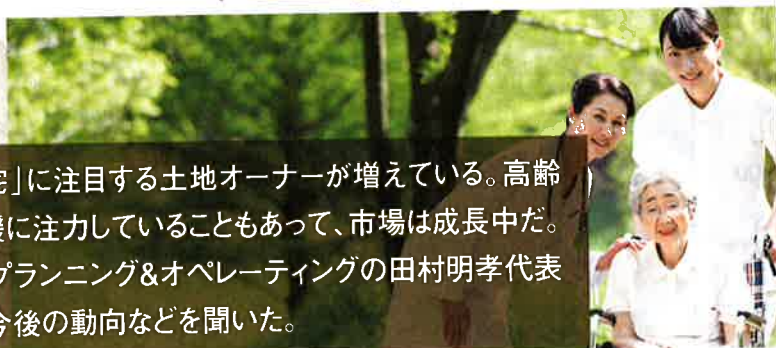


サービス付き高齢者向け住宅特集

高まるニーズに応える！ 土地活用のもう一つの選択肢

「サービス付き高齢者向け住宅」に注目する土地オーナーが増えている。高齢化が加速するなか、政府が支援に注力していることもあって、市場は成長中だ。高齢者住宅に詳しい(株)タムラプランニング&オペレーティングの田村明孝代表取締役は、事業化のポイント、今後の動向などを聞いた。



供給促進のための補助も拡充!

サ高住の追加供給を図るために、国は「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」における補助の拡充と、手続きの合理化を実施中。期間は3月25日まで。

	補助限度額	補助条件
夫婦型サ高住	100万円/戸 ↓ 135万円/戸	以下を全て満たすもの ●住戸部分の床面積が30㎡以上であること ●住戸部分に基本設備*が全て設置されていること ※便所、洗面、浴室、台所、収納
既存ストック型サ高住	100万円/戸 ↓ 150万円/戸	以下のいずれかを満たすもの ●既存ストックを活用し、サ高住を整備する際に、建築基準法・消防法・バリアフリー法等の法令に適合させるための工事*が新たに必要となること ●階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置すること ※スプリンクラー設備の設置工事、自動火災報知設備の設置工事、防火性・遮音性が確保された戸建壁への改修工事 等
上記以外のサ高住	100万円/戸 ↓ 120万円/戸	上記以外のもの
拠点型サ高住	1000万円/施設 ↓ 1200万円/施設	小規模多機能型居宅介護事業所等*を併設するもの ※小規模多機能型居宅介護事業所、複合型サービス事業所、短期入所生活介護事業所、短期入所療養介護事業所

※「拠点型サ高住」以外のサ高住の併設施設(デイサービス、訪問介護事業所等)の補助限度額は、引き続き1000万円/施設

※補助率(*1)・補助対象工事(*2)・補助要件(*3)は、現行どおり

*1 新築1/10、改修1/3

*2 改修については「住宅の共用部分に係る工事」「加齢対応構造等に伴う工事」及び「建築基準法・消防法・バリアフリー法等の法令に適合させるための工事」

*3 サ高住として10年間登録すること 等

サ高住の可能性は大きく、参入する事業者も多い。
これから着目すべきなのは「独自性」

ピークは二〇二五年以降
課題となる高齢者の介護

二〇二一年一〇月の「高齢者住まい法」の改正を機に登録がスタートした「サービス付き高齢者向け住宅」(サ高住)。その名のとおり、高齢者が単身、

あるいは夫婦で安心して暮らしていくためのサポートを充実させた「住宅」のことである。厚生労働省が所管する公的な「特別養護老人ホーム」(特養)などの「施設」とは、役割や目的などの面で一線を画している。
とはいえ「特養の入所待ちが五二万人」ともいわれるなか、その受け皿と



田村明孝
(たむら・あきたか)

株式会社タムラプランニング&
オペレーティング
代表取締役

1987年設立。高齢者住宅の開設コンサルティングを手がける。全国の高齢者住宅と介護保険居宅サービスのデータベースを作成し、事業者・シンクタンク・金融機関などに提供。入居希望者への相談センターも運営する。

「選ばれる」ために必要なポイントとは？

- 1 「サービスの質」が担保されている → 自立から要支援、要介護へと介護度が進んでも対応できるだけの介護・看護サービスが整備されていること。
- 2 「特化」した強みがある → 居住性や介護看護サービス、食事サービス、さらに医療連携など、他と差別化できるセリングポイントがあること。
- 3 「開かれた場」をつくる → 例えばレストランや介護施設などを開放し、外部との関わりを積極的に推進。地域ケアの拠点を狙っていること。

援の方なら、今まで住んでいた自宅と同じような生活空間を確保したい。そう考えるからです」

一方で要介護度が高まると「あまり広くなくてもいいから介護サービスが充実したところで暮らしたい」とニーズが変化していくことも考慮しておくべきだろう。

「一般的なサ高住は、同じ建物内にデイサービスや訪問介護所を設けています。またケアマネジャーの事務所を置き、外部サービスの形態をとりながら、入居者の利便性を高めていることが特徴です。食事サービスについても、ほぼ100%のサ高住が提供しているといってもいいでしょう。そのため介護や食事といったサービスの質は、入居者がここに住みたいと感じるかどうかが大切な目安となります」

いづれにしても、「介護サービスが手薄だと人が集まりにくい」と田村氏

は指摘する。

地域と連携できる開かれた場づくりを

このように、サ高住の運営には専門的な知識やノウハウも求められる。だからこそ大前提として、最初のステップで力を注ぐべきなのは「信頼できるパートナー探し」である。田村氏も「急速に参入者が増え、介護サービス事業者も玉石混交。選択は慎重に」と助言する。

「土地のオーナーさん自身が、事業に直接関わるのは現実的に難しい。大手企業がグループのネットワークなどを活用して、市場調査から開発・建設、さらにサービス運営まで一貫して請け負うケースなども増加しています。まずはそうした事業者からの情報収集が効果的でしょう」

また、「三年前に始まった『リビング・オブ・ザ・イヤー』も参考になるかもしれない」と田村氏。これはサ高住や有料老人ホーム、特養、グループホームなどのカテゴリにかかわらず、優れた高齢者住宅を選定して表彰するもの。エントリーできる部門は「介護看護サービス」「医療・地域連携」「食事サービス」「コストパフォーマンス」「介護ロボット活用」「職研修教育」「入居者の活動と参加」の七つがあり、「それ

ぞれの内容をチェックすることで、事業の要点を見る目も養われるはず」と田村氏はいう。

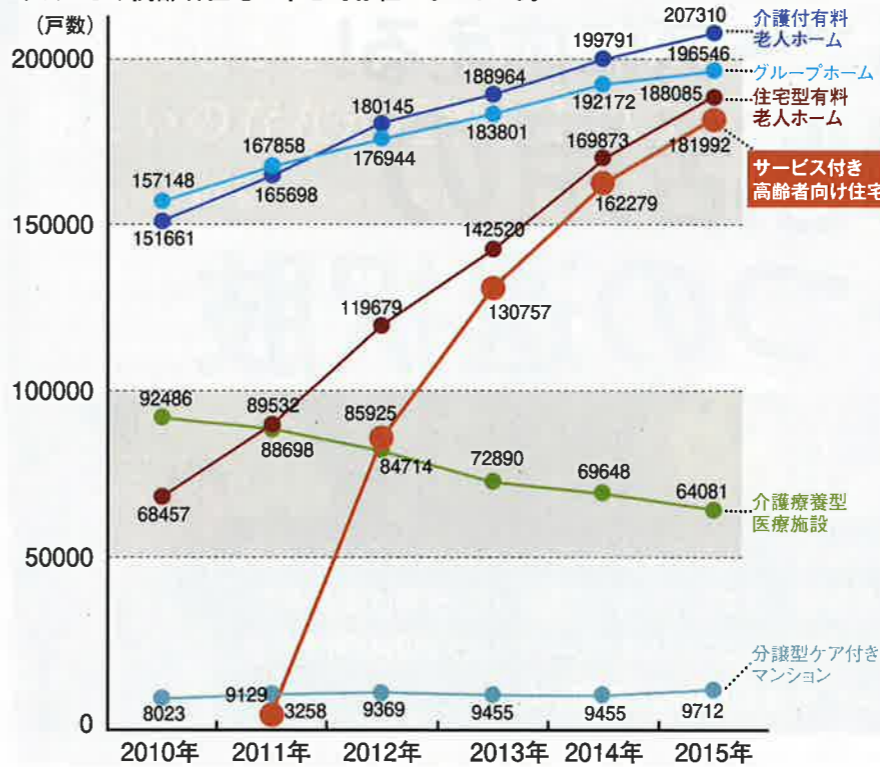
サ高住は、各地域の実情に応じて、より柔軟な開設・運用が可能となる方向へと進んでいる。市町村の施策の内容及び動向なども加味したとき、自身が保有する土地のポテンシャルがどの程度なのか、十分に把握しておきたいところだ。立地・市場調査をはじめ、どんなサービスをどの範囲まで展開していくのかなど、運営する側にはノウハウ・能力の「引き出し」が一層問われることになるだろう。

「これからの事業者者に求められるのは、地域との連携です。高齢者向けの住宅や施設は、いまだ閉じられたイメージも根強い。そこから脱し、介護や食事などのサービスを積極的に地域に開放していく。ボランティアなどが集い、地域のお年寄りをはじめとする住民も気軽に利用できるような交流の場へ育てていく。こうした開放型モデルは、支持されるサ高住の一つの方向性だと思えます」

先頃、政府が新たに掲げた「介護離職ゼロ」という施策は、サ高住事業を強力に後押ししている。また地域社会への貢献という点でも、サ高住の役割は大きい。土地活用の新たな一手は、ニッポンが抱える課題を解決に導くカギにもなり得る。

急成長を続けるサ高住市場

2011年10月の登録開始から「サ高住」市場は拡大中。政府の積極的な支援策もあり、いまや高齢者住宅の中心的存在になっている。



データ提供：(株)タムラプランニング&オペレーティング

サ高住が「有望な市場」であることは各種の数値や状況が示唆しているが、魅力的な市場であればあるほど、人を見込んでの判断ですね」

こう語るのは(株)タムラプランニング&オペレーティングの田村明孝氏だ。同氏は長年、高齢者住宅の開設や運営、募集のコンサルティングに従事。厚労省や国交省による制度改編を含め、現場の実情にも詳しい。そうした視点から、「サ高住は、介護サービスをしつかりとセットすれば需要を取り込むことができます」と分析する。

政府が打ち出した施策によると、2020年までに約60万戸を整備する方針。現在の登録戸数は20万戸(グループホーム)に迫り、今後も建設費の補助金支給と固定資産税や不動産取得税、さらに所得税、法人税などの優遇措置を継続することで供給を促進している。「ここ数年、サ高住は年間約三万戸のペースで増加しています。この供給量は特養やグループホーム、介護付き有料老人ホームなどと比較しても、際立って多い。それに伴って事業者間の競争が激化。新規参入に際しては、事前の事業プランの構築がますます重要になるでしょう」

自由度が高いサ高住「特化戦略」で差別化へ

田村氏によると「サ高住は厳密な基準がないため、商品やサービスの間口が広い。その利点を生かし、居住性や設備・機能、サービス面などで独自性を出すことが入居者を集めるポイントです」と助言する。

「例えば部屋の広さ。最低基準である一八平方メートルよりも、二五〜四〇平方メートルの部屋から入居者が決まる傾向があります。自立している方や、軽度の要支

して期待する声が高まっているのも事実だ。民間による新たな発想が盛り込まれ、質の高いハード・ソフトをそろえたサ高住が次々に登場。家賃設定の幅も広く、多くは介護事業所を併設していることもあって、ニーズはさらに拡大すると予測される。

「特に団塊世代が七五歳以上の後期高齢者となる二〇二五年以降、介護を必要とする人口が大きなピークを迎えま

す。その時期までに、高齢者向けの施設や住宅の供給を、どこまで増やし、整備していけるか。これが今後の日本にとって大きな課題です。その危機感を踏まえて、政府もサ高住に対しては、補助金や優遇措置などでテコ入れしている。近年、土地所有者が賃貸アパートや商業ビルなどと同じように、サ高住の一つの選択肢としてとらえるようになったのは、市場の将来性や安定性

集まってくるのは当然のこと。では土地オーナーは、どんな観点からサ高住という事業を考えていけばいいのか。まずは基本的な要件を確認しておこう。サ高住とは「床面積が原則二五平方メートル以上(ただし共用部に十分な機能と広さがある場合は一八平方メートルでも可)でバリアフリー構造であること。そして必須のサービスとして「安全確認と生活相談」を提供していることが登録基準だ。

このことから分かるように、介護サービスを前面に打ち出しているわけではない。例えば介護付き有料老人ホームの場合、特養と同じく直接雇用された介護スタッフにより、所内で介護サービスが提供される。かたやサ高住ではその大半が、外部のサービス事業者と個別に契約。必要に応じて、複数の介護サービスを活用する仕組みだ。つまり居宅介護と同じシステムであり、この点が事業者にとっての自由度の高さにつながっている。