

「高齢者専用賃貸住宅」について

Study on The Rental Housing for the Elderly

尾立 弘史・長 友彦*

Hiroshi ORYU, Tomohiko CHO

1. はじめに

現在の日本の介護福祉は、公的施設から高齢者住宅へと移り変わろうとしているといわれる。財団法人高齢者住宅財団が紹介している「自立して生活できる高齢者のための住まい・施設」は11種類ある。その概要を表-1に示す。主に「福祉系」が多いが、シニア住宅や高齢者向け優良賃貸住宅などの「住宅系」のものもあることが分かる。現在期待されているものの中に、高齢者専用賃貸住宅（以下、「高専賃」）がある。この制度は2005年12月に開始された制度であるが、この2年間で急速に供給を伸ばしている。本研究では、この「高専賃」の制度について財団法人高齢者住宅財団の登録データを基に整理し、現状把握をすることを目的としている。

2. 「高専賃」とは

「高専賃」とは、「高齢者の居住の安定を確保する法律」（高齢者居住法）に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅（高齢者の入居を拒まない住宅として登録された住宅）の一部で、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅である。

事業者が都道府県知事に申請し、「高齢者円滑入居賃貸住宅」よりも詳細で正確な情報が登録されて高齢者に提供されるようになっている。登録項目を表-2に示す。項目は多岐にわたるが、後述するように、内容が施設単位の情報に偏りがちで、入居する個々の住戸の内容が得られにくいという性格を持っている。表の脚注にも記してあるが個々の住戸の面積や家賃は示されず、その施設の中での最大と最小を示すのみである。また、設備（バリアフリー仕様）に関しても、施設全体と各住戸の区分けが明確ではなく、登録状況も未記入が多い状況である。

「高専賃」のうち、食事や排泄等の介護などを提供しているものは、有料老人ホームの定義に該当し、届け出が必要になるとともに老人福祉法の規制を受けることになる。しかし、一定の基準（占有住戸面積、住戸内設備、前払い家賃の保全、食事などの介護等）を

表-1 高齢者のための住まい・施設
(自立して生活できる人対象)

名 称	年令(才)	概 要
養護老人ホーム	65以上	居宅での生活が困難。日常生活上必要なサービス
経費老人ホームA型	60以上	身寄り無し、家族との同居困難、費用は原則自己負担
経費老人ホームB型	60以上	居宅での生活が困難自炊ができる程度の健康な人、費用は自己負担
ケアハウス	60以上	独立しての生活に不安、自立が入居条件、居住機能と福祉機能
生活支援ハウス	60以上	一人または夫婦で独立した生活に不安、過疎対策や特養からの退去者対策、デイサービスなどに居住部門の併設
高齢者向け優良賃貸住宅	60以上	高齢者向けの設備を供え、緊急通報のある賃貸住宅。生活支援員の派遣可能
シルバーハウジング	60以上	地方公共団体による賃貸住宅。生活支援員のサービス
有料老人ホーム	60以上	民間が主体の施設、元気なときから利用可能。終身利用権方式が主流
高齢者円滑入居賃貸住宅	60以上	高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として登録されたもの
シニア住宅	60以上	高齢者住宅財団が認定。終身利用権や賃貸方式で入居
高齢者専用賃貸住宅	60以上	高齢者円滑入居賃貸住宅のうち専ら高齢者を賃借人とするもの。登録内容がよ

出展：財団法人高齢者住宅財団資料より抜粋

表-2 「高専賃」の登録内容

<p>【高齢者円滑入居賃貸住宅の登録事項(高専賃共通)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人の氏名または名称および住所 ・賃貸住宅の位置、戸数、住戸規模* ・賃貸住宅の構造または設備（バリアフリー対策：段差のない床、便所・浴室および階段の手すり、介助用の車いすで移動できる幅の廊下および居室の出入口、介助を考慮した広さの便所で腰掛便座が設けられたもの、介助を考慮した広さの浴室、エレベーター、非常通報装置） ・入居開始時期・賃貸住宅の家賃および共益費の概算額* ・高齢者向け優良賃貸住宅の認定の有無 ・終身建物賃貸借の認可の有無 ・賃借人の連絡先または代理若しくは媒介を行なう者の氏名若しくは名称、住所および連絡先、他 <p>(以下に続く)</p>

*久間建築設計事務所 小山高専専攻科 (2007年度)

満たした「高専賃」については、有料老人ホームの届け出が不要となる他、特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」という）の指定を受けて介護保険からの給付を受けることも可能となる仕組みが設けられている。

3. 調査研究の方法

2007年12月31日現在における財団法人高齢者住宅財団のホームページに掲載されている「高専賃」の登録情報（669件・15723戸）を用いて、全国の「高専賃」の概要を分析するとともに、一部、施設別のホームページが公開されている施設から施設内容を検討するものである。

4. 施設の状況

4-1. 登録施設数及び戸数

施設の登録数は、登録が開始（2005年12月）後10ヶ月の2006年10月には275件6737戸、2007年7月には507件11987戸に、2007年12月には669件5723戸と急速に増加している。

県別に比較すると（データ省略）、登録件数が多いのは1位神奈川（67件）、2位大阪（48件）、3位北海道（41件）の順で、首都圏や大都市を抱える地域に多い傾向にある。

4-2. 施設の登録件数の変化

「高専賃」としての登録（更新があった場合は更新）件数を4半期ごとに比較する（図-1）。2007年3月までは4半期当たり50件程度であったが、2007年4月以降は急速に増えて4半期当たり100件以上となっている。2007年4月に「高専賃」が前述のように一定の条件を満たせば「特定施設」の指定を受けられるようになったため、施設の整備が行われたり、条件を満たしていた施設の登録情報の更新が行われたためと思われる。しかし、その後も登録（更新）件数は多く、施設そのものが多く新設されている状況が読み取れる。

4-3. 施設規模

全都道府県の登録施設669件の1件当たりの戸数分布を見ると（図-2）、10戸台が30%で最も多く、ついで20戸台の23%、10戸未満の19%と続いている。このことから、比較的小規模な集合住宅が多いことが分かる。一方で50戸を超えるものもある。登録されている情報の中で最も大きな施設は、群馬の高崎市にある施設で、156戸であった。当該施設のホームページから状況を確認すると、2005年3月に開設された「高専賃」で、「高専賃」の他に介護付き有料老人ホーム、

表-2 「高専賃」の登録内容（続き）

<p>【高齢者専用賃貸住宅の追加登録事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者専用賃貸住宅の戸数 ・敷金（家賃滞納等を除き、原則返還されるもの）、敷金以外のその他一時金（原則返還されないもの）の概算額* ・前払家賃の概算額* ・前払家賃の保全措置の有無 ・各住戸における台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室の有無 ・共同利用する居間、食堂、台所、収納設備及び浴室の有無 ・日常生活に係るサービス（食事、入浴・排せつ又は食事の介護、洗濯・掃除等の家事、緊急時対応等安否確認、健康管理等）の有無 ・特定施設入居者生活介護の指定の有無

注：*印は物件中の最大（最高）の住戸と最小（最低）の住戸の値が登録されていることを示す。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第5条 同施行規則 第2条、3条の6より作成。一部実際の登録情報により補足。

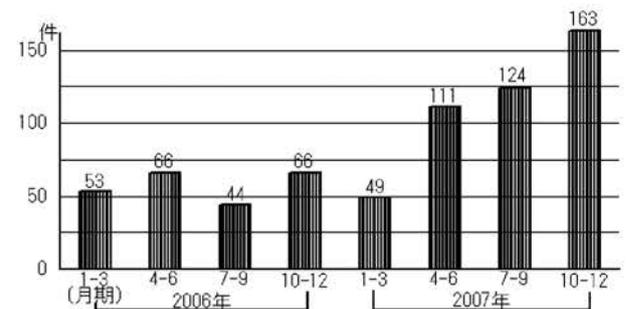


図-1 登録(更新)件数の変化



図-2 一件当たりの住戸数

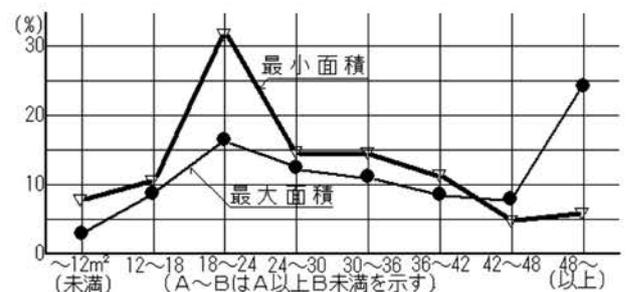


図-3 住戸面積区分別施設数の割合 (最小面積・最大面積)

住宅型有料老人ホーム、デイサービスセンター及び、ショートステイが併設されている複合施設であった。

4-4. 住戸の占有面積

住戸1戸あたりの面積の登録は、その施設内の最小面積と最大面積のみであり、最頻値や平均値は明らかでない。最小面積区分別施設数と最大面積区分別施設数の分布を図-3に示す。最小面積が18から24㎡の住戸を持つ施設が最も多い。これは「特定施設」の指定規準は原則25㎡以上であるが、共同利用のための十分な面積を有する場合18㎡以上と規定されているのも影響していると思われる。最大面積が48㎡を越す住戸を持つ施設も30%程度存在する。いずれにしても住戸ベースでの面積は曖昧で、利用者にとってはどの程度の面積の部屋がどの程度あるかの情報が必要と思われる。

4-5. 各個別の住戸に関する設備

設備5項目（①台所、②水洗便所、③収納設備、④洗面設備、⑤浴室）の有無（全戸か一部のみか）が登録されている（表-3）。全戸に施設有りは30~40%程度であるが「未登録」と記載されているものが50%を超えていて、登録済みの施設では便所、洗面、収納が80%程度、台所、浴室が50~60%となる。一部の住戸のみ整備の割合は低い。

4-6. 住戸の事例

住戸の事例1~3を平面図で図-4~6に示す。図は各施設でホームページが公開されているものから一例として抽出したものである*1。浴室があるもの、台所があるものなど面積の異なる3種類であるが、縮尺が明らかでなく寸法は不明である。事例1はトイレのみが有り、介護中心の施設をうかがわせる（未調査）。事例3は一通りの設備が整っており、自立して生活できることが想定されているようである。図面で見ると、普通のワンルームマンションと特に相違はない。

4-7. 共用部分に関する共同利用施設

共同利用施設5項目（①居間、②食堂、③台所、④収納設備、⑤浴室）の有無別物件数を表-4に示す。居間、食堂の設置率が65%、70%と特に高く、その他は50%程度の設置率である。「高専賃」は当初、高齢者向けの賃貸アパートとして計画されたが共用部分の充実度から推測すると、介護保険制度の導入に向けて「特定施設」認定を目指したのも多いと予想される。バリアフリーに関する設備（エレベーター、段差のない床、手すり等）も登録されているがデータが不備の

表-3 各住戸に関する設備

	全戸に設置		一部の住戸に設置		未登録	
	物件数	比率%	物件数	比率%	物件数	比率%
台所	212	31.7	21	3.1	348	52.0
水洗便	281	42.0	8	1.2	348	52.0
収納	288	43.0	13	1.9	348	52.0
洗面	279	41.7	9	1.3	349	52.2
浴室	173	25.9	24	3.6	349	52.2

図-4 住戸事例1
(洗面・トイレ有り)

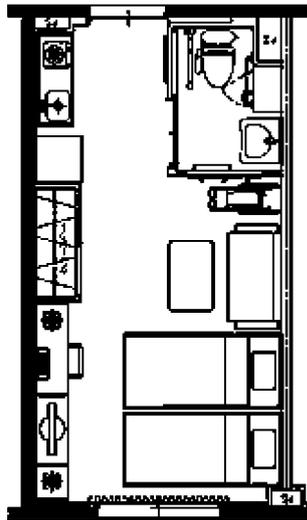
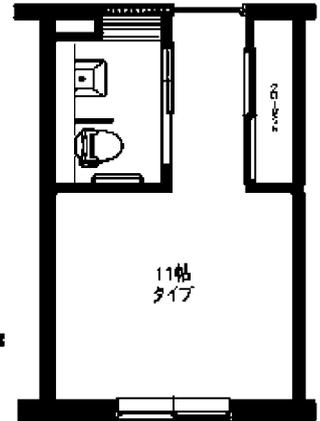


図-5 住戸事例2
(洗面・トイレ・台所有り)

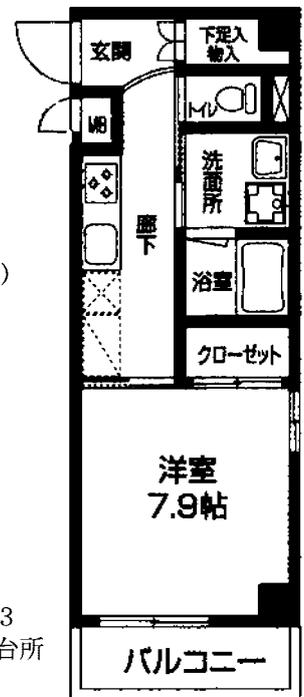


図-6 住戸事例3
(洗面・トイレ・台所浴室有り)

表-4 共用部分に関する共同利用施設

	居間	食堂	台所	収納	浴室	左記全て
物件数	434	468	354	320	385	205
比率%	64.8	70.0	52.9	47.8	57.5	30.6

ため解析は省略する。

5. 介護サービスの状況

「介護その他日常生活上の世話の提供」について以下の5項目が登録されている。①食事(以下「食事」、②入浴・排泄又は食事の介護(以下「入浴」、③洗濯・掃除などの家事(以下「洗濯」、④緊急時対応等安否確認(以下「安否」、⑤健康管理(以下「健康」)

5項目を施設の登録(更新)時期別に比較して図-7に示す(図の凡例は上記と同様)。「安否」はすべての時期を通じて80%以上と高く、ついで「食事」や「入浴」等の介護が高い割合を示す。「洗濯」、「健康」は2007年4月以前は殆ど見られないがこの時期以降40%程度行われる様になっている。この時期から「特定施設」の指定が可能になったためと思われる。

「特定施設」の指定状況も登録可能であるが、登録されている施設は13件(2%)と少なく、「未登録」と記載されているものが53%にのぼる。「2007年7月1日現在53件登録」というデータもあり*2、指定されていても登録していない件数も多いことが予想される。

6. 入居費用等について

敷金や家賃などについては住戸面積と同様、最低額と最高額のみが掲載されていて、金額ごとの戸数分布や、最頻値、平均値の登録が無く、概要のみ考察する。その他に保証金や礼金などの返還されない一時金、前払い家賃とその保全措置等の登録がある。

家賃の最低額区別施設数と最高額区別施設数を図-8に示す。家賃最低額が5万円~7.5万円の施設が最も多く全体の40%強で、ついで7.5万円~10万円が27%であり両者で7割近くを占める。家賃最高額が7.5万円~10万円の施設が最も多く全体の33%となる。両者を考慮すると、家賃はおおむね5万円から10万円程度と想定される。

敷金について同様に図-9に示す。敷金については「原則返還されるもの」という但し書きがある。敷金最低、敷金最高共に0ヶ月が最も多くなっている。また、前家賃のない事例も非常に多く、入居は手軽のようである。しかし、近年、数百万の一時金を徴収する施設も現れている。

家賃と管理費の合計を県別に比較して図-10に示す。このデータは高齢者住宅財団に登録されたデータと共に集計された形で提供されているもので、登録データそのものからは集計ができず、高齢者住宅財団が独自に集計したものと推測される。地域差の有無を見るため全国から任意に数県を取り上げる。図ではおお

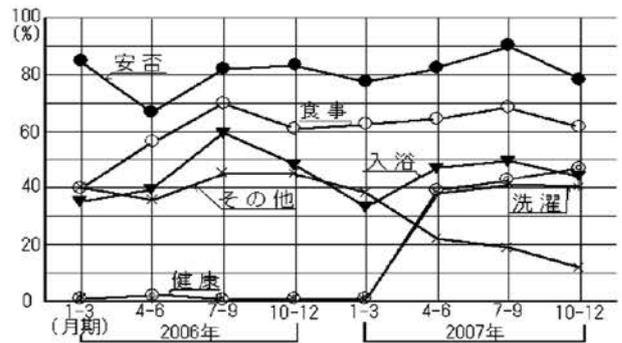


図-7 介護その他日常生活上の世話の提供 (図中凡例は本文参照)

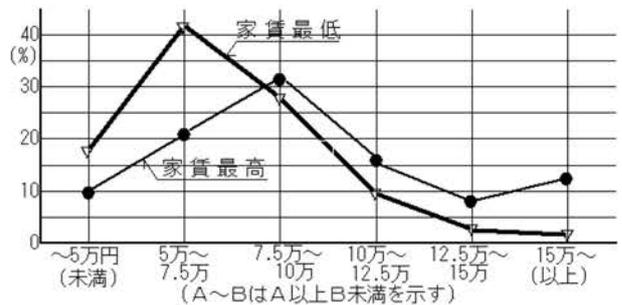


図-8 月額家賃区別施設数の割合 (施設内最低家賃住戸と最高家賃住戸)

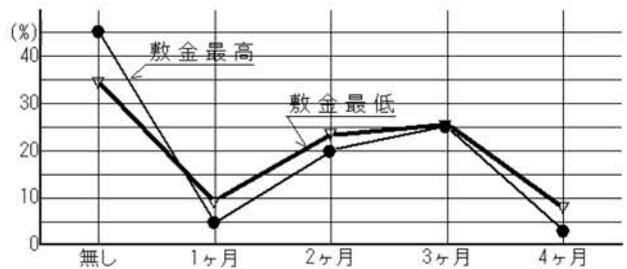


図-9 敷金区別施設数の割合 (施設別最低敷金住戸と最高敷金住戸)

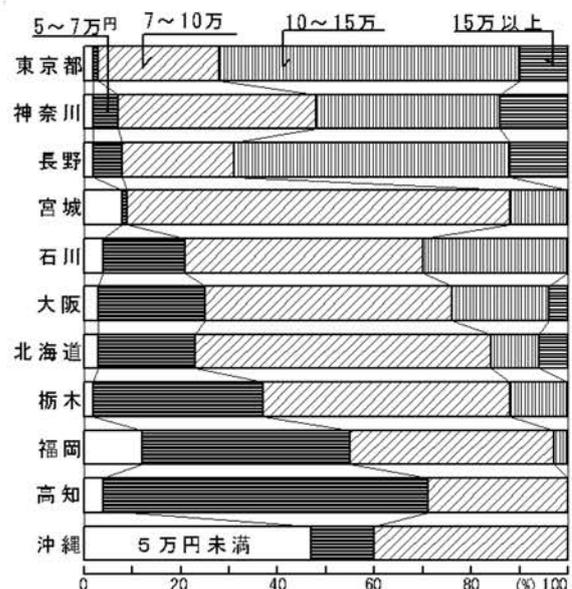


図-10 月額家賃の県別比較(家賃+管理費)

むね家賃が高額に分布する県の順序に並べている。全体としては7～10万円がピークとなる県が多い。最も高額に分布するのは東京都で10～15万円が6割を占める。長野県も東京都と同様の傾向を示す。施設数の多い神奈川県は7～10万と10～15万までが最も多く多様である。宮城県は7～10万がほぼ8割を占めこの金額帯に集中している。高知県や福岡県は5～7万円未満が6割と比較的安い。このように、すべての県を比較してはいないが、地域によって多様であるのは、民間が建設し、情報を登録するという「高専賃」の運営方法の効果とも思われる。

7. まとめ

「高専賃」を、その登録情報から概観したが特徴をまとめると以下ようになる。

- ①民間で建設し登録する制度で自由度が高い。
- ②「特定施設」指定制度導入後登録件数が大きく増加した。
- ③1施設当たり10戸から20戸程度の小規模なものが多い。
- ④「特定施設」指定制度に向けて共用施設が充実する傾向にある。
同様に介護サービスも充実している。
- ⑤家賃敷金とも民間アパート並で、入居は手軽である（家賃債務保証制度有り）。地域によって価格に差が大きい。

登録情報は比較可能な形式で一覧が公開されていて、利用者が物件を探す手がかりとしては有効と思われる。ただ、施設全体の情報が多く、利用者側から見れば、「どのような面積・間取りのいくらの家賃の住戸が供給されているか」が不明であるのは問題であろう。民間マンションのように最多価格帯（できれば価格帯別）や標準的な間取り、住戸面積の情報が必要と思われる。また、登録情報に不備な施設も多く、こまめに更新を促す制度も必要であろう。

本来、「高専賃」も居住施設として制度化されたものであるが、高齢者福祉制度の変遷との関連で、「特定施設」の指定により老人ホームと同様な福祉施設に近いものも現れてきている。共用施設の充実、生活支援の充実、入居一時金の高額なもの、などにその傾向を見ることができる。

本研究では利用者の属性についての調査を行っていないが、健康な高齢者が気楽に生活できる施設としての期待と、介護サービス施設としての役割の住み分けの必要性も指摘できよう。民間ベースで建設し、登録情報を公開するという制度の特徴を活かし、地域の特性を生かした事業者の創意工夫を期待したい。

注：

*¹ 事例1は栃木県太田市G施設、事例2は宮城県仙台市G施設、事例3は東京都国分寺市S施設（各ホームページより引用）

*² シニアコミュニティ編集部「よくわかる高専賃」ヒューマンヘルスケア、2007年12月

参考文献：

- 1) 財団法人高齢者住宅財団ホームページ
- 2) 小野信夫、ニッセイ基礎研究レポートⅢ「高齢者専用賃貸住宅の現状と課題」、2007年9月
- 3) 前述「よくわかる高専賃」

「受理年月日 2008年9月26日」

