

サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルと 情報提供に関する調査研究

平成24年3月



財団法人 **高齢者住宅財団**
Foundation for Senior Citizens' Housing

サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルと情報提供に関する調査研究

目次

序章 調査の背景と概要.....	1
1. 調査の背景と目的	1
2. 調査の方法と内容	3
3. 調査体制	5
4. 調査スケジュール	6
 第1章 サービス付き高齢者向け住宅の現状整理と課題.....	9
1. 平成 22 年度「高齢者等居住安定化推進事業」の「生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅部門」のデータ整理	9
2. アンケート調査結果	36
3. サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題	75
 第2章 サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルの整理と特徴的事例の分析.....	85
～地域性×事業主体×サービス×価格帯（住まい）からみた関係性～	
1. 事業モデルの整理の前提条件	85
2. 事業モデルの整理	85
3. サービス付き高齢者向け住宅における特徴的事例の分析	97
 第3章 サービス付き高齢者向け住宅におけるファイナンスとサブリース契約書の分析..	153
1. サービス付き高齢者向け住宅におけるファイナンス	153
～新生銀行ヘルスケアファイナンス部のヒアリング～	
2. サブリース契約書の分析	174
 第4章 高齢者住宅の情報提供のあり方について.....	197
 資料編	207
1. 平成 22 年度「高齢者等居住安定化推進事業」の「生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅部門」データ整理詳細	
2. アンケート調査票（原票）	

序 章

調査の背景と概要

序章 調査の背景と概要

1. 調査の背景と目的

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正（平成 23 年 10 月 20 日施行）により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」は、急増する単身や要介護高齢者に対し、日常の安心と居住の安定を保障したうえで、ニーズに応じて介護・医療サービスが受けられる良質な高齢者向け住まいの整備を目指すものである。予算制度や税制、融資等による支援策が用意され、多様な事業主体が参入し、供給が活発化することが見込まれる。

平成 17 年に登録が始まった高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）は、当初基準等が設けられておらず、「玉石混交」と指摘されてきたが、この新しい登録制度が、真に高齢者のニーズに応え、安心・安全を保障する「終の住まい」となるためには、サービスの付帯のさせ方や費用設定、仕様、事業化の手法や運営方法等について、一定のビジネスモデルを示す必要があると考えられる。

そこで、サービス付き高齢者向け住宅とほぼ同じ条件で実施された平成 22 年度「高齢者等居住安定化推進事業」の「生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅」部門で採択された案件を分析することで事業実態と課題等を把握し、多様なビジネスモデルを示すことにより、良質な「ケア（介護、医療、生活支援サービス）を受けながら住み続けられる住まい」の供給促進、及び施策の検討に資することを目指した。

また、高専賃や有料老人ホーム等が「サービス付き高齢者向け住宅」に一本化し新たな登録制度として運用されることから、消費者が選択しやすく、また入居後のトラブルを回避できるような情報提供のあり方の検討を行った。

以上の成果を生かし、良質な「サービス付き高齢者向け住宅」の供給が促進され、望ましい支援策の検討が行われること、また、消費者自身が選択しやすい環境整備が行われることが期待される。

本調査の前提条件：

サービス付き高齢者向け住宅はハード基準（バリアフリー構造、一定の面積設備）とソフト基準（ケアの専門家による安否確認・相談援助）が主な登録要件で、食事、介護、医療等のサービスは外付けが基本である。参入事業者の資格要件もなく、多様な業種から参入しており、サービスも自由な組み合わせができるため、様々な形態の高齢者住宅が可能である。

サービス付き高齢者向け住宅ビジネスモデル調査の趣旨：

サービス付き高齢者向け住宅の多様な形態がどのようなものであり、その形態からどのように利益が生み出されているのかを明らかにする。そして、それぞれの仕組み全体を概

観し、比較することによって、サービス付き高齢者向け住宅のビジネスモデルごとの課題や特徴を整理する。

高齢者向け住宅事業の多様性が生まれる背景：

高齢者向け住宅事業の多様性は、高齢者の住まいのニーズが多様化している側面もあるが、今日みられる供給は、国の福祉政策・住宅政策による誘導効果が大きいと思われる。その多様性を生み出す要因としては、次のようなものがあげられる。

- ①福祉政策は施設中心から住宅・居住ベースへの転換（地域包括ケアの推進）
- ②介護・医療の外付けが可能になった。（特定施設入居者生活介護の枠を突破）
- ③公共事業が削減されていくなか、住宅政策は民間活用（建設費補助）にシフト
- ④民間事業者にとって施設事業への参入に比べて、住宅事業への参入障壁が低い
- ⑤医療法人の附帯業務に高齢者住宅が位置づけされた

これらの要因の捉え方は事業者によって異なる。本研究調査は、これらの要因が抱える課題について構造的な解決をはかるものではなく、ビジネスモデルの説明要因として用いるにとどめる。

サービス付き高齢者向け住宅の取り組みは始まったばかりであり、どの事業者も手探りで事業を行っている。サービス付き高齢者向け住宅という仕組みが成熟するには、適正な市場の形成とともに、事業者が質の向上を目指すことが求められる。

サブリース方式による事業展開について：

今後のサービス付き高齢者向け住宅の供給を考えると、運営事業者自らの土地・建物の所有による供給だけでは限界があり、土地の所有者が建物を建て、それを一括して運営事業者が借り受けた上で入居者に転貸する「サブリース方式」が主流になると考えられる。特に、多くの供給が見込まれる都市部では土地の取得が困難であり、サブリース方式以外での事業化は難しい。

サブリース方式では、土地所有者にとっては土地の有効活用がメリットとなり、運営事業者にとっては土地・建物の取得費用がかからず初期投資を低く抑えられること、素早い事業展開が行えること等がメリットとなる。

本調査では、サブリース方式の際に注意すべき点について、第3章においてファイナンス及び契約書の分析の面から検討した。

なお、本調査ではサブリース方式の定義を、賃貸人（運営事業者）が土地・建物の所有者と異なる場合としており、上記の土地・建物の所有者が同一の場合以外にも、賃貸人、土地所有者、建物所有者のすべてが異なる場合も含めた。

2. 調査の方法と内容

1) 本調査では、先行研究や現行の施策・制度動向を踏まえたうえで、まず、平成22年度「高齢者等居住安定化推進事業」の「生活支援サービス付き高齢者専用賃貸住宅部門」において、候補として選定された379件のうち、辞退を除いた全物件(269件)の提案申請書情報を用いて、事業実態把握のための基本データの分析(事業主体、事業者構成、建築計画等からパターン別にデータ整理)を行い、詳細に把握すべき事項を抽出した。

H22 生活支援サービス付き高専賃データ整理分析

調査対象：平成23年7月1日現在、269件(提案申請書)

集計項目：整理項目を事業主体別、サブリースの別でクロス集計
ハード面のクロス集計

仮説：①実施主体の事業種別毎にモデル性がみられるのではないか
②事業者の収益構造にモデル性がみられるのではないか
③サブリースにモデル性がみられるのではないか
④サービス付き高齢者向け住宅のビジネスモデルは立地環境によって変わるのではないかと

課題：①データ整理だけでは、地域の実情について分からない
②収支計画は補助要件ではないため、データ整理では不明
③提案申請時の計画であり、変更されたかどうかは不明

2) データ整理分析では把握できない事項については、アンケートを行うとともに、ヒアリング調査を実施した。

アンケート調査

調査対象：候補として選定された379件のうち、辞退を除いた全物件となる269件

集計項目：Ⅰ 事業主体について、Ⅱ 提案事業について
Ⅲ サービス付き高齢者向け住宅制度について

3) 地域の実情の把握については、物件の所在地から1km圏域を国勢調査を用いて調査。

国勢調査(H17) 1km圏域

調査対象：事業者ヒアリング8か所、地域特性別に15地域(ランダム抽出)

集計項目：高齢化率、世帯類型、住宅の種類・所有、建て方、産業（従業上の地位）、
経済構成、職業別就業者、（比較参考）市区町村域データ

4）事業化の動機と手法、住宅の仕様や付帯サービスと提供方法、費用構造、また、複数事業者が連携して事業を行う場合の連携手法等について把握をし、事業化にあたっての課題等について住宅事業者にヒアリングを実施。

住宅事業者ヒアリング調査

調査対象：特徴的なビジネスモデルとして7事業者

ヒアリング項目：法人特性、地域特性、住宅事業の実態、収支、課題、今後の展開

5）事業者の収益構造、収支計画の考え方について、金融機関にヒアリングを実施。

金融機関ヒアリング

調査対象：平成24年1月26日、新生銀行ヘルスケアファイナンス部

ヒアリング項目：サービス付き高齢者向け住宅融資の審査方法、
整備手法と金融市場の役割

6）高齢者住宅事業は持続可能な事業であることが求められ、何かしらの失敗があったとしても、「持続可能性」を担保する仕組みについて、サブリース契約書の分析を実施。

サブリース契約書の分析

調査対象：アンケート調査の回答者より提供のあったサブリース契約書

調査項目：サブリース契約の定義、判例、転借人の保護

分析項目：転貸目的、条項数、賃貸借期間、支払い猶予、空き室保証、家賃改定、
空き室・家賃保証

7）消費者が自分のニーズに合った住まいを選択しやすくするよう、情報提供のあり方について検討をした。

情報提供のあり方

調査項目：昨年度のアンケート調査の再分析、入居経緯等

以上の情報収集の結果は、有識者の意見等を参考にしながら事業モデルとしてまとめ、「サービス付き高齢者向け住宅」の事業化、及び消費者からみた課題の整理を行った。ま

た、その課題の中から、「サービス付き高齢者向け住宅」の情報提供のあり方について提案した。

3. 調査体制

<委員会委員>

主査 井上由起子 国立保健医療科学院 医療・福祉サービス研究部 上席主任研究官
委員 矢田尚子 白鷗大学法学部 准教授

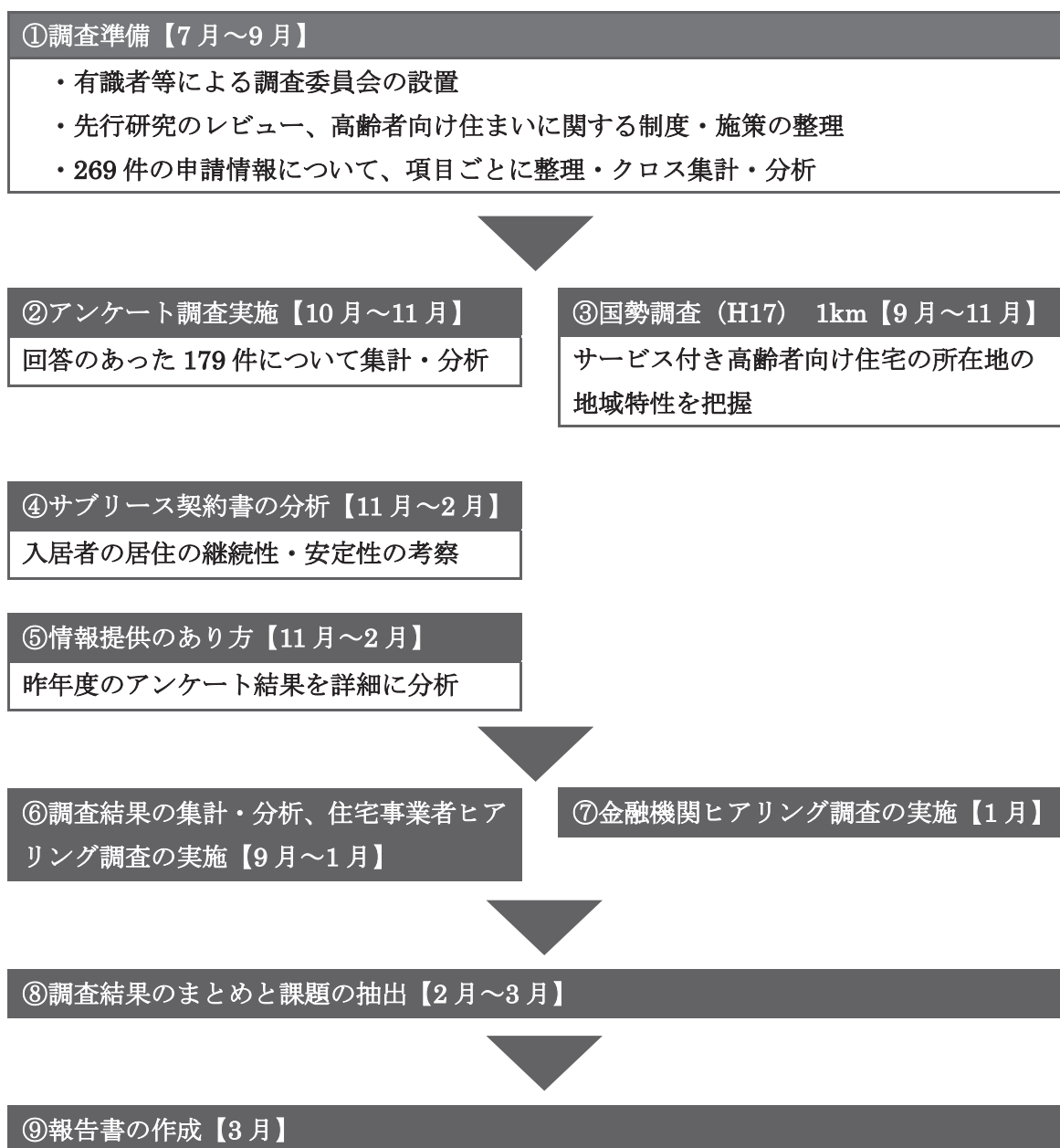
<オブザーバー>

財団法人高齢者住宅財団 専務理事 宇都宮啓史

<事務局>

財団法人高齢者住宅財団 開発調査部 開発情報課長 落合明美
財団法人高齢者住宅財団 開発調査部 事業開発課 主任 青柳宏
財団法人高齢者住宅財団 開発調査部 調査研究課 主任 市村一高
株式会社福祉開発研究所 企画部部長 森高伸明
株式会社福祉開発研究所 居住安定化推進事業評価室 主任 太田純一

4. 調査スケジュール



なお、報告書の主な執筆分担は以下のとおり

序章：財団法人高齢者住宅財団

1章：株式会社福祉開発研究所、財団法人高齢者住宅財団

2章：株式会社福祉開発研究所、財団法人高齢者住宅財団

3章：矢田委員、株式会社福祉開発研究所、財団法人高齢者住宅財団

4章：財団法人高齢者住宅財団