

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23年度老人保健事業推進費等補助金 老人保健健康増進等事業)

事業目的

高齢者住まい法改正により創設された「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検討され、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」とほぼ同じ条件で募集が行われた平成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」において、候補として選定された全269件を対象に、事業実態把握のための基本データの分析とアンケート調査、及び一部ヒアリング調査を実施し、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行い、事業化にあたっての課題、及び消費者からみた課題について分析を行った。

一方、「サービス付き高齢者向け住宅」では、高専賃と有料老人ホームが一本化して登録されることになるが、権利形態や付帯サービス、費用の考え方、契約関係等が一層多様化し、情報提供する側、受け取る側双方とも、混乱することが想定される。そこで、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の検討を行った。

以上により、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よう、施策に反映されることが期待される。

事業概要

1. 事業概要

(1) サービス付き高齢者向け住宅の事業実態把握

提案事業のデータ整理

調査対象

「サービス付き高齢者向け住宅」とほぼ同じ条件で募集が行われた平成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」において、候補として選定された379件の内、辞退を除く269件の提案申請書情報。

主な調査項目

事業主体、事業者構成、建築計画等

アンケート調査の実施

●調査対象

上記との全269件

主な調査項目

対象とする入居者像、収支計画、立地環境、ファイナンス等

事業者ヒアリングの実施

特徴的なビジネスモデルを持つ事業者を抽出し、ヒアリングを実施

主なヒアリング項目

法人特性、地域特性、住宅事業の実態、収支、課題、今後の展開等

上記 ～ の結果から現状と課題について整理した上で、サービス付き高齢者向け住宅のビジネスモデルの整理を行った。

(2) 金融機関ヒアリング

高齢者住宅事業への融資を行う金融機関の担当者へのヒアリングを実施

主なヒアリング項目

サービス付き高齢者向け住宅融資の審査方法、金融機関の役割

(3) サブリース契約書の分析

主な調査対象

上記アンケート調査の際に回収した「サブリース契約書」

主な調査項目

転貸目的、条項数、賃貸借期間等

(4) 情報提供のあり方検討

主な調査方法

昨年度アンケート調査データの再分析、事業者ヒアリングの実施

調査項目

入居時の情報取得経緯等

(8) まとめと報告書の作成

2. 委員会の設置

<委員会名>

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委員会

<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>

宇都宮啓史 財団法人高齢者住宅財団 専務理事

調査研究の過程

1. 調査準備(7~8月)

先行研究のレビュー、調査委員会の設置、調査方針等の確定

2. 提案申請書データの整理(8月~9月)

「サービス付き高齢者向け住宅」とほぼ同条件で募集が行われた平成22年度「高

「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件の内、辞退を除く269件の提案申請書情報について、項目ごとに整理し分析を行った。

3．アンケート調査の実施（10月～11月）

上記269件を対象にアンケート調査を実施。発送・回収ともに郵送による。回収数179件（回収率66.5%）。

調査項目：法人特性、地域特性、住宅事業の実態、収支、課題、今後の展開等

4．事業者ヒアリングの実施（9月～1月）

特徴的なビジネスモデル事業者に対してヒアリングを実施

調査項目：法人特性、地域特性、住宅事業の実態、収支、課題、今後の展開等

5．金融機関ヒアリングの実施（1月）

高齢者住宅事業者への融資を実施する金融機関担当者へのヒアリングを実施

調査項目：サービス付き高齢者向け住宅融資の審査方法、金融機関の役割

6．サブリース契約書の分析（11月～2月）

上記アンケート調査の際に回収した「サブリース契約書」の分析を行うとともに、サブリース契約の定義、判例、転貸人の保護についての検討を行った。

7．情報提供のあり方についての検討実施（11月～2月）

昨年度アンケート調査の結果の再分析の実施、事業者ヒアリングの実施

8．調査結果のまとめと課題の抽出（2月～3月）

事業結果

1．サービス付き高齢者向け住宅の現状と課題（主な結果）

（1）提案申請書情報のデータ整理より

- ・「介護サービス事業者」48.7%、「不動産・建設業」15.6%、「医療法人」16.4%、「社会福祉法人」8.9%、「その他（個人等）」5.5%であった。
- ・約8割が事業所の併設を行っており、「訪問介護事業所」と「通所介護事業所」の併設が約4割と多くみられた。特に「社会福祉法人」「医療法人」「介護サービス事業者」は8割以上でなんらかの事業所を併設していた。
- ・最低居室面積は約85%が25㎡以下であり、共用部に食堂や浴室を必要とするタイプであった。

（2）アンケート調査結果より

- ・多くの事業者が対象とする入居像は「要介護の中間所得層」で、全体の約45%であった。
- ・「要介護の低所得層」（約14%）、「自立」（約10%）、「要医療」（約3%）等をターゲットとする事業者も一定数あり各事業者の特性や立地環境によって入居者像は変わってくるものと思われた。
- ・借入先の融資機関は、「地方銀行」からの借入が半数以上であり、「信用金庫」や「信用協同組合」等と合わせると8割以上が地元の金融機関からの借入であった。
- ・収支に関する考え方は、「事業全体でみて採算が合えばいい」とするものが54.0%

で、「住宅事業・介護事業等の事業別で採算が合うような収支計画を立てる」の44.8%を上回った。法人別では「医療法人」と「介護サービス関連法人」で「事業全体でみて採算が合えばいい」の割合が高く、介護保険や医療保険からの収入を大きく見込んだ事業形態が多いと考えられる。

(3) 高齢者専用賃貸住宅との比較

- ・ハード面に関しては、25㎡以下のタイプが大幅に増えていた(46.4%→84.4%)。居室内の浴室やキッチンの設置割合が減り、共用部に設けるタイプが9割程度を占めた。
- ・事業主体としては、「医療法人」(13.0%→19.2%)「社会福祉法人」(6.5%→9.6%)による割合が多くなり、「不動産・建設業」(23.1%→16.9%)の割合は少なくなっていた。
- ・介護サービス事業を行う事業者の割合も多くなっていた(23.1%→82.6%)。

2. サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルの整理

サービス付き高齢者向け住宅の事業モデルの整理を以下のように行った。

地域性：都心部モデル、密集市街地モデル、都市部郊外住宅地モデル、地方都市郊外街なかモデル、地方都市郊外モデル

事業主体：不動産・建設業モデル、医療法人モデル、社会福祉法人モデル、介護サービス事業者モデル

サービス：自立モデル、要介護者モデル、要医療者モデル

価格帯：ハイプライスモデル、ミドルプライスモデル、ロープライスモデル

3. 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

(1) ファイナンス(主な調査結果)

- ・事業のスキーム(土地・建物の所有者、オペレーターの関係)により、融資の際の審査となるポイントは違ってくる。
- ・高齢者住宅事業では継続可能性が最も重要であり、問題が発生した場合に、それを立て直せる仕組みを建物賃貸借契約等の中にあらかじめ設定しておくことが重要である(サブリース案件の場合)。

(2) サブリース契約書の分析(主な調査結果)

- ・サービス付き高齢者向け住宅のサブリース契約は、建物を一括して借り受ける賃借人が賃貸人に賃料を支払うという点では、一般的なサブリースと共通しているが、事業者が建物を使用し、サービスを提供している点では、一般のサブリースとは明らかに異なっているといえる
- ・運営事業者が抜ける事態となった場合に、事業承継会社を紹介してもらえるような契約条項を設けること、また、経営不振による最悪の事態をさけるため、運営事業者が安定的に事業を行っているのかを(必要とあれば)賃貸人は知ることができるよう、賃借人による会計等の報告義務条項などは重要な意味を持つてくる。

4. 情報提供のあり方について(主な調査結果)

- ・入居の際の主な情報取得経緯は、身体状況・立地環境によって以下のように異なってくる傾向がみられた。

身体状況 自立：事業者のホームページ、家族・親族からの紹介

要介護：病院・ケアマネジャー、広告・チラシ、民間紹介機関

立地環境 都市部：民間紹介機関、広告・チラシ、病院・ケアマネジャー

地方：病院・ケアマネジャー、地域包括支援センター

5．報告書の作成

上記の調査結果をわかりやすくまとめて報告書の作成を行った。

6．評価（効果）と今後の課題

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が開始されて半年が経過し、登録件数はすでに3万戸を超えた。建設費補助や税制優遇で供給が活発化しており、サービス付き高齢者向け住宅の現状や課題の把握を行い、多様なビジネスモデルを示した本調査の結果は、良質なサービス付き高齢者向け住宅の普及のための基礎的な資料となることが期待される。

今回の調査対象事業は、開設直後もしくは開設前の段階のものであり、サービス付き高齢者向け住宅における、実際の入居者像（要介護状況等）や、どのようなサービスが提供されているのかについて詳しく把握することは出来なかった。入居者の実態や、併設する事業所との連携状況を含めたサービス提供のあり方について、今後調査・検討が求められる。

立地環境や地域のニーズに基づき、事業者自身の特性を生かしながら、多様なハード・ソフトの組み合わせにより、高齢者の幅広いニーズに対応可能で、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に資するよう、行政や高齢者住宅事業界に本報告書の内容を広く普及する。