

調査

福島県における「サービス付き
高齢者向け住宅」の現状について

<要 旨>

加速する高齢化社会において、社会全体で高齢者を支えるために、よりサービスの充実した施設の増加が望まれる。

本県においては、原発事故により県外に家族が避難した高齢者も多く、今後、高齢者が自立した日常生活を送るにあたって、サービス付き高齢者住宅（サ高住）は有力な選択肢の一つとなるものと思われる。

サ高住をめぐる背景

現在福島県において、県民のおよそ4人に1人が65歳以上の高齢者である。今後も高齢者の割合は増加していく。本県の要介護（要支援）認定者数・認定率も上昇を続けている。

サ高住の概要

サ高住とは60歳以上ならだれでも入居できる高齢者向けの住宅施設である。バリアフリー構造で、安否確認や生活相談サービスが提供される。国の補助金や税制優遇の後押しを受け、本県においても急速に増加している。

本県のサ高住の現状

- ・ 設立状況を見ると県北に最も多く集中、次いで県中となっている。市町村別では、福島市と郡山市が最も多い。運営を行う事業者の法人形態は、株式会社が最も多く過半数を占め、所在地は福島市が最も多い。
- ・ 各戸別の専有面積をみると、原則通り25㎡を確保している戸数は3割程度にとどまっており、多くの施設では一部の設備を共有にすることにより効率的な活用を図っている。
- ・ 家賃は「5～6万円未満」が最も多く、3分の1を占める。
- ・ 全体の3分の1の居室が「台所」をはじめとする規定の設備を完備している。そして、安否確認と生活相談サービスのほか、食事の提供や入浴等の介護など様々なサービスが提供されている。

はじめに

～高齢者が安心して居住できる、各種サービスや構造を備えた住宅へのニーズの高まり～

わが国では、生活水準の向上や医療技術の発展により長寿化・高齢化が進んでいる。少子化や核家族化の進行も深刻で、高齢者の面倒を見る家族が近郊にいないというケースも多くみられる。

こうした状況の下、高齢者向けの住居施設として「サービス付き高齢者向け住宅」（以下サ高住）が注目されている。

サ高住とは60歳以上ならだれでも入居できる高

齢者向けの住宅施設である。高齢者が安心して居住できる賃貸住宅の普及を目的として、平成23年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正により創設された。

バリアフリー構造など高齢者向けの設備を備え、安否確認や生活相談をはじめとした様々なサービスの提供を受けることが可能である。その多くが賃貸借契約のため家賃や敷金程度の資金負担で入居が可能であり、有料老人ホームにみられるようなまとまった入居金は不要である。また、自分の意思で買い物に出かけるなど生活の自由度が高く、老人福祉施設とは住居形態が異なる。

本県においてもサ高住の建設が進んでおり、今

後も増加していくことが予想される。本稿では、本県におけるサ高住の現状を、各種データの集計・分析によって取りまとめ、考察した。

1. サ高住をめぐる背景 ～福島県の高齢者の現状～

(1) 高齢化の推移と将来推計

本県の推計人口は、平成25年12月1日現在で194万6,526人であり、このうち65歳以上の高齢者は52万2,774人となっている。これは県人口の26.9%を占めており、県民のおよそ4人に1人が高齢者となる計算である。さらに75歳以上を表す後期高齢者は28万3,752人となっており、県人口の14.6%を占めている（図表1）。

次に、国勢調査等による県人口の推移状況から本県の年齢3区分人口比率についてみてみると、年少人口及び生産年齢人口が減少し、老年人口が増加している状況が浮き彫りとなっている。平成24年の年少人口の割合は12.9%、生産年齢人口の割合は60.9%、老年人口の割合は26.2%となっている。そして、老年人口は、65～74歳、75歳以上ともに構成割合が増加傾向にあり、老年人口の割合が年々高まっている状況がうかがえる（図表2）。

また図表1より、本県の高齢者人口割合は全国を上回りながら推移している状況が明らかとなっており、本県の高齢化は全国よりも先行しているといえる。

今後、本県人口の高齢化はますます進行すると予測されており、国立社会保障・人口問題研究所

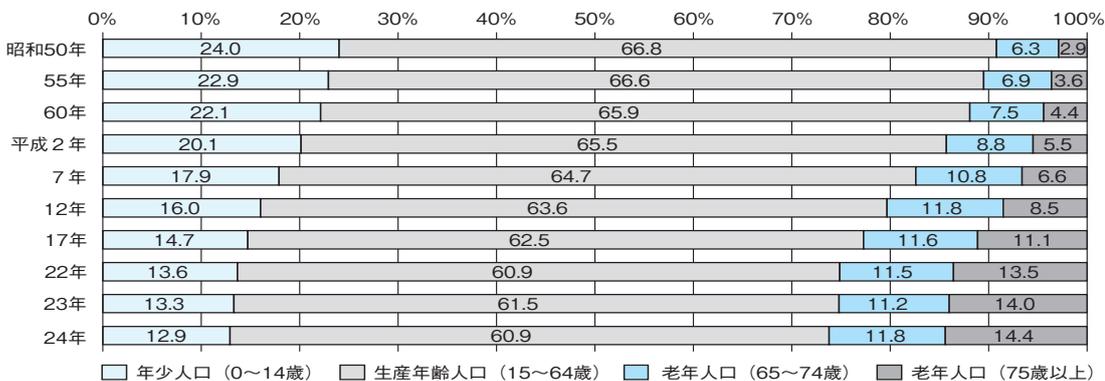
図表1 高齢化の推移と将来推計

(単位：人)

	総人口	うち65歳以上		65歳以上人口割合		75歳以上人口割合	
		うち65歳以上	うち75歳以上	福島県	全 国	福島県	全 国
昭和50年 (1975年)	1,970,616	180,356	58,032	9.2%	7.9%	2.9%	2.5%
55年 (1980年)	2,035,272	212,704	73,462	10.5%	9.1%	3.6%	3.1%
60年 (1985年)	2,080,304	247,947	92,029	11.9%	10.3%	4.4%	3.9%
平成2年 (1990年)	2,104,058	301,522	116,455	14.3%	12.0%	5.5%	4.8%
7年 (1995年)	2,133,592	371,572	141,844	17.4%	14.5%	6.6%	5.7%
12年 (2000年)	2,126,935	431,797	180,564	20.3%	17.3%	8.5%	7.1%
17年 (2005年)	2,091,319	474,860	232,842	22.7%	20.1%	11.1%	9.1%
22年 (2010年)	2,029,064	508,101	274,680	25.0%	23.0%	13.5%	11.1%
25年 (2013年)	1,946,526	522,774	283,752	26.9%	25.2%	14.6%	12.3%
27年 (2015年)	1,912,609	550,426	289,530	28.8%	26.8%	15.1%	13.0%
32年 (2020年)	1,873,538	605,748	312,926	32.3%	29.1%	16.7%	15.1%
37年 (2025年)	1,780,166	614,859	344,208	34.5%	30.3%	19.3%	18.1%
42年 (2030年)	1,684,358	608,330	370,359	36.1%	31.6%	22.0%	19.5%
47年 (2035年)	1,586,584	592,756	375,382	37.4%	33.4%	23.7%	20.0%
52年 (2040年)	1,485,158	583,952	365,202	39.3%	36.1%	24.6%	20.7%

資料：総務省「国勢調査」(平成22年まで各年10月1日現在)、福島県「福島県の推計人口」(平成25年12月1日現在)、国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来設計推計人口(平成25(2013)年3月推計)」(平成27年以降)

図表2 本県人口における年齢区分比



資料：総務省「国勢調査」(平成22年まで)、福島県企画調整部「福島県現住人口調査」(平成23年以降)

は、平成52年（2040年）に65歳以上の高齢者人口は58万3,952人、39.3%になると推計している。

(2) 高齢者の介護状況

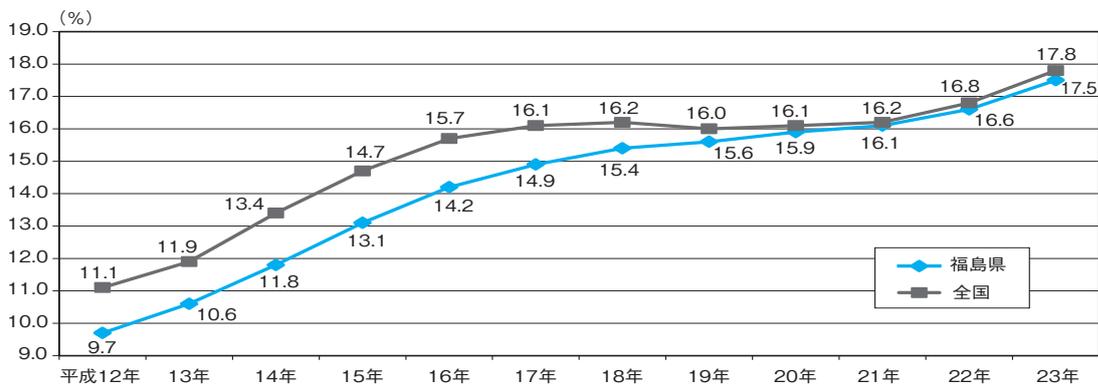
サ高住は介護が必要ない者も入居できるが、本県の介護状況についてみてみたい。

福島県によると、本県の要介護（要支援）認定者数「第1号被保険者の認定率」は、介護保険制度が始まった平成12年以降一貫して上昇し続けて

おり、平成23年は17.5%となっている（図表3）。

また、要支援・要介護区分別にみると、平成23年の構成割合では「要介護2」が17.6%と最も多く、次いで「要介護1」が17.0%となっており、介護等級が比較的軽度な認定者の割合が高くなっている。しかし、認定者数でみると、介護等級が4～5の認定者数もこの数年で大幅に増加しており、高まる介護ニーズへの対応が今後の課題となっている（図表4）。

図表3 要介護（要支援）認定者数「第1号被保険者の認定率」推移（各年9月末）



資料：福島県

図表4 本県における要介護（要支援）認定区分ごとの認定者数

	要支援・要介護認定者数（人）							合計	高齢者数（人）
	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5		
平成12年	5,294		10,412	7,496	6,002	6,361	6,057	41,622	431,797
構成比(%)	12.7		25.0	18.0	14.4	15.3	14.6	100.0	
平成13年	5,489		12,110	8,877	6,463	6,643	7,033	46,615	442,465
構成比(%)	11.8		26.0	19.0	13.9	14.3	15.1	100.0	
平成14年	6,490		15,017	10,179	7,083	7,006	7,529	53,304	452,298
構成比(%)	12.2		28.2	19.1	13.3	13.1	14.1	100.0	
平成15年	7,315		18,383	10,557	8,108	7,755	8,274	60,392	460,596
構成比(%)	12.1		30.4	17.5	13.4	12.8	13.7	100.0	
平成16年	7,822		21,309	10,499	8,948	8,601	8,798	65,977	465,754
構成比(%)	11.9		32.3	15.9	13.6	13.0	13.3	100.0	
平成17年	8,196		23,159	11,041	9,697	9,179	8,880	70,152	474,860
構成比(%)	11.7		33.0	15.7	13.8	13.1	12.7	100.0	
平成18年	7,884	6,707	16,813	12,468	10,633	9,885	9,245	73,635	482,235
構成比(%)	10.7	9.1	22.8	16.9	14.4	13.4	12.6	100.0	
平成19年	7,110	10,941	10,878	13,882	12,135	10,614	9,853	75,413	489,957
構成比(%)	9.4	14.5	14.4	18.4	16.1	14.1	13.1	100.0	
平成20年	7,520	11,585	10,947	14,000	12,848	11,074	10,267	78,241	496,753
構成比(%)	9.6	14.8	14.0	17.9	16.4	14.2	13.1	100.0	
平成21年	8,303	11,332	12,127	14,198	12,953	11,544	10,764	81,221	504,781
構成比(%)	10.2	14.0	14.9	17.5	15.9	14.2	13.3	100.0	
平成22年	9,711	10,440	13,755	14,596	12,035	12,174	11,526	84,237	504,451
構成比(%)	11.5	12.4	16.3	17.3	14.3	14.5	13.7	100.0	
平成23年	9,587	10,424	14,339	14,886	12,157	11,860	11,146	84,399	498,076
構成比(%)	11.4	12.4	17.0	17.6	14.4	14.1	13.2	100.0	

※平成12～17年の「要支援1」の欄は旧要支援である。平成18年の経過的要介護は要支援1に含む。
資料：厚生労働省「介護保険事業状況報告」

2. サ高住の概要

(1) サ高住の生まれた背景

現在の日本では高齢者の増加に伴い、家族によるケアが期待しにくい高齢者のみの世帯が増加している。できる限り自宅で生活を続けたいと考えていても、加齢による日常生活への不安を抱える人も多い。こうした状況から、高齢者が介護施設ではなく、安心して暮らせる住宅で、様々なサービスを受けながら過ごせる高齢者向け住宅が求められるようになった。

従来は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）によって、「高齢者向け優良賃貸住宅制度」（高優賃）、「高齢者円滑入居賃貸住宅制度」（高円賃）、「高齢者専用賃貸住宅制度」（高専賃）が存在した。平成23年10月に「高齢者住まい法」の改正によって、高優賃、高円賃、高専賃の3制度が廃止され、新たにサ高住が創設された。

サ高住は、高齢者が安心して居住できる賃貸住

宅の普及を目的としている。一定の面積を有し、バリアフリー構造による設備などが整っており、安否確認や生活相談サービス、医療・介護と連携した高齢者を支援するサービスをケアの専門家から受ける事が可能である（図表5）。

国も普及を後押しするために、サ高住建設に対する整備費の補助、事業者への税制優遇、住宅金融支援機構による融資制度の導入など、様々な支援を行っている（図表6）。

(2) サ高住の普及状況

サ高住はその建設にあたり、国土交通省の「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」（以下、情報提供システムと表示）に登録される。

情報提供システムに登録されたデータによると、全国における平成25年11月現在の棟数が4,105棟、戸数が13万2,639戸となっている。サ高住の制度創設以降、急速に増加していることが分かる（図表7）。

都道府県別に登録状況をみると、大都市や

図表5 サ高住の主な要件（登録基準）

項目	基準内容
規模・設備	<ul style="list-style-type: none"> 各専用部分の床面積は原則25㎡以上（但し、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上） 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備える（但し、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備又は浴室を備えずとも可） バリアフリー構造であること
サービス	<ul style="list-style-type: none"> 安否確認サービス（必須） 生活相談サービス（必須） ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐し、これらのサービスを提供する 上記以外に介護・医療・生活支援サービスが提供・併設される場合がある
契約関係	<ul style="list-style-type: none"> 書面により契約を締結 専有部分が明示された契約でなければならない 賃貸契約方式と利用権方式の契約があるが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できない 受領できる金銭は、敷金、家賃・サービスの対価のみ（権利金やその他の金銭を受領することはできない）

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅パンフレット」を基に当研究所が作成

図表6 サ高住への主な支援

項目	内容
補助	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、施設の建設、改修費に対して国が民間事業者、医療法人、社会福祉法人、NPO等に直接補助を行う 建設費の1/10、改修費の1/3（国費上限100万円/戸）
税制	<ul style="list-style-type: none"> 所得税、法人税の割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置
融資	<ul style="list-style-type: none"> 住宅金融支援機構における建設資金、改良に必要な資金、中古施設の購入資金への融資

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅パンフレット」を基に当研究所が作成

市町村別にみても、福島市と郡山市が最も多く、それぞれ23棟（全体の各30.7%）となっている。次いでいわき市が14棟（18.7%）となっており、県内の人口が集中している3都市で全体の80.1%を占めている。これ以外の市町村では喜多方市が4棟（5.3%）と続く（図表9）。

(2) 事業者

① 事業形態

本県におけるサ高住を運営する者の事業形態についてみると、全体の事業者数59法人のうち株式会社が多く30法人（50.8%）と過半数を占める。次いで有限会社が11法人（18.6%）、医療法人が9法人（15.3%）と続く。株式会社、有限会社で7割近くを占めており、営利法人による運営が大半であることが分かる。また、1法人で複数のサ高住施設を運営するケースも多い（図表10）。

② 所在地

次に事業者の事務所所在地をみると、県内事業者が93.2%を占め、59法人のうち4法人が県外の事業者となっている。そのうち青森県の事業者（NPO法人）が県内で7棟を運営している（図表11）。

県内の事業者の所在地は、福島市が16法人（27.1%）と最も多く、次いで郡山市の12法人（20.3%）、いわき市の11法人（18.6%）と続く。

県内の事業者が運営する施設数をみると、郡山市の事業者が運営する施設が20棟（26.7%）と最も多く、次いで福島市の事業者17棟（22.7%）、いわき市の事業者12棟（16.0%）と続く。個別の事業者では、郡山市の事業者（株式会社）による8棟が最多であった。

(3) 面積、家賃

① 面積

サ高住において一戸当たりの専有面積は、法律により原則25㎡以上とされている。但し、共同利用で十分な面積を有する場合は18㎡以上の面積で認可が可能である。

県内のサ高住における各戸別の専有面積をみると、「18㎡～20㎡未満」が808戸（39.4%）と最も

図表9 県内のサ高住の所在地別棟数

地域	市町村	棟数	構成比
県北	福島市	23	30.7%
	伊達市	1	1.3%
	桑折町	1	1.3%
	二本松市	2	2.7%
県中	郡山市	23	30.7%
	小野町	1	1.3%
県南	白河市	1	1.3%
	矢吹町	1	1.3%
	西郷村	1	1.3%
会津	会津若松市	1	1.3%
	喜多方市	4	5.3%
相双	相馬市	1	1.3%
	南相馬市	1	1.3%
いわき	いわき市	14	18.7%
合計		75	100.0%

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

図表10 県内でサ高住を運営する者の事業形態

種類	事業者数	構成比
株式会社	30	50.8%
有限会社	11	18.6%
医療法人	9	15.3%
社会福祉法人	3	5.1%
NPO	4	6.8%
一般社団法人	1	1.7%
合同会社	1	1.7%
合計	59	100.0%

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

図表11 県内でサ高住運営を行う者の事務所所在地

所在地	事業者数	構成比	住宅棟数	構成比
福島市	16	27.1%	17	22.7%
伊達市	1	1.7%	1	1.3%
桑折町	1	1.7%	1	1.3%
二本松市	2	3.4%	2	2.7%
本宮市	1	1.7%	1	1.3%
郡山市	12	20.3%	20	26.7%
小野町	1	1.7%	1	1.3%
白河市	1	1.7%	1	1.3%
矢吹町	1	1.7%	1	1.3%
会津若松市	1	1.7%	1	1.3%
喜多方市	3	5.1%	3	4.0%
会津坂下町	1	1.7%	1	1.3%
会津美里町	1	1.7%	1	1.3%
相馬市	1	1.7%	1	1.3%
南相馬市	1	1.7%	1	1.3%
いわき市	11	18.6%	12	16.0%
福島県計	55	93.2%	65	86.7%
青森県	1	1.7%	7	9.3%
岩手県	1	1.7%	1	1.3%
宮城県	1	1.7%	1	1.3%
東京都	1	1.7%	1	1.3%
県外計	4	6.8%	10	13.3%
合計	59	100.0%	75	100.0%

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

多く、次いで「20㎡～25㎡未満」567戸（27.6%）、「25㎡～30㎡未満」524戸（25.5%）の順となった。25㎡を確保している戸数は3割程度にとどまっております。多くの施設では、一部の設備を共有にすることにより効率的な活用を図ろうという姿勢がうかがえる（図表12）。

② 家 賃

家賃を価格帯別にみると、「5～6万円未満」734戸（35.8%）が最も多く、全体の3分の1を占める。次いで、「4～5万円未満」610戸（29.7%）、「6～7万円未満」242戸（11.8%）の順となった（図表13）。

なお、専有面積を家賃別に分類すると、図表14のとおりである。

図表12 県内サ高住の専有面積別分布

専有部分の床面積	戸 数	割 合
18㎡～20㎡未満	808	39.4%
20㎡～25㎡未満	567	27.6%
25㎡～30㎡未満	524	25.5%
30㎡～40㎡未満	89	4.3%
40㎡以上	64	3.1%
合 計	2,052	100.0%

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

図表13 県内サ高住の家賃別分布

家 賃	戸 数	割 合
3万円未満	144	7.0%
3～4万円未満	113	5.5%
4～5万円未満	610	29.7%
5～6万円未満	734	35.8%
6～7万円未満	242	11.8%
7～8万円未満	63	3.1%
8～9万円未満	81	3.9%
9万円以上	65	3.2%
合 計	2,052	100.0%

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

図表14 県内サ高住の床面積と家賃

(単位：戸)

	3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～8万円未満	8～9万円未満	9万円以上	合 計
18㎡～20㎡未満	0	50	193	494	17	18	18	18	808
20㎡～25㎡未満	137	7	259	113	44	7	0	0	567
25㎡～30㎡未満	7	56	155	125	97	34	46	4	524
30㎡～40㎡未満	0	0	3	2	50	4	5	25	89
40㎡以上	0	0	0	0	34	0	12	18	64
合 計	144	113	610	734	242	63	81	65	2,052

資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

(4) 設備状況

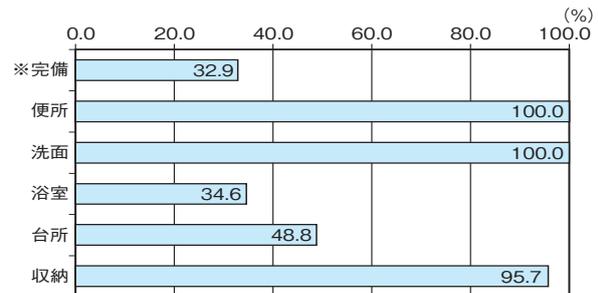
サ高住は「便所」、「洗面」、「浴室」、「台所」、「収納」が各戸に設置もしくは共有で準備されていることが条件となっている。県内のサ高住における各設備の設置割合についてみると、「便所」と「洗面」の設置割合は100%であり、全戸に完備されていた。次いで「収納」が95.7%、「台所」が48.8%、「浴室」が34.6%の順となった。食事提供や大浴場の設置で代用可能な「台所」や「浴室」は、各戸への設置割合が低く、それ以外の「便所」、「洗面」、「収納」は各戸に備えられている割合が高いという結果となった（図表15）。

また、これら5つの設備の完備率については32.9%と全体の約3分の1であった。

(5) 提供される生活支援サービスの種類

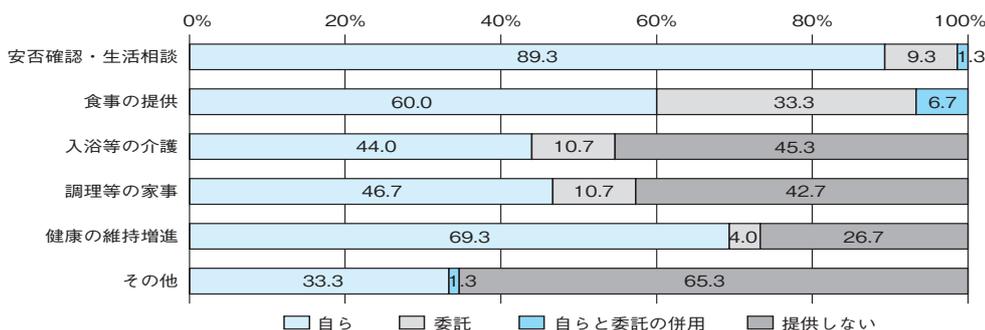
サ高住においては、安否確認サービスと生活相談サービスを提供することが必須となっており、この他に食事の提供や入浴等の介護など様々なサービスが提供されている。但し、これらのサービスは事業者自らが行うだけでなく、他業者に委託して行うケースも見られる。

図表15 県内サ高住の設備状況



※「完備」：便所、洗面、浴室、台所、収納が設置されたもの
資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

図表16 県内サ高住の生活支援サービスの種類



資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

県内サ高住における主なサービスの提供割合をみると、必須となっている「安否確認・生活相談」に加え、「食事の提供」が100%となっている。次いで、「健康の維持増進」73.3%、「調理等の家事」57.4%、「入浴等の介護」54.7%と続く（図表16）。

サービスの提供者については、全サービスで自ら提供を行う事が最も多く、「安否確認・生活相談」では89.3%と、提供が任意である他のサービスと比較して高かった。

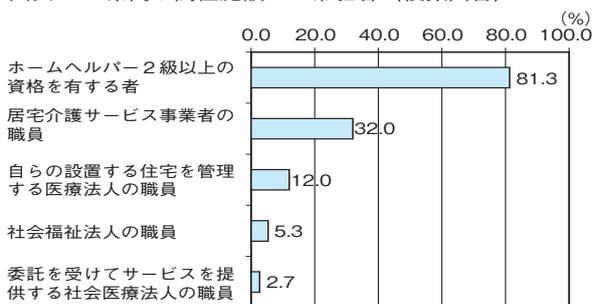
外部への委託で最も高い割合となったのは「食事の提供」であり、33.3%となった。

(6) 安否確認・生活相談サービス

必須のサービスである安否確認・生活相談サービスについては、ケアの専門家が日中建物に常駐し、提供することとなる。

県内のサ高住において常駐するケアの専門家の内訳をみると、「ホームヘルパー2級以上の資格を有する者」が81.3%と最も多く、次いで「居宅介護サービス事業者の職員」が32.0%、「自らの設置する住宅を管理する医療法人の職員」が12.0%

図表17 県内サ高住施設への常駐者（複数回答）



資料：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

%と続く（図表17）。

また、安否確認・生活相談サービスの提供時間をみてみると、「24時間常駐」が74.7%と約4分の3を占めており、「夜間は緊急通報サービスによる」は25.3%となっている。

おわりに

- 今後、高齢化社会の進展に伴い、社会全体で高齢者を支えるために、よりサービスの充実した施設の増加が必要である。身近に頼れる親族のいない高齢者にとって、サ高住は日常生活を送る上で有意義な環境を備えている。本県では、原発事故により県外に家族が避難した高齢者も多く、今後、高齢者が自立した日常生活を送るにあたって、サ高住は有力な選択肢の一つとなるものと思われる。
- サ高住で提供されるサービス内容は多岐にわたり便利であるが、施設によってメニューに違いがみられる。そのため、例えば介護の度合いが進んだ場合には、サ高住から老人ホームをはじめとする他施設への移転を考慮するなど、施設を選択するにあたって自分自身で情報を収集し確認する必要がある。
- 本県におけるサ高住の棟数・戸数は全国において中位に位置するが、老年人口に対する普及割合では全国をやや下回っている。今後、サ高住をはじめサービスの充実した施設など、高齢者が適切な住宅を選択できる環境が整備されることが望まれる。

（担当：丹治）