

表15 男女別世帯構成別住居の形態別地区別要介護度別人口推計値

地区	住宅の状況	世帯の状況	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		合計							
			男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女								
A-1	1:持ち家	単身	25	69	96	17	36	54	20	53	75	16	31	47	14	33	48	5	13	18	5	19	24	360
		夫婦のみ	19	52	72	13	27	41	15	40	56	12	24	35	11	25	36	4	10	13	4	14	18	272
	2:公営	単身	7	20	27	5	10	15	6	15	21	4	9	13	4	9	14	1	4	5	1	5	7	102
		夫婦のみ	5	15	20	4	8	12	4	11	16	3	7	10	3	7	10	1	3	4	1	4	5	77
	3:民営の借家	単身	18	50	70	13	26	39	15	39	54	11	23	34	10	24	35	3	9	13	4	13	17	263
		夫婦のみ	14	38	53	10	20	30	11	29	41	9	17	26	8	18	26	3	7	10	3	10	13	198
A-2	1:持ち家	単身	20	55	77	14	29	44	17	43	60	13	25	38	11	27	39	4	10	14	4	15	19	292
		夫婦のみ	14	39	54	10	21	31	12	30	43	9	18	27	8	19	27	3	7	10	3	11	14	207
	2:公営	単身	3	8	11	2	4	6	2	6	9	2	4	5	2	4	5	1	1	2	1	2	3	41
		夫婦のみ	2	6	8	1	3	4	2	4	6	1	3	4	1	3	4	0	1	1	0	1	2	29
	3:民営の借家	単身	20	55	76	14	29	43	16	42	60	12	25	38	11	27	38	4	10	14	4	15	19	289
		夫婦のみ	14	39	54	10	20	30	12	30	42	9	18	27	8	19	27	3	7	10	3	11	14	204
A-3	1:持ち家	単身	32	83	118	22	43	66	26	64	92	20	38	58	18	41	59	6	16	22	6	23	30	445
		夫婦のみ	23	59	84	16	31	47	19	46	66	14	27	42	13	29	42	4	11	16	5	16	21	318
	2:公営	単身	2	4	6	1	2	3	1	3	5	1	2	3	1	2	3	0	1	1	0	1	2	23
		夫婦のみ	1	3	4	1	2	2	1	2	3	1	1	2	1	2	2	0	1	1	0	1	1	17
	3:民営の借家	単身	30	79	113	21	42	64	25	61	88	19	36	56	17	39	57	6	15	21	6	22	28	426
		夫婦のみ	22	57	81	15	30	45	18	44	63	14	28	40	12	28	40	4	11	15	4	15	20	305
A-4	1:持ち家	単身	46	119	170	32	64	97	37	96	136	28	58	87	26	62	89	9	24	33	9	35	45	656
		夫婦のみ	35	91	130	24	49	74	29	73	104	22	44	66	20	48	68	7	19	26	7	27	34	502
	2:公営	単身	1	2	2	0	1	1	1	1	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	1	1	9
		夫婦のみ	1	1	2	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	7
	3:民営の借家	単身	51	133	189	35	71	108	42	106	151	32	64	96	29	69	99	10	27	37	10	39	50	729
		夫婦のみ	39	101	144	27	55	83	32	81	115	24	49	74	22	53	76	7	21	28	8	30	38	558
A-5	1:持ち家	単身	4	11	15	3	6	8	3	9	12	2	5	7	2	5	8	1	2	3	1	3	4	57
		夫婦のみ	5	14	19	3	7	11	4	11	15	3	6	9	3	7	10	1	3	4	1	4	5	73
	2:公営	単身	7	22	29	5	11	16	6	17	23	4	10	14	4	10	15	1	4	5	1	6	7	110
		夫婦のみ	9	28	37	6	14	21	8	21	29	6	12	18	5	13	18	2	5	7	2	7	9	140
	3:民営の借家	単身	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
		夫婦のみ	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
合計	1:持ち家	単身	126	338	475	88	179	269	104	264	375	79	157	238	71	169	242	24	65	90	25	94	122	1811
		夫婦のみ	96	256	360	67	135	204	78	200	284	60	119	180	54	128	183	18	49	68	19	71	92	1372
	2:公営	単身	20	55	76	14	29	43	16	42	59	12	25	37	11	27	38	4	10	14	4	15	19	286
		夫婦のみ	18	53	72	13	27	40	15	40	56	11	24	35	10	25	36	3	10	13	4	14	18	270
	3:民営の借家	単身	119	317	448	63	168	254	98	249	353	75	149	225	67	160	229	23	62	86	24	89	115	1710
		夫婦のみ	89	235	332	62	125	188	73	185	262	55	110	167	50	118	170	17	46	63	17	66	85	1268

なお世帯の状況は、65歳以上の高齢者世帯数を母数とした単身・夫婦のみ世帯の構成比であるため、実際の自治体内に住む高齢者の世帯の状況とは多少異なることを注記しておく。

2.5 高齢者住宅の必要量検討のための考慮事項

前述までに算出した2030年の高齢者住宅に入居の可能性の高い高齢者数(入居想定高齢者数)と、2007年の入居想定高齢者数を比較した(表16)。2007年の高齢者住宅整備量は352戸であり、その整備割合をもとに算出した2030年の高齢者住宅整備量は474戸である。2030年の必要整備量が適切であるかについては検討を要する。具体的な検討項目は以下のようである。

- ・現在のシルバーハウジングの設置基準は、立ち退き要求に迫られた高齢者の住宅確保を目

標としている。それゆえ、民間の劣悪な賃貸住宅に多くの高齢者が居住している状況にある。要介護状態になった場合、このような住宅に住み続けることは多くの困難を伴い、要介護度が1,2でも結果的に施設入居に至ることが多い。本来であれば、バリアフリーや見守りなど的高齢者住宅で継続居住ができる高齢者である。よって、A自治体のシルバーハウジングの必要算定基準には、留意が必要である。

- ・また、施設利用者数は現状の利用を反映した4.1%を用いているが、参酌標準、地域ケア整備構想では算出された数値はこれより低くなっている。この数値に施設利用者を納める場合には、施設整備に依らず、高齢者住宅な

どの整備が必要である。

- 表 16 で求めた単身世帯、夫婦のみ世帯の割合は、2007 年の割合をそのまま反映させている。しかし、近年の高齢者の実際は上記世帯が増加傾向にある。これらを含めて高齢者住宅の整備量を検討しなければならない。
- 一方で、公営住宅においては、超高齢化が進行中であり、この方たちに対して、新たな高齢者住宅の整備ではなく、公営住宅のバリアフリー化や介護拠点の整備などにより継続居住を担保することが必要である
- 海外の高齢者住宅整備割合と日本の整備割合を比較すると、日本の整備割合は極端に小さい。

これらを踏まえ、高齢者住宅の仮の整備量を複数設定しすると、2030 年までに整備が必要な整備量は表 17 のようになる。

3 高齢者住宅整備手法の試案

前述のように、高齢者住宅の整備が将来的に必要なことは明らかである。本節では、A 自治体の今後の高齢者住宅の整備手法を、1：A 自治体の高齢者住宅の状況の把握、2：所得から見た入居者像、3：家賃設定による入居者像、により検討する。なお整備量の設定は表 17 を参照する。

3.1 A 自治体の高齢者住宅

A 自治体の現在の高齢者住宅は、既に国の制度としての整備促進の状況にはない食事付きのケアハウスや軽費老人ホームである。そのため、今後同様の高齢者住宅は建設されることは無く、新たな枠組みで高齢者住宅を建設しなければならない。またその他に、自治体が民間から借り上げた高齢者住宅（7カ所、121戸）は、バリアフリー化、エレベータの非設置など、高齢者に配慮した住宅であるとは言い難い。自治体が運営する高齢者住宅（3カ所、98戸）は、在宅サービスセンターの併設、ワーデン（住み込み型のライフサポートアドバイザー）が配置されており、一定の見守り機能が担保されている。

今後の高齢者住宅の整備種別としては、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅が考えられる。前者の二つは、

表 16 2030 年と 2007 年の住居別世帯別高齢者数の差

住宅の状況	世帯の状況	計		
		2030	2007	差
1: 持ち家	単身	1,811	1,435	376
	夫婦のみ	1,372	1,079	293
2: 公営	単身	286	184.5	102
	夫婦のみ	270	138.7	131
3: 民営の借家	単身	1,710	1,393	317
	夫婦のみ	1,268	1,047	221
計		6,717	5,277	1,440
高齢者住宅		474	352	122

表 17 整備割合から考えた 2030 年の整備量

	対高齢者整備割合	2030年整備量	2007年との差
2008年整備量	0.6%	474	122
参考	2.0%	1,580	1,228
参考	5.0%	3,950	3,598
参考(デンマーク)	8.1%	7,110	6,758
参考	10.0%	7,900	7,548

公的に整備されるものであり、家賃や建設補助がある。後者は、主に民間の手による市場と関連するものである。

3.2 所得から見た入居者像

A 自治体の民間借り上げの高齢者住宅と自治体が運営する高齢者住宅では、所得に応じた家賃設定（25,000円～100,000円）がなされている。居住者は、219人中218人が最低賃料（25,000円）で居住しており、その3割は生活保護受給者である。高齢者住宅が低所得者向けの住宅として機能しており、今後の整備に関しても低所得者に対する配慮が必要となる。

A 自治体の高齢者の所得段階は表 18 に示す通りである。また所得税、住民税から逆算した所得段階別の実所得の状況を表 19 に示す。表は控除対象配偶者のあり、なしで示している。

A 自治体の高齢者は所得が高い第 4、第 5、第 6 段階の高齢者が 79.6% に達する。第 1 段階のほとんどを占める生活保護受給者は、その構成割合は低い、一定数の人数が見られる。この所得構成割合を維持すると仮定し 2030 年の推計を行った結果が表 20 である。実際には厚生年金の充実により、所得段階は徐々に上位段階に推移すると考えられる。

3.3 高齢者住宅の家賃設定

ここでは高齢者専用賃貸住宅（高専賃）を例

表18 地区別所得段階別の人口と構成割合

地区	人数						地区	構成割合					
	1段階	2段階	3段階	4段階	5段階	6段階		1段階	2段階	3段階	4段階	5段階	6段階
A-1	277	1,390	1,047	1,898	2,047	1,904	A-1	0.032	0.162	0.122	0.222	0.239	0.222
A-2	195	1,589	1,099	2,280	2,291	2,953	A-2	0.019	0.153	0.106	0.219	0.220	0.284
A-3	461	2,200	1,679	3,184	3,339	3,276	A-3	0.033	0.156	0.119	0.225	0.236	0.232
A-4	887	4,226	3,040	5,981	6,082	6,090	A-4	0.034	0.161	0.116	0.227	0.231	0.232
A-5	58	319	292	613	550	357	A-5	0.026	0.146	0.133	0.280	0.251	0.163
計	1,878	9,724	7,156	13,955	14,309	14,579	計	0.030	0.158	0.116	0.227	0.232	0.237

表19 所得段階別の所得の状況

控除対象配偶者がいない場合				
所得段階	所得税要件	住民税要件	所得	備考
1		153万円未満	153万円未満	※生活保護受給者
2	80万円以下	153万円未満	80万円以下	※同一世帯全員が住民税非課税
3	80万円以上	153万円未満	80万円-153万円	※同一世帯全員が住民税非課税
4		153万円未満	80万円-153万円	※世帯員が住民税課税
5	367万円未満	153万円以上	153万円-367万円	
6	367万円以上	153万円以上	367万円以上	
控除対象配偶者がいる場合				
所得段階	所得税要件	住民税要件	所得	備考
1		191万円未満	191万円未満	※生活保護受給者
2	80万円以下	191万円未満	80万円以下	※同一世帯全員が住民税非課税
3	80万円以上	191万円未満	80万円-191万円	※同一世帯全員が住民税非課税
4		191万円未満	80万円-191万円	※世帯員が住民税課税
5	405万円未満	191万円以上	191万円-405万円	
6	405万円以上	191万円以上	405万円以上	

として、市場の一般賃貸物件から高専賃の家賃設定に関して考察する。

高齢者住宅財団が公表している高専賃のデータを基に、高専賃家賃と高専賃の立地する自治体の市場家賃^{注5)}を調査した。市場家賃は高齢者住宅を想定した、部屋の広さが1R・1K・1DKの平均家賃とした。高専賃家賃と当該市場家賃の両者が取得できたデータ数は496件である。

全国のデータを平均は、高専賃家賃：75,434円、市場家賃：45,858円であった。おおよそ市場家賃に30,000円を上乗せされて高専賃が整備されていることがわかる。またA自治体を含む東京都は、高専賃家賃：99,909円、市場家賃：64,010円であった。全国平均よりも差額は大き

表20 2030年の地区別所得段階別人口推計値

エリア	1段階	2段階	3段階	4段階	5段階	6段階
A-1	514	2,582	1,945	3,525	3,802	3,536
A-2	259	2,110	1,459	3,028	3,043	3,921
A-3	674	3,215	2,453	4,653	4,880	4,787
A-4	1,039	4,946	3,558	7,001	7,119	7,128
A-5	117	649	593	1,246	1,119	726
合計	2,602	13,503	10,009	19,453	19,963	20,099

く、35,800円程度市場家賃に上乗せする形で高専賃が整備されている。

A自治体の市場家賃は、89,500円であった。東京都の平均家賃で考えると、高専賃の家賃は、125,300円（以下、参考家賃）となる。

3.4 家賃と生活費

上記試算により、高専賃の概算家賃を算出した。ここから、生活費との兼ね合いを考察する。

生活保護受給者（70歳、単身）を例として、最低生活費を算出する。A自治体の立地では、生活扶助基準第1類額：32,340円、生活扶助基準第2類額：43,430円、住宅扶助額：53,700円（最大）、の合計金額：129,470円となる。支給額の41.5%が家賃として支払われる。これを参考に、生活保護受給者の基準第1類額、第2類額の合計75,770円を生活費として確保した上で、A自治体の高専賃の家賃、125,300円の12ヶ月分：1,503,600円を支払えるのは、3,623,000円以上の収入のある、所得段階が第5段階後半～第6段階の高齢者となる（控除対象配偶者がいない場合で試算）。

第3、第4段階の所得上限であるで1,530,000円で生活保護受給者の基準第1類額、第2類額の合計75,770円を生活費として確保した上で支払える家賃は、51,730円程度となる。この場合、参考家賃との差額は73,570円であり、この額の家賃補助があれば高専賃に居住できる試算となる。

同様に、第2段階800,000円で試算すると、住宅費用を捻出することができない。

3.5 住宅費支払い能力から考える高専賃整備手法

上記試算により、現状市場家賃から算出した参考家賃では、第5段階後半～第6段階の高齢者のみが、支払い能力があるとわかる。この段階に該当する高齢者のみが、公的な資金を投じなくとも、市場の高齢者住宅に居住することが可能であることを示唆している。よって第4段階以下の高齢者に対しては何らかの公的補助が必要と推察される。

見守り、介護機能が付帯した高専賃に入居できるのは、第5段階後半から第6段階のみの高齢者であり、また現状のA自治体で整備されている高齢者住宅には、第1段階から第2段階前半程度の高齢者が居住している。第2段階後半から第5段階前半までの高齢者は、高齢者住宅を必要としても、良質な高齢者住宅を市場だけでは提供できない。

D. 結論

本稿では、地域概況を考慮した高齢者住宅の

必要整備量を推計する前段階として、高齢者住宅への入居の可能性が高い、高齢者数の推計を行った。また、高齢者の所得状況を加味し、高齢者住宅整備の手法を検討した。本稿で得られた知見は以下の通りである。

①人口推計値と施設・高齢者住宅整備量

当該自治体の地区毎の人口推計値を参照すると、2030年には現在の高齢者数の1.1倍～2.0倍の高齢者数となる。要介護度人口も増加することが見込まれるため、施設や高齢者住宅による高齢者の居住場所を確保することが必要である。

施設に必要な整備量は、現状の施設整備割合を用いた場合で527床、現状の利用者割合で2,278床となる。高齢者住宅に必要な整備量は、現状の住宅整備割合から算出すると122戸、日本平均で419戸、デンマークの水準で6,587戸である。

②高齢者住宅の入居者

現状市場家賃から算出した参考家賃では、所得段階が第5段階後半～第6段階の高齢者のみが、高専賃に入居できる支払い能力がある。この段階に該当する高齢者のみが、公的な資金を投じなくとも、市場の高齢者住宅に居住することが可能である。

現状のA自治体で整備されている公的な高齢者住宅には、所得段階が第1段階から第2段階前半程度の高齢者が居住している。

第2段階後半から第5段階前半までの高齢者は、高齢者住宅を必要としても、良質な高齢者住宅を市場だけでは提供できない。このため家賃補助などを含めた高齢者住宅の整備が必要である。

E. 研究発表

1. 論文発表

次年度、学術審査論文に投稿予定（投稿準備中）

2. 学会発表

特記すべきものなし

F. 知的財産権の取得状況

特記すべきものなし

注

注1)：長澤泰 編著、「建築計画」，市ヶ谷出版，2005，p.111 を参照

注2) 厚生労働省「第2回介護施設等の在り方に関する委員会」(平成18年12月15日)資料

注3) 第5回次世代育成支援のための新たな制度体系の設計に関する保育事業者検討会，厚生労働省，平成20年12月

注4) 推計方法抜粋

① 被保険者数の将来推計

高齢者人口を基に、住所地特例者や適用除外者を勘案して、平成26年度(第5期介護保険事業計画の最終年度)までの各年度の被保険者数を推計することとなる。そのため市町村においては、第2期介護保険事業計画作成に当たってお示した簡易計算ソフト(いわゆるワークシート)に含まれている、「市町村(保険者)

人口推計ソフトウェア」を活用(※)、又は総合計画等により行っている人口推計を使用するなどして、適切な推計を行っていただきたい。

(※)「市町村(保険者)人口推計ソフトウェア」を活用することにより、推計された平成17年～22年の人口が直線で推移すると仮定し、そのまま平成26年まで推計することが可能であるが、推計の前提となっている基礎データ内容については、更新することも可能である。

② 要介護度別・性・年齢階級別認定率の推計

最新の統計実績(例：平成16年度実績)に基づいて、要介護度別・性・年齢階級別認定者数、及び、同時点における性・年齢階級別被保険者数を整理し、要介護度別・性・年齢階級別認定者数を同時点における性・年齢階級別被保険者数で除して、要介護度別・性・年齢階級別認定率を作成する。なお、小規模の市町村においては、年齢階級を前期高齢者・後期高齢者のみの区分とする、性別の区分は行わない、など、適宜、実情に応じた認定率を作成することとして差し支えない。また、この要介護度別・性・年齢階級別認定率にちいては、将来にわたり同じ率を用いることも可能であるが、各市町村における動向を踏まえて、今後、認定率の上昇を見込むことも考えられる。

③ 自然体における要介護度別・年齢階級別認定者数の将来推計

①で推計した性・年齢階級別被保険者数に、②で計算した要介護度別・性・年齢階級別認定率を乗じて、自然体における要介護度別・年齢階級別認定者数の将来推計を行う。

注5) <http://www.homes.co.jp/> (不動産サイトによる)

II. 分担研究報告書

2. サービス附帯からみた高齢者住宅の特性に関する研究

サービス附帯から見た高齢者住宅の特性に関する研究

主任研究者 井上 由起子（国立保健医療科学院施設科学部施設環境評価室長）

分担研究者 藤井 賢一郎（日本社会事業大学大学院福祉マネジメント研究科）

研究要旨

介護保険制度施行以降、介護保険施設の整備および介護保険施設の居住環境の改善が行われてきた。その一方、高齢者住宅、とりわけ、ケア付き住宅の整備が遅れているといわれている。今後、世帯構成の変化や高齢者の嗜好の多様化を受け、高齢者住宅に居住を移す者が増加すると考えらる。そこで本研究は、高齢期における心身状況に合わせた、新たな居住の場としての良質な高齢者住宅整備・運営に向けた知見を得ることを目的とし、高齢者住宅をサービスの付帯の観点から、以下の2つの手法により分析を試みた。

1) 高齢者住宅の類型化

2) 高齢者専用賃貸住宅の類型化の傾向を、利用者像、建築特性、運営法人、サービスの附帯状況、併設等事業所から分析

本稿で得られた知見は以下のとおりである。

①類型化：高齢者住宅事業者の想定している入居者の入居要件、継続居住要件から、当該事業者が想定している入居者の心身状況別によって、「元気型」「中度型」「早期住替型」「介護型」の4つに入居形態を類別した。その結果、「介護型」が最も多く、次いで「元気型」「中度型」であり、「早期住替型」（軽度者を受け入れ重度・ターミナルまで受け入れる住宅）は少なくなっていた。

②類型化による各種整備傾向：①の高齢者住宅の入居形態類別に、利用者像、共用空間の設備状況、運営法人、サービスの附帯状況、併設等事業所に差異が見られた。高齢者住宅事業者が、入居対象として想定している高齢者の心身状況に合わせた共用空間の設備、サービスの附帯、事業所の併設を、建築計画段階から踏まえているとも考えられる。

研究協力者

大塚武則：日本社会事業大学社会事業研究所
研究員

白石句子：日本社会事業大学社会事業研究所
研究員

り、そのうち施設サービス受給者数を除いた、82.1%の要介護（要支援）認定者が在宅で生活を送っている。

民間の一般賃貸住宅においては、高齢者世帯に対する住環境の未整備や、入居や契約更新が敬遠される傾向があるなか、高齢者用住宅の整備率が欧米諸外国に比べ低いと言われている。

A. 研究目的

1 社会的背景

我が国では超高齢化社会が進むなか、要介護（要支援）認定者総数は460.6万人とな

こうした中、旧建設省は、2000年4月に「総合的な高齢者居住政策の基本的方向」を

発表し、持家のバリアフリー化の促進、及び、高齢者対応民間賃貸住宅ストック形成のための制度構築の2点を柱に挙げた。この方向性をもとに、2001年4月、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が公布され、2005年12月より高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）制度が施行された。

一方、2006年の介護保険法改正に伴い、一定の要件を満たした高専賃^{注1}において、特定施設の指定を受けられるようになった。また同時に、特定施設入居者生活介護について外部サービス利用型が新たに設けられ、高専賃における介護保険サービスの提供形態が多様化された。

また、2006年には、療養病床の再編が打ち出され、2012年3月をもって介護療養型医療施設の廃止が決まり、現在は経過措置の中にある。この転換支援策の一つとして、医療法人の附帯業務として、新たに一定の条件下で高齢者専用賃貸住宅が経営可能となった^{注2}。

このように、制度的に、高齢者向け住宅の整備が推進されるとともに、ケア付き住宅としても整備が進められつつある。

2 理論的背景

近年の高齢者住宅のケア・生活支援サービス、共用空間に関する研究では、松川ⁱⁱらが中国、四国、九州地方で供給されている高優賃・高専賃についてアンケート調査を行い、建築環境と生活支援の特性から類型化を行い、建築特性、附帯サービス、入居者属性について把握し、高専賃を2極化している。小野ⁱⁱⁱは首都圏の高専賃について、財団法人高齢者住宅財団の登録データから、高専賃の建築的概要、費用等、サービスの状況について把握している。これらは対象を一部地域に限定し

ており、全国的な調査、把握には至っていない。また、石井^{iv}はヒアリング調査とアンケート調査によって2事業所の入居者の属性やニーズ、入居者の身体レベルと年齢によって入居者を類型化し、住環境について把握している。

これらの先行研究を踏まえても、高専賃制度は制度施行後の時間の経過が十分とは言えず、その研究の蓄積も多いとは言えない。高齢期における心身状況の変化、ニーズ対応に、高専賃が対応でき得るのか、併設事業所や高専賃運営法人などを加味して更なる検討を加えることが必要と考える。

3 研究の目的

本研究は、全国の高専賃事業者の想定する入居者像をもとに類型化を行い、その建築上の特性や附帯サービス、併設する事業所の傾向を分析し、高齢期における心身状況、ニーズの変化に合わせた、新たな居住の場としての良質な高齢者専用賃貸住宅整備・運営に向けた知見を得ることを目的とする。

B. 研究方法

以下では、研究対象、データの概要、研究の手順に関して記述する。

1 研究対象

本研究で扱う高齢者住宅は、高専賃と高齢者向け優良賃貸住宅（以下、高優賃）の2種である。これら的高齢者住宅では、どのようなサービスを住宅に附帯させるかについて様々な選択肢があり、その組み合わせ、提供方法（介護保険内・外）、費用負担を自由に設定できることが特徴的である。

高専賃は、2005年の高齢者居住安定確保法によって制度化された、借り手を高齢者に限定した賃貸住宅を指し、賃貸人（住宅サー

ビス事業者)が都道府県に登録し、食事や介護サービスの有無などを公表しているものである^{註3}。

高優賃は、上記法に基づき、民間の土地所有者がバリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など一定の設備設置基準を満たして供給する高齢者向けの賃貸住宅で、なおかつ、国や都道府県から建設費や家賃の一部の補助を受けているものである^{註4}。

高専賃と高優賃の関係は Figure 1 に示すとおりである。2008年6月末時点の高専賃の整備登録数は、885件、21,377戸であり、このうち高優賃は240件、5,679戸である^{註5}。

本研究では上記登録戸数のうち、一時金と前払い家賃の合計額が本研究では上記登録数のうち、一時金と前払い家賃の合計額が300万円以上の物件を分析対象から除外した^{註6}。この結果、本研究においては、864件、20,643戸(うち、高優賃240件、5,679戸)を分析対象とする。

2 調査概要

本研究では以下に示す2種のデータを用いて分析を行った。

a: 高齢者住宅財団公表データ

2008年6月末時点で高齢者住宅財団に登録されている高専賃(含む高優賃)データから、Table 1に示す項目を収集した。収集物件数は885件であり、分析対象は、一時金と前払い家賃の合計額が300万円以上の物件を除外した、864件である。

b: アンケート調査

2008年6月末時点で高齢者住宅財団に登録されている高専賃(含む高優賃)に対して、アンケート調査を実施した。このうち本分析においては、配布数864票、回収389票(回収率、45.0%)を対象とした。活用したデー

タは、Table 2に示す項目である。

3 研究の手順

分析は、①利用者像からみた高齢者住宅の類型化を行い、高齢者住宅の類型と建築上の特性との関係、高齢者住宅の類型と附帯サービスとの関係、高齢者住宅の類型と併設事業所との関係、についてみていった。また、②高齢者住宅の類型に係る因子分析を行った。以下にその詳細を示す。

①高齢者住宅の類型

アンケート調査をもとに、利用者像からみた高齢者住宅の類型と特性(a)を把握したうえで、その利用者の特性(b)、建築上の特性(c)、運営主体(d)、附帯サービス(e)、併設事業所(f)との関連性をクロス集計し検討した。

a: 入居要件、継続要件、適合高専賃の有無、特定施設入居者生活介護の指定の有無

b: 調査時点の利用者の年齢、要介護度

c: 住宅の規模、個人空間の広さと設備、共用空間の設備

d: 運営主体(法人種別)

e: 附帯サービス

f: 併設事業所

②高齢者住宅の類型に係る因子分析

①の高齢者住宅の類型に伴う、諸建築上の特性、附帯サービス、併設事業所の特性を踏まえ、それらについて因子分析を行った。

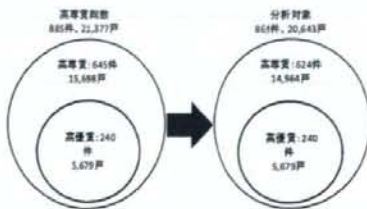


Figure 1 分析対象のデータ数

Table 1 高専賃データ項目一覧

項目	内容	項目	内容
物件立地	都道府県	種別	高専賃
	市区町村		高専賃
	戸数		台所
	面積		洗面
建物の機能	家賃概算下段	建物内部	洗面
	一時金		浴室
	前払い家賃		食室
			台所
サービス	食事	共有空間	浴室
	入浴		
	洗濯		
	洗濯・掃除		
	安否確認		
	見守り		

Table 2 使用アンケート項目一覧

項目	内容	項目	内容
運営	法人種別	入居者	年齢
	学級機能		要介護度
建物の機能	戸数	サービス	入居要件
	面積		継続居住
建物内部	個人空間	共有空間	保険内
			学級事業所
	台所		食室
	洗面		介護
共有空間	浴室	保険外	生活支援
			健康管理
	廊下		見守り
			7ロント

C. 研究結果および考察

1 結果

高専賃事業者の想定している入居者の入居要件、継続居住要件から、当該事業者が想定している入居者の心身状況別に分類し分析を行った。

1.1 高齢者住宅の類型化と特性

Table 3 に、アンケート調査回収の 389 票について、入居時点での利用者の要件と、事業者側が想定している居住継続の要件の関係を示した。当然のことながら、入居要件が重度まで受け入れるほど、居住継続要件も十度まで受け入れる傾向にあった ($\chi^2=235.8$, $df=6$, $p=.000$.)。

Table 3 により、利用者の要介護度による入居要件から、高専賃を 4 つに分類した。すなわち、入居時点での要件を「自立のみ」「軽度まで (要介護度 2 まで)」としているもののうち、想定している継続居住要件を「軽度まで」としているものを「元気型」、入居要件は「自立」から「中重度 (要介護度 3 以上) も可」としているもののうち、継続居住要件を「中度まで (要介護度 3 まで)」

としているものを「中度型」、入居要件を「自立のみ」「軽度まで」としているもののうち、継続居住要件を「重度 (要介護度 4 まで)」「ターミナルまで」としているものを「早期住替型」、入居要件を「中重度まで可」としているもののうち、継続居住要件を「重度まで」「ターミナルまで」としているものを「介護型」とカテゴリ化した。

次いで Table 4 に示すとおり、高専賃を、認知症による入居要件と継続居住要件で分類した。認知症による入居要件と居住継続要件の間にも、関連性がみられた ($\chi^2=276.4$, $df=4$, $p=.000$)。このうち、入居時点での要件を「程度に係わらない」としたにもかかわらず、継続居住要件を「症状が出た時点で話し合い」「軽度まで」とした 9 施設について、不整合回答と見なし、以降の分析対象から除外した。

さらに、認知症の入居時点での要件を「受け入れなし」「軽度まで」としたもののうち、継続居住要件を「症状が出た時点で話し合い」「軽度まで」としたものを「軽度まで型」、入居要件を「軽度まで」「程度に係わらない」としたもののうち、継続居住要件を「程度に係わらず受け入れ可」としたものを「程度に係わらない型」とカテゴリ化し、要介護度の入居要件カテゴリと、Table 5 に示すとおりクロス表を作成した。この結果、要介護度要件で「元気型」では、認知症要件で「軽度まで型」となるなど、両者には不整合はみられなかった。そこで、以下では、要介護度による入居要件を「入居形態類型」と呼ぶ。

Table 6 に示すとおり、適合高専賃の条件を満たすものは「中度型」「介護型」に高い割合で見られた ($\chi^2=12.5$, $df=3$, $p=.006$)。

また、Table 7 に示すとおり、特定施設入居者生活介護の指定は、受けているものが有効回答数の 10%にも満たず、特に「元気型」「中度型」「早期住替型」で受けていない割合が高くなっている。指定を受けているものでは、「介護型」で一般型の特定施設入居者生活介護の指定を受けており、「元気型」「中度型」で外部サービス利用型の指定を受けている割合が高くなっている ($\chi^2=24.2$, $df=9$, $p=.004$)。

Table 3 要介護度から見る入居要件と想定している居住継続要件

	自立のみ (要介護 2)まで	想定している継続居住要件 (要介護度)			合計
		軽度 (要介護 3)まで	中度 (要介護 3)まで	重度(要 介護4~ 5)まで	
入居時点で の要件 (要介護 2)まで	30 68.2%	12 27.2%	3 .0%	2 4.5%	44 100.0%
軽度(要介 護2)まで	44 53.0%	29 34.8%	3 3.6%	7 8.4%	83 100.0%
中度度(要 介護3~)	0 .0%	18 8.8%	75 37.1%	111 54.1%	205 100.0%
合計	74 22.3%	59 17.8%	79 23.8%	120 36.1%	332 100.0%

Table 4 認知症から見る入居要件と想定している居住継続要件

	受け入れな し (認知症)	想定している継続居住要件 (認知症)			合計
		症状が出た 時点で届し 合い	軽度まで	程度に保わ れず受け入 れ可	
入居時点で の要件 (認知症)	65 87.8%	9 12.2%	0 .0%	74 100.0%	
軽度まで	39 21.4%	119 65.4%	24 13.2%	182 100.0%	
程度に保わ れず可	8 11.9%	1 1.5%	68 86.6%	77 100.0%	
合計	112 34.7%	129 39.9%	82 25.4%	323 100.0%	

Table 5 入居分類別 (認知症) と入居分類別 (要介護度)

	入居分類別 (身体)				合計
	元気型	中度型	替型	介護型	
入居分類別 (認知症)	63 28.4%	55 24.8%	9 4.1%	95 42.8%	222 100.0%
程度に保わ れない	0 .0%	1 1.2%	2 2.4%	79 96.3%	82 100.0%
不整合回答	0 .0%	0 .0%	0 .0%	9 100.0%	9 100.0%
合計	63 20.1%	56 17.9%	11 3.5%	183 58.5%	313 100.0%

Table 6 入居形態類型と適合高専賃の条件を満たしているもの

	適合高専賃		合計
	-	+	
元気型	23 37.7%	38 62.3%	61 100.0%
中度型	10 18.5%	44 81.5%	54 100.0%
早期住替型	3 27.3%	8 72.7%	11 100.0%
介護型	27 16.4%	138 83.6%	165 100.0%
合計	63 21.6%	228 78.4%	291 100.0%

Table 7 入居形態類型と特定施設入居者生活介護の指定

	「特定」の指定				合計
	受けていな い	受けていな いが今後指 定を受けた い	受けている (一般型)	受けている (外部サー ビス利用 型)	
元気型	54 87.1%	4 6.5%	1 1.6%	3 4.8%	62 100.0%
中度型	46 83.6%	6 10.9%	0 .0%	3 5.5%	55 100.0%
早期住替型	9 81.8%	0 .0%	1 9.1%	1 9.1%	11 100.0%
介護型	109 64.1%	43 25.3%	11 6.5%	7 4.1%	170 100.0%
合計	218 73.2%	53 17.8%	13 4.4%	14 4.7%	298 100.0%

1. 2 入居者特性

Table 8 に示すとおり、各高専賃の入居者の平均年齢の平均は平均 79.2 歳であり、入居形態類型によって相違がみられた (一元配置分散分析 $F=9.2$, $df=3$, $p=.000$)。また、Table 9 に示すとおり、入居者の平均年齢区分では、「元気型」「中度型」に平均年齢 80 歳未満の入居者割合が高く、「早期住替型」「介護型」では、平均年齢 80 歳以上の入居者割合が高かった。

Table 10 に示すとおり、入居者の平均要介護度区分別にみると、「元気型」に「自立 (要介護度なし)」が高い割合で見られた (一元配置分散分析 $F=55.1$, $df=3$, $p=.000$)。

Table 8 入居者の平均年齢

基本類型	平均値	度数	標準偏差
元気型	77.9	54	4.4
中度型	78.8	46	4.8
早期住替型	79.6	10	4.9
介護型	81.1	144	3.6
合計	80.0	254	4.3

Table 9 入居形態類型と平均年齢

	平均年齢				合計
	～74歳	～79歳	～84歳	85歳～	
元気型	10	24	18	2	54
	18.5%	44.4%	33.3%	3.7%	100.0%
中度型	8	18	15	5	46
	17.4%	39.1%	32.6%	10.9%	100.0%
早期住替型	1	2	7	0	10
	10.0%	20.0%	70.0%	0%	100.0%
介護型	8	34	80	22	144
	5.6%	23.6%	55.6%	15.3%	100.0%
合計	27	78	120	29	254
	10.6%	30.7%	47.2%	11.4%	100.0%

Table 10 入居形態類型と平均要介護度

	平均要介護度					合計
	自立	1～2	2～3	3～4	4～5	
元気型	48	5	0	0	0	53
	90.6%	9.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
中度型	19	17	3	0	0	39
	48.7%	43.6%	7.7%	0.0%	0.0%	100.0%
早期住替型	5	2	3	0	0	10
	50.0%	20.0%	30.0%	0.0%	0.0%	100.0%
介護型	25	53	54	17	1	151
	16.6%	35.1%	35.8%	11.3%	0.7%	100.0%
合計	97	77	60	17	1	253
	38.3%	30.4%	23.7%	6.7%	0.4%	100.0%

1. 3 建築上の特性

Table11 に示すとおり、入居形態類型と単身での利用を想定した住戸の下限面積のグループ平均からみると、「介護型」が平均 21.5 ± 8.4 m² (平均 ± SD) と、最も居室の面積が狭い (一元配置分散分析 $F=14.9$, $df=3$, $p=.000$)。

Table12 に示すとおり、一棟あたりに登録されている高専賃の住戸では、「介護型」に 60 戸以上という大きいものがあるなど、規模が大きい傾向にあり、「元気型」に規模が小さいものが多い (一元配置分散分析 $F=5.0$, $df=3$, $p=.002$)。

Table13 に示すとおり、「中度型」「早期住替型」「介護型」の高専賃登録経過年数が浅い傾向にある (一元配置分散分析 $F=7.8$, $df=3$, $p=.000$)。

Table14 に示すとおり、全戸に個室内台所が設備されているのは、「元気型」「早期住替型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではない ($\chi^2=5.933$, $df=6$, $p=.431$)。また、全戸に個室内便所が設備されているのは、「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなく ($\chi^2=6.279$, $df=6$, $p=.393$)、全戸に個室洗面所が設備されているのは、「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなく ($\chi^2=7.3$, $df=6$, $p=.297$)、全戸に個室浴室が設備されているものは、「早期住替型」「元気型」「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=4.6$, $df=6$, $p=.599$)。

Table15 に示すとおり、共用食堂が設備されているものは、「介護型」に高い割合で見られ ($\chi^2=38.7$, $df=3$, $p=.000$)、共用台所が設備されているものは、「介護型」に高い割合で見られ ($\chi^2=16.2$, $df=3$, $p=.001$)、共用浴室が設備されているものは、「介護型」に高い割合で見られた ($\chi^2=19.3$, $df=3$, $p=.000$)。一方、共用居間が設備されているものは、「元気型」「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなく ($\chi^2=0.6$, $df=3$, $p=.888$)、共用廊下 (内廊下) が設備されているものは、「介護型」「中度型」に高い割合で見られたが、統計学的には有意な差ではなかった ($\chi^2=3.1$, $df=3$, $p=0.375$)。

Table 11 入居形態類型と単身での住戸下限面積のグループ平均

	平均値 (m ²)	SD	(%)	中央値	最小値	最大値
元気型 (n=63)	31.15	11.707	37.6%	28.00	7	70
中度型 (n=56)	27.51	9.145	33.2%	27.70	8	46
早期住替型 (n=)	33.56	22.282	66.4%	31.00	10	94
介護型 (n=175)	21.52	8.445	39.2%	18.60	7	65
合計 (n=305)	25.04	10.902	43.5%	23.00	7	94

Table 12 入居形態類型と高専賃登録戸数

	高専賃登録住戸数							合計
	～1戸	～19戸	～29戸	～49戸	～59戸	～99戸	～10戸	
元氣型	11	25	10	11	5	1	63	
	17.5%	38.7%	15.9%	17.5%	7.9%	1.6%	100.0%	
中度型	9	10	22	9	7	8	55	
	14.3%	17.0%	38.2%	16.1%	12.5%	8%	100.0%	
早期住替型	4	3	4	3	3	9	11	
	36.4%	27.3%	36.4%	28%	28%	8%	100.0%	
介護型	27	35	33	21	30	12	177	
	12.7%	31.6%	19.1%	12.1%	17.2%	6.9%	100.0%	
合計	45	90	69	41	42	13	307	
	14.9%	30.7%	22.8%	13.5%	13.9%	4.2%	100.0%	

Table 13 入居形態類型と高専賃登録経過年月

	経過年月						合計
	0～5か月	6か月～1年	1年～2年	2年～30か月	30か月～		
元氣型	22	4	17	14	6	63	
	34.9%	6.3%	27.0%	22.2%	9.5%	100.0%	
中度型	17	11	10	5	13	56	
	30.4%	19.6%	17.9%	8.9%	23.2%	100.0%	
早期住替型	5	0	1	4	1	11	
	45.5%	0%	9.1%	36.4%	9.1%	100.0%	
介護型	73	36	49	9	8	175	
	41.7%	20.6%	28.0%	5.1%	4.6%	100.0%	
合計	117	51	77	32	28	305	
	38.4%	16.7%	25.2%	10.5%	9.2%	100.0%	

注) 2008年6月現在

Table 14 入居形態類型と個室内設備

	個室内台所			合計
	全戸	一部	未登録	
元氣型	36	2	22	60
	60.0%	3.3%	36.7%	100.0%
中度型	26	2	21	49
	53.1%	4.1%	42.9%	100.0%
早期住替型	7	0	4	11
	63.6%	0%	36.4%	100.0%
介護型	72	13	41	126
	57.1%	10.3%	32.5%	100.0%
合計	141	17	88	246
	57.3%	6.9%	35.8%	100.0%
	個室内便所			合計
	全戸	一部	未登録	
元氣型	38	1	22	61
	62.3%	1.6%	36.1%	100.0%
中度型	33	0	21	54
	61.1%	0%	38.9%	100.0%
早期住替型	7	0	4	11
	63.6%	0%	36.4%	100.0%
介護型	121	3	41	165
	73.3%	1.8%	24.8%	100.0%
合計	199	4	88	293
	67.9%	1.4%	30.2%	100.0%
	個室内洗面			合計
	全戸	一部	未登録	
元氣型	38	1	22	61
	62.3%	1.6%	36.1%	100.0%
中度型	33	0	21	54
	61.1%	0%	38.9%	100.0%
早期住替型	7	0	4	11
	63.6%	0%	36.4%	100.0%
介護型	121	5	41	167
	72.5%	3.0%	24.6%	100.0%
合計	199	6	88	293
	67.9%	2.0%	30.0%	100.0%
	個室内浴室			合計
	全戸	一部	未登録	
元氣型	29	2	22	53
	54.7%	3.8%	41.5%	100.0%
中度型	20	4	21	45
	44.4%	8.9%	46.7%	100.0%
早期住替型	6	0	4	10
	60.0%	0%	40.0%	100.0%
介護型	60	12	41	113
	53.1%	10.6%	36.3%	100.0%
合計	115	18	88	221
	52.0%	8.1%	39.8%	100.0%

Table 15 入居形態類型と共用設備

	共用食堂		合計
	なし	あり	
元氣型	21	42	63
	33.3%	66.7%	100.0%
中度型	23	33	56
	41.1%	58.9%	100.0%
早期住替型	3	8	11
	27.3%	72.7%	100.0%
介護型	14	161	175
	8.0%	92.0%	100.0%
合計	61	244	305
	20.0%	80.0%	100.0%
	共用居間		合計
	なし	あり	
元氣型	25	38	63
	39.7%	60.3%	100.0%
中度型	26	30	56
	46.4%	53.6%	100.0%
早期住替型	5	6	11
	45.5%	54.5%	100.0%
介護型	73	102	175
	41.7%	58.3%	100.0%
合計	129	176	305
	42.3%	57.7%	100.0%
	共用台所		合計
	なし	あり	
元氣型	40	23	63
	63.5%	36.5%	100.0%
中度型	38	18	56
	67.9%	32.1%	100.0%
早期住替型	7	4	11
	63.6%	36.4%	100.0%
介護型	74	101	175
	42.3%	57.7%	100.0%
合計	159	146	305
	52.1%	47.9%	100.0%
	共用浴室		合計
	なし	あり	
元氣型	35	28	63
	55.6%	44.4%	100.0%
中度型	28	28	56
	50.0%	50.0%	100.0%
早期住替型	5	6	11
	45.5%	54.5%	100.0%
介護型	49	126	175
	28.0%	72.0%	100.0%
合計	117	188	305
	38.4%	61.6%	100.0%
	廊下		合計
	外廊下	内廊下	
元氣型	17	46	63
	27.0%	73.0%	100.0%
中度型	11	45	56
	19.6%	80.4%	100.0%
早期住替型	3	8	11
	27.3%	72.7%	100.0%
介護型	30	144	174
	17.2%	82.8%	100.0%
合計	61	243	304
	20.1%	79.9%	100.0%

1. 4 運営主体

Table16 に示すとおり、入居形態類型を運営法人別に見ていくと、「元気型」では社会福祉法人、営利法人（建設業）、医療法人の運営割合が高くなっており、「中度型」では、営利法人（不動産）、住宅供給公社、営利法人（建設業）の運営割合が高く、「早期住替型」では、営利法人（不動産）、社会福祉法人の運営割合が高く、「介護型」では、営利法人・NPO 法人（介護サービス事業）の運営割合が高くなっている（ $\chi^2=71.9$, $df=18$, $p=.000$ ）。

Table 16 入居形態類型と運営法人

	営利(不動産業)		営利(建設業)		医療法人		社会福祉法人		営利法人・NPO法人(介護サービス事業)		住宅供給公社		その他		合計
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	
元気型	10	15.9%	8	12.7%	4	6.3%	14	22.2%	16	25.4%	3	4.8%	8	12.7%	63
中度型	17	36.8%	7	12.7%	3	5.5%	3	5.5%	16	29.1%	8	14.5%	1	1.8%	55
早期住替型	4	36.4%	0	0%	0	0%	2	18.2%	4	36.4%	0	0%	1	9.1%	11
介護型	32	18.9%	17	10.1%	8	4.7%	5	2.9%	30	17.1%	0	0%	14	8.2%	100
合計	63	21.1%	32	10.7%	15	5.0%	24	8.1%	129	43.3%	11	3.7%	24	8.1%	298

1. 5 保険外サービスの付帯状況

Table17 に示すとおり、保険外の付帯サービスとして、食事の提供は、「介護型」で高い割合で見られた（ $\chi^2=10.7$, $df=3$, $p=.014$ ）。

保険外の付帯サービスとして、介護（排泄・入浴・食事・その他）の提供は、「元気型」「中度型」「介護型」に高い割合で見られた（ $\chi^2=8.7$, $df=3$, $p=.034$ ）。

保険外の付帯サービスとして、家事生活支援等サービス（選択掃除・外出支援・買い物・通院等）の提供は、「介護型」に高い割

合で見られたが、統計学的には有意な差ではなかった（ $\chi^2=3.8$, $df=3$, $p=.289$ ）。

介護保険外の付帯サービスとして、健康管理の提供は、「元気型」「中度型」「介護型」に高い割合で見られた（ $\chi^2=13.0$, $df=3$, $p=.005$ ）。

介護保険外の付帯サービスとして、緊急時対応等安否確認の提供は、昼間・夜間対応ともに「中度型」「介護型」に高い割合で見られた（昼間： $\chi^2=1.4$, $df=3$, $p=.710$, 夜間： $\chi^2=5.7$, $df=3$, $p=.128$ ）。

介護保険外の付帯サービスとして、フロントサービス（建物管理業務を除く）の提供は、「介護型」「元気型」に高い割合で見られた（ $\chi^2=4.9$, $df=3$, $p=.177$ ）。

Table17 付帯サービスの有無

	食事の提供		合計
	-	+	
元気型	14	45	59
	23.7%	76.3%	100.0%
中度型	15	31	46
	32.6%	67.4%	100.0%
早期住替型	4	7	11
	36.4%	63.6%	100.0%
介護型	21	132	153
	13.7%	86.3%	100.0%
合計	54	215	269
	20.1%	79.9%	100.0%
	介護の提供		合計
	-	+	
元気型	22	36	58
	37.9%	62.1%	100.0%
中度型	18	27	45
	40.0%	60.0%	100.0%
早期住替型	8	1	9
	88.9%	11.1%	100.0%
介護型	59	86	145
	40.7%	59.3%	100.0%
合計	107	150	257
	41.6%	58.4%	100.0%
	家事生活支援等		合計
	-	+	
元気型	21	37	58
	36.2%	63.8%	100.0%
中度型	16	29	45
	35.6%	64.4%	100.0%
早期住替型	6	3	9
	66.7%	33.3%	100.0%
介護型	50	94	144
	34.7%	65.3%	100.0%
合計	93	163	256
	36.3%	63.7%	100.0%

Table18 付帯サービスの有無 (つづき)

	健康管理		合計
	-	+	
元気型	19	39	58
	32.8%	67.2%	100.0%
中度型	14	28	42
	33.3%	66.7%	100.0%
早期住替型	9	1	10
	90.0%	10.0%	100.0%
介護型	52	96	148
	35.1%	64.9%	100.0%
合計	94	164	258
	36.4%	63.6%	100.0%
	見守り(昼間)		合計
	-	+	
元気型	5	52	57
	8.8%	91.2%	100.0%
中度型	2	51	53
	3.8%	96.2%	100.0%
早期住替型	1	10	11
	9.1%	90.9%	100.0%
介護型	9	145	154
	5.8%	94.2%	100.0%
合計	17	258	275
	6.2%	93.8%	100.0%
	見守り(夜間)		合計
	-	+	
元気型	7	52	59
	11.9%	88.1%	100.0%
中度型	2	51	53
	3.8%	96.2%	100.0%
早期住替型	1	10	11
	9.1%	90.9%	100.0%
介護型	6	149	155
	3.9%	96.1%	100.0%
合計	16	262	278
	5.8%	94.2%	100.0%
	フロントサービス		合計
	-	+	
元気型	16	43	59
	27.1%	72.9%	100.0%
中度型	19	34	53
	35.8%	64.2%	100.0%
早期住替型	5	6	11
	45.5%	54.5%	100.0%
介護型	34	112	146
	23.3%	76.7%	100.0%
合計	74	195	269
	27.5%	72.5%	100.0%

1. 6 併設事業所

分析にあたって、高専賃の併設サービス事業所について、当該事業所が「併設」もしくは「同一敷地内」にあり、かつ、その事業所運営主体が高専賃を運営する「同一法人」ないし「関連法人」によるものを「サービス兼業型」とカテゴリ化した。

①訪問介護事業所

Table18 に示すとおり、訪問介護事業所の併設等は、「介護型」に高い割合で見られた ($\chi^2=33.2$, $df=3$, $p=.000$)。また、事業所の併設は「早期住替型」「介護型」に高い割合で見られ、同一敷地内では「早期住替型」「中度型」に高い割合で見られたが、統計学的には有意な差ではなかった ($\chi^2=8.6$, $df=6$, $p=.198$)。

併設等事業所の運営主体は、「中度型」「早期住替型」で、同一法人、関連法人に高い割合で見られ、「介護型」では同一法人に高い割合で見られた ($\chi^2=14.9$, $df=6$, $p=.021$)。サービス兼業型として運営しているものは、「早期住替型」「介護型」に高い割合で見られた ($\chi^2=25.2$, $df=3$, $p=.000$)。

併設等事業所の、当該高専賃入居者による利用状況は、「介護型」に併設等事業所の利用が多くなっている割合が高く、「元気型」「中度型」で、外部事業所の利用が多い割合が高くなっている ($\chi^2=42.7$, $df=12$, $p=.000$)。

②通所系事業所 (デイサービス・デイケア等)

Table19 に示すとおり、通所系事業所の併設等は、「元気型」「中度型」「早期住替型」に高い割合で見られたが、統計学的には有意な差ではなかった ($\chi^2=4.8$, $df=3$, $p=.187$)。また、事業所の併設は「早期住替型」に高い割合で見られ、同一敷地内では「早期住替型」「中度型」「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=5.5$, $df=6$, $p=.479$)。

併設等事業所の運営主体は、「早期住替型」で、同一法人、関連法人に高い割合で見られた。「介護型」では同一法人に高い割合

で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=6.9$, $df=6$, $p=.335$).

サービス兼業型として運営しているものは、「早期住替型」「中度型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=2.4$, $df=3$, $p=.485$).

当該高専賃入居者による利用状況は、「介護型」「早期住替型」に併設等事業所の利用が多くなっている割合が高くなっている ($\chi^2=27.7$, $df=12$, $p=.006$).

Table 19 併設等事業所 (訪問介護)

	訪問介護		
	なし	あり	合計
元気型	14	23	57
	59.6%	40.4%	100.0%
中度型	23	29	52
	44.2%	55.8%	100.0%
早期住替型	4	6	10
	40.0%	60.0%	100.0%
介護型	35	136	170
	20.0%	79.4%	100.0%
合計	76	183	259
	33.2%	66.8%	100.0%

	立地			
	併設	同一敷地内	近隣	合計
元気型	7	1	13	21
	33.3%	4.8%	61.9%	100.0%
中度型	13	4	9	26
	50.0%	15.4%	34.6%	100.0%
早期住替型	3	1	1	5
	60.0%	20.0%	20.0%	100.0%
介護型	71	16	33	120
	59.2%	13.3%	27.5%	100.0%
合計	94	22	82	198
	52.5%	12.4%	34.8%	100.0%

	運営法人			
	同一法人	関連法人	その他	合計
元気型	9	5	8	22
	40.9%	22.7%	36.4%	100.0%
中度型	18	9	2	29
	62.1%	31.0%	6.9%	100.0%
早期住替型	4	2	0	6
	66.7%	33.3%	0%	100.0%
介護型	86	35	13	134
	64.2%	26.1%	9.7%	100.0%
合計	117	51	23	191
	61.3%	26.7%	12.0%	100.0%

	サービス兼業型		
	-	+	合計
元気型	55	8	63
	87.3%	12.7%	100.0%
中度型	37	19	56
	66.1%	33.9%	100.0%
早期住替型	6	5	11
	54.5%	45.5%	100.0%
介護型	91	84	175
	52.0%	48.0%	100.0%
合計	189	116	305
	62.0%	38.0%	100.0%

	入居者の利用状況					
	併設 利用多	半々	外部 利用多	利用なし	不明	合計
元気型	10	1	3	4	2	20
	50.0%	5.0%	15.0%	20.0%	10.0%	100.0%
中度型	14	2	3	7	3	29
	48.3%	6.9%	10.3%	24.1%	10.3%	100.0%
早期住替型	3	2	0	1	0	6
	50.0%	33.3%	0%	16.7%	0%	100.0%
介護型	111	9	6	9	0	137
	84.1%	6.8%	4.5%	6.8%	0%	100.0%
合計	138	14	12	18	5	187
	73.8%	7.5%	6.4%	9.6%	2.7%	100.0%

Table 20 併設等事業所 (通所系)

	通所系		
	なし	あり	合計
元気型	27	34	57
	36.8%	45.7%	100.0%
中度型	25	29	54
	47.2%	52.8%	100.0%
早期住替型	4	6	10
	40.0%	60.0%	100.0%
介護型	83	77	160
	51.9%	48.1%	100.0%
合計	139	143	276
	48.2%	51.8%	100.0%

	立地			
	併設	同一敷地内	近隣	合計
元気型	19	9	11	33
	57.6%	27.3%	33.3%	100.0%
中度型	15	6	4	25
	60.0%	24.0%	16.0%	100.0%
早期住替型	3	1	0	4
	75.0%	25.0%	0%	100.0%
介護型	38	12	13	63
	60.3%	19.0%	20.6%	100.0%
合計	75	22	28	125
	60.0%	17.6%	22.4%	100.0%

	運営法人			
	同一法人	関連法人	その他	合計
元気型	23	5	8	36
	63.9%	13.9%	22.2%	100.0%
中度型	18	5	5	28
	64.3%	17.9%	17.8%	100.0%
早期住替型	5	1	0	6
	83.3%	16.7%	0%	100.0%
介護型	55	10	5	70
	78.6%	14.3%	7.1%	100.0%
合計	101	21	18	140
	72.1%	15.0%	12.9%	100.0%

	サービス兼業型		
	-	+	合計
元気型	43	20	63
	68.3%	31.7%	100.0%
中度型	36	20	56
	64.3%	35.7%	100.0%
早期住替型	5	6	11
	45.5%	54.5%	100.0%
介護型	118	57	175
	67.4%	32.6%	100.0%
合計	202	103	305
	66.2%	33.8%	100.0%

	入居者の利用状況					
	併設 利用多	半々	外部 利用多	利用なし	不明	合計
元気型	11	9	3	3	7	33
	33.3%	27.3%	9.1%	9.1%	21.3%	100.0%
中度型	12	7	1	4	4	28
	42.9%	25.0%	3.6%	14.3%	14.3%	100.0%
早期住替型	3	1	0	2	0	6
	50.0%	16.7%	0%	33.3%	0%	100.0%
介護型	38	16	8	2	0	65
	58.5%	24.6%	12.3%	3.1%	0%	100.0%
合計	64	33	13	11	11	132
	48.5%	25.0%	9.8%	8.3%	8.3%	100.0%

③小規模多機能型居宅介護事業所

Table20 に示すとおり、小規模多機能型居宅介護事業所 (以下、小規模多機能) の併設等は、「早期住替型」「介護型」「中度型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=1.1$, $df=3$, $p=.768$). 事業所の併設は「中度型」「介護型」に高い割合で見られ、同一敷地内では「早期住替

型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=11.6$, $df=6$, $p=.073$).

併設等事業所の運営主体は、「中度型」「介護型」で、同一法人、関連法人に高い割合で見られた ($\chi^2=21.1$, $df=6$, $p=.002$).

サービス兼業型として運営しているものは、「早期住替型」「中度型」「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=5.6$, $df=3$, $p=.119$).

併設等事業所の、当該高専賃入居者による利用状況は、「介護型」に併設等事業所の利用が多くなっている割合が高くなっている ($\chi^2=24.1$, $df=12$, $p=.020$).

④ 住宅介護支援事業所

Table21 に示すとおり、住宅介護支援事業所の併設等は、「介護型」に高い割合で見られた ($\chi^2=11.946$, $df=3$, $p=.008$). 事業所の併設は「早期住替型」「介護型」に高い割合で見られ、同一敷地内では「中度型」「早期住替型」「元気型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=6.5$, $df=6$, $p=.366$).

併設等事業所の運営主体は、「早期住替型」で同一法人に高い割合で見られ、「中度型」では関連法人に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=4.4$, $df=6$, $p=.624$). サービス兼業型として運営しているものは、「早期住替型」「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=3.7$, $df=3$, $p=.299$).

当該高専賃入居者による利用状況は、「介護型」に併設等事業所の利用が多くなっている割合が高くなっている ($\chi^2=32.4$, $df=12$, $p=.001$).

Table 21 併設等事業所 (小規模多機能型住宅介護)

小規模多機能型住宅介護			
	なし	あり	合計
元気型	51	5	57
	91.2%	8.8%	100.0%
中度型	46	6	52
	88.5%	11.5%	100.0%
早期住替型	8	2	10
	80.0%	20.0%	100.0%
介護型	130	18	154
	88.3%	11.7%	100.0%
合計	242	31	273
	88.6%	11.4%	100.0%

立地				
	併設	同一敷地内	近隣	合計
元気型	1	1	3	5
	20.0%	20.0%	60.0%	100.0%
中度型	4	1	0	5
	80.0%	20.0%	0%	100.0%
早期住替型	0	2	0	2
	0%	100.0%	0%	100.0%
介護型	8	3	4	15
	53.3%	20.0%	26.7%	100.0%
合計	13	7	7	27
	48.1%	25.9%	25.9%	100.0%

運営法人				
	同一法人	関連法人	その他	合計
元気型	0	1	3	4
	0%	25.0%	75.0%	100.0%
中度型	4	2	0	6
	66.7%	33.3%	0%	100.0%
早期住替型	2	0	0	2
	100.0%	0%	0%	100.0%
介護型	10	5	0	15
	66.7%	33.3%	0%	100.0%
合計	16	8	3	27
	59.3%	29.6%	11.1%	100.0%

サービス兼業型			
	-	+	合計
元気型	41	20	61
	67.2%	32.8%	100.0%
中度型	38	20	58
	64.3%	35.7%	100.0%
早期住替型	5	6	11
	45.5%	54.5%	100.0%
介護型	118	37	155
	87.4%	32.6%	100.0%
合計	202	103	305
	66.2%	33.8%	100.0%

入居者の利用状況						
	併設		外部			合計
	利用多	平均	利用多	利用なし	不明	
元気型	0	0	0	1	3	4
	0%	0%	0%	25.0%	75.0%	100.0%
中度型	1	2	1	2	0	6
	16.7%	33.3%	16.7%	33.3%	0%	100.0%
早期住替型	0	0	0	1	1	2
	0%	0%	0%	50.0%	50.0%	100.0%
介護型	9	3	2	3	0	17
	52.9%	17.6%	11.8%	17.6%	0%	100.0%
合計	10	5	3	7	4	25
	34.5%	17.2%	10.3%	24.1%	13.8%	100.0%

⑤ 訪問看護事業所

Table22 に示すとおり、訪問看護事業所の併設等は、「元気型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=4.1$, $df=3$, $p=.246$). また、事業所の併設は「元気型」に高い割合で見られ、同一敷地内では「中度型」「介護型」に高い割合で

見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=2.9$, $df=4$, $p=.580$)。

Table 22 併設等事業所 (居宅介護支援)

	居宅介護支援		
	なし	あり	合計
元氣型	31	23	54
中度型	60.0%	30.7%	100.0%
早期住替型	31	21	52
介護型	56.0%	40.4%	100.0%
合計	92	65	157
	47.0%	57.6%	100.0%

	立地			
	併設	同一敷地内	近隣	合計
元氣型	10	4	7	21
中度型	47.0%	19.0%	33.3%	100.0%
早期住替型	8	6	6	20
介護型	40.0%	30.0%	30.0%	100.0%
合計	3	1	0	4
	75.0%	25.0%	0%	100.0%
元氣型	43	19	33	95
中度型	50.0%	11.0%	38.4%	100.0%
早期住替型	64	31	48	143
介護型	48.0%	14.0%	35.1%	100.0%

	運営法人			
	同一法人	関連法人	その他	合計
元氣型	14	5	3	22
中度型	63.6%	22.7%	13.6%	100.0%
早期住替型	12	7	1	20
介護型	60.0%	35.0%	5.0%	100.0%
合計	5	0	0	5
	100.0%	0%	0%	100.0%
元氣型	65	27	9	101
中度型	64.4%	26.7%	8.9%	100.0%
早期住替型	36	39	13	88
介護型	54.0%	45.4%	8.8%	100.0%

	サービス兼業型		
	-	+	
元氣型	48	15	63
中度型	76.2%	23.8%	100.0%
早期住替型	41	15	56
介護型	73.2%	26.8%	100.0%
合計	6	5	11
	54.5%	45.5%	100.0%
元氣型	118	59	175
中度型	66.3%	33.7%	100.0%
合計	211	34	245
	69.2%	10.8%	100.0%

	入居者の利用状況				
	併設 利用多	外部 利用多	利用なし	不明	合計
元氣型	8	2	1	3	14
中度型	42.9%	8.3%	22.8%	8.3%	100.0%
早期住替型	7	0	1	2	10
介護型	36.8%	0%	36.8%	16.5%	100.0%
合計	3	0	1	0	4
	60.0%	0%	20.0%	0%	100.0%
元氣型	73	8	13	3	97
中度型	75.3%	8.2%	13.4%	3.1%	100.0%
合計	92	19	26	6	142
	64.8%	7.0%	18.3%	4.2%	100.0%

併設等事業所の運営主体は、「中度型」「介護型」で同一法人に高い割合で見られた。「介護型」では関連法人にも高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=6.4$, $df=4$, $p=.172$)。

サービス兼業型として運営しているものは、「中度型」「介護型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=1.0$, $df=3$, $p=.792$)。

併設等事業所の、当該高専賃入居者による利用状況は、「介護型」「中度型」に併設等事

Table 23 併設等事業所 (訪問看護)

	訪問看護		
	なし	あり	
元氣型	45	12	57
中度型	78.9%	21.1%	100.0%
早期住替型	45	7	52
介護型	86.5%	13.5%	100.0%
合計	9	0	9
	100.0%	0%	100.0%
元氣型	134	19	153
中度型	87.6%	12.4%	100.0%
合計	233	38	271
	86.0%	14.0%	100.0%

	立地			
	併設	同一敷地内	近隣	合計
元氣型	3	0	6	9
中度型	33.3%	0%	66.7%	100.0%
早期住替型	2	2	3	7
介護型	28.6%	28.6%	42.9%	100.0%
合計	4	2	8	14
	28.6%	14.3%	57.1%	100.0%
元氣型	9	4	17	30
中度型	30.0%	13.3%	56.7%	100.0%

	運営法人			
	同一法人	関連法人	その他	合計
元氣型	2	3	6	11
中度型	18.2%	27.3%	54.5%	100.0%
早期住替型	4	2	1	7
介護型	57.1%	28.6%	14.3%	100.0%
合計	8	7	3	18
	44.4%	38.9%	16.7%	100.0%
元氣型	14	12	10	36
中度型	38.9%	33.3%	27.8%	100.0%

	サービス兼業型		
	-	+	
元氣型	60	3	63
中度型	95.2%	4.8%	100.0%
早期住替型	52	4	56
介護型	92.9%	7.1%	100.0%
合計	11	0	11
	100.0%	0%	100.0%
元氣型	164	11	175
中度型	93.7%	6.3%	100.0%
合計	287	18	305
	94.1%	5.9%	100.0%

	入居者の利用状況				
	併設 利用多	外部 利用多	利用なし	不明	合計
元氣型	2	1	4	3	10
中度型	20.0%	10.0%	40.0%	30.0%	100.0%
早期住替型	3	1	1	1	6
介護型	50.0%	16.7%	16.7%	16.7%	100.0%
合計	10	2	4	1	17
	58.8%	11.8%	23.5%	5.9%	100.0%
元氣型	15	4	9	5	33
中度型	45.5%	12.1%	27.3%	15.2%	100.0%

業所の利用が多くなっている割合が高くなっているが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=5.6$, $df=6$, $p=.467$)。

⑥診療所・病院

診療所・病院の併設等は、「元氣型」に高

い割合で見られた ($\chi^2=9.0$, $df=3$, $p=.029$)。ただ、事業所の併設は「介護型」に高い割合で見られ、同一敷地内では「介護型」「中度型」に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=1.6$, $df=6$, $p=.953$)。

併設等事業所の運営主体は、「中度型」「元気型」で同一法人に高い割合で見られ、「介護型」では関連法人に高い割合で見られたが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=1.7$, $df=6$, $p=.942$)。また、サービス兼業型として運営しているものは、「元気型」に高い割合で見られ、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=1.1$, $df=3$, $p=.775$)。

併設等事業所の、当該高専賃入居者による利用状況は、「介護型」に併設等事業所の利用が多くなっている割合が高くなっているが、統計学的に有意な差ではなかった ($\chi^2=11.5$, $df=12$, $p=.484$)。

2 共用設備・併設事業所・附帯サービスの因子分析

2.1 結果

高齢者住宅の入居形態類型における特徴を探索するため、1で対象とした、高専賃の特性、共用設備、併設等事業所、附帯サービスの21項目について、ある選択肢に75%以上が集中しているような8項目(「適合高専賃」「特定施設入居者生活介護の指定(一般型)」「特定施設入居者生活介護の指定(外部サービス利用型)」「小規模多機能型居宅介護事業所の併設等」「訪問看護事業所の併設等」「食事の提供(附帯サービス)」「緊急時対応等安否確認(昼間)(附帯サービス)」「緊急時対応等安否確認(夜間)(附帯サービス)」)を削除して、13項目で因子分析(重みづけの

ない最小2乗法)を行った。その結果、固有値1以上の因子が4つ認められた。固有値の推移は第1因子から順に3.206、2.528、1.595、1.026である。

KMOによる妥当性は0.748、 $p<.001$ なので、この因子分析は妥当性があると考えられる。回転(プロマックス回転)後の結果はTable27に示すとおりである。

Table 24 併設等事業所(診療所・病院)

	併設所・病院			合計	%
	なし	あり	合計		
元気型	23	23	46	100.0%	
	58.8%	41.2%			
中度型	40	12	52	100.0%	
	76.9%	23.1%			
早期在宅型	0	1	1	100.0%	
	0.0%	100.0%			
介護型	119	34	153	100.0%	
	77.8%	22.2%			
合計	202	70	270	100.0%	
	74.8%	25.2%			

	立地				合計	%
	併設	同一敷地内	近隣	合計		
元気型	4	3	15	22	100.0%	
	18.2%	13.0%	68.2%			
中度型	2	2	8	12	100.0%	
	16.7%	16.7%	66.7%			
早期在宅型	0	0	1	1	100.0%	
	0.0%	0.0%	100.0%			
介護型	8	8	18	34	100.0%	
	23.5%	23.5%	53.0%			
合計	14	11	42	67	100.0%	
	20.9%	16.4%	62.7%			

	運営法人				合計	%
	同一法人	関連法人	その他	合計		
元気型	4	6	12	22	100.0%	
	18.2%	27.3%	54.5%			
中度型	3	3	5	11	100.0%	
	27.3%	27.3%	45.5%			
早期在宅型	0	0	1	1	100.0%	
	0.0%	0.0%	100.0%			
介護型	5	10	18	33	100.0%	
	15.2%	30.3%	54.5%			
合計	12	19	36	67	100.0%	
	17.9%	28.4%	53.7%			

	サービス兼業型			合計	%
	-	+	合計		
元気型	51	12	63	100.0%	
	81.1%	18.9%			
中度型	51	5	56	100.0%	
	91.1%	8.9%			
早期在宅型	10	1	11	100.0%	
	90.9%	9.1%			
介護型	157	18	175	100.0%	
	89.7%	10.3%			
合計	269	36	305	100.0%	
	88.2%	11.8%			

	入居者の利用状況					合計	%
	併設	外部	不明	合計	併設		
	利用多	利用少	利用なし	不明	合計		
元気型	4	6	2	2	14	100.0%	
	21.4%	31.6%	10.5%	10.5%	26.3%		
中度型	3	1	2	0	6	100.0%	
	30.0%	10.0%	20.0%	0.0%	40.0%		
早期在宅型	0	1	0	0	1	100.0%	
	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%			
介護型	14	7	4	1	26	100.0%	
	46.2%	23.1%	13.5%	3.2%	53.0%		
合計	21	15	8	3	47	100.0%	
	35.0%	25.0%	13.3%	5.0%	21.7%		

各因子に負荷量の高かった項目を解釈して、因子を命名した。第1因子は、「家事生活支援等の提供（附帯サービス：保険外）」「介護の提供（附帯サービス：保険外）」など、高専賃に附帯するサービスに関する4項目からなり、『保険外の附帯サービスの提供』（ $\alpha = .852$ ）と命名した。第2因子は、「共用食堂の設備」「共用浴室の設備」など、共用空間の設備に関する5項目からなり、『共用空

間の設備』（ $\alpha = .724$ ）と命名した。第3因子は、「訪問介護事業所の併設等」「居宅介護支援事業所の併設等」の2つからなり、『在宅介護系サービス事業所の併設等』（ $\alpha = .752$ ）と命名した。第4因子は、「診療所・病院の併設等」「通所系事業所の併設等」の2つからなり、『医療・通所系サービス事業所の併設等』（ $\alpha = .435$ ）と命名した。

Table 25 高専賃の諸項目に対する因子分析結果

項目 ($\alpha = .649$)	I	II	III	IV	h^2
I 保険外の附帯サービスの提供 ($\alpha = .852$)					
家事生活支援等の提供（附帯サービス：保険外）	.930	.072	-.017	-.010	.728
介護の提供（附帯サービス：介護保険外）	.799	-.035	.064	.069	.168
健康管理の提供（附帯サービス：介護保険外）	.741	.005	-.066	.087	.348
フロントサービスの提供（附帯サービス：介護保険外）	.634	-.038	.055	-.173	.617
II 共用空間の設備 ($\alpha = .724$)					
共用食堂の設備	-.019	.844	.020	-.021	.244
共用浴室の設備	-.032	.777	.013	-.076	.657
共用台所の設備	.080	.619	-.118	.083	.252
共用廊下（内廊下）の設備	-.080	.435	.068	.074	.542
共用居間の設備	.042	.389	.062	-.029	.461
III 在宅介護系サービス事業所の併設等 ($\alpha = .752$)					
訪問介護事業所の併設等	.049	.002	.833	-.058	.651
居宅介護支援事業所の併設等	-.018	.015	.687	.108	.856
IV 医療・通所系サービス事業所等の併設等 ($\alpha = .435$)					
診療所・病院の併設等	.014	-.005	-.046	.691	.586
通所系事業所の併設等	-.052	.032	.181	.406	.402
因子間相関					
I	1.000	-.123	-.165	.101	
II		1.000	.368	.057	
III			1.000	.313	
IV				1.000	

次に、各因子に含まれる因子得点を入居形態類別に算出し、Figure2 に提示した。なお、「早期住替型」は、標本数が著しく少ないため割愛した。因子得点のグループ平均から、「元気型」に第4因子の傾向が強く、「介護型」に第2因子、第3因子で傾向が強いことが予見された。

入居要件が高専賃の有する諸因子といかに

影響するかを検討するため、4因子の尺度得点について、入居形態類別を要因とする1元配置分散分析を行った。等分散性の検定から、このデータを用いて分散分析を実行することは適切ではなく（第1因子 Levene=3.543, $df1 = 3$, $df2 = 205$, $p = .016$ 、第2因子 Levene = 11.522, $df1 = 3$, $df2 = 205$, $p = .000$ 、第3因子 Levene=3.635, $df1 = 3$,