

み」高専賃が多く存在し、増加する傾向にあるとすれば、どのような課題が存在するであろうか(サービスの適正化や移り住みのインパクトなど)、第2に、はたして現在の通所・医療系サービスが附帯されていない「重度型」が、重度・ターミナルまで、適正なサービスを提供できるのであるか(本来、どのようなサービスがどのように附帯されるべきであろうか)。これらについて、利用者調査と高専賃で提供されているサービス実態を踏まえ、検討していく必要があるかと思われる。

## 6. 結論

高齢者専用賃貸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、高専賃を、「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。

「介護型」はハードが介護保険施設等と共通の性格が強く、訪問介護・居宅介護支援事業所を併設する傾向があるものの、医療・通所系事業所の併設傾向が低い。逆に「元気型」は医療・通所系事業所の併設傾向が高く、医療法人、社会福祉法人立が約3割となっていた。これらは、介護・医療施設を持つ法人が、「早めの移り住み」ではなく、「早めの囲い込み」のために設置している高専賃が一定割合あることが原因と考えられた。今後、利用者の状況やサービス利用実態を含め、ミクロ

的な検討を行い、高専賃におけるサービス附帯のあり方を検討することが求められるだろう。

## 参考文献

- 1) 厚生労働省：介護保険事業状況報告(平成20年7月暫定版)より算出
- 2) 松川修啓, 鈴木義弘：高優賃及び高専賃の類型的把握と計画課題について, 日本建築学会九州支部研究報告, 46, 109-112: 2007
- 3) 小野信夫：高齢者専用賃貸住宅の現状と課題—首都圏の高専賃登録データから考える—, ニッセイ基礎研究所, ニッセイ基礎研 REPORT, 126, 19-26: 2007
- 4) 石井敏：高齢者専用賃貸住宅の居住実態に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, 627, 963-969: 2008
- 5) 田村明孝：どこがどう違う高専賃と有料老人ホーム, NPO 法人高齢社会をよくする女性の会 2009新春3回シリーズ特番例会セミナー, 2009年4月22日開催資料: 2009
- 5) 高尾昌和, 竹宮健司：グループKのケア付き住宅における利用者の入居経緯と入居後の生活実態—高齢期の医療・介護ニーズに応じた支援環境に関する研究(その2), 日本建築学会: 2007
- 6) 伊佐地大輔, 三富寿英, 長尾信彦他：終身介護型高齢者住宅の建築計画に関する研究(その1、その2、その3), 日本建築学会: 2003
- 7) 水主千鶴子：痴呆性高齢者グループホームの入居条件の一考察, 和歌山県立医科大学看護短期大学部紀要(4), 63-69: 2001

## Abstract

**Purpose :** The present study matched to the mind and body situation in the senile state, and aimed to obtain the finding for good quality senior citizen house maintenance and management as the place of a new residence.

**Method :** The following analyses were tried from the housing of the aged registered in the senior citizen housing foundation at the end of June in 2008 for 389 collection votes of the questionnaire survey.

- ①A type of housing of the aged
- ②Comparison of each types of housing of the aged

Result :

①A type of housing of the aged : As a result of having classified an entering form into 4 of the "healthy type" "requires little care type" "early moving type" "care type", there were the most "care types", and the "early moving type" was few.

②Tendency to maintenance by comparison of each types : From a type of housing of the aged, the differences were found to the situation of shared space facilities, corporate management, the situation of ancillary services, adjacent office.

Consideration : It is thought that the entrepreneur is basing the equipment of the shared space facilities , incidental service and adjacent office matched to the mind and body situation of the senior citizen who is assuming as a moving from the architectural plan stage.

Key word : Lease house only for senior citizen, incidental service and adjacent office, the shared space facilities.

## [研究ノート]

## 高齢者住宅の整備状況をふまえた家賃の現状分析

著者 : 佐藤栄治 (国立保健医療科学院)

共著者 : 井上由起子 (国立保健医療科学院)、藤井賢一郎 (日本社会事業大学)

## 抄録

本研究では、良質な高齢者住宅整備に向けた知見を得ることを最終的な目的として、全国の高齢者専用賃貸住宅の整備状況を把握したうえで、家賃分析を通じて一般の賃貸市場との相違点を考察した。

結果、都道府県別の整備状況には一定の傾向がないことを明らかにした。家賃と建築スペックの関係では第一に共用空間の有無が、第二に個人空間の充実度が関連し、結果として建物が充実するほど家賃が高額になる傾向を把握した。運営主体が医療・福祉系と建設・不動産系のいずれかによっても、家賃の傾向が異なることが明らかとなった。全国を4つの地域に類型し家賃分析を行った結果、経済活動や人口集中などの地域間の差異が家賃に反映されている傾向を捉えたが、運営主体によって傾向に違いがあることが確認された。

法的整備が行われたことにより、今後、高専賃の整備状況は大きく変化する可能性があるため、継続的に調査をする必要がある。

キーワード : 高齢者住宅、高齢者専用賃貸住宅、家賃

## 1. 背景と目的

高齢者の居住の場は自宅、高齢者住宅、施設の3つに分類することができる。平成17年度の統計データによれば、高齢者人口2,576万人のうち施設で生活を送る高齢者は約91万人(高齢者人口の3.5%)であり、残りの2,485万人(同96.5%)は、高齢者住宅もしくは自宅で生活を送っている<sup>1),2)</sup>。

施設の特徴は住居、食事、日常生活支援、介護をパッケージとして提供することで、認知症を含めた中重度の高齢者の生活を24時間365日にわたって支えることにある。これに対し高齢者住宅は、安否確認、緊急時対応などの基本サービスを備えることで、不安や困難を軽減させ、安心して自立生活を続けられるような仕組みの住居を指す。一般的には、虚弱から中程度までを支えるものとして認識されているが、サービス附帯の仕組みによっては、施設の代替機能として整備することも可能である。

対高齢者人口でみる高齢者住宅の整備割合は、

諸外国と比較すると、日本0.9%(シルバーハウジング、高齢者専用賃貸住宅、健康型有料老人ホーム、軽費老人ホーム等、2005年)<sup>3)</sup>、スウェーデン4.2%(サービスハウス等、2005年)<sup>4)</sup>、デンマーク8.1%(プライエボーリ、エルダボーリ等、2006年)<sup>5)</sup>、英国8.0%(シェルタードハウジング、2001年)<sup>6)</sup>、米国2.2%(アシステッドリビング等、2000年)<sup>7)</sup>となっている。住宅政策が異なる国々を一概に比較することはできないが、我が国の整備量は際立って少ない。今後我が国では、都市部を中心に高齢者住宅のニーズは増えると言われている<sup>8)</sup>。その背景には、団塊の世代が一斉に高齢化を迎えて高齢者人口が2040年に概ねピークの3,850万人に達すること、核家族化により単身高齢者や高齢のみ世帯の増加が著しいこと、単身高齢者の35%が賃貸住宅に住んでいること、公営住宅やUR機構などの公的賃貸住宅における居住者の高齢化が進行していること、施設の入居対象者が中重度者向けに収斂してゆくためには自立一軽度者向けの住

まいを確保する必要性が高じること、などがあげられる。高齢者ケアの基本的な方向は在宅ケアであり、その一つの住まい方である高齢者住宅のあり方を検討することが肝要と思われる。

高齢者住宅のなかでも近年制度的な拡充が行われているのは高齢者専用賃貸住宅（高専賃）であるが、市町村等の建設補助や家賃補助がある高齢者優良賃貸住宅（高優賃）を除くと、高専賃自体には質を誘導する基準が明確には定められていない。例えば、さまざまな運営形態があり、質的検証と今後の整備方針の策定に資する知見の蓄積が求められる（なお高専賃は2008年5月の高齢者居住安定確保法の改正を受け、登録基準が設けられた）。

高専賃に関する近年の先行研究を見ると、小野<sup>9)</sup>は、高専賃登録データ（高齢者住宅財団収集）から首都圏の高専賃整備状況を把握し、また松川ら<sup>10)</sup>は、中国・四国・九州地方で整備された高専賃の事業者に対しアンケート調査を行い整備状況を把握している。これらは対象地域を限定しており、整備状況の一端を明示しているものである。また石井<sup>11)</sup>のように数カ所の高専賃を対象を絞り、利用者の入居時の状況、サービスの利用状況から住環境の質・付加するサービスを検討したもの、熊澤ら<sup>12)</sup>のように高専賃の転用改修事例により整備手法の方策を論じたものもある。これらは総じて数種の事例分析に基づいて整備手法を明示している。さらに高専賃は家賃を自由に設定できるという市場性を持ち、高齢社会におけるビジネスモデルという観点から、不動産<sup>13)</sup>や経済<sup>14)</sup>の分野での分析・事例紹介もある。上記の文献はいずれも建築領域や住宅領域での先行研究であるが、制度発足から日が浅いこともあり、福祉領域での研究は見当たらなかった。

そこで本稿では、良質な高齢者住宅整備に向けた知見を得ることを最終的な目的に、全国の高齢者専用賃貸住宅を対象とし、都道府県別の整備状況を把握したうえで、家賃分析を通じて一般の家賃市場との相違点を考察する。

## 2. 研究の方法

### 2.1 本研究で扱う高齢者住宅の範囲

本研究で扱う高齢者住宅は、高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）と高齢者向け優良賃貸住宅（以下、高優賃）の2種とする。

高専賃は2005年の高齢者居住安定確保法に基づき、各都道府県の指定登録機関に登録された高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、もっぱら高齢者または同居の配偶者を賃借人としたうえで一定の基準を満たした住宅を指す。2009年8月現在で1,411件、36,973戸が登録されている。高優賃は、高専賃よりもバリアフリーに関する基準が上乘せされ、都道府県知事等の認定を受けたものを指す。賃借人を収入分位80%以下に限定した場合には整備費補助があり、収入分位40%以下の世帯に対して家賃減額補助がある。2009年3月末現在で474件、12,145戸が整備されている。

概念的には高優賃は高専賃に内包されているが、高専賃登録をしていない高優賃が多数存在している。そのため後述する調査では高優賃の一部が調査対象から漏れている。

### 2.2 調査内容

調査の枠組みを図表1に示す。下記にその詳細を記す。

#### ①高齢者住宅に関するデータ収集

a：高齢者住宅財団登録データ分析調査、b：高専賃アンケート調査の二種類を実施した。収集データは図表2に示すとおり。

#### a：高齢者住宅財団登録データ収集

高齢者住宅財団に登録されている高専賃（含む高優賃）のデータ（以下、財団登録データ）を用い、図表2に示すデータを収集した（2008年6月末時点の登録データ）。この時点での登録事業所数（件）と登録整備戸数（戸）は885件、21,377戸で、このうち、一時金+前払い家賃の額が300万円～3,132万円の21件については、賃貸住宅の本来の趣旨とは異なると判断し、分析データから除外した。この結果、分析データ数は864件、20,643戸（うち、高優賃240件、5,679戸）となった。

b：高専賃アンケート調査データ収集

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に対して、アンケート調査を実施した。調査は高齢者住宅財団が実施し、得られた結果を本研究用に再分析した。分析対象配布数 864票、回収 389票（回収率、45.0%）であり、389票のうち 211票から平面図の提供を受けた。運営主体に関しては、事業内容等について web で検索し

た。

②各種統計データ収集

高齢者住宅の整備状況を、都道府県などのエリア単位で各種統計データと比較分析するために、データ収集を実施した。収集データは、都道府県別の高齢者人口・高齢化率・持ち家率、都道府県別の高齢者施設定員数、都道府県別1人あたりの所得、エリア別の詳細な土地価格である。

図表1：調査の概要

| ①高齢者住宅の整備状況  | ②各種統計データの収集         |
|--|---------------------|
| <b>a:高齢者住宅財団登録データ収集</b>                            | 平成17年国勢調査           |
| ・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)データ           | ・高齢者人口              |
| ・登録件数:885件, 21,377戸                                | ・高齢化率               |
| ・分析対象:864件, 20,643戸                                | ・持ち家率               |
| <b>b:高専賃アンケート調査データ収集</b>                           | 平成18年介護サービス施設・事業所調査 |
| ・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)に対し行ったアンケート調査 | ・高齢者施設定員数           |
| ・配布数864票, 回収389票(回収率, 45.0%)                       | 平成18年県民経済計算         |
| ・運営主体データに関しては別途WEB調査                               | ・都道府県別の所得           |
|  | 平成20年都道府県地価調査       |
|  | ・エリア別土地価格           |

図表2：財団登録データのデータ収集項目

財団登録データ:864件

アンケート調査:389件, 内図面あり:211件

| 項目         |      | 内容       |        | 項目      |      | 内容                           |      |
|------------|------|----------|--------|---------|------|------------------------------|------|
| 物件立地       |      | 都道府県     | 市区町村   | 運営主体    |      | 法人種別                         |      |
| 建物と住宅費用の概要 |      | 戸数       | 住戸面積下限 | 建物の概要   |      | 戸数                           | 住戸面積 |
|            |      | 家賃+共益費下限 |        | 空間構成    | 個人空間 | 台所                           | 便所   |
| 空間構成       | 個人空間 | 洗面       | 浴室     |         |      | 洗面                           | 浴室   |
|            |      | 共用空間     | 食堂     |         | 台所   | 食堂                           | 台所   |
|            | 浴室   |          |        |         | 浴室   |                              |      |
| サービス       |      | 食事       | 介護     | 併設機能    |      | 介護保険に関わるサービス<br>医療保険に関わるサービス |      |
|            |      | 洗濯・掃除    | 安否確認   | 保険外サービス |      | 見守り                          | 食事   |
|            |      | 健康管理     |        | 利用者     |      | 年齢                           | 要介護度 |
|            |      |          |        |         |      | 入居要件                         | 継続程度 |

2.3 分析内容

①高齢者住宅の整備状況

財団登録データをもとに高齢者住宅の全国的な整備量を把握し、整備量と高齢者数・高齢化率・施設整備量・持ち家率等との相関関係の有無を分析した。

②高専賃家賃と市場家賃の関係性の把握

家賃補助のある高優賃を除いた高専賃を対象に、高齢者住宅財団登録データ分析調査を用いて高専賃家賃を把握した。建築スペック別の家賃特性、

運営主体別の家賃特性、都道府県別・エリア単位別の家賃特性、市場家賃と高専賃家賃との関連性を分析した。

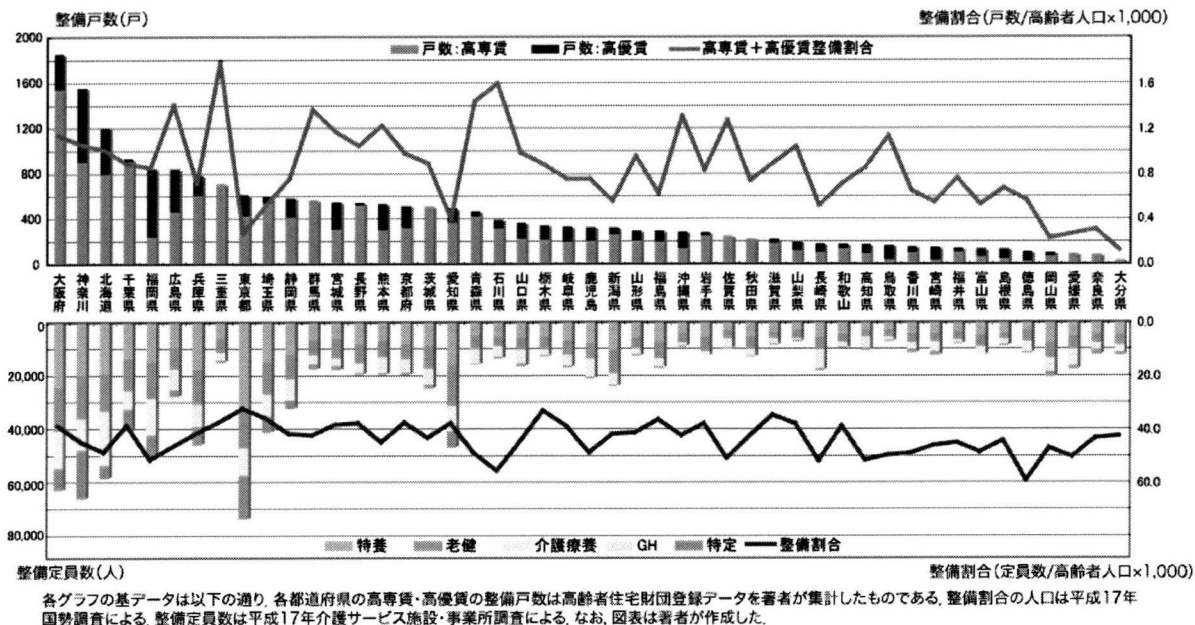
3. 結果

3.1 高齢者住宅の整備状況

高専賃・高優賃別に都道府県ごとの整備状況（戸数、高齢者人口 1,000 人対整備割合）を示したものが図表3である。下段には、比較検討のため高齢者施設（介護保険3施設・認知症対応型共同生

活介護・特定施設入所者生活介護)の整備状況を併記した。

図表3：都道府県別の高齢者住宅と高齢者施設の整備状況



3.1.1 整備実数と高齢者人口1,000人対整備割合  
 整備実数は大阪府、神奈川県、北海道、千葉県、福岡県の順に多い。高齢者人口1,000人対整備割合は全国平均で0.8である。高齢者施設の高齢者人口1,000人対整備割合の全国平均(43.2)の1/54と非常に少ない。整備割合が高い都道府県は三重県、石川県、青森県、広島県、群馬県である。

3.1.2 各種統計データとの相関関係  
 整備実数・高齢者人口1,000人対整備割合と各種統計データとの相関係数を算出したものが図表4である。都道府県別の整備実数と各種統計データの実数(図表4の右側)とは、相関係数が高く一定程度の相関関係が見られる。しかし整備割合と65歳人口に対する各種統計比率では、相関係数が低く相関関係は見られない。

図表4 整備実数・高齢者人口1000人対整備割合と各種統計データとの相関係数

| 分類      | 65歳以上実数  | 整備実数との相関係数 | 65歳人口に対する比率 | 整備割合との相関係数 |
|---------|----------|------------|-------------|------------|
| 人口関連    | 人口       | 0.749      | 高齢化率        | -0.132     |
|         | 総世帯数     | 0.734      |             |            |
|         | 単身世帯数    | 0.692      |             |            |
|         | 夫婦のみ世帯数  | 0.767      |             |            |
| 住居の所有形態 | 持ち家世帯数   | 0.735      | 持ち家割合       | 0.083      |
|         | 公的賃貸世帯数  | 0.646      | 公的賃貸居住割合    | -0.144     |
|         | 民間賃貸世帯数  | 0.725      | 民間賃貸居住割合    | -0.019     |
| 高齢者施設   | 高齢者施設定員数 | 0.811      | 高齢者施設整備割合   | 0.052      |

3.2.2 建築スペックと家賃  
 広さ以外の建築スペックの違いは、その住宅内

で生活が完結可能な設備を有しているか否か、および食堂に代表される共用空間を有しているか否

かである。前者を「住戸」、「居室」、後者を「共用あり」、「共用なし」、として類型し、家賃との関連を分析する。分析対象は家賃が把握できた 593 件である。なお本節以降は、分析対象を高専賃に限定した。高優賃の家賃は一般の賃貸市場と同等に設定することが定められており、高齢者住宅なら

ではの特徴が存在しない仕組みとなっているためである。

#### ①住戸・居室の別

住戸・居室の別では、「住戸」183 件、「居室」378 件と 2 倍程度「居室」が多い。平均家賃には大きな差が見られない（図表 6）。

図表 6：住戸・居室別の家賃

| 分類 | 件数  | 割合   | 平均値    | 標準偏差   | 中央値    |
|----|-----|------|--------|--------|--------|
| 住戸 | 183 | 30.9 | 75,535 | 38,079 | 68,900 |
| 居室 | 378 | 63.7 | 73,234 | 29,874 | 72,669 |
| 不明 | 32  | 5.4  | 57,372 | 27,682 | 51,000 |

\*財団登録データを編集。データの単位は、件数は件、割合は%、その他は円

#### ②共用空間のあり・共用空間なしの別

共用空間のあり・なしでは、「共用あり」が大多数を占める。平均家賃においては 5,000 円程度の

差が見られる。共用空間のありなしで家賃が上昇する傾向が読み取れる（図表 7）。

図表 7：共用空間あり・共用空間なし別の家賃

| 分類   | 件数  | 割合   | 平均値    | 標準偏差   | 中央値    |
|------|-----|------|--------|--------|--------|
| 共用あり | 508 | 85.7 | 74,472 | 32,828 | 71,250 |
| 共用なし | 53  | 8.9  | 69,311 | 32,095 | 60,000 |
| 不明   | 32  | 5.4  | 57,372 | 27,682 | 51,000 |

\*財団登録データを編集。データの単位は、件数は件、割合は%、その他は円

#### ③住戸・居室の別と共用空間のあり・共用空間なしの別

上記①、②をクロス集計した結果を図表 8 に示す。4 つの類型が導き出されるが、「居室+共用空間なし」では建物内で生活が成立しないため、実際の類型は「居室+共用あり」、「住戸+共用あ

り」、「住戸+共用なし」の 3 種となる。整備件数は、「居室+共用あり」が 63%程度を占め多数整備されている。平均家賃では、「住戸+共用あり」、「居室+共用あり」、「住戸+共用なし」の順に家賃が高く、第 1 に共用空間の有無が、第 2 に住戸・居室の別が家賃に影響を与えていることがわかる。

図表8：住戸・居室の別、共用空間のあり・なし別の家賃

| 分類      | 件数  | 割合   | 平均値    | 標準偏差   | 中央値    |
|---------|-----|------|--------|--------|--------|
| 住戸＋共用あり | 130 | 21.9 | 78,072 | 39,987 | 70,000 |
| 居室＋共用あり | 378 | 63.7 | 73,234 | 29,874 | 72,669 |
| 住戸＋共用なし | 53  | 8.9  | 69,311 | 32,095 | 60,000 |
| 不明      | 32  | 5.4  | 57,372 | 27,682 | 51,000 |

\*財団登録データを編集。データの単位は、件数は件、割合は%、その他は円

### 3.2.3 運営主体別でみた建築スペックと家賃

建築スペック別にみた整備状況、建築スペックと家賃の関係性を運営主体に別に分析した。運営主体は、不動産業、建設業、医療法人、社会福祉法人、介護系NPO法人、住宅供給公社、その他（個人等）、判定不可、の8種に分類した。このうち本稿では「不動産・建設系」：不動産業、建設業、「医療・介護系」：医療法人、社会福祉法人、介護系NPO法人、の2系列に分類して分析を進める。「不動産・建設系」：180件、「医療・介護系」：327件であり、この2系列で、全体の85.5%（507件／593件）を占める。

整備状況については、「共用なし」の占める割合が「建設・不動産系」は「医療・福祉系」より多い。居室・住戸の別では整備割合に違いはなかった。

家賃については以下のような傾向が認められた。

すなわち、「建設・不動産系」は「医療・福祉系」より平均家賃が高いうえに（この点は立地による違いを踏まえて検証する必要がある、後述）、居室・住戸の別では「住戸」、共用あり・なしの別では「共用あり」で平均家賃が高く、クロス集計では、「住戸＋共用あり」、「居室＋共用あり」、「住戸＋共用なし」の順に平均家賃が高かった。3.2.1の全体の傾向と同様である。一方、「医療・福祉系」では、居室・住戸の別では「居室」、共用あり・なしの別では「共用なし」で平均家賃が高く、クロス集計では、「住戸＋共用なし」、「居室＋共用あり」、「住戸＋共用あり」の順に平均家賃が高かった。「不動産・建設系」と「医療・福祉系」では、全く逆の傾向が見られた（図表9）。



図表9：建築スペックと運営主体による分類

| 運営主体             | 分類               |         | 件数  | 割合   | 平均値    | 標準偏差   | 中央値    |
|------------------|------------------|---------|-----|------|--------|--------|--------|
| 建設・不動産           | 全体               |         | 180 | 35.5 | 78,799 | 28,853 | 77,600 |
|                  | 居室or住戸           | 住戸      | 61  | 12.0 | 82,818 | 42,279 | 77,000 |
|                  |                  | 居室      | 106 | 20.9 | 78,337 | 15,159 | 78,125 |
|                  | 共用あり・なし          | あり      | 141 | 27.8 | 82,019 | 27,679 | 78,750 |
|                  |                  | なし      | 26  | 5.1  | 68,885 | 29,329 | 61,000 |
|                  | 居室・住戸<br>共用あり・なし | 住戸+共用あり | 35  | 6.9  | 93,169 | 47,171 | 90,000 |
|                  |                  | 居室+共用あり | 106 | 20.9 | 78,337 | 15,159 | 78,125 |
|                  |                  | 住戸+共用なし | 26  | 5.1  | 68,885 | 29,329 | 61,000 |
|                  | 医療・福祉            | 全体      |     | 327  | 64.5   | 72,853 | 34,891 |
| 居室or住戸           |                  | 住戸      | 101 | 19.9 | 71,353 | 35,950 | 67,000 |
|                  |                  | 居室      | 218 | 43.0 | 73,795 | 34,776 | 70,763 |
| 共用あり・なし          |                  | あり      | 301 | 59.4 | 72,958 | 35,022 | 70,000 |
|                  |                  | なし      | 16  | 3.2  | 74,438 | 37,721 | 60,000 |
| 居室・住戸<br>共用あり・なし |                  | 住戸+共用あり | 83  | 16.4 | 70,758 | 35,567 | 67,000 |
|                  |                  | 居室+共用あり | 218 | 43.0 | 73,795 | 34,776 | 70,763 |
|                  |                  | 住戸+共用なし | 16  | 3.2  | 74,438 | 37,721 | 60,000 |

\*財団登録データを編集。データの単位は、件数は件、割合は%、その他は円。割合の分母は507件。  
「建設・不動産系」には13件、「医療・福祉系」には10件の不明データあり。

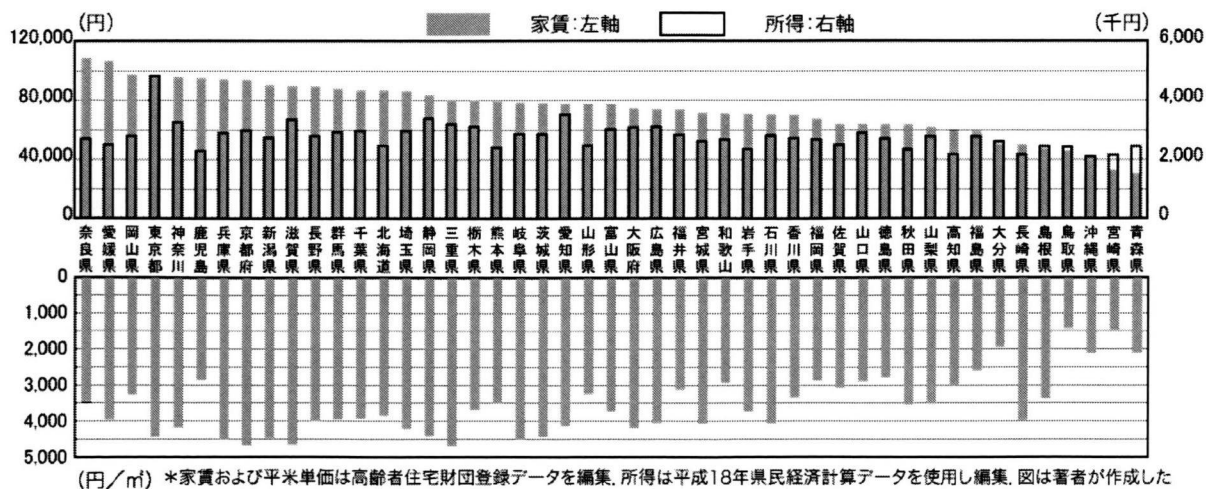
3.2.4 都道府県別の家賃

建築経済分野では、家賃の絶対額は利用者の支払能力と、平米単価は土地価格と強い相関関係があるとされている。そこで本節では、都道府県別家賃の状況、および都道府県別所得の状況と家賃の関連について分析した(図表10)。

都道府県別の平均家賃は奈良県、愛媛県、岡山

県、東京都、神奈川県などで90,000円を超えている。1人あたりの県民所得は東京都、愛知県、静岡県の高いが、家賃と所得の相関係数は0.48と低い値を示した。都道府県別の家賃の平米単価は三重県、京都府、滋賀県、兵庫県、岐阜県で4,500円/m<sup>2</sup>を超える。

図表10：都道府県別の高専賃家賃と1人あたりの県民所得の状況



3.2.5 エリア別の家賃

都道府県単位では家賃に関する一定の傾向が認められなかったことから、各都道府県を500万以上の人口を有する「都市部」と「都市部以外」に

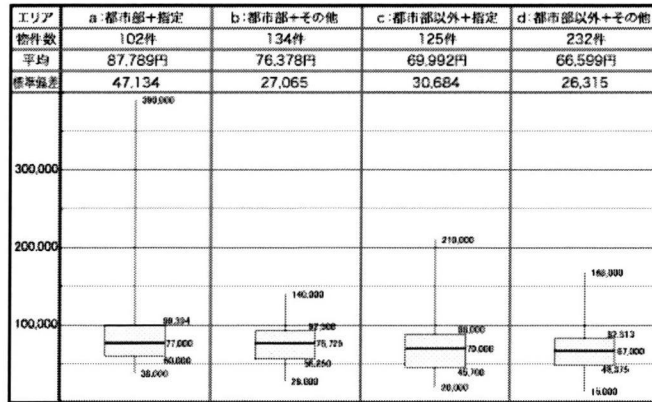
わけたうえで、各都道府県の市区町村を県庁所在地や政令指定都市である「指定都市」と「その他の地域」に細かく分類し、それらを組み合わせた4地域(「都市部+指定」「都市部+その他」「都市部

以外+指定」「都市部以外+その他」)で分析を行った。

平均家賃は、「都市部+指定」87,789円、「都市部+その他」76,378円、「都市部以外+指定」

69,992円、「都市部以外+その他」66,599円の順に低くなる傾向であった。また、「都市部+指定」では標準偏差が他の3類型よりも大きく、家賃設定に幅がある(図表11)。

図表11：地域別の家賃



3.2.6 エリアと運営主体

3.2.3節において、運営主体別で分類することで家賃に傾向が見られたことから、本節でもエリア別、運営主体別に家賃を分類した。結果を図表12に示す。

エリアの違いを考慮しても「建設・不動産系」で平均家賃が高くなる傾向にある。ただし、「都市部+指定」では「医療・福祉系」の平均家賃が「建設・不動産系」よりも高くなっている。

図表12：エリア別、運営主体別の家賃

| 運営主体            | エリア       | 件数  | 割合 | 平均値    | 標準偏差   | 中央値    |
|-----------------|-----------|-----|----|--------|--------|--------|
| 建設・不動産系<br>180件 | 都市部       | 75  | 15 | 86,933 | 33,922 | 83,000 |
|                 | 都市部+指定    | 32  | 6  | 88,697 | 46,500 | 81,750 |
|                 | 都市部+その他   | 43  | 8  | 85,621 | 19,847 | 85,000 |
|                 | 都市部以外     | 105 | 21 | 72,989 | 22,895 | 76,250 |
|                 | 都市部以外+指定  | 37  | 7  | 72,473 | 28,450 | 75,000 |
|                 | 都市部以外+その他 | 68  | 13 | 73,269 | 19,204 | 76,250 |
| 医療・福祉系<br>327件  | 都市部       | 122 | 24 | 82,529 | 41,045 | 76,500 |
|                 | 都市部+指定    | 53  | 10 | 90,916 | 51,853 | 75,000 |
|                 | 都市部+その他   | 69  | 14 | 76,087 | 28,599 | 78,000 |
|                 | 都市部以外     | 205 | 40 | 67,095 | 29,162 | 66,000 |
|                 | 都市部以外+指定  | 65  | 13 | 70,769 | 32,613 | 70,000 |
|                 | 都市部以外+その他 | 140 | 28 | 65,389 | 27,244 | 65,750 |

\*財団登録データを編集。データの単位は、件数は件、割合は%、その他は円。割合の分母は507件。

3.2.7 市場賃貸家賃と高専賃の関係

高専賃が立地している周辺地域の市場家賃(高専賃と同等の広さと考えられる1K、1R、1DK)を全国の賃貸物件情報を掲載している情報サ

イト HOME's から収集し、高専賃家賃との対応をエリア別に整理したものが図表12である。市場家賃は市区町村レベルで平均値をとった。

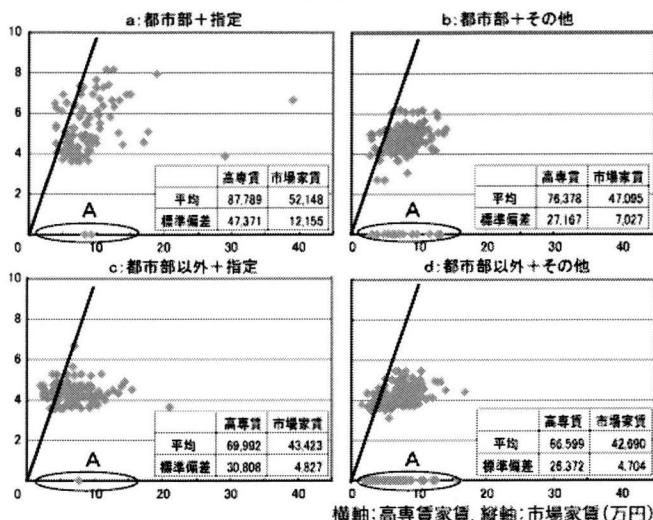
図表中の正比例直線は、高専賃家賃と市場家

賃が同一の直線である。直線より右側に多くの点  
が分布しており、市場家賃に上乗せされる形で高  
専賃家賃が設定されていることがわかる。高専賃  
家賃と市場家賃の差額は、-27,200円~251,400円  
であり、平均は市場家賃+29,706円であった。建  
築スペックによる差異、運営主体による差異は確  
認できなかった。いずれのエリアも市場家賃に比  
べて高専賃家賃の標準偏差が大きく、家賃が分散

傾向にある。とりわけ、「都市部+指定」は市場家  
賃の標準偏差12,155に比べて、高専賃家賃の標準  
偏差47,371と差異が極めて大きく、家賃の分散傾  
向が顕著である。

また「都市部+その他」「都市部以外+その他」  
のエリアを中心に、市場家賃が存在しない地域（グ  
ラフ上のAにあたるもの102件）で高専賃の整備  
が行われている。

図表13：地域別の家賃と市場家賃の散布状況



### 3.2.8 市場家賃が存在しない地域に立地する高専賃

市場家賃が存在しない地域で整備されている高  
専賃 102 件について運営主体別、建築スペック別  
に平均家賃を算出し分析を行った(図表13)。各  
エリアの平均家賃よりも低額の家賃設定となっ  
ているのは、「都市部+その他」(エリア平均家賃  
76,378円、市場欠損平均家賃68,190円)、「都市部

以外+その他」(エリア平均家賃66,599円、市場  
欠損平均家賃59,190円)である。102件の多くが、  
この二つのエリアに該当する。運営主体別にみ  
ると医療・福祉系が多数を占める。住戸・居室の別、  
共用あり・共用なしの別、これらのクロス集計で  
傾向が見られたのは、共用あり・共用なしのみで、  
「共用あり」が多数を占める。平均家賃は「不動  
産・建設系」で高額に設定されている。

図表14：市場家賃が存在しない地域に立地する高専賃

| エリア       | 分類   | 件数    |        | 運営種別    |        |        |
|-----------|------|-------|--------|---------|--------|--------|
|           |      | 平均家賃  | 総数     | 不動産・建設系 | 医療・福祉系 | その他・不明 |
| 都市部+指定    | 総数   | 件数    | 2      | 0       | 2      | 0      |
|           |      | 平均家賃  | 88,000 | -       | 88,000 | -      |
|           | 共用あり | 件数    | 2      | 0       | 2      | 0      |
|           |      | 平均家賃  | 88,000 | -       | 88,000 | -      |
| 共用なし      | 件数   | 0     | 0      | 0       | 0      |        |
|           | 平均家賃 | 0     | -      | -       | -      |        |
| 都市部+その他   | 総数   | 件数    | 21     | 5       | 14     | 2      |
|           |      | 平均家賃  | 68,190 | 51,557  | 64,486 | 35,000 |
|           | 共用あり | 件数    | 19     | 5       | 13     | 2      |
|           |      | 平均家賃  | 66,463 | 68,500  | 64,662 | -      |
| 共用なし      | 件数   | 2     | 1      | 1       | -      |        |
|           | 平均家賃 | 65000 | 60000  | 70000   | -      |        |
| 都市部以外+指定  | 総数   | 件数    | 1      | 0       | 1      | 0      |
|           |      | 平均家賃  | 78,250 | -       | 78,250 | -      |
|           | 共用あり | 件数    | 1      | 1       | 0      | 0      |
|           |      | 平均家賃  | 78,250 | 78,250  | -      | -      |
| 共用なし      | 件数   | 0     | 0      | 0       | 0      |        |
|           | 平均家賃 | 0     | -      | -       | -      |        |
| 都市部以外+その他 | 総数   | 件数    | 78     | 2       | 55     | 11     |
|           |      | 平均家賃  | 69,190 | 62,913  | 57,033 | 69,590 |
|           | 共用あり | 件数    | 73     | 10      | 52     | 11     |
|           |      | 平均家賃  | 69,233 | 64,225  | 57,477 | 69,590 |
| 共用なし      | 件数   | 4     | 2      | 2       | 0      |        |
|           | 平均家賃 | 52250 | 55500  | 55000   | -      |        |

4. 考察

4.1 都道府県別整備量の考察

図表4から高齢者施設整備実数と各種統計データの実数には相関係数が高いものの、整備実数が各種統計データの実数に対して極小であること、また整備割合では相関が見られないことから、現時点では高齢者住宅の整備状況は各種統計データとの関連性が見られないと判断できる。高齢者住宅には施設における参酌標準のような指標はないが、2009年5月施行の高齢者居住安定確保法の改正により各都道府県は高齢者住宅の必要戸数を含めて整備計画を策定するよう求められている。市区町村によって施設整備や在宅ケアの状況が異なること、高優賃の整備方針に違いがあること、整備費補助や家賃補助がない高専賃（除く高優賃）は利用者の負担能力から整備が困難な地域が存在すること、公営住宅における高齢化対応が自治体によって様々であること、そもそも住宅の市場性はエリアが限定されていることなどから、住宅政策の側面からの検討や自治体単位での検討が欠かせないものと思われる。また、高齢者住宅の整備量は国によって異なるため、この点についても更なる知見の収集が必要である。

4.2 家賃の設定傾向

図表5から、家賃補助や建設補助のある高優賃は、高専賃よりハードのスペックが良いにも関わ

らず家賃は抑えられていた。

高専賃の家賃は図表6・7・8から建物スペックが充実するほど高額になるが、第一に共用空間の有無が、第二に住戸・居室の別が家賃に影響を与えていることが示唆された。通常の家賃住宅市場では、家賃は個人空間の充実度によって異なり、共用部の違いは付加価値として加味されるにすぎないという捉え方が支配的である。これとは異なる傾向が示唆されたのは、共用空間の面積が通常の家賃住宅市場よりも大きいことに加えて、共用空間がある場合には食事サービスの提供があり、そこから想定される利用者像からみて見守りサービスが付帯されている可能性が高く、これら各種サービスの差が家賃に付加価値を与えているとの仮説が考えられる。すなわち、住宅のハードそのものではなく、住まい方というソフトが、家賃設定に大きな影響を与えているとの推察である。この点は、個々の高専賃の利用者像とサービス付帯を加味した分析を行うことで検証が可能である。

図表11からは地価の高いエリアほど家賃が高額になることが確認できた。高専賃家賃と市場家賃の差額は、-27,200円～251,400円(平均で29,706円)であり、同等の建築スペックをもつ一般賃貸住宅より高額に設定されている。また、図表13から、いずれのエリアも一般賃貸住宅よりも高専賃の家賃は分散傾向にあり、とりわけ「都市部+指定」で分散傾向が著しい。このことは高額な家賃

を設定しても、その家賃を支払う利用者が存在していること、とりわけ「都市部+指定」でその傾向が強いことを意味する。各種サービスを付帯させたことによる安心感が利用者に受け入れられて需要と供給が合致した好ましい市場性が存在していると捉えるのか、施設や高齢者住宅の不足を背景とした好ましいとは言い難い市場性によって成立していると捉えるのかは、判断がつかない。なお、見守りについては基礎サービス費などの項目で家賃とは別に設定することが望ましく、事実、殆どの高専賃は基礎サービス費を利用者から徴収している。ただし見守りにかかるコストのすべてが基礎サービス費で賄われているのかは明らかとなっていないため、コストの一部が家賃に反映されているのかを含めて、さらなる分析が必要である。

運営主体別にみると「不動産・建設系」と「医療・福祉系」では家賃に異なる傾向が確認された。エリアの違いを考慮しても「不動産・建設系」の家賃は「医療・福祉系」より高額であった。「不動産・建設系」は建築スペックの充実度と家賃が連動しているが、「医療・福祉系」では建築スペックの充実度と家賃は連動していなかった。また、市場家賃が存在しない地域（市街化調整区域など）では、図表14から「医療・福祉系」が「共用あり」を中心に低額家賃の高専賃を整備している。これらの地域では、立地条件ならびに運営主体からみて、様々なサービスを付帯させた高専賃が整備されているものと予測できる。

高専賃家賃が建築スペックやエリアと明確には連動しないこと、とりわけ「医療・福祉系」でその傾向が強い理由としては、住宅費用とサービス費用を合算して経営モデルを組み立てていることがあると推察される。例えば図表7から読み取れる、「共用あり」が「共用なし」よりも家賃の幅が広いのは、前者は入居者が一定の介護を必要とし、付帯サービスからの収益が見込めるためではないかと解釈できる。図表13ならびに図表14から読み取れる、市場家賃が存在しない地域で「医療・福祉系」が低額家賃の高専賃を整備しているのは、

同様の理由のほか、所有地の有効活用という観点から土地取得費用を反映させずに事業モデルを構築しているケースがあるためではないかと解釈できる。一方、図表9から読み取れる「建設・不動産系」の家賃と建築スペックに明確な関係性が見られるのは、住宅費用とサービス費用をわけた不動産事業のビジネスモデルを採用している可能性が高いためと推測される。

## 5. 結論

本稿では、良質な高齢者住宅整備に向けた知見を得ることを最終的な目的に、高齢者住宅の全国的整備状況を把握するとともに、家賃分析を通じて一般の賃貸市場との相違点を考察した。

全国的な整備状況においては、調査時点では一定の整備傾向が見られなかった。制度化されてから年月が浅いことがその要因として考えられるが、2009年5月施行の高齢者居住安定確保法の改正により、今後は傾向に何らかの変化が生じる可能性がある。

家賃に関しては、建築スペック、運営主体、立地するエリアによって一定の傾向を把握することができた。運営主体による違いは、不動産事業と医療福祉事業のそもそもの経営モデルの差異に加えて、ケアを付帯させることで住宅とケアを併せた経営モデルが成立可能か否かによるのではないかと考察を行った。この点は、今回取り扱うことができなかった利用者像（入居時の介護度、退去時の介護度、認知症の有無、従前住居の状況、居住期間など）とサービス付帯の詳細を把握することで検証可能と予測され、継続的な調査が必要である。

本研究は、平成20年度厚生労働省科学研究費補助金（政策科学総合研究事業）「市場性を備えた良質な高齢者住宅の供給とケアサービスの付帯のさせ方に関する研究」（H20-政策-一般-005）の一環として行われた。

## 参考文献・資料

- 1) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」
- 2) 平成17年度介護保険事業報告、平成17年介護サービス施設・事業調査結果。
- 3) 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
- 4) Sweden Socialstyrelsen (スウェーデン社会省) 配付資料
- 5) Denmark Socialministeriet (デンマーク社会省) 配付資料
- 6) Elderly Accommodation Counsel (2004) "the older population"
- 7) 医療経済研究機構「米国医療関連データ集」(2005)
- 8) 内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」
- 9) 小野 信夫, 「高齢者専用賃貸住宅の現状と課題—首都圏の高専賃登録データから考える, ニッセイ基礎研究所, ニッセイ基礎研 report No.126, pp.19-26, 2007年9
- 10) 松川修啓, 鈴木義弘, 「高優賃及び高専賃の類型的把握と計画課題について」, 日本建築学会研究報告九州支部, No.46, pp.109-112, 2007年3月
- 11) 石井敏, 「入居者の居住実態からみた高齢者専用賃貸住宅のあり方に関する事例考察」, 日本建築学会計画系論文集, No.627, pp.963-969, 2008年5月
- 12) 熊澤暢子, 生田京子, 村上心, 山下哲郎, 「高齢者専用賃貸住宅の他用途施設からの転用改修に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集 No.633, pp.2317-2324, 2008年11月
- 13) 吉村直子, 「高齢者向け居住施設の現状と課題(特集 高齢者居住の問題と課題—市場を通じた高齢期の安定した居住確保のために)」日本不動産学会誌, No.79, pp.73-84, 2007年12月
- 14) 不動産流通研究所, 「高専賃ビジネス成功のポイントと課題 徹底したマーケティングを(編集部レポート 注目の高齢者専用賃貸住宅—そのビジネス手法を探る!)」, 月刊不動産流通, Vol.27, No.1, 2008年7月

## Abstract

This paper aims to obtain some insight into developing high quality housings for the elderly. For this purpose, rental housings exclusively for the elderly were taken up for examination to grasp situations among place, and to study the difference of markets therefore from those for general housings through an analysis of rents.

As a result of this analysis, we could not see the fact that maintenance situation has tendencies by prefecture. As for relationships between building specs and rents, we could see the fact that rents tend to be higher the more buildings are upgraded. And the setting of the rent changes by the deference of Management Corporation. In this paper, rents were analyzed after the classification of Japan into four regions according to type. The results showed that there is a tendency for rents to reflect regional variances concerning conditions such as economic activities and population density.

We would like to examine the development of this trend through our continuous research in the future. Because there is a possibility that the maintenance situation changes by law enforcement was done.

