

# サービス付き高齢者向け住宅の地方展開に関する研究

## 背景と目的

- 道内のサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）は、505棟20,955戸で全国2番目に多い状況ですが、そのうち60%が札幌に立地し、地方部には少なく、サ高住のない市町村が67%（120）あります。
- 本研究では、アンケートおよびヒアリング調査により、地方におけるサ高住整備に関する課題を整理し、供給促進のための普及資料を作成することを目的とします。

## 成果

### A. 経営の現状

- 入居者の平均年齢は、市町村規模が小さくなると高くなる傾向がみられます(図2)。介護度も同様の傾向が見られ、地方のサ高住の方が介護施設化していると言えます。
- サ高住事業者の経営状況では、サ高住のみで経営が黒字であると回答した事業者は37%にとどまり(図3)、入居者にデイサービスなど自社サービスを利用してもらうことで経営改善につなげています。
- サ高住経営上の課題として、「職員数の充足」31%「介護度等の進行に合わせた受入れ体制」26%「有資格者数・介護スキル」25%等が上位に挙げられています(図4)。他の種類の福祉施設等を運営する事業者が地方でのサ高住事業に参入しない理由については、「人材確保の難しさ」が49%で最も高く、次いで「サ高住ではなく他の介護施設が求められる」28%などがあげられています(図6)。
- 自社の強みとしては、「料金の手ごろさ」が58%で最も高く(図5)、ヒアリングでも「札幌市内であっても高価格帯のサ高住は埋まらない」等のコメントもあり、如何に安価に供給・運営できるかが課題となっています。

### B. 地方での供給促進に向けて

- 地方では、供給戸数や利用料設定の見極めが重要となり、イニシャルコストを低減するための公有地や補助金の活用等、市町村との連携が重要です。

## 成果の活用

本研究の成果は、北海道建設部住宅局建築指導課が開催した関連事業者および市町村への説明会で活用されました。今後も引き続き市町村の事業化等のための情報提供に活用されます。

### 1. 地方におけるサ高住整備に関するアンケート調査

- 対象：道内市町村、サ高住事業者、有料老人ホーム（以下、有老）・ケアハウス・特別養護老人ホーム経営者
- 内容：経営状況、地方展開に関する意向等

### 2. 地方におけるサ高住整備に関するヒアリング調査

- 対象：道内4市町、道内でサ高住等を運営する7事業者
- 内容：経営理念、経営実態、地方展開の経験や意向等

### 3. 地方におけるサ高住の供給促進のための普及資料作成

- 上記の結果のとりまとめおよび普及資料の作成

図1 研究フロー

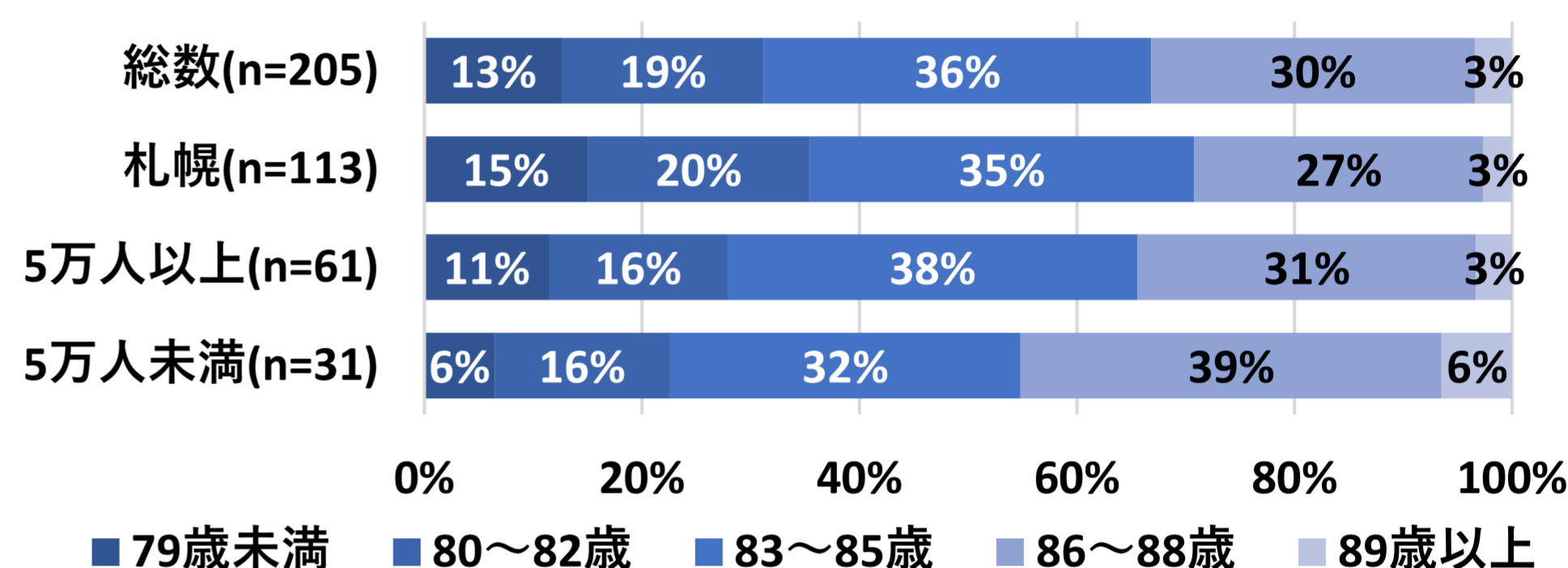


図2 自治体規模別の入居者の平均年齢

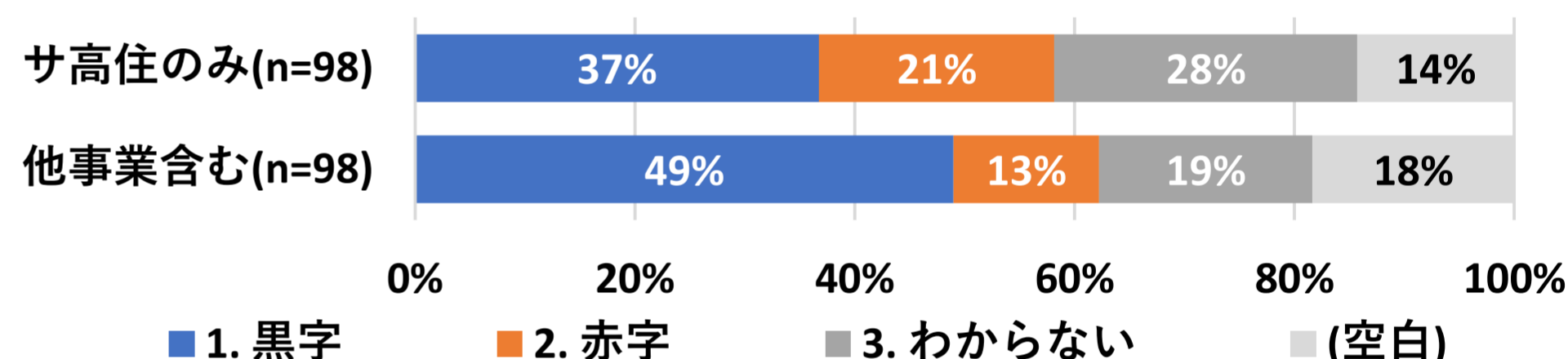


図3 事業者の経営状況

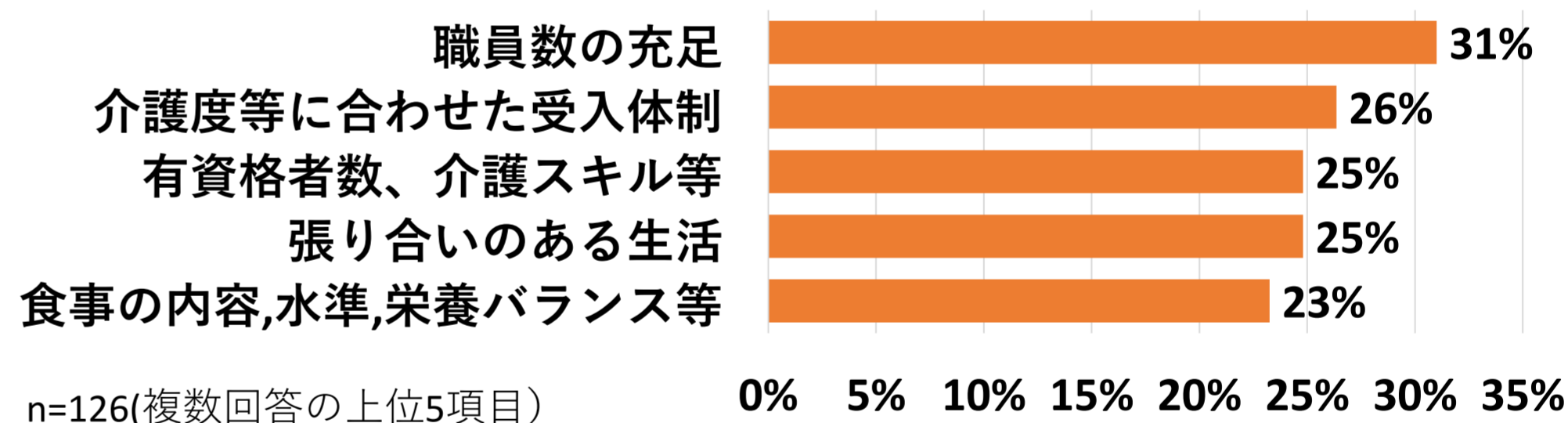


図4 経営上の課題

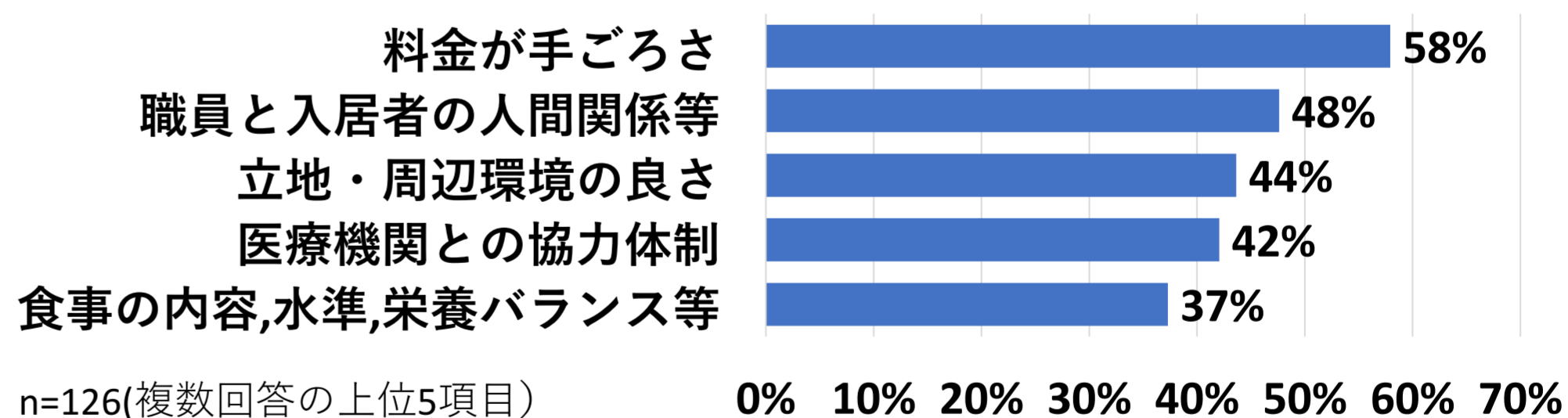


図5 自社の強み

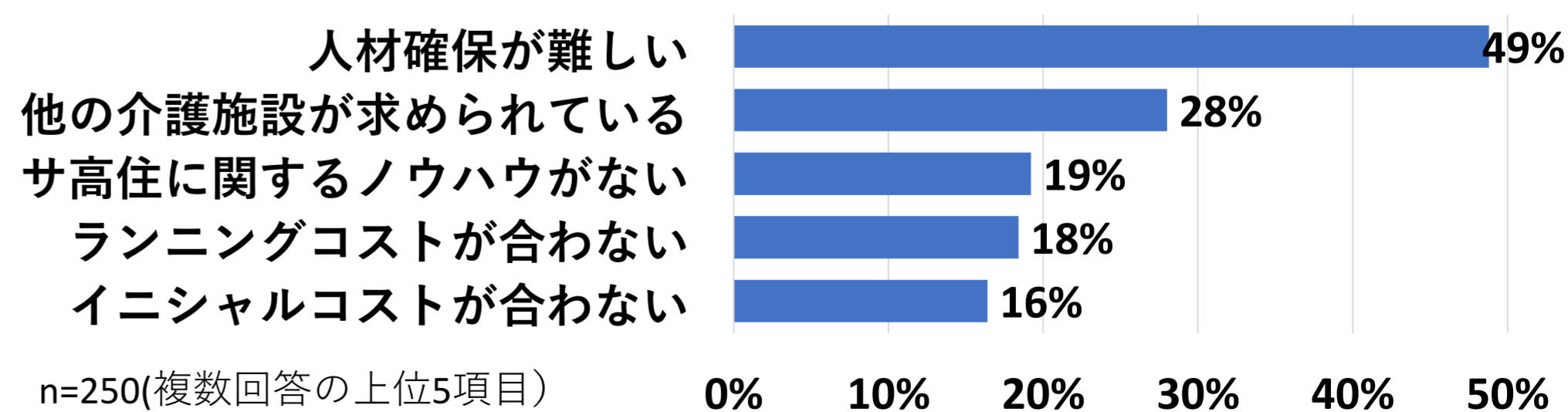


図6 地方でのサ高住に参入しなかった理由