

住宅市場は大きく変わる？

「サ高住」登場の背景と エクステリアビジネス拡大の可能性

急増する「高齢者単身・夫婦世帯」 安心して老後を過ごす住宅 が足りない？

「サ高住」登場の背景

住宅建築業界でいま、新しく注目されている分野として、平成23年10月より登録がスタートした『サービスタ付き高齢者向け住宅』、略して「サ高住」というものがある。この住宅は、「高齢者住まい法」の改正により創設されたもので、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスタを提供するバリアフリー構造の住宅をいう。

そもそも「高齢者住まい法」が改正されたのは、「高齢者単身・夫婦世帯」が2020年には1245万世帯（全世帯の24・7%）と急激に増加することが背景にある。日本国民世帯の約1/3が高齢者単身・夫婦世帯になった時に、今までのような要介護度が高い特別養護老人ホームを終着点とする「施設入所系」の住まいだけでは、おそらく対応できない

くになると考えられる。やはり施設だけに頼らない、日常生活の中で安心して老いていくことができる住宅というものが、必要になってくる。そこで登場したのが、日常生活の中で介護・医療と連携して、いざという時のケアや安否確認も可能な「サ高住」というものである。

**ハウスメーカー、ディベ
ロッパー、地域社会福祉法
人などが参入**

平成23年度までは『高齢者専用賃貸住宅』というものがあつた。しかしこの住宅は部屋の広さなどハード面の規定はあつたが、介護福祉士などの常駐など付帯サービスタの規定がなかった。そのため要介護者を受け入れる際にはスタッフの数なども事業者任せで、実態とかけ離れたものも多かった。

そこで法改正が行われ、『高齢者専用

賃貸住宅』を廃止。それに代わり住宅として、居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスタを提供する住宅「サ高住」が創設された。

この「サ高住」だが、現在では一部のハウスメーカーや地域のゼネコン、ディベロッパー、訪問介護の会社なども進出し始めており、これまでの勤労者家族モデルを想定した「新築一戸建て」という家づくりから、圧倒的に増加する高齢社会に向けた住宅環境整備に舵を切り始めている。また、新しい地域ビジネスとして、社会福祉法人や医療法人、訪問介護で成長している企業などがこの分野に進出している。エクステリア業界でも、この高齢者市場には注目していく必要がある。

「サ高住」の現状

「サ高住」に関して事業者・消費者双方に情報発信をしている「サービスタ付き高齢者向け住宅情報提供システム」(<http://www.satsuki-utaku.jp/>)の調査データによると、「サ高住」の登録は今年6月現在、3543棟（11万4315

戸)である。平成23年11月に登録が始まった「サ高住」だが、初年度は30棟(994戸)であり、約1年半で急激に伸びたことが分かる。ちなみに国土交通省では今後10年間で60万戸を整備していく方針を示しており、それに伴う建設補助や事業者への税制優遇なども導入されていくので、今後はさらに建設戸数の増加が見込まれそうだ。

エクステリア業界の対応と市場開拓の可能性

エクステリア業界にとっては、規模から見ると戸数よりも棟数ということになる。登録住宅の傾向を見ると、だいたい

施設の多くは一棟130戸が平均。つまり共同住宅(一棟)に対するエクステリアの設置、ないし一階部分に面した各住戸のガーデン、または建物内、テラス、バルコニーといった部分にニーズを訴求することができる。個人住宅市場のように量を確保するビジネスとするには絶対的な棟数はまだ足りない、いかに細かな地域の需要を掴むかがポイントだ。

現在、首都圏を中心に新規事業開拓として「サ高住」をはじめ付加価値の高い高齢者介護施設を展開している医療法人の担当者に話を聞くと、エクステリアや庭については「事業主体が最初に契約する建築会社の提案で決まる」と言う。しかし中には「付加価値を付けた施設にしたい」という意識を持つ法人の会長や理事長もいるとのことだ。例えば系列の保育園などでは、園児がかくれんぼできる「園庭」などに拘るケースも多く、そうした理事長などに情報提供することは効果があるのでは」とのことだった。



全国各地で入居募集が盛んになっている

今はまだ「サ高住」は足りない、という世界。しかし今後は

■ 「サ高住」の登録基準等、その概要

規模・設備

- 各専用部分の床面積は原則 25㎡以上
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えていること
- バリアフリー構造であること

サービス

- 安否情報サービスと生活相談サービスが必須
- ケアの専門家が少なくとも日中建物に常駐すること
- ※ケアの専門家 社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業所等の職員/医師/看護師/介護福祉士/社会福祉士/介護支援専門員/ホームヘルパー1級または2級の資格保持者

建設補助

- 補助額＝建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限100万円/戸) その他、所得税、固定資産税などでも優遇、控除などがあり

※もっと詳細は「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」(<http://www.satsuki-jutaku.jp/>) 参照

施設間のサービス競争が起きてこなければ、高齢者のQOLは上がらない。従って、競争が起きるといふ前提で考えると、入居率の高い理由として「菜園が充実」、「健康が維持・増進される」といったエクステリア・ガーデンによる付加価値提案も有効な市場となると考えられる。夜

眠れない高齢者が睡眠薬に頼るだけでなく、昼間に家庭菜園で土をいじることで心地よい疲労が起こり快眠効果を助けるといったソフト面での訴求が、実は現場で働く介護者にとってもあり難いことなのではないか。