

高齢者住宅新聞

不況、デフレ等が原因で、多くの産業で市場が縮小傾向にある中で、急成長を遂げているのが高齢者住宅市場だ。国もその整備を重視する方策を打ち出している。最近の高齢者住宅市場の特徴のひとつが、高齢者の住まいに対する「一ーズの多様化に対応する形で、様々な新しい形態のものが登場していること。こうした多様化は、高齢者の生活スタイルそのものにも大きな変化をもたらしている。高齢者住宅市場の最新動向をレポートした。

多様化する“高齢者の住まい”

分譲型など新形態が続々登場



▲「住まい」に対する高齢者の意識は近年大きく変化

フレ等が原因で、多くの産業で市場が縮小傾向にある中を遂げているのが高齢者住宅市場だ。国もその整備を重視として位置づけており、建築費の助成など、様々な形を出してはいる。最近の高齢者住宅市場の特徴のひとつが、高齢者の住まいに対する二一ツの多様化に対応する形で、様々な新しい形態のものが登場していること。こうした多様化は、高齢者の生活スタイルそのものにも大きな変化をもたらしている。高齢者住宅市場の最新動向をレポートした。

卷之三

卷之三

卷之三

卷之三

A photograph of a modern, multi-story building with a white facade and horizontal stripes. The building has a unique architectural design with a central tower-like structure and a lower section with horizontal bands. It is set against a clear blue sky.

つた場の上にも考え

「元気シニア」も対象に

シヨン」を新年、注目を集めている。

利用権契約の施設や賃貸借契約のサービス付き高齢者向け住宅と異なる高齢者が発生するたる、所有権が発生するたる、配偶者や子どもに相続され、贈与したり、自分が統一・贈与したり、自分が「一住まい間は賃貸して家賃収入を得たりすること」が可能なのが最大のメリヤー。もちろん高齢者に対するもので、常駐スタッフによる各種サポート、いざという場合の医療・介護サービスの提供体制なども整っている。

タップシニア向け分譲マンションは、熱海などのリゾート地では古くから供給されていた。また関西地区などでは、1996年ほど前より広がりを見せていたが、首都圏では「一般の分譲マンションに比べて共用部分を広く確保しなくて

この4月より、高齢者の住まいや、介護に関する法律や制度がいくつか変更になつていて。主なものについて詳しく見てみよう。

まず、介護保険制度が改正された。改正の目玉は「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」という新しい介護保険サービスの創設だ。今までの訪問介護では、ヘルパーは介護支援専門員（ケアマネージャー）が作成したスケジュール（ケアプラン）に沿った訪問しか行えなかつたが、「この新サー

頼に応じて24時間いつでもヘルパーが駆けつけられるのが大きな特徴となっている。比べ812円上昇した。東京都の平均は4972円で3年前に比べ812円上昇した。老人福祉法も改正された。有料老人ホームでは契約者から入居時に「人居金」などとして一定額の金銭を受領することが多いが、4月以降は、その金銭は家賃間帯も高齢者を預かる間までのサービスやサービス提供費用の前払い分としての性格のみに限定され、権利金等を受領することは不可能となった。既存の有料老人ホームについては3年間の猶

介護保険制度改正

国民が自治体に支払う介護保険料の額も3年ぶりに改定された。保険料は自治体により異なるが、全国平均は4972円で3年前に比べ812円上昇した。東京都の平均は4972円で3年前に比べ812円上昇した。老人福祉法も改正された。有料老人ホームでは契約者から入居時に「人居金」などとして一定額の金銭を受領することが多いが、4月以降は、その金銭は家賃間帯も高齢者を預かる間までのサービスやサービス提供費用の前払い分としての性格のみに限定され、権利金等を受領することは不可能となった。既存の有料老人ホームについては3年間の猶

介護保険制度改正

国民が自治体に支払う介護保険料の額も3年ぶりに改定された。



專明家乙聞ノ

専門家に聞く

多様化する高齢者の住まいの現状、将来像について、専門家はどういうふうに分析しているのだろうか。有料老人ホーム事業、不動産事業を展開するアズベートナーズ（東京都千代田区）の植村健志社長に話を聞いた。

自身の生活様式にあった「住まい」選びを
日頃の情報収集が重要に

日頃の情報収集が重要に

ケアや看取りなどの二
ースが出たときなど、そ
の真価が問われるこ
になると思います」
—それへの対応がで
きていない住まいは問
題があるのでしょう
か。
「そのようなことはあ
りません。入居者が、
こうした新しい高齢者
の住まいをどのように
捉え、利用するかが重
要です」
〔例えは「終の棲家」
の機能がなくとも、入
居者が「ここは、重度
要介護になるまで楽し
く過ごす場所。重度に
なったら施設に移る」
と考えていれば、十分
に二ースを満たしてい
ることになります。ま
た、その住まいが、有
料老人ホームなどを提
携して、重度になっ
たということもあります
場合にはスムーズに転
居できる場所を確保し
ていれば、「終の棲家」
を求める人居の要望に
沿うことができます。
元気なうちに移り込む
人は、安心感であった
り、友人づくりであつ
たり、趣味の場であつ
たりと、高齢者の住ま
いに対してそれぞれで
いているものがあるで
しょう。それをかなえ
てくれるかどうかが重
要なのです」
「住まいの多様化が進
んだことで何が問題に
なる様な点はあります
か。」「高齢者にとって多く
の選択肢ができた、とい
うことはその分、
「自分に合った住まい
を見つけるまでに時間
がかかる様になった」
ということでもあります
す。要介護高齢者に限
定した施設ならば、介
護を初めとするサービス
についても一定水準
以上のものは提供して
いますが、住まいの場
合は、介護などのサー
ビスの品質には大きな
差があります」
「また、元気なうちに
入居するといった方、
いつかは体に衰えが来
ます。日々のスポーツ
やサークル活動を楽し
みに入居したのに、1
年もたなずに衰えが来
てしまふのでは人居
した意味がありません
。自分が思い通りの
生活を送れる様に日頃
から情報収集をしつか
り行うとともに、自身
の健康状態などを参考
にしながら、住まい選
びを進めていく必要が
あるでしょう」

主な高齢者の住まいの比較				
類型	入居形態	費用	介護サービス	注釈
特別養護老人ホーム	利用権	安い	住まいと一体的に提供される	○費用が安い分、人気がありほとんど空室がない ○基本的に重度要介護者優先
有料老人ホーム (介護付有料老人ホーム)	主に利用権	物件により差が大きい	住まいと一体的に提供される	○価格・品質ともに事業者による差が大きい
サービス付き高齢者向け住宅	主に賃借権	物件により差が大きい	住まいとは別契約	○介護の提供は義務ではないため要介護者の生活が困難な場合も
シニア向け分譲マンション	所有権	物件により差が大きい	住まいとは別契約	○介護の提供は義務ではないため要介護者の生活が困難な場合も

