



## 健全な市場を実現するため 積極的に政策提言したい

わが国の高齢者住宅・施設は、高齢者人口の増加や介護保険制度の導入などを背景に、近年急速にその数を増やしてきました。平成26年10月現在の高齢者住宅・施設の総数は約4.6万カ所、定員は約194万人で、65歳以上人口に対する定員割合は5.9%となっています。介護保険施設(特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設)が定員97.2万人で、全体の5割を占めています。平成12年以降は、営利法人が参入できる有料老人ホーム(平成26年10月現在38.9万人)や認知症高齢者グループホーム(同19.0万人)が急増しましたが、昨今ではサービス付き高齢者向け住宅(サ付き住宅、同16.3万人)が、建築主に対する建設・改修費補助、税制優遇などの国による積極的な供給促進策の効果もあり、短期間で急増しています。

平成26年6月に「地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律」(医療介護総合確保推進法)が成立しました。これにより医療・介護関連の法律が順次改正されていますが、高齢者住宅事業には以下のような影響があると考えられます。

第一に、「施設から在宅へ」の方針のもと重度者の居場所も徐々に在宅に移ることになるでしょうが、自宅以外にもサ付き住宅・有料老人ホームなどが要介護者の生活を支える「住まい」として重要な役割を果たすこととなります。

第二に、介護保険制度では身体介護の必要度の低い軽度者を徐々に給付対象から外す方向へと進むことが予想されますが、軽度者とはいえ、ひとり暮らしや老老介護での自宅生活に不安を感じる高齢者世帯は少なくありません。介護保険外の自費サービスを組み合わせた安心の住まいとして、自立・軽度者向けの高齢者住宅に対するニーズが高まるとも考えられます。

第三に、待機者の多い特養ホームは今後、入所の必要性が高い要介護3以上の中重度者に限定されます。要介

護1、2の軽度者は在宅か、有料老人ホーム・サ付き住宅などでの生活へと誘導されるため、その受け皿として高齢者住宅の果たす役割はさらに増すことになります。

今後も医療・介護保険制度が持続するという前提であれば、高齢者人口の増加に合わせて高齢者住宅市場は拡大していくでしょう。しかし、財政効率化の目標がより明確になった現在、関連制度の改正が繰り返されるという制度変更リスクを事業者は十分見込んでおかなければなりません。今後は介護報酬などへの依存度を下げた経営が一層強く求められることとなります。

また、短期間で急拡大した市場は玉石混交の状態が進んでいるともいえます。商品としての質がともなわず、また事業者のコンプライアンス意識が低い高齢者住宅では、場合によっては事業者と消費者との間で深刻なトラブルをおこしかねません。不良ストック化するおそれのある住宅を生み出さないためにも、着実かつ慎重な運営を手がけていくことが求められます。

高齢者住宅経営者連絡協議会では、高齢者住宅を利用したり検討したりする消費者の利益を向上させるとともに、真摯に事業に取り組む事業者が正当に評価されるような健全な市場を実現するために、今後も幅広い活動を手がけていく予定です。各種委員会を設置し、高齢者住宅のあり方に関する政策提言などを行うことにも積極的に取り組んでいきたいと思っております。

### 吉村 直子

よしむら・なおこ

#### ●PROFILE

株式会社長谷工総合研究所上席主任研究員。高齢者住宅事業に関わる制度・政策や市場環境の評価・分析、事業計画立案のための調査・研究、コンサルティングに携わる。

