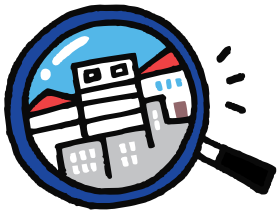


有望な高齢者向け賃貸住宅マーケット。やがて競争激化で中身が問われる時代に

高齢の夫婦世帯や単身世帯の増加に比べて、高齢者住宅の供給不足が叫ばれています。有望な市場と見て続々と新規参入も増えていますが。果たしてその成否は？

増え続ける高齢者シングル層向け住まいが求められている

人口減少社会に入り、賃貸住宅市場が縮小するなかで、今後の有望な市場として注目されているのが、高齢者向けの住宅です。高齢者のみの夫婦や単身者の世帯は既に1000万世帯を超え、30年に1285万世帯に達すると予想されています。特に高齢単身者世帯が伸びていきます（**図表1**）。

前項で高齢者は持ち家率が高いと指摘しましたが、持ち家から賃貸への住みかえ需要もあります。高齢者一人で一戸建てに住むのが難しいと判断し、持ち家を貸して高齢者住宅や施設に移るケースが増えているのです。介護や生活支援の必要な高齢者向けの施設が不足しているだけでなく、今は元気でもいざというときのサポート体制に不安を持つアクティブな高齢者もいます。こうした幅広い高齢者層が安心して暮らせる住宅が求められているのです。

サービス付き高齢者向け住宅の供給が急増。早くも競争発生

高齢者向けの住まいは**図表2**のように多岐にわたります。この中で、急速に増えているのが「サービス付き高齢者向け住宅」（以下「サ付住」）です。主に健常な高齢者や要介護度の低い高齢者を対象に、**図表3**のようなハードとソフトの両面の条件をクリアした住まいのこと。条件に適合して自治体等に登録すると、税制優遇、建設・改修費の補助、低利融資などの助成が受けられます。2011年10月にスタートし、供給数が着々と増えています（**図表4**）。

高齢者向けの場合は、人口が流入する大都市圏だけでなく郊外や地方都市でも需要がありますし、立地面でも許容範囲が広いといわれます。新築・建て替え以外に改修によってサ付住にするケースもありますから、検討に値するでしょう。

ただし地域によっては急激に増えすぎたために、競争が激化して入居者募集に苦戦したり、家賃やサービス料の値下げに踏み切る例が早くも出ているようです。やはり正確なマーケティング調査は欠かせません。

高齢者の入居を拒まないだけで膨大なマーケットが開ける

サ付住はハード面の基準がある上に、介護事業所の併設や医療機関との連携などが必要なため、既存の賃貸住宅に適用できるとは限りません。

これに対して空室対策の即効薬もあります。従来は、家賃滞納への不安や入居中の病気や事故への対応の問題などから、高齢者単身世帯に対して入居制限を設けているオーナーが少なくありませんでした。それを「高齢者を積極的に受け入れる」と頭を切り替えるだけです。

実は、高齢者は若年層よりも滞納

ポイント

- ◉高齢者シングル層は増加し続ける。賃貸住宅の有望な市場に
- ◉多様な高齢者の住まいの中で、サービス付き高齢者向け住宅が急増
- ◉サ付住も、一部で募集苦戦や料金低下も。慎重な市場調査が大切
- ◉「高齢者の入居を拒まない」で空室対策。自治体等のサポートもあり。

POINT

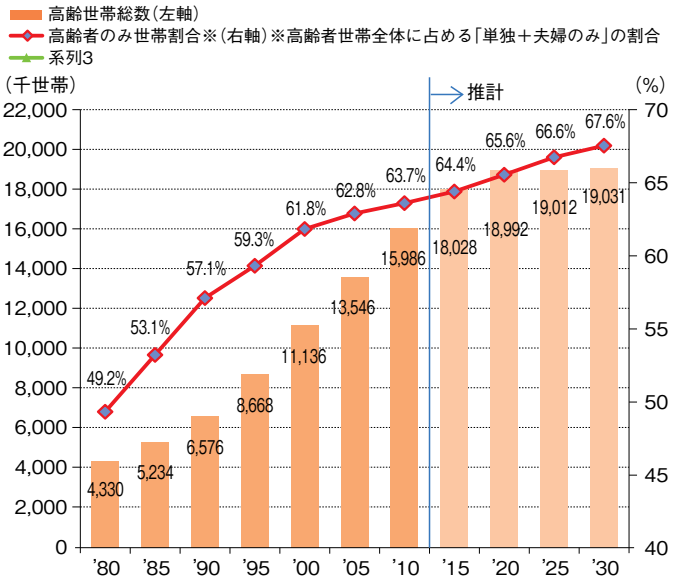
率が低く、いざというときに相談できる地域の福祉団体との連携があればトラブルも少ないのです。高齢者は優良顧客といえるでしょう。

しかし、これまで接点のなかった高齢者を受け入れるには、新しい募集チャネルが必要です。自治体の中には「高齢者の入居を拒まない賃貸住宅」の情報登録閲覧制度を設け、高齢者対応に積極的な不動産管理会社との橋渡しを行なっています（サ付住に吸収された旧・高円賃と同様の趣旨）。東京都の「シニア円滑入居賃貸住宅」、各自治体の「あんしん賃貸支援事業」などです。一般社団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証も受けられます。また公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）では全国対象に同様の登録閲覧制度「シニアステージ」を運営しています。こうした制度を検討してみましょう。

図表2　高齢者のための主な住まい

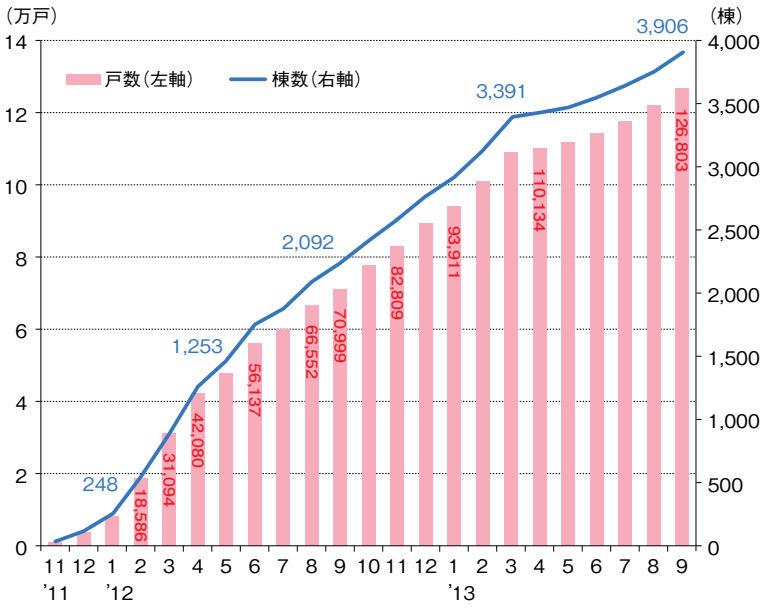
住宅系	サービス付き高齢者向け住宅	バリアフリー化された住宅で介護・医療サービスなどのソフト面の体制が整うなど、一定の条件を満たして自治体に登録された住宅
	旧・高齢者円滑入居賃貸住宅	高齢者の入居を拒否しない住宅。特にハード面の規定はない、家賃債務保証制度などを活用
	分譲型ケア付きマンション	生活支援サービスを付けた高齢者向け分譲マンション
中間系	有料老人ホーム	介護付き、外部の介護サービスを利用する住宅型、介護が必要な場合は退去する健康型がある
施設系	グループホーム	認知症の高齢者が少人数でケアを受けながら共同生活をする施設
	ケアハウス	低額な費用で日常生活の支援を受けられる公的機関が運営する福祉施設
	介護保険施設	介護老人福祉施設（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

図表1　高齢者のみ世帯が大幅に増加



2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

図表4　サービス付き高齢者向け住宅の供給推移（登録状況）



サービス付き高齢者向け住宅情報提供サイトのデータを基に作成

図表3　サービス付き高齢者向け住宅の主な登録基準

ハード	○バリアフリー構造（床段差なし、手摺り設置、廊下幅の確保）
	○居室の床面積が原則25㎡以上（共同利用の居間、食堂、台所等に十分な面積がある場合は18㎡以上）
	○原則として各居室にバス・トイレ・キッチン・収納設備があること（共同利用の台所、浴室、収納設備が十分な場合は居室内になくても可）
サービス	○ケアの専門家が日中建物に常駐して、安否確認サービスと生活相談サービスを提供すること
	※その他、介護・医療・生活支援サービス（食事提供、清掃・洗濯等の家事支援等）は任意
契約内容	○書面による契約（賃貸借または利用権方式）で、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないなど、高齢者の居住の安定が図られた内容であること
	○家賃・サービスの対価・敷金以外の金銭を徴収しない（権利金等は不可）
	○前払金に関して入居者保護の措置が取られていること（金額算定方法・返還基準の明示、3ヵ月以内の契約解除時の返還義務、工事完了前の受領禁止、保全措置等）