

サービス付き高齢者 向け住宅の罫



一般社団法人

ロングライフサポート協会

Long Life Support Association

サービス付き高齢者向け住宅とは？

根拠法は『高齢者の居住の安定確保に関する法律』であり、『高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等』のことを指す。そして、一定のスペックを備えたものを『登録』させることで質を担保している。

ハード

- 居室面積25㎡以上を原則とする。（18㎡以上とするには食堂でその差分を賄う必要がある）
- バリアフリー構造
- 居室内に原則的に洗面・トイレ・台所などなど。

ソフト

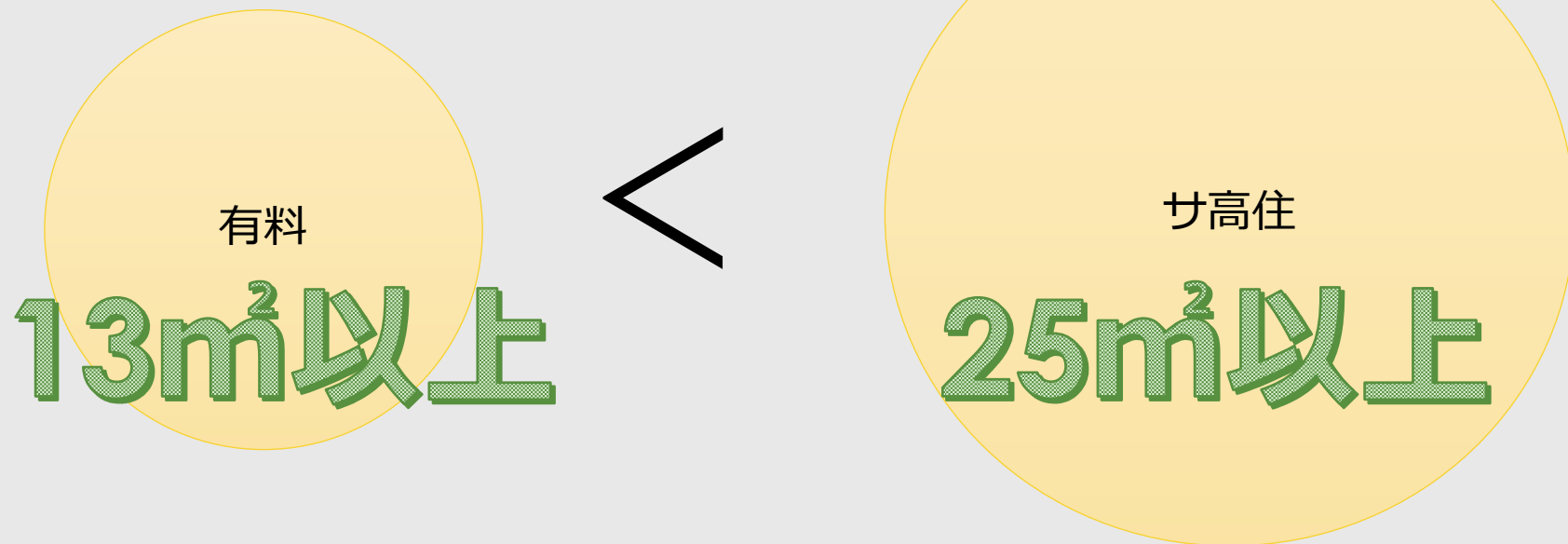
- その名のとおり『サービス』がついている。
- サービスとは『安否確認』『生活相談』が必須。『食事』『生活援助』が任意。
- 契約に制限条項がついている。（長期入院による退去条項はダメ等）
- 入居要件は60歳以上または60歳未満で要支援・要介護



有料老人ホームとの違いは？

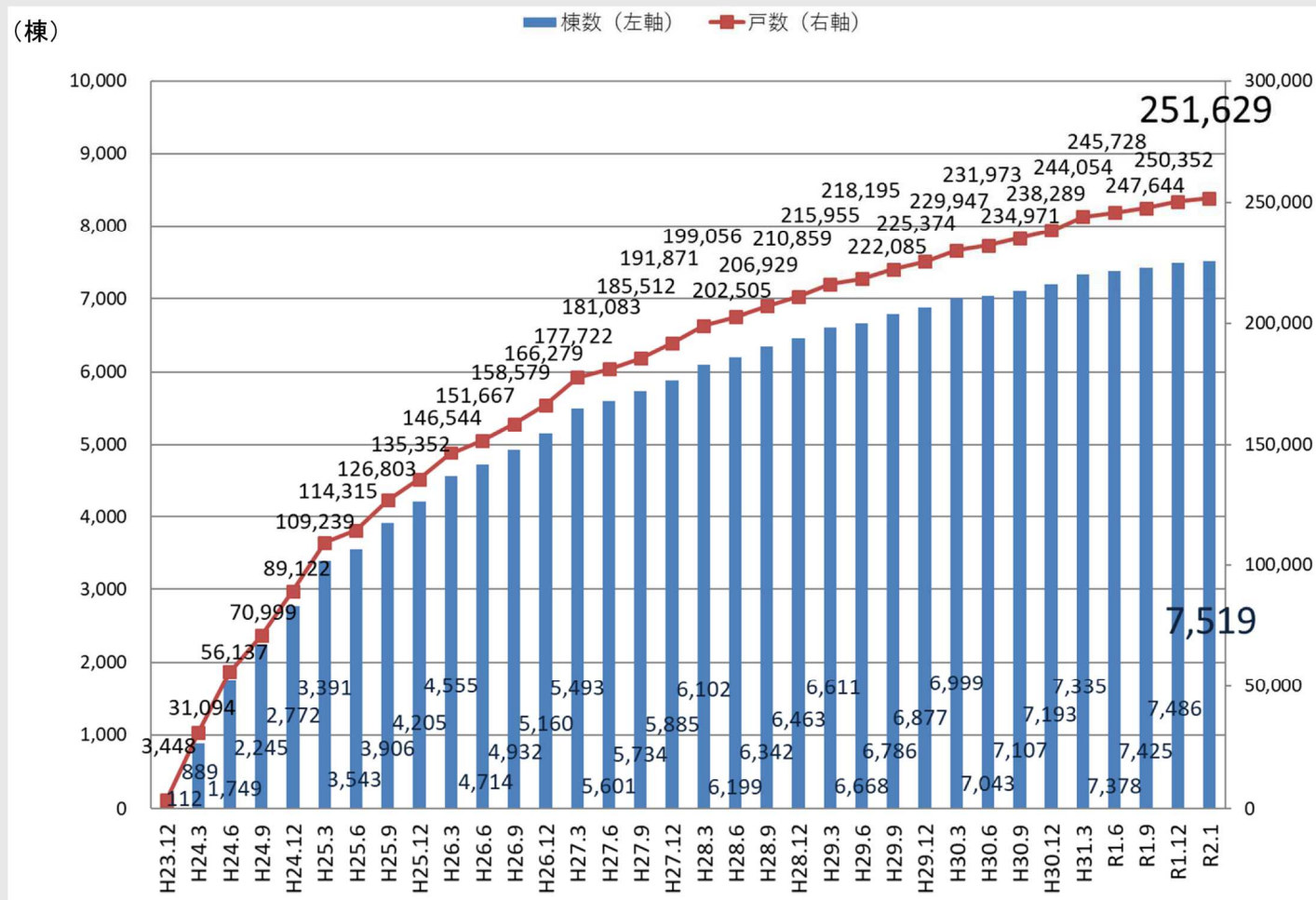
運営にとって最も影響が大きい要素は、**居室面積**である。サ高住は25㎡が原則。これを18㎡以上にするためには共有部分で補う必要がある。

例えば18㎡の場合、 $25\text{㎡} - 18\text{㎡} = 7\text{㎡} \times \text{定員数}$ 分の面積を食堂等の広さに**加える**。定員30名の場合、210㎡近くも食堂の面積に加える必要があるということ。つまり、事は居室だけの問題ではなく**建物自体の大きさ**に関わってくるのである。



サ高住の数は増えるの？

増えてます。でも弓なりになっていて減少傾向。



※国土交通省のデータ

スペックが必要なのに増えてるのはなぜ？

補助金があるから。節税対策もあるかも。外聞もあるかも。
しかし、建築費用を考えると、補助金があっても割に合わない。

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：平成31年度予算案 275億円》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う

＜対 象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
＜補助額＞ 住宅：新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸）※ 改修 1/3（上限 180万円/戸 等）
※床面積等に応じて設定

高齢者生活支援施設※：新築 1/10、改修 1/3（上限 1,000万円/施設）

※訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設の新築に係る整備費用を対象外とする。

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	平成31年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸	※政府税制改正大綱で適用期限を平成33年3月31日まで延長することを決定
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

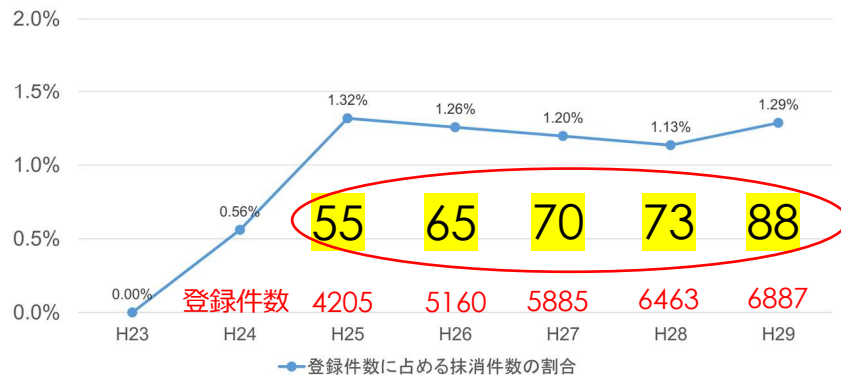
最近倒産件数が増える？

2017年に一度公表されているらしいが、国土交通省に問い合わせたところ、廃業等のデータは「存在」するが「公表」していないらしい。正確には地方公共団体向けにデータを公表しているらしいので、そのデータをNHKなど一部に流したのだと思われる。

それらの記事を散見する限り、2017年の時点では廃業件数は**260件**/累計とのこと。

登録抹消件数の推移

- サービス付き高齢者向け住宅の登録件数に占める事業の廃止などにより登録を抹消した件数の割合(※)は平成25年度以降、**概ね1.1～1.3%の間を推移**している。
- このうち、およそ半数が入居開始前に抹消されており、入居開始後に登録が抹消された場合は、他の事業者によりサービス付き高齢者向け住宅として事業が継続されるケースや、有料老人ホームに用途を転換して継続されるケースなどが多い。



※当該年度の登録抹消件数／当該年度末の登録件数

倒産件数自体の公表はないものの、左記の国土交通省データからすれば、4 p のデータより平成29年は6877件なので、その1.29%が登録抹消したと考えたと、**年間88件程度（小数点以下切り捨て）**ということがわかる。

同じように登録件数とパーセントを乗じ、各年度ごとの抹消登録件数を計算してみた。

※登録件数・抹消件数は追記した。

平成25年は55件だったのが平成29年は88件。**やはり右肩あがりである。**

建築費用はどのくらい違う？

サ高住は25㎡以上、有料は13㎡以上が居室面積の基準である。

その差は12㎡なので、

20名定員.....20名×12㎡ = 240㎡ ≒ 73坪。坪単価50万円でも3,650万円。

30名定員.....30名×12㎡ = 360㎡ ≒ 109坪。坪単価50万円でも5,450万円。

40名定員.....40名×12㎡ = 480㎡ ≒ 145坪。坪単価50万円でも7,250万円。

このように、大きくなればなるほど開きが出てくると思われる。

※厳密には全体の建物のバランスから、それ以外の部分も大きくなると考えたほうがいい。上記の数値は最低値の開きのことを指す。

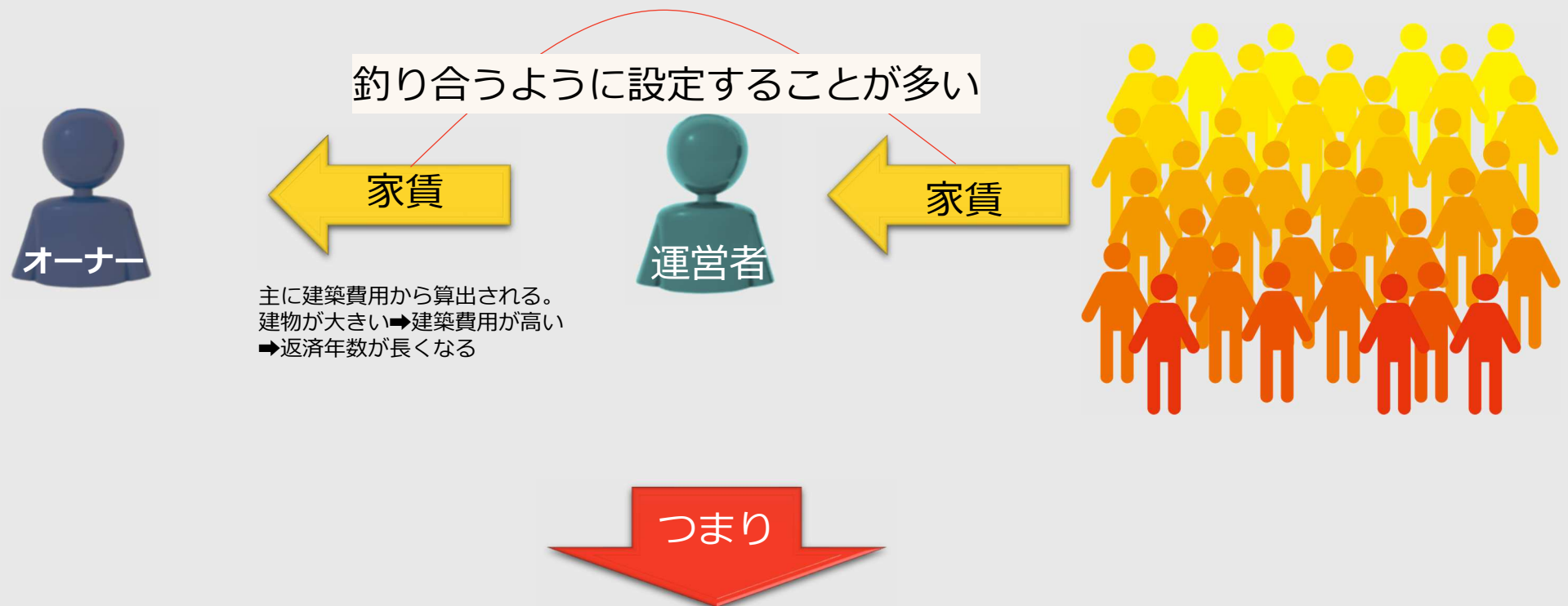
これに対して、20名定員であれば、補助金は90×20=1800万円。

しかし、この補助金はオーナーへの補助金であり、サブリース形式の場合、運営会社がオーナーに支払う家賃に変動があるかということそうでもない。



運営者の家賃が高いと

当然、利用者からの家賃で支払うしかないので、利用者の家賃が高くなる。



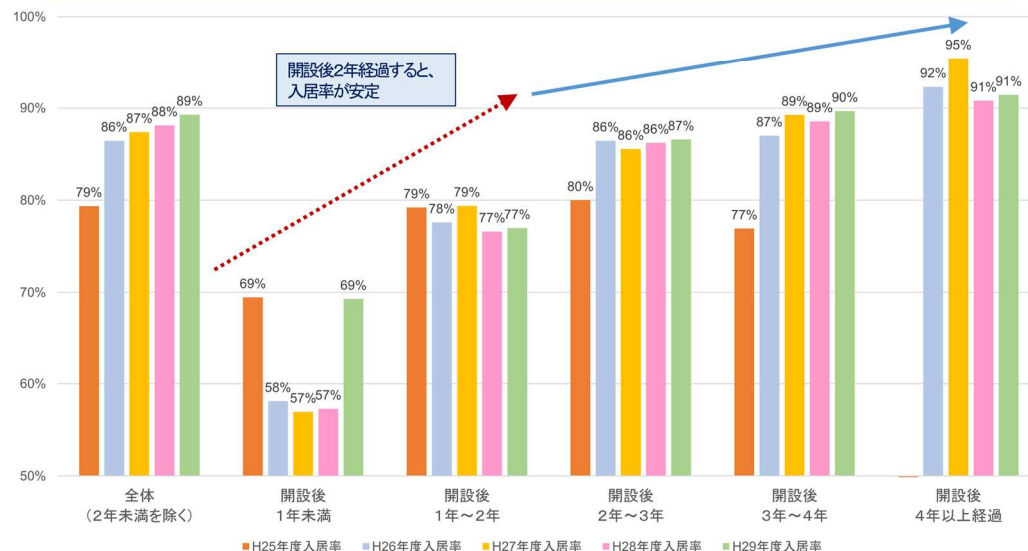
サ高住は毎月の家賃という固定費が高くなる

入居スピードが低下する

サ高住はオーナーへの家賃の引き当てとして利用者の家賃が設定されることが多く、建物が大きくオーナーへの家賃が高いことから、利用者の家賃も高い。利用者の家賃が高いと、月額利用料が15万円前後は確実にかかるため、アンダークラスではなかなか手が出ない物件となる。したがって**入居スピードが低下する**。

サービス付き高齢者向け住宅の入居率

- 開設後2年程度は入居率が低い傾向にある。これは、高齢者向けの住宅は、付帯するサービスの確認や家族・ケアマネージャーとの調整、入居者の状況に応じた受入体制の確保などに一定の時間を要するためと考えられる。
- 開設後2年未満の住宅を除くと平成29年度の入居率は89%となっている。



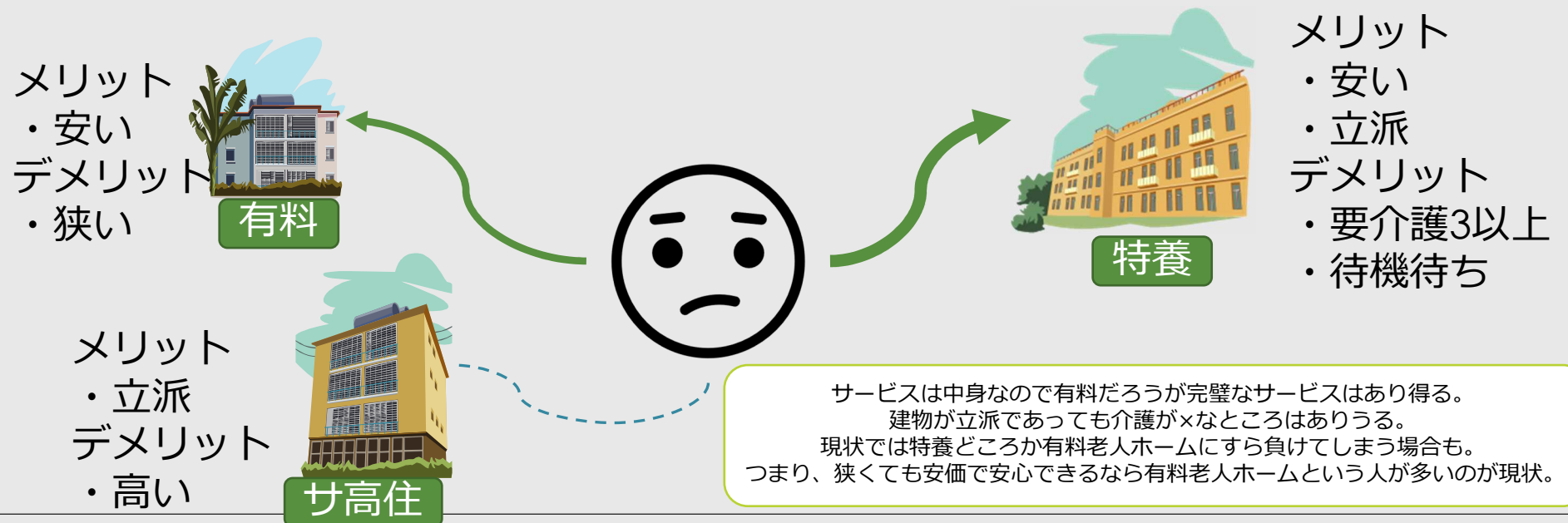
※国の補助金(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)を利用した事業者向けの定期報告調査より(H25年度末～H29年度末で回収された定期報告を集計)

左記の国土交通省データからすれば、2年目からは入居が安定するとのことだが、よく考えてみれば、2年目でもせいぜい80%程度しか入居されず、4年かけても満室にはならないといえる。

つまり、**事業が安定するまで2年間耐え忍ぶ**というのがサ高住の在り方。

売上が上がらない

サ高住は要介護が高くて問題ない。昔はサ高住＝軽度という印象があったため、要介護度が低い方が入居し、思ったように介護報酬がとれなかった。今ではその印象は薄らいできたといえるが、しかしそうなると競合（ライバル）が増えたということになる。そのライバルとは要介護度3以上で入居可能な特養と、全領域をカバーしうる有料老人ホームである。前頁までに述べたように有料老人ホームは比較的安価な料金も設定可能であるし、特養はなおのこと低価格である。したがって、これらのライバル企業に要介護度が高い方をとられてしまい、**売上が上がらない**。



サ高住は罠である

めまぐるしく変わる介護業界において、長期間家賃という名の拘束があり、かつアンダークラスが増え続ける現状において、サ高住の運営に参入することは、**罠といわざるを得ません**。しかも建物は建ててしまったらもうどうしようもなく、最初から足かせが何重にもかせられた状態といえます。



最初から傾いている。
建てるところから間違い
のルートを進んでいる。

では、どうすればよいか。

原因は建築費用が高いことにありました。だとすれば、建築費用が安価であればよいのです。そうするためには、居室面積の縛りが13m²の**有料老人ホームが良い**ということになります。また、13m²の縛りすら突破する方法が実はあるのです。



行政の「壁」を突破することで、ずっしりとした事業計画を策定可能になる。