

ハウスメーカーによるシニアのための新しい住まい・住まい方の提案(3)『住み替えによる新しい形』

パナホーム(株) エイジングライフ部 平山良平

1. どのような取り組みを目指すか

現在、我々民間会社も高専賃に取り組んでいるところでございます。高専賃制度は福祉とは異なる規制のないもので、自主責任で事業を進めていけるということで、ハウスメーカーとしての取り組みを確立していくことをテーマとして考えているところでございます。我々の取り組みを通して、ハウスメーカーが高齢者に関わっていくためには、ハードをつくるだけではなくて、サービス提供のためのネットワークづくりも行っていくことが必要であると考えようになりました。特に元気型の高齢者住宅が日本では120万戸不足しているといわれております。介護保険が適用される適合高専賃や有料老人ホームの事業は次々と進められてきましたが、元気型の高齢者住宅の事業化はなかなか進んでいません。住宅会社各社には質のよい住まいを提供してきたという自負があり、住まいとしてクオリティの高いものを供給する必要があると考えています。

2. 住宅各社が取り組んでいる高齢者住宅の紹介

住宅会社は直営もしくは子会社を通じて、様々な高齢者運営事業を手がけておられます。事業内容は、「①介護型」「②自立型」「③複合・街づくり型」の3つのパターンに大きく分けられると思います。「①介護型」に関しては、ミサワホーム様のグループ会社である(株)マザアスでは早くから介護事業に取り組んでおられます。また先ほどもご紹介のありましたセキスイハイム様の「オアシスセンター」や、当社パナホームが開設した介護付き有料老人ホーム「ケアビレッジ千里・古江台」もございます。積水ハウス様は積和サポート(株)をつくられ、介護付き有料老人ホーム「Sアミーユシリーズ」を展開・準備中でございます。

「②自立型」では、高齢者が助け合いながら共同生活を行うグループリビングというタイプの住宅がありますが、東急ホーム様は東急田園都市線沿線で「ライフリー荏田」(高専賃登録)というグループリビングを開設されております。パナホームも「コミュニティハウス法隆寺」を建設いたしました。

他に小規模なものとして旭化成様は練馬区と板橋区に「ヘーベルビレッジ」という賃貸住宅(練馬の物件は高専賃登録)を完成されました。中規模タイプのものでは、積水ハウス様のグループ会社である積和不動産(株)様が一括借上げで管理しておられる「グランドマスターズ武蔵府中」(高専賃登録)を完成されました。

「③複合・街づくり型」では、東急不動産様は運営会社の(株)イーライフデザイン様が共同して、

①介護型

- ミサワホーム:マザアス(株)
- セキスイハイム:セキスイオアシスセンター(株)
- パナホーム:ケアビレッジ千里・古江台
- 積水ハウス:積和サポート(株)

「Sアミーユ柏江」ははじめ20箇所展開・準備中

■ミサワ マザアス南柏(93年128室)



■セキスイオアシスセンター (04年) ■ケアビレッジ千里・古江台 (05年51室) ■Sアミーユ大島居 (07年60室)

②自立型-小規模事例

■グループリビング:(夜間 相互見守り)



■東急ホーム ライフリー荏田 (03年14室:NPO) ■パナホーム コミュニティハウス法隆寺 (04年8室:株式会社方式)

■ヘーベルヴィレッジ:利便性の良さ・有人管理サービスは基本的に無



■光が丘(06年12世帯) ■東武練馬(06年9世帯)

自立型のグランクレールシリーズ(高専賃登録)と介護型のグランケアシリーズをつくられ、この二つのタイプをセットにすることで、自立型に入っている元気な高齢者が要介護になっても生活環境のあまり変わらない所にある介護型の方に入っていただけるというものです。ミサワグループのマザアス様による品川区高齢者複合施設も同じ展開をしております。またこれは現在建設中のものでありますが、住友林業様がスミリンライフアシスト(株)という介護会社を設立され、静岡市葵区で住友林業の街づくりとして一つの団地をつくっておられまして、これは住宅会社として理想的な街づくりではないかと思えます。これからの団地の再開発もこのような形になるのではと考えております。

②自立型-中規模事例【積水ハウス(積和不動産)】

・ブランド・マスターズ武蔵府中 他大阪池田で展開準備中




交通	京王線「中河原駅」より徒歩10分
延床面積	1942.78㎡
総戸数	35戸(募集34戸)
住居専有面積	26.81㎡～54.40㎡
入居可能日	平成19年8月1日
貸主	積和不動産株式会社

③複合・まちづくり型【スミモライファシスト(株)】

住友林業の街づくり：しずおか葵の森プロジェクト

子供から高齢者まで 同じ街でいつまでも 安心して暮らせる街



戸建分譲住宅(施工準備中)

高齢者専用賃貸マンション 08年4月竣工予定

クリニック(08年4月竣工予定)

保育所・子育て支援マンション 08年4月竣工予定

有料老人ホーム08年4月開設

3. どのような方が住み替えられたか

当社パナホームは5年ほど前に大阪府守口市でサンリスタ守口(50戸：高専賃登録)という元気型のシニアマンションをオープンいたしました。年齢層はやはり70歳代が中心になっておりまして、男女比も3対7が、これはどちらも高齢者住宅の平均的なものようです。この5年間で退去された方も31名いらっしゃいました。理由の約半分は介護施設に移られたことや亡くなられた方が6%と以上でほぼ半分を占めておりますが、他に自宅に帰られた方などもいらっしゃいます。

入居の理由ですが、家族のすすめや、老後を一人で生活することの不安、連添が亡くなったためということが大きな理由になっておりますが、有料老人ホームの自由のない生活がいやだった、あるいは二世帯同居していたがうまくいかなかったという方もいらっしゃいます。

サンリスタ守口は賃貸方式であり、入ることも

プラン3タイプ(40~42㎡)

家賃例(一時金50万・月次費用16.7万)食事別

内訳:①家賃12.7万円、②共益費2万円、③サービスサポート費4万円





A モダン B 和風 C オープン

「主なサービス」

①24時間有人サービス

暮らし添乗員(2名)
夜間管理人(1名)

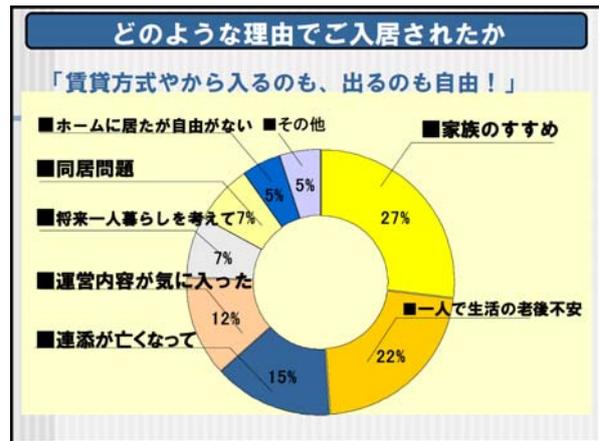
② 医療、介護サービス

松下記念病院
ケアビレッジ千里・古江台

③ 快適・健康サービス

いきがい・やりがい支援
お元氣確認

出ることも自由であるだから入居しやすいと評判になっております。入居者の方々は「自由」を大変誇りに思っておられます。食事も外出も入居退去も自由にできるということが、高専賃においてもとても大事なのだと考えております。



4. 早めの住み替えが進まない理由

サンリスタ守口の5年間の試行錯誤の中で、早めの住み替えが進まない理由などが見えてまいりました。実はサンリスタ守口の当初の企画と、現在のスキームには大きな違いがございます。当初は入居時の年齢は平均65歳程度を想定しておりましたが、70歳代になってから転居のスイッチが入るのだなということが見えてまいりました。スタッフは昼間のみで、当初は要介護2になったら退去という条件がありましたが、入居を考えられていた方もこの部分で引っかかってなかなか入居契約にいたらないということがあったため、24時間365日の有人管理及び松下病院との提携による安心感のあるスキームにいたしまして、退去条件は撤廃いたしました。そのため家賃も月2万円上げることになりましたが、入居状況は安定したものになりました。

有料老人ホームの共同募集会などにはたくさんの方の自立した高齢者がお出でになります。それなのになぜ元気型の高専賃への早めの住み替えが進まないかといいますと、やはり住み替えの居住文化がまだないことが大きな要因だと考えられます。福祉施設や介護付きの有料老人ホームが世の中にたくさんあるため、自立高齢者向け住宅がそのイメージと混同される傾向があり、これを整理する必要があります。また信頼できるような実績のある企業がまだ少ないということです。入居者様の不安にはこの他にも、自分たちが何歳まで生きることができ、どの程度の資金があればいいのか、だまされて財産を巻き上げられないか、あるいは新しい共同生活になじむことができるかということがあります。

事業者サイドにとっての問題は、既存のインフラがそのまま使えないということがあります。小規模自立型の高齢者住宅ですと家賃は15万円前後になると考えられますが、自立型の事業とし

(入居者関連) 住み替えの文化がない

自立した高齢者は年々増えている (入居の意思決定は本人)

- 1. 自立高齢者向け商品の存在・概念を伝えるにくい。**
 - ①福祉施設、老人ホームなど諸制度の複雑さとイメージの混同
 - ②存在・内容を知っている子供は親を呼び寄せたい
- 2. 未知の生活への不安 (信頼できる企業・実績)**
 - ①何歳まで生きることか? (いくら資金があれば 事足りることか)
 - ②だまされて財産を巻き上げられないか
 - ③新しい共同生活になじめるのか? (友達ができるか? 今の生活を捨てる不安)

(事業者) 既存インフラがそのまま使えない

- 1. 小規模自立高齢者住宅の課題 (家賃15万円前後)**

介護型の方は事業として成立するが自立型は成り立ちにくい

 - ①住民相互見守りで有人管理なしか? (入居者・NPO・地域)
 - ②有人管理 (フロント・夜勤) で50人規模にするか?
 - ③家賃を高くするか?
- 2. 既存集合住宅のインフラ・不動産ルートが使えない**

入居募集に時間とお金がかかる
- 3. 医療・介護・サービス・ネットワークする力**

ては難しいものになります。サービスを地域の無償ボランティアなどにまかせますと無料だから無責任ということになる恐れがあります。きちんとお金を払って必要なサービスを受けられるようにするならば、50戸規模の住宅にしてサービス費をリーズナブルなものとするか、もしくは小規模住宅であれば家賃を月3万円ほど上乗せするか、どちらかを選ぶということになります。

また入居募集において、既存の不動産のネットワークに情報を流しても不動産業者には高齢者住宅についての説明ができず、入居にはつながらないということがございます。

さらに高齢者事業には医療・介護・サービスをネットワークする力が必要です。

5. 業界の取組み提案 行政（制度）への要望

まず我々の親世代の方々でも分かるように簡単な呼称に整理・統合ができないかということがございます。現在は多種多様で整理しないと高齢者には伝わらないということがございます。

2つ目はモデルライフステージコースの共有でございます。海外移住や田舎移住、高専賃住み替えといった選択コースを皆のものとして共有できるような啓蒙や教育をしていけば、民間企業も様々な商品をつくることのできるのではと考えられます。

3つ目は先ほどもセキスイハイム様からもお話がありました「暮らしコーディネーター制度」でございます。これは自立生活を支援するマネージャーとして大切な役割を担うものであります。高齢者に様々な制度を解説したり、施設の紹介をしたり、予防介護の訓練をするなど、多機能な能力をもったマネージャーをつくるのが大事だと考えております。

4つ目は「自立生活支援費制度」をご提案したいと思っております。10～18人くらいの小規模な高齢者住宅で地域に住み続ける方々をサポートするスタッフの人件費を支援するものであり、そのサポートを受けている人は介護保険を使えないようにするといった展開も可能なのではないかと考えます。

その他、これから優良な事業をつくっていくために、事業者育成支援や企業格付け、表彰制度などもご提案をしたいと思っております。

健全な自立高齢者住宅市場のしくみづくり・育成が必要	
項目	ポイント
①簡単な呼称に整理・統合	高齢者(集合・戸建・賃貸・分譲)住宅 (福祉・制度用語の整理・統合)
②モデルライフステージコースの共有 (新住宅すぐらく)	60歳以降のくらし選択枝モデル ・誰もがイメージできるくらし選択コース 海外移住・田舎移住・高専賃住み替え・自宅住み続け
③くらしコーディネーター制度 (ライセンス)	自立生活を支援するマネージャー ・制度開設・施設紹介・介護予防・生活支援
④自立生活支援費制度	有人管理費支援 (3万/人・月) (介護保険を使わず高専賃で生活する人を支援)

●その他⑤優良事業者育成支援・企業格付・表彰・入居金保全・税制優遇
⑥高齢者住宅入居募集センター・優良事業者による高専賃の入居紹介
⑦高齢者住宅設計制度(建物+外構+24時間外部サービス対応設計
・駐車場・建築用途(福祉建築扱い)緩和
・在宅医療・介護サービスの活用を前提(個室までのアクセス・セキュリティ)