

# ひとり暮らし高齢者の終の住処<sup>ついですみか</sup>を考える

—有料老人ホームとサービス付き

高齢者向け住宅（サ高住）を比較して—

日本社会事業大学  
院前期 2004 年卒 三輪 秀 民

## I はじめに

### 1 研究の視点

高齢者の多くは健康面や精神面で不安を抱えているが、「人生の最後は自宅で迎えたい」と希望する者が大半であろう。しかし、現実には病院や施設で亡くなることが多く、「終の住処」をどこにするかは高齢者にとって避けて通れない課題ともいえる。要介護状態になった場合、自宅以外の居住場所としては特別養護老人ホーム（以下“特養”という）などの老人福祉施設があるが、特養は入所待ちの人も多く、また入所待ちの期間が長いところから、「申込みしても、入所することなく亡くなってしまった」という話をよく聞く。

そこで、近年、特養に比べて費用がかかるものの、比較的容易に入所できる施設として、“有料老人ホーム”や“サービス付き高齢者向け住宅（以下“サ高住”という）”が注目されている。両者は、要介護者のみならず、健常者を入居の対象としているという共通点があるが、根拠法や介護保険制度上のサービスが異なるなどの違いもある。一方、“ひとり暮らし高齢者”は賃貸物件に入居を申し込んでも断られるという現実がある。

“終の住処”という以上、最後の人生を有意義に過ごすにはソフト面からも分析する必要があるが、筆者が調査した範囲でも行事など何らかのプログラムが用意されている施設が多く、そこでは「施設の職員から見守られている」という安心感はある。

そこで、本報告では、高齢者の中でも、要介護者や健常者を含めた“ひとり暮らし高齢者”の終の住処のあるべき姿という視点から“有料老人ホーム”と“サ高住”の両施設の機能につ

いて、主としてハード面から比較分析し、さらに、それぞれの課題を考察する。

## 2 研究の方法

両施設の資料を収集、分析するとともに、できる限り、施設の現地調査を行なった。

## II 研究結果の要旨

### 1 研究対象の基本情報

(1)有料老人ホームとサ高住の主な違い（表1参照）

有料老人ホームは、①介護付有料老人ホーム②住宅型有料老人ホーム③健康型有料老人ホーム、の3種類がある。このうち、介護保険法に基づき一定の基準を満たして自治体から“特定施設入居者生活介護”の指定を受けた有料老人ホームを“介護付有料老人ホーム”と表示することが認められており、本報告では、有料老人ホームは、原則としてこれを指すものとする。なお、“住宅型有料老人ホーム”では、介護保険制度の外部サービスを利用することができる。また、“健康型有料老人ホーム”は、要介護状態になると、退去しなければならない。

一方、“サ高住”に関しては、井上由起子は月刊福祉2015年5月号で“サ高住”は、①賃貸借契約に基づくバリアフリー住宅であること②安否確認や生活相談などの基本サービスを付帯していること③ほとんどの住宅で食事サービスを付帯していること④介護と医療は建物内外の事業所から居宅サービスとして届けられること、の4つの条件がある」としている。全国の登録状況は、平成26年8月末現在で、4871棟、15万6650戸（出所：週刊朝日）となっている。

～表1～ 有料老人ホームとサ高住の違い

項目	有料老人ホーム	サ高住
契約方法	利用権契約など	賃貸借契約
利用料の支払方法	前払い金方式	月払い方式
居室面積	13㎡以上（東京都）	原則 15㎡以上
最低限の生活支援サービス	食事、介護、家事、健康管理のいずれかを行うこと	緊急時対応（東京都）・安否確認・生活相談を行うことが登録要件
事業を行う際の行政手続き	届出（義務）【老人福祉法】	登録（任意）【高齢者の居住の安定確保に関する法律】
介護サービス	・介護付（特定施設入居者生活介護） ・住宅型（介護保険は外部サービスを利用）	・自由に介護サービスを利用することができる。
生活について	・居室は個室 ・管理的	・プライバシーを重視 ・自由度の高い生活
居室移動や住み替え	・一体的な介護を受けること可能 ・重度化した場合介護専用居室移動	・借地借家法により、継続居住保障 ・重度化した場合は住み替えが必要

（出所）「あんしん なっとく 有料老人ホームの選び方」（東京都保健福祉局、平成 26 年 3 月）

(2)本報告における4つのキーワード（筆者による定義など）

- “ひとり暮らし高齢者”とは、65歳以上の単身世帯者をいう。“一人暮らし高齢者”や“独り暮らし高齢者”と表記することが多いが、本報告ではソフトな響きのある“ひとり暮らし高齢者”とする。
- “終の住処”とは、最後にすむ所をいう（広辞苑）とされている。「死に至るまでの人生において最後に過ごす場所」と定義する。“終の棲家”や“終のすみか”と表現することもある。
- “有料老人ホーム”とは、老人福祉法第29条（届け出等）で、「老人を入所させ、入浴、排泄もしくは食事の介護、食事の提供またはその他の日常生活上必要な便宜の供与をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう」と定義されている。
- “サービス付き高齢者向け住宅”とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法、平成13年公布）で、単身や高齢者のみの世帯が介護を必要することになっても住みなれた地域で安心して住み続けら

れる住宅とされており、従来、高齢者円滑入居賃貸住宅など複数あったものが、平成23年4月より“サービス付き高齢者向け住宅”に一本化された。また、今回の制度改正で、“住所地特例”が適用されることになった。

## 2 有料老人ホームおよびサ高住の具体例

筆者が実際に訪問した物件として、以下の4件を紹介する。

### (1) A 有料老人ホーム（東京都世田谷区）

電鉄系の有料老人ホームである。豪華な建物であり、トレーニング室・麻雀室などの設備が充実しており、あたかも高級ホテルの風情である。要介護状態になっても介護度が低い場合は引き続き、同じ部屋を利用できる。入居一時金は、3,880万円／40.02㎡\*～1億6,880万円／133.42㎡（80歳の場合の償却年数13年）、ヘルスケア一時金630万円、月額管理費15.3万円、食費8.4万円（任意）と、かなり高額である。施設内の行事やバス旅行などが用意されている。

\*（注）70歳で入居の場合、本金額より1千万円程度高くなる。

### (2) B 有料老人ホーム（東京都大田区）

電鉄系の有料老人ホームである。入居一時

金は、7,580万円／52.83㎡～2億4,680万円／98.64㎡（いずれも入居時75～77歳の場合）、月額管理費など23.6万円（生活サービス費・施設管理費・ヘルスサポート費・食事基本料）である。なお、初期償却は、15%となっている。

#### (3) C サ高住（東京都西東京市）

都市再生機構が所有している4階建ての物件を“サ高住”用に改修（エレベータの取り付け・部屋の改修など）し、事業者が25年間賃借し、平成26年10月より募集を開始した。毎月の家賃は、8万円／25㎡（単身用）と9.5万円／34㎡（夫婦用）の2種類で、共益費は毎月1.5万円、生活支援サービスは毎月5.4万円である。朝・夕食は隣接する小規模多機能施設で提供されている。

#### (4) D サ高住（神奈川県鎌倉市）

電力会社の保養所を現在の事業者が買い取り、サ高住として改修済みである。毎月の家賃は31.6万円／25.37㎡～52.4万円／59.52㎡とかなり高額である。10年間一括払いもある。共益費は毎月21万円、生活費は毎月21万円を予定している。平成27年夏に売り出すべく準備中である。1室を除き個室には台所や浴室はないが、共同の浴室や台所がある。

### III 考察

#### 1 有料老人ホームについて

有料老人ホームの重要なポイントについて、4点を以下に述べる。

##### (1) 入居一時金とその保全措置について

“入居一時金”は、有料老人ホームを選ぶ際に最も気をつけなければならない項目であり、また、最もトラブルになりやすい費目でもある。“入居一時金”とは、入居時に一括して支払う家賃をいい、非課税である。このやり方は“利用権方式”といって、「居室に住むこととサービスを受ける権利」である。財産権ではないため、相続や譲渡の対象には

ならない。“入居一時金”は、安いものは数十万円から高いものは数億円と幅があり、一般的には、「有料老人ホームは高額である」という印象が強い。

問題は、①何らかの事情で退去することになったときに決められた金額が返却されない②事業者が倒産する場合に備えるべき保全措置がとられていなくて、入居一時金が全く返却されない、といったトラブルが発生していることである。自宅を売却して有料老人ホームに入居する人が多いので、そうなった場合、帰るべき住居は既がない。その意味で、事業者が信頼できるか否か、事前に十分にチェックをする必要がある。

この辺りの事情について、滝上宗次郎は、『やっぱり終のすみかは有料老人ホーム』で、「多いのは、短期間で退去したのに、入居一時金を業者が取る“頭取り”という商習慣があるため、入居者側は不満があっても別のホームに移りにくい」と述べている。“頭取り”とは、初期償却をいい、例えば、入居者が1,000万円の入居一時金を払って入居したものの住み心地が悪く、1～2ヶ月で退去する場合、30%が初期償却されると300万円が償却されてしまい、700万円しか返ってこないというような商習慣をいう。

##### (2) 居住の権利形態について

有料老人ホームの居住の権利形態には、①終身利用権方式②賃貸方式③終身賃貸方式、の3タイプがある。“終身利用権方式”とは、入居一時金方式による終身利用権である。“生活サービス”を利用すると、別途費用がかかってくる。“賃貸方式”とは、家賃相当額を毎月支払う方式である。“終身賃貸方式”とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づく終身建物賃貸者事業の許可を得たものをいう。

##### (3) 有料老人ホーム協会について

“有料老人ホーム協会”とは、老人福祉法第30条で、「一般社団法人であって、有料

老人ホームの入居者の保護を図るとともに、有料老人ホームの健全な発展に資することを目的とし、かつ、有料老人ホームの設置者を社員とする旨の定款の定めがあるもの」と規定されている。本協会に加入している有料老人ホームは比較的信頼できるということができるが、100%安全であるということではない。1997年頃、本協会に加盟していた岡山県の有料老人ホームが倒産した例があった。

#### (4)無届け介護ハウスについて

認知症入居者に不適切な身体拘束があったとして東京都および東京都北区は無届け介護ハウスを運営する医療法人に改善を指導した(平成27年2月18日付日本経済新聞)。“無届け介護ハウス”とは、高齢者向けマンションなどで介護サービスを受けられる施設であるが、有料老人ホームとして届けられておらず、身体拘束などの虐待や事故につながりやすいといわれている。“無届け介護ハウス”が存在する背景には、特別養護老人ホームなどの老人福祉施設がその需要に比べて圧倒的に少ないことなどがあげられる。

## 2 “さ高住”について

“さ高住”の重要なポイントについて、2点を以下に述べる。

#### (1)生活支援サービスについて

先に述べた“Cさ高住”における本サービスは“普通建物賃貸借3年更新”の条件付サービスであり、介護保険によるサービスではない。具体的には、①緊急時の対応②日常の安否確認③生活相談④健康相談⑤介護相談⑥服薬相談⑦栄養相談⑧健康管理⑨地域活動の情報提供、などである。契約関係では、“入居契約書(普通建物賃貸借契約・毎月払い)”とは別に、“生活支援サービス契約書”を事業者と入居者間で締結する。

#### (2)介護サービスについて

“さ高住”の登録要件には、介護サービスは含まれていない。したがって、介護が必要になった場合、個別に介護サービス事業所と

契約し、訪問介護などの必要なサービスを利用することになる。この点が“介護付有料老人ホーム”と決定的に異なる点である。

## IV 今後の課題

### 1 利用者から見た課題

(1)有料老人ホームに関しては、“高い買い物”であるので、長く住み続けることができるかを考えるとハード面とソフト面から事前にある期間の体験入居をするなどして十分な事前調査をすることが必要であるが、現実にはせいぜい2～3回の見学で決めているのではないだろうか。その結果、「こんなはずではなかった」と、解約することにもなりかねない。そこで問題になるのが、“頭取り”という商慣習である。20～30%程度の初期償却が実施され、この部分の金額が入居者には戻ってこないことになる。この点を事前に十分理解しておく必要がある。また、入居者が健常な状態で入居し、要介護状態になったときにスムーズに介護サービスを受けられるかという点である。将来のことなので、率直にいったんともいえず、経営者を信頼するしかない。

(2)“さ高住”に関しては、“生活支援サービス”が金額に見合ったものであるのかという見極めである。このサービスがなければ、単なる“賃貸住宅”にすぎないし、また入居後でなければサービスの実態がわからないこともある。

(3)“ひとり暮らし高齢者”に“連帯保証人”がない場合、“有料老人ホーム”や“さ高住”への入居は一般的には困難である。

### 2 制度としての課題

(1)有料老人ホームの入居一時金における初期償却(頭取り)は業界の商慣習になっているが、その妥当性について広く議論を行うべきである。

(2)“さ高住”は有料老人ホームに比べると歴史が浅いので、制度としては未成熟であることは否めない。“生活支援サービス”について、

①その“費用対効果”がはっきりしないこと  
②利用者の視点に欠けていること、などがあげられる。それなりの費用を徴収しているだけに、“生活支援計画”や“サービス実施報告書”を作成し、利用者に提供することが望ましい。所管している東京都など地方公共団体は事業者のみならず入居者の意見を聞くなどをして制度のレベルアップを図っていくべきである。

(3)入居の際、“連帯保証人”を求められる。身内に“連帯保証人”がいればよいが、いない場合入居できない恐れがある。賃貸物件では保証会社に保証金を支払って連帯保証人になってもらう方法もある。地方公共団体はこのような対象者を支援する制度の創設を検討すべきである。

(4)滞納家賃は事業者にとってリスクになるが、損害保険ジャパン日本興亜は滞納家賃を保証する保険を開発し、本年8月から募集を開始した(平成27年8月2日付日本経済新聞)。本件は“さ高住”を健全に発展させることへ一助になると考える。

## V おわりに

多忙な中を筆者のヒアリングに対応していただいた“有料老人ホーム”や“さ高住”などの事業関係者に厚くお礼を申し上げる。 以上

### <参考文献>

- ①「一高齢者向け住まいを選ぶ前に—消費者向けガイドブック」(社団法人全国有料老人ホーム協会ほか)
- ②「あんしん なっとく 有料老人ホームの選び方」(東京都保健福祉局・平成26年3月)
- ③「やっぱり終のすみかは有料老人ホーム」(滝上宗次郎・講談社・2006年11月)
- ④「絶対に失敗しない有料老人ホームの選び方」(神岡榮信・河出書房新社・2010年10月)
- ⑤「全国有料老人ホームガイド[東日本編]」(ダイナミックセラーズ出版・2006年6月)

- ⑥「有料老人ホーム事情」(石川彪・同友館・1999年8月)
- ⑦「倒産する老人ホームしない老人ホーム—安全確実な選び方」(わいふ編集部・ミネルヴァ書房・2000年2月)
- ⑧「体験者が語る有料老人ホームへの上手な入居」(婦人の友編集部・婦人の友社・1990年6月)
- ⑨「安心でえらぶ信頼でえらぶ厳選有料老人ホームの創意と工夫」(産経新聞生活情報センター・浪速社・平成23年6月)
- ⑩「みつけた!夢ある老人ホーム—暮らしに合わせた15ガイド—」(グループわいふ/和田好子・ミネルヴァ書房・2012年2月)
- ⑪「後悔しない高齢者施設・住宅の選び方」(岡本典子・日本実業出版社・2014年7月)
- ⑫「サービス付き高齢者向け住宅の手引き」(サービス付き高齢者向け住宅研究会・大成出版社・2012年7月)
- ⑬「高齢者ホーム2015」(週刊朝日MOOK・朝日新聞出版・2014年9月)
- ⑭「平成24年度制度改正後の有料老人ホームに関する実態調査及び契約等に関する調査研究報告書」(社団法人全国有料老人ホーム協会・平成25年3月)
- ⑮「私たち、主婦だけで、理想の終の住処をつくりました!」(網中裕之・PHP研究所・2009年11月)