高齢者住宅ニュース
2011年秋号
Vol.1

安心できる高齢者住宅選び、『利用権』と『所有権』のそれぞれのメリットを理解しよう

シニアライフを安全・快適・充実させる生活の場として、高齢者住宅は定着してきたと言えるのではないだろうか。高齢社会の進行に伴い、最近は数多くの種類の高齢者住宅が供給されてきている。今後本格的なシニアライフを送る立場からは選択肢が増えることは喜ばしいことだろう。しかし、高齢者住宅には多くの種類があり、当然その特性も異なる。自分のライフスタイルにマッチした高齢者住宅を選ぶためには、その特徴を知っておくことが重要となる。ここではアクティブシニア向け高齢者住宅の代表例である「利用権の介護付有料老人ホーム」と「所有権のシニア向け分譲マンション」を取り上げて比較する。ライフスタイルが多様化する中、特徴的な2つを理解することで自分に合った高齢者住宅選びの参考になるだろう。

2000年以降急増した高齢者住宅

かつての高齢者住宅は、日本国内において少数存在するだけでしかなかったのが実状である。それも福祉の色彩の強い公的施設と、特別養護老人ホーム等の介護施設が大半を占めていた。高齢者住宅が急増したのは、2000年の公的介護保険施行からである。介護保険制度に対応し、介護を前提にするケースが多いことが特徴とも言える。このように高齢者住宅の主役は介護住宅であるが、本格的な高齢社会の到来を迎え、アクティブシニア向けの高齢者住宅が増加の兆しを見せていることが最近の特徴と言える。

高齢者住宅には数多くの種類が混在

高齢者住宅とひとくちに言っても、その種類は様々であり、多くの類型が混在している。そしてその類型の多さが分かりにくさの原因になってきたことも事実なのだ。今秋、「サービス付き高齢者向け住宅」制度がスタートする。高齢者住宅市場再編成の可能性も指摘されているが、当分は既存類型が維持され、数多くの種類が混在する状況はまだ継続することになる。

具体的対比：利用権と所有権のメリット比較

「利用権・介護付有料老人ホーム」と「所有権・シニア向け分譲マンション」の比較

利用権 介護付有料老人ホーム		所有権 シニア向け分譲マンション
限定的 未償却残高の返還金あり 課税対象外・税負担なし	資産性	**あり** 相続・譲渡・転貸も可能 課税対象・納税義務あり
事業主体との契約 事業主体・運営主体による包括的管理	管理・運営	**引渡し後に管理組合を結成** 管理会社との契約・委託 通常事業主が管理・運営主体と一致しない
厚生労働省管轄 事前協議の上、自治体に届出 介護計画により受理・監督下に	事業手続き	**国土交通省管轄** 建築基準法に準拠して建設 その他の規制は特になし
90日ルール（独自のクーリングオフ制度） 一時金保全制度の強化 自治体による立ち入り検査もあり	消費者保護体制	**通常の消費者保護規定で対応**
食事から介護まで包括的に提供 スタッフ24時間常駐が原則	サービス提供	**管理会社との契約により決定** 物件により対応は様々 特別の規定はなし
ホームスタッフによる24時間介護 人員配置に法的制度・将来的にも約束 介護保険1割負担と実費程度の負担	介護体制	**規定なし（介護スタッフは通常いない）** 別途介護事業者との契約が必要 ケアプランに基づき介護保険1割負担

最近注目のシニア向け分譲マンションの特性

最近の高齢者住宅市場におけるトピックスは、シニア向け分譲マンションの増加だろう。従来の施設のイメージが残る高齢者住宅に新たなトレンドを持ち込んだ類型として注目されている。これまでの高齢者住宅では得られなかった代表的特性を見ていこう。

シニア向け分譲マンション最大の特性は「資産性」

数ある高齢者住宅の中で、純然とした資産性を有するものはシニア向け分譲マンションのみだ。

所有権だから住戸処分も自由

分譲マンションのもうひとつのメリットとして、室内のリフォームが可能ということが挙げられる。施設色のない今まで通りの生活を優先するには、分譲マンションスタイルの場合違和感はない。自己責任が前提となるが、何事も自分のスタイルを貫きたい人にとっては適しているのではないだろうか。

意外と知らない利用権のメリット

高齢者住宅の中で、最も馴染みが深いのが「介護付有料老人ホーム」ではないだろうか。有料老人ホームのほとんどが利用権であるが、制度改訂により消費者保護が徹底されつつある。利用権、そして有料老人ホームにも多くのメリットが存在することを改めて確認しておこう。

利用権は施設・サービスを利用する権利

利用権は居室・共用施設の利用、各種サービスを受ける権利のこと。所有権が登記等を通じてその権利を万人に対して主張できるのに対して、利用権は有料老人ホームの場合、事業主体と入居者との二者による契約当事者間でのみ有効な権利である。

所有権と比較して権利能力は限定的だが、両当事者間での合意により融通性も発揮することもある。

利用権には税負担なし

シニア向け分譲マンションは、所有権のため課税対象となる。主要なものだけでも購入した段階で不動産取得税、その後毎年固定資産税の負担が必要となる。更に贈与する際には贈与税の対象となり、購入した住戸を売却した場合や賃貸収入を得た場合には所得税の対象になる。そして相続の段階でも相続税の対象となることから、所有している限りはどのような状況においても課税対象となることを確認する必要がある。

その点、利用権は課税対象外。入居後の経済的負担は軽減されることが特徴。また、購入時に必要な登記等も必要としない。

利用権では メンテナンスの費用不要

利用権の場合、建物内の補修に関しては事業主体の管理となるため、原則として費用は不要である。自宅で細かい修繕等に悩まされている人には朗報ではないだろうか。経済的な面に加え、心理的にも安心できそうだ。

有料老人ホームは利用者保護のクーリングオフ制度を導入

有料老人ホームは制度改訂により、クーリングオフ制度が導入された。契約後90日間以内の契約解除が可能となり、入居一時金が全額返還されることになる。シニア向けであっても分譲マンションでは入居後にクーリングオフが適用されることはない。

有料老人ホーム（利用権）だからこそ適用される特別な消費者保護制度なのだ。

有料老人ホームは一時金保全措置で安心感も増加

現在の有料老人ホームは入居一時金に関して保全措置がある。そのため、（社）全国有料老人ホーム協会に加盟したり、事業主体によっては金融機関と連携し、独自の保全措置を講じているところも増加している。

まだ万全とは言えないものの、安心感は増加している。

そして、入居期間によっては未償却分が返還される「入居金返還制度」を採用しているホームも多々ある。

そして、償却期間を過ぎても費用を追加請求されないことも確認しておこう。

一方、シニア向け分譲マンションでは、現状でシニア向け分譲マンションの中古市場はまだ未整備であることが指摘されている。今後の流通市場の整備が急務であることが課題となっていることも確認しておいていいだろう。

有料老人ホームは介護体制も整備

現在の有料老人ホームの大半は最終的に介護サービスの提供が前提になっている。よって介護が必要になってもその整備がなされている有料老人ホームは将来的な安心が保証されていると言えるだろう。

一方、シニア向け分譲マンションでは、居宅介護事業者との契約や、建物内での介護事業所の設置で対応している場合が大半である。

いずれにせよ「分譲」であれ「利用権」であれ最終的には自己判断にて自分のライフスタイルに合った高齢者住宅を選ぶことが肝心である。またその判断は自己責任となることを忘れてはならない。

増え続ける介護離職、働き盛りの男性も

かつて家族介護は女性が負担することが大半であったが、最近では家族介護者の3割は男性という調査発表もある。

そして現在顕在化している問題が「介護離職」の増加である。総務省によると、07年には年間14万人以上が介護を理由に離職・転職している。特に最近は40～50代の働き盛りの男性の介護離職の増加が指摘されている。

育児・介護休業法は施行されているものの、利用者が低いままのようだ。

また、介護は長期戦となることが多い。そうなると経済的にも大きな負担が介護者と要介護者の双方にのしかかるのが実状だ。

介護の長期化による共倒れなど、高齢化の進行は待ったなしの状況にある。自分のため、子供のため、親のため、もしもの備えは早いうちに取っておくべき時代となったことを自覚すべきかもしれない。

安心できる高齢者住宅選びのポイントをここでマスターしよう

高齢社会を生きる場所として、そしてシニアライフを安全・快適・充実したものにする手段としての高齢者住宅の有用性は表面で述べた。これからは実際に高齢者住宅を選ぶに際して何を重視すべきであるのか、この点を解明する必要がある。いざ高齢者住宅選びを実行に移すに際し、資料を見たり見学に行くものと考えられる。では、そこで何を重視すべきであるのか、そしてどのように判断すべきなのか、ここでは理解を深める手法として介護付有料老人ホーム「ザ・レジデンス神戸舞子」を実例にとって具体的にその内容を見ていくことにしよう。

高齢者住宅に求めるものはサービス

現在高齢者住宅の範疇には様々な種類が混在している。そして実際に入居している方々も健康な方から介護が必要な方まで様々である。そこで高齢者住宅に入居する最大の理由はサービスの提供に尽きる。もちろん、サービスにも入居の状況によって求める内容が異なってくるのだが、サービスを前提にして選ぶところが、一般住宅とは根本的に異なるところだ。

「ザ・レジデンス神戸舞子」は総居室数265室の介護付有料老人ホームである。当然介護サービスも提供するが、現在の入居者の大半は介護の必要のない自立した生活を送っているのである。

将来介護が必要になった時には可能な限り居室内で介護サービスを受けられるという安心を得た上で、日常生活に関わる各種サービスを受けながら、これまで通りの生活を送っているのである。

介護だけではなく、日常生活のサービスも適切に受けることができる。充実したシニアライフの選択肢としては覚えておきたいところだろう。

介護サービスの充実

高齢者住宅に入居する最大の要因のひとつが介護サービスである。介護サービスの内容を納得がいくまで確認しておく必要がある。特に『介護付有料老人ホーム』という類型を重要視すべきなのだ。この『介護付』が、介護が必要になった場合、ホームのスタッフが直接介護サービスを提供する安心を保証するからだ。

また、介護サービスの提供に際しては介護体制を確認しておくことも必要だ。この介護体制が介護サービスの充実度を計る目安となるからだ。

イメージフォト

介護保険上の職員配置基準は3：1である。この基準を上回れば充実した介護体制にあると評価されるが、「ザ・レジデンス神戸舞子」の介護体制は2：1である。これは介護が必要な入居者2人に対してケアスタッフが1人配置されていることを表しており、充実した体制が取られている。

医療との連携も安心

高齢者住宅への入居に際しては医療サービスへの期待も大きい。高齢者住宅は病院ではないことを前提としなければならないが、高齢者ならばこそ医療面の対応を確認しておくことは当然だろう。

「ザ・レジデンス神戸舞子」では、建物内に「メディクス舞子クリニック」が開業しており、このクリニックが入居者のホームドクターとして診療している。身近にかかりつけ医がいることは安心と言えるだろう。

また、クリニックには看護師が24時間常駐しており、急変にも対応する体制を整備している。高齢者にとっては看護師の常駐は心強いだろう。

イメージフォト

共用施設の代表は大浴場とレストラン

高齢者住宅において重要視される介護と医療について見てきたが、8割以上の高齢者は介護の必要のない健康な方々である。

よって、健康な方々が日常生活を快適に過ごすための配慮が必要となる。そしてその配慮が現れるのが共用部である。

華美なものは必要ないかもしれないが、ポイントは押さえておくことが求められる。

高齢者住宅で入居後に特に重視される共用サービスが、浴場（入浴サービス）とレストラン（食事サービス）である。

入浴と食事は毎日のことであるため、その内容を確認しておくことが必要だ。

「ザ・レジデンス神戸舞子」では露天風呂を用意している。湯につかりながら穏やかな海辺を身近に感じることができる。瀬戸内海の風景は季節の移り変わりを楽しめ、リゾート気分にも浸れるだろう。

また、レストランでは栄養バランスにも配慮しつつ季節もイメージしながら様々なメニューが楽しめる。そしてレストランからも明石海峡と緑豊かな淡路島を一望できる。目と舌でその美味を味わい、窓外の風景が更に目を楽しませ、会話が弾む演出をしてくれる。

充実・快適な生活とはこうありたいというシーンではないだろうか。

居室の快適性

サービスの充実については見てきたが、生活の場としてやはり居室は気になるところだ。高齢者の生活に配慮した構造になっているのか、入居後に不便を感じないのか、事前に確認しておくことが重要となる。

「ザ・レジデンス神戸舞子」の一般居室は全室44㎡以上を確保。一般に手狭な印象のある高齢者住宅だが、これだけの広さを確保していればある程度の余裕も感じられる。他にも60㎡台から70㎡台の居室も用意されている。一般の分譲マンション並みの広さを確保していることから、夫婦2人で入居するとしてもゆったりとした印象を受けるのではないだろうか。

では、居室内の設備はどうだろうか。高齢者に配慮して、玄関には軽い力で開閉できる「ハンガードア」を採用。洗面室やトイレには床段差なしを徹底させ、滑りにくい床材を使用している。緊急コールボタンを室内に4箇所、生活リズムセンサーも設置。高齢者住宅の居室として不足のない設備を装備している。そして一般居室ということに配慮して収納スペースも用意しているところは、高齢者にとって嬉しいところだろう。

立地・環境も良好

高齢者住宅の選択に際して、立地条件も重要である。住宅である以上、生活拠点とすることから立地は一般住宅以上に確認することが必要となる。

「ザ・レジデンス神戸舞子」はJR神戸線「垂水」駅から徒歩14分の徒歩圏立地である。ホームから駅までの送迎バスの運行サービスも利用できるが、歩いて駅まで行けることはアクセスの良さを計る重要な要素である。

垂水駅周辺には、区役所・銀行・郵便局・商店街があり、日常生活の利便性が確保される。また風光明媚な県立舞子公園、三井アウトレットパークにも人が多く集まる。ショッピングにも健康づくりのウオーキングにも利用できるスポットが数多いことも嬉しいところだ。

気候が良ければ周辺を歩き回ればそれだけで健康が維持できるかもしれない。

それにこの「ザ・レジデンス神戸舞子」は海辺に位置していることも特徴のひとつだ。穏やかな波と潮風を間近に感じられるのも大きな魅力だろう。

リゾート気分を味わえる環境と足回りの良さが特徴のため、家族や友人が訪ねる機会も増えるだろう。それも生活の楽しみに加えられそうだ。

高齢者住宅は最後は実績がものを言う

高齢者住宅は住宅としての空間も重要だが、それ以上にサービスを重視して購入すると述べてきたが、最後に選択のカギを握るのが実績である。

この実績というのはホームとしての信頼と言い換えても良いだろう。

快適で安心したシニアライフを保証するのはホームの信頼を置いてほかにはない。

そしてその信頼は入居者とスタッフとの信頼関係でもある。スタッフが適切なサービスを提供する体制を絶えず整え、入居者が満足と感謝で応えるというサイクルによって築かれている。

「ザ・レジデンス神戸舞子」は開業から約6年の運営実績を有し、現在では120組以上の入居者がコミュニティを形成して生活を送っている。

サークル活動も活発であり、年間を通じて多彩なイベントが行われていることも特徴のひとつだ。これならば高齢期特有の孤独感に襲われることも少なくなると安心できるのではないだろうか。

運営方針について、支配人の平山香織さんに聞いてみると、「介護が必要になってもご夫婦で一緒に生活できる幸福感や、お一人の方でも住み慣れた部屋でそのまま生活できる心地よさは、とても大切なもの。私たちも家族と変わらぬ思いでお手伝いしています」との言葉が返ってきた。

入居者を理解し、相互の信頼関係が窺われるところだろう。最終的に実績と信頼が感じられるか、この点に掛かっていると言えるのではないだろうか。