

サービス付き高齢者向け住宅の 状況について

1 サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要



神奈川県

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正によって創設された制度で、平成23年10月から登録が開始された。
- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県、政令・中核市が登録を実施する。

【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none">・ 床面積は原則25㎡以上※ ※ただし、居間、食堂、台所等、高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上とすることができる・ 構造・設備が一定の基準を満たすこと・ バリアフリー構造であること（段差解消、手すり設置、廊下幅 等）
サービス	<ul style="list-style-type: none">・ 必須サービス：状況把握サービス・生活相談サービス・ その他サービス例：食事の提供、清掃等の家事サービス、入浴等の介護サービス
契約内容	<ul style="list-style-type: none">・ 敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと・ 入居者の入院を理由に事業者から一方的に解約等できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること

【入居者要件】

60歳以上の者又は要支援・要介護認定を受けている者及びその同居者※

※同居者は以下の者に限られる

- ・ 配偶者
- ・ 60歳以上の親族
- ・ 要支援・要介護認定を受けている親族

【登録状況（令和4年3月末時点）】（県全域）

- ・ 戸数：14,575戸
- ・ 棟数：361棟

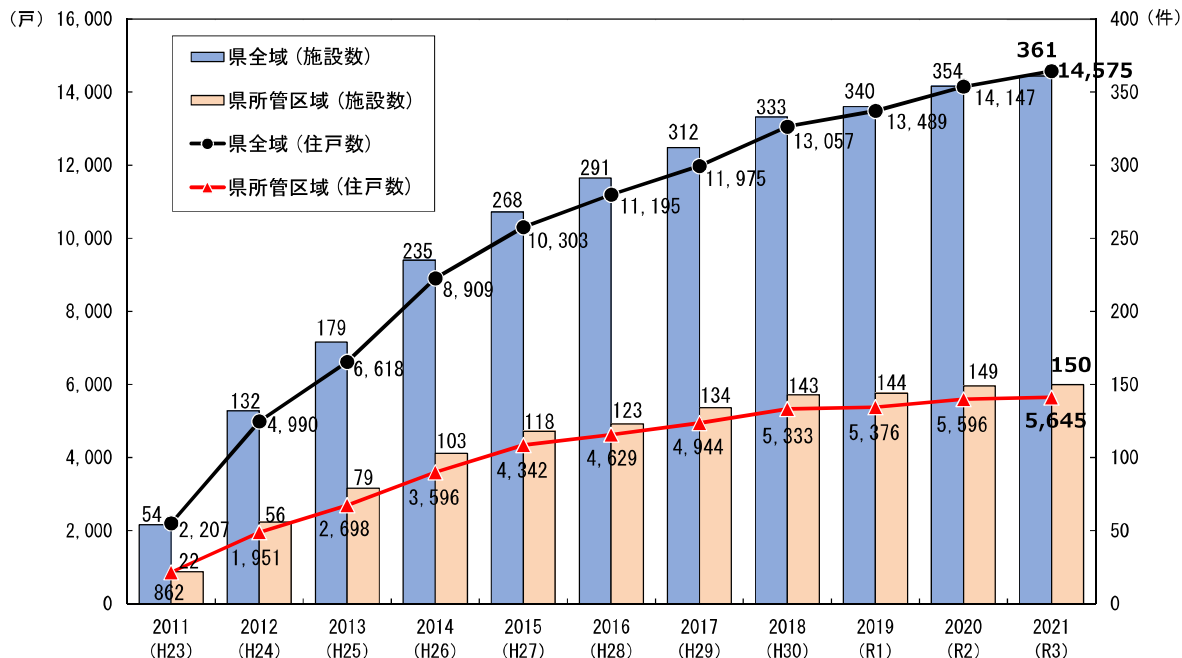
2 県内のサ高住の登録実績の推移 (県全域)



神奈川県

- 登録実績の累計は年々、着実に増加しているが、増加率は徐々になだらかに推移している。
- 県所管区域は政令・中核市(横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市)を除く市町村をいう。

県内のサ高住の登録実績の推移



サ高住登録実績より (2022 (R4) 年3月末時点)

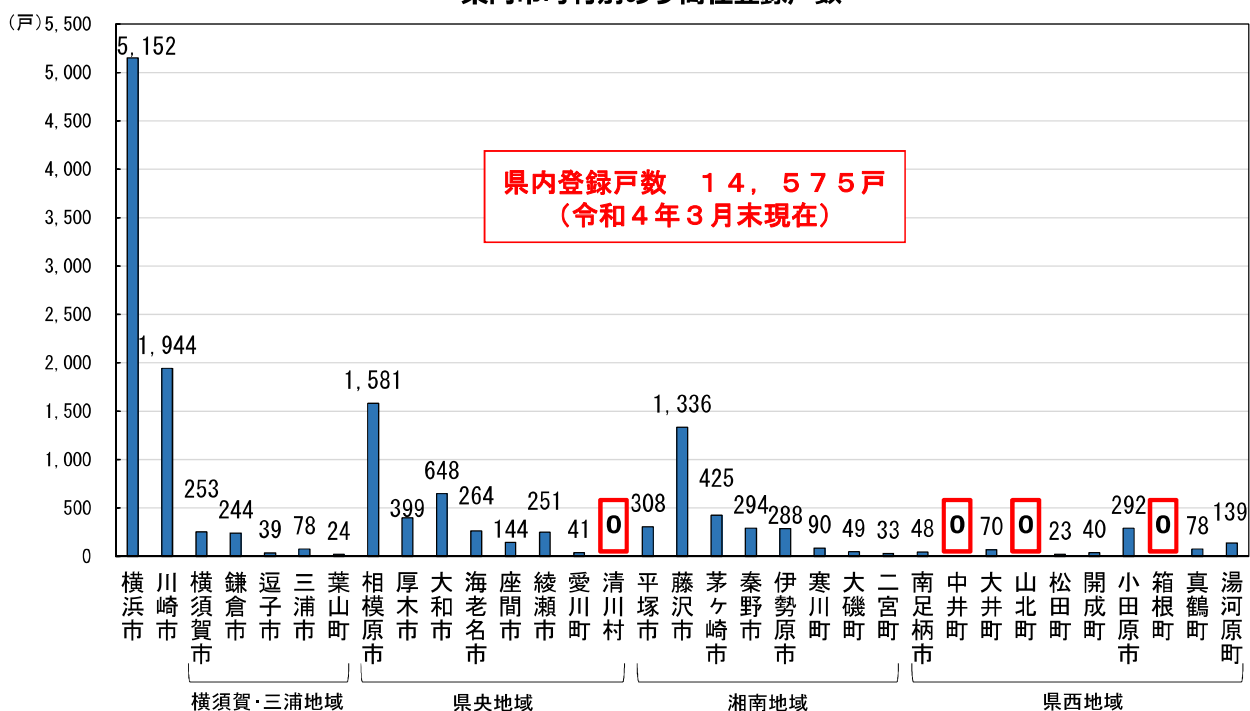
3 県内市町村のサ高住登録戸数 (県全域)



神奈川県

- 令和3年度末現在における県内のサ高住登録戸数は14,575戸となっており、特に都市部における登録戸数が目立つ。
- その一方で、サ高住の登録がない地域がある。(中井町、山北町、箱根町、清川村)

県内市町村別のサ高住登録戸数

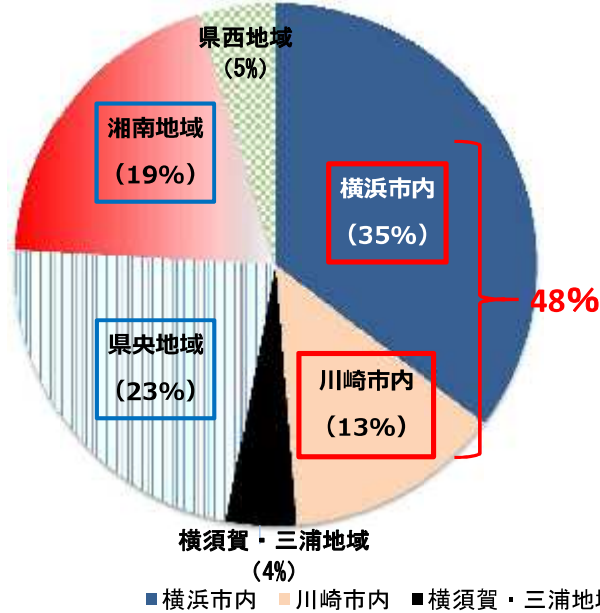


サ高住登録実績より (2022 (R4) 年3月末時点)

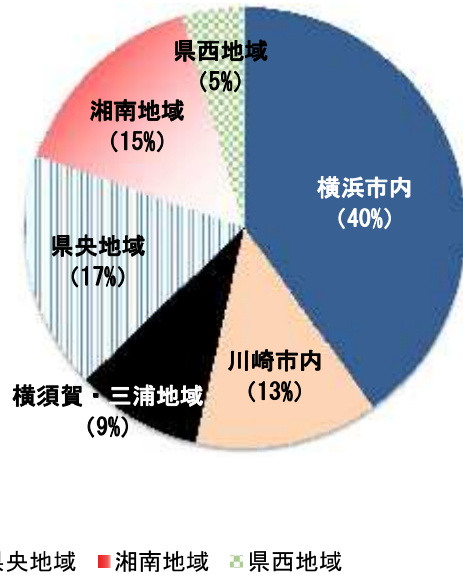
4 県内地域別のサ高住登録戸数の割合（県全域）

- 横浜市内と川崎市内の登録戸数が全体の約5割(48%)を占める一方、横須賀・三浦地域と県西地域の登録戸数の割合が少ない。
- 県央地域と湘南地域は、高齢者(60歳以上)人口と比較して登録戸数の割合が多い。

県内地域別のサ高住登録戸数の割合



県内地域別の高齢者(60歳以上)人口の割合

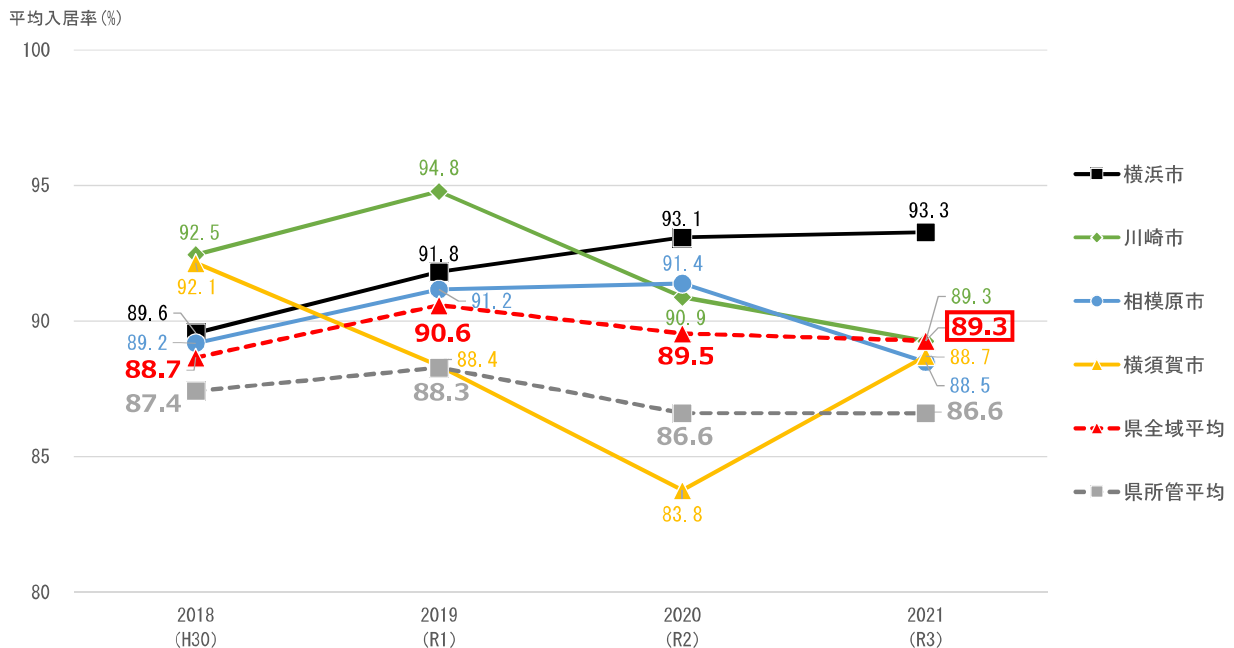


サ高住登録実績より（2022（R4）年3月末時点）
神奈川県年齢別人口統計調査（2022（R4）年1月1日時点）

5 サ高住の入居率(開設後2年以上)の推移（県全域）

- 県政令・中核市(横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市)を含む令和3年度の県全域平均入居率は89.3%となった。
- 全体として8割～9割で推移している。

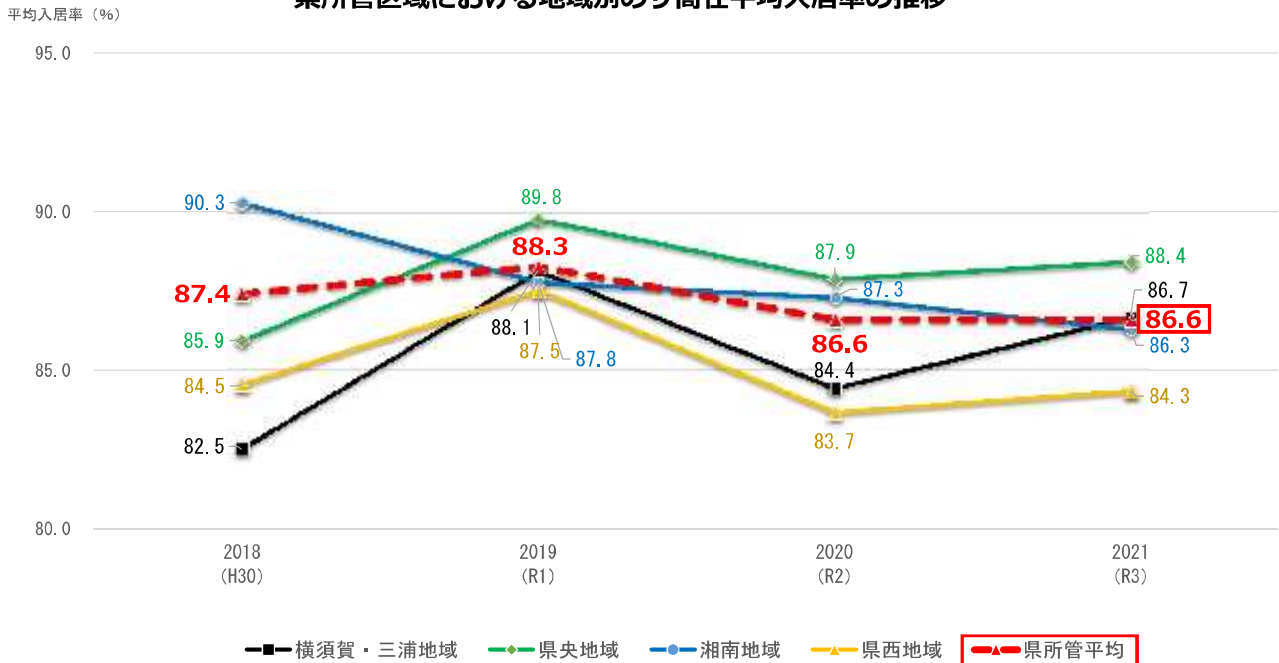
県全域における地域別のサ高住平均入居率の推移



6 サ高住の入居率(開設後2年以上)の推移 (県所管区域)

- 県所管区域における令和3年度の平均入居率は86.6%となった。
- 湘南地域、県西地域は県所管区域の平均入居率を下回っているが、全体として8割～9割で推移している。

県所管区域における地域別のサ高住平均入居率の推移

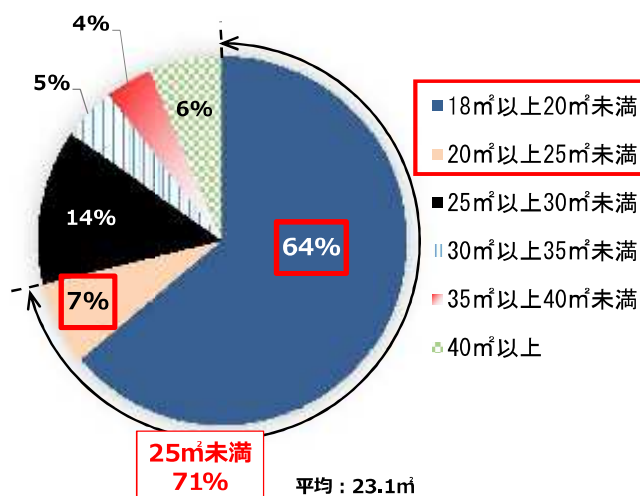


定期報告書より集計

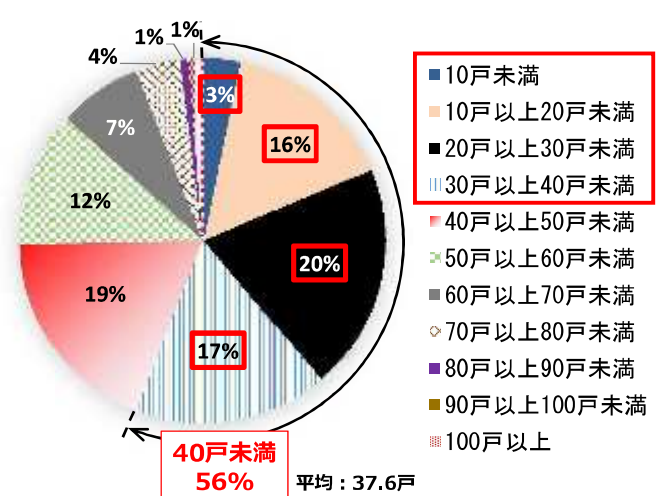
7 サ高住の住戸面積・戸数の分布 (県所管区域)

- 住戸の床面積は、25㎡未満の住戸が約7割(71%)を占めている。
- 1物件あたりの戸数は40戸未満が過半(56%)となっている。

住戸の床面積 (県所管区域)



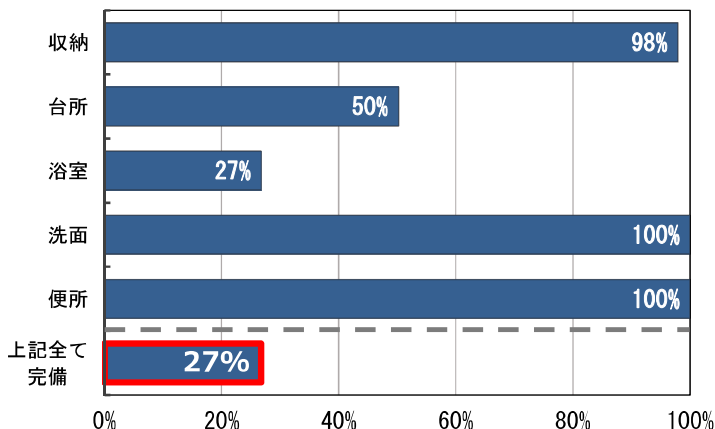
1物件あたりの戸数 (県所管区域)



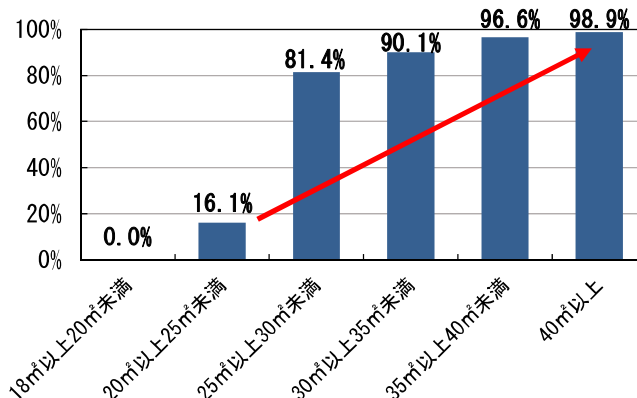
8 設備の設置状況（県所管区域）

- 住戸内に収納・台所・浴室・洗面・便所が完備されている割合は全体の約3割(27%)。
- 25㎡以上の住戸には、住戸内に各設備が完備されている割合が増加する。

住戸内各設備の設置割合（県所管区域）



住戸面積別の設備完備割合の関係（県所管区域）

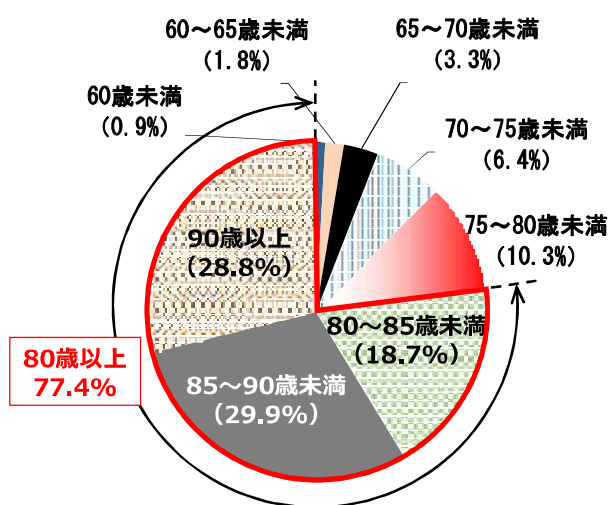


サ高住 情報提供システム（2022（R4）年3月末時点集計）

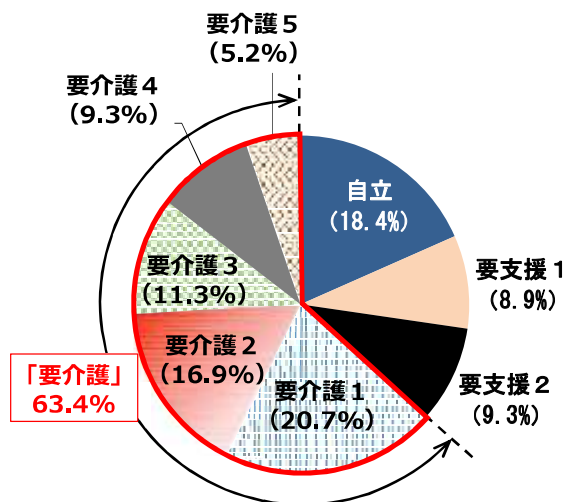
9 入居者の属性（県全域）

- 年齢別の入居者数の割合は80歳以上が全体の約8割(77.4%)、90歳以上が全体の約3割(28.8%)を占めている。
- 介護度別の入居者の割合は、「要介護」が全体の約6割(63.4%)を占めている。

年齢別入居者の割合（県全域）



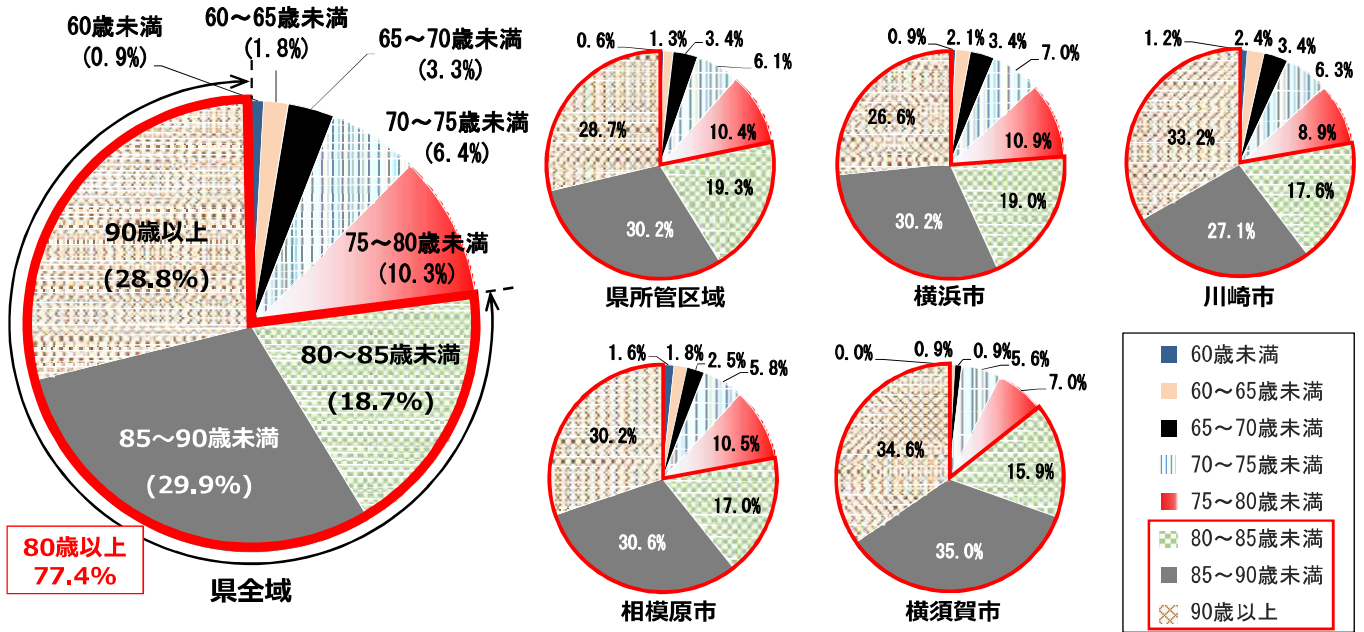
介護度別入居者の割合（県全域）



10 地域別年齢別入居者の割合（県全域）

- 県全域では、80歳以上の入居者が約8割（77.4%）を占める。
- 地域別では、大きな地域差は見られない。

地域別年齢別入居者の割合(県全域)

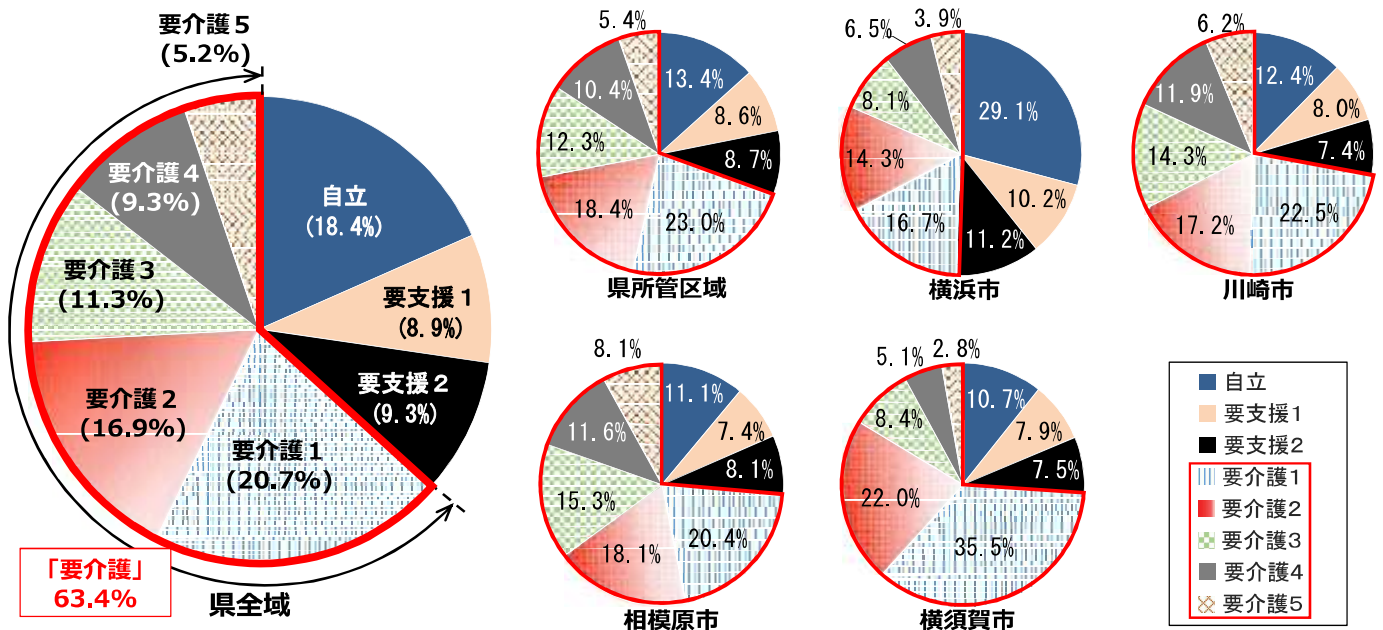


2021 (R3) 年 定期報告書より集計

11 地域別介護度別入居者の割合（県全域）

- 県全域では、「要介護」の入居者が約6割(63.4%)を占めている。
- 地域別では、横浜市は「要介護」の入居者が約5割と、他の地域より低い。

地域別介護度別入居者の割合(県全域)

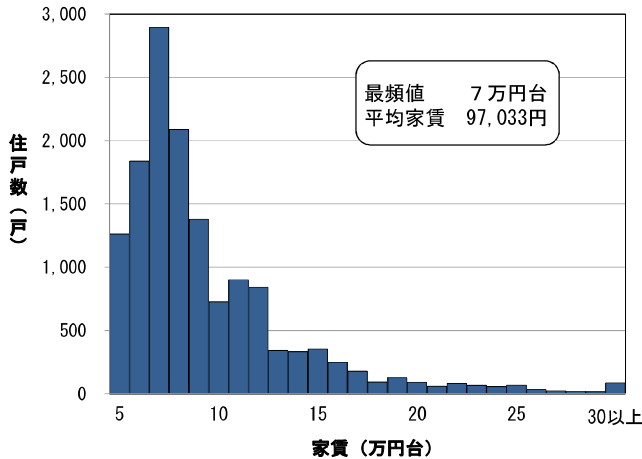


2021 (R3) 年 定期報告書より集計

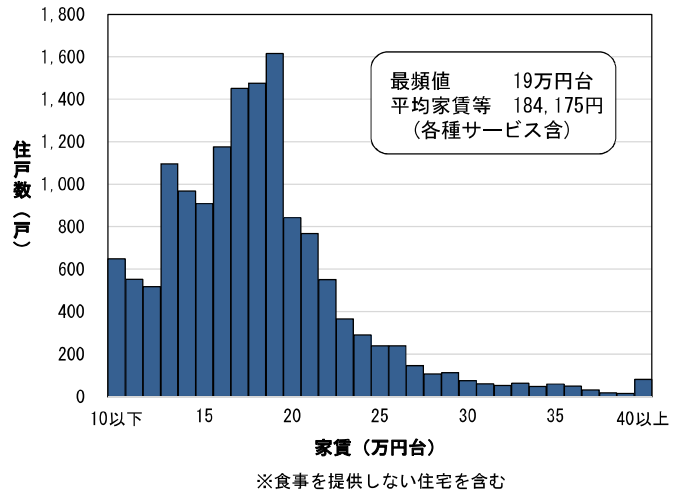
12 サ高住の家賃等（県全域）

- 月額家賃は7万円台が最も多い。
- 各種サービスを含めた月額家賃等(家賃+共益費+食事など各種サービスの対価)は19万円台が最も多い。

月額家賃の状況(県全域)



各種サービスを含めた月額家賃等の状況(県全域)

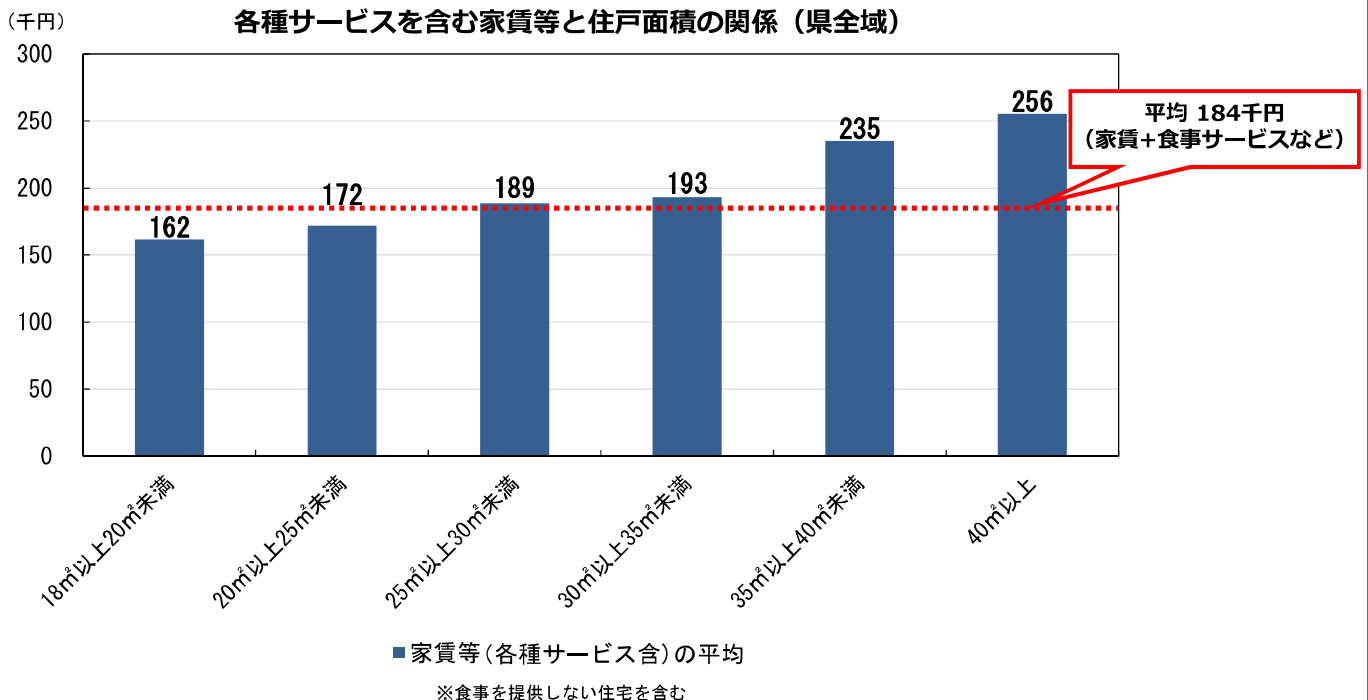


サ高住 情報提供システム (2022 (R4) 年6月集計)

13 各種サービスを含む家賃等と住戸面積の関係（県全域）

- 各種サービスを含む月額家賃等(家賃+共益費+食事など各種サービスの対価)の平均は184千円。
- 月額家賃等の対価は専用部分の床面積が大きいほど高くなる傾向がある。

各種サービスを含む家賃等と住戸面積の関係（県全域）

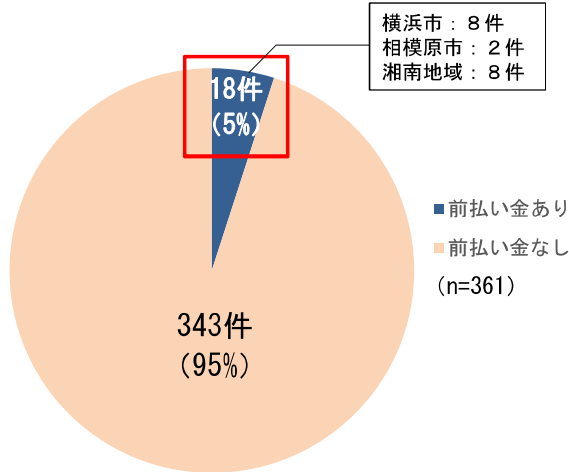


サ高住 情報提供システム (2022 (R4) 年6月末時点集計)

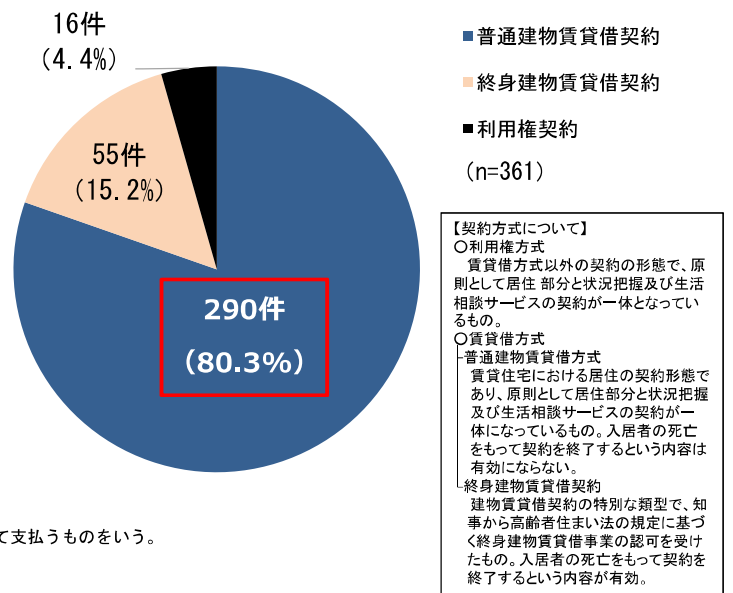
14 家賃等の前払い金・入居契約形態（県全域）

- 前払い金※の家賃を設定しているサ高住は約 5%。
- 入居契約は普通建物賃貸借契約が全体の 80%以上を占めている。

サ高住の家賃等の前払い金 設定状況（県全域）



サ高住入居契約の形態（県全域）



サ高住 情報提供システム（2022 (R4) 年3月末時点集計）

15 サービスの提供状況（県全域）

- 食事サービスの提供を行っているサ高住は全体の 8割以上(87.3%)を占めている。

サ高住で提供される高齢者生活支援サービスの内訳（県全域）

	提供する					
	自ら提供		委託		合計	
	住宅物件数	割合	住宅物件数	割合	住宅物件数	割合
状況把握・生活相談サービス	298	82.5%	63	17.5%	361	100.0%
食事の提供サービス	173	47.9%	142	39.4%	315	87.3%
入浴・排泄・食事等の介護サービス	181	50.1%	13	3.6%	194	53.7%
調理・洗濯・清掃等の家事サービス	202	56.0%	17	4.7%	219	60.7%
健康管理サービス	210	58.2%	21	5.8%	231	64.0%
その他のサービス(送迎・付き添い等)	211	58.4%	19	5.3%	230	63.7%

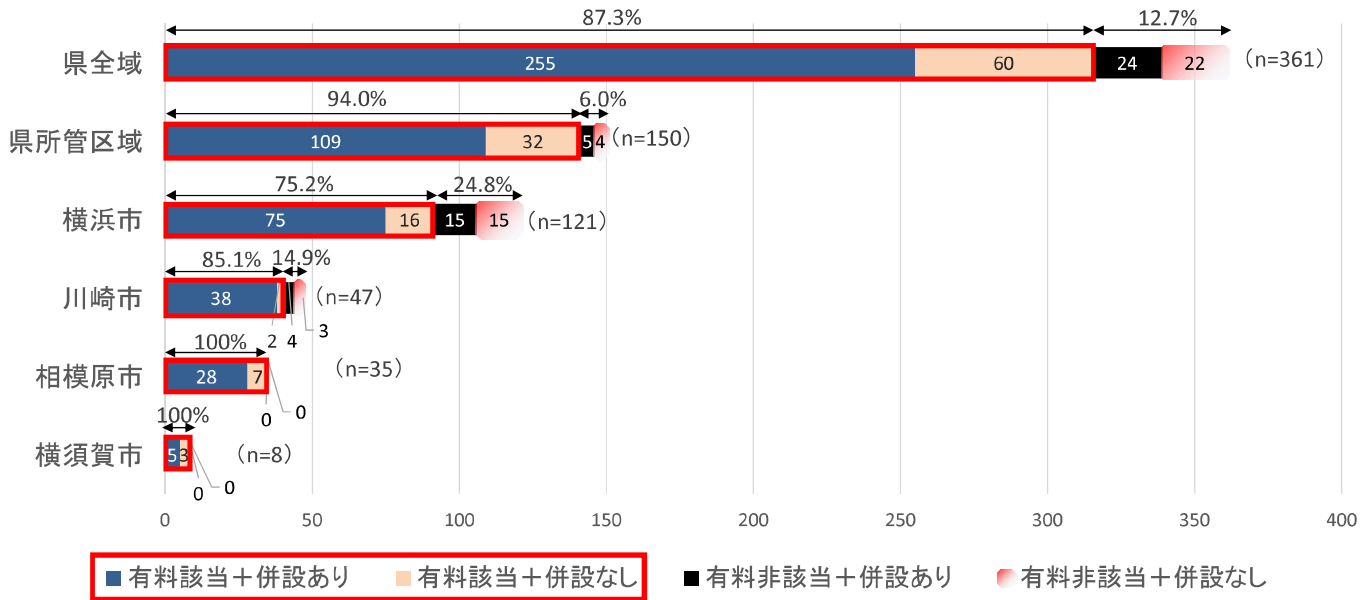
一つでも該当する場合、有料老人ホーム該当となる

サ高住 情報提供システム（2022 (R4) 年3月末時点集計）

16 有料老人ホーム該当・併設施設の状況 (県全域)

- 有料老人ホーム該当は、県全域で多い。
- 有料老人ホーム非該当は、横浜市が比較的多く、相模原市、横須賀市はない。

有料老人ホーム該当・併設施設の状況

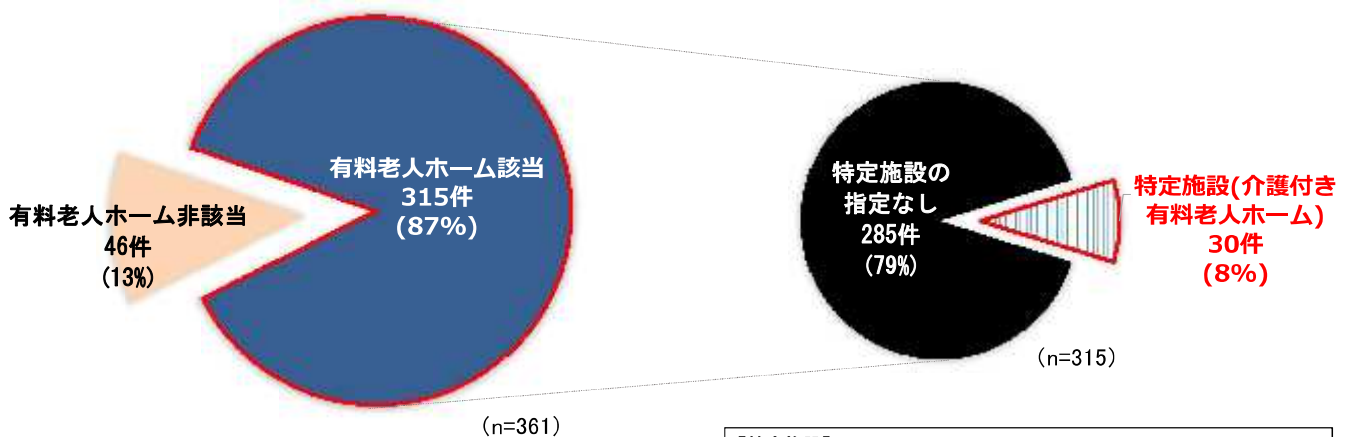


住宅計画課調査 (2022 (R4) 年3月集計)

17 有料老人ホーム該当の割合 (県全域)

- サ高住全体のうち、約9割(87%)が有料老人ホーム該当。
- 有料老人ホーム該当のサ高住のうち、特定施設(介護付き有料老人ホーム)は全体の約1割(8%)。

サ高住における特定施設入居者生活介護指定を受けている割合 (県全域)



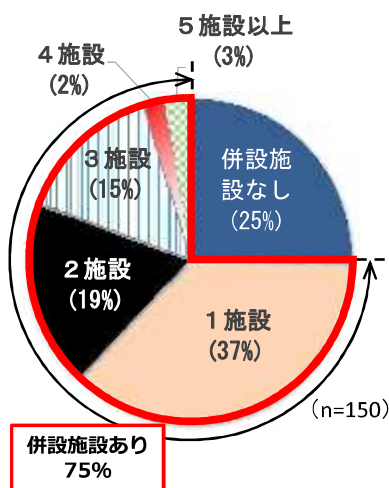
【特定施設】
 有料老人ホームのうち、特定施設入居者生活介護の指定を受けたもの
【特定施設入居者生活介護】
 介護保険法第8条第11項に基づき、特定施設に入居している要介護者を対象とする日常生活上の世話、機能訓練、療養上の世話のこと(介護保険対象)

サ高住 情報提供システム (2022 (R4) 年3月末時点集計)

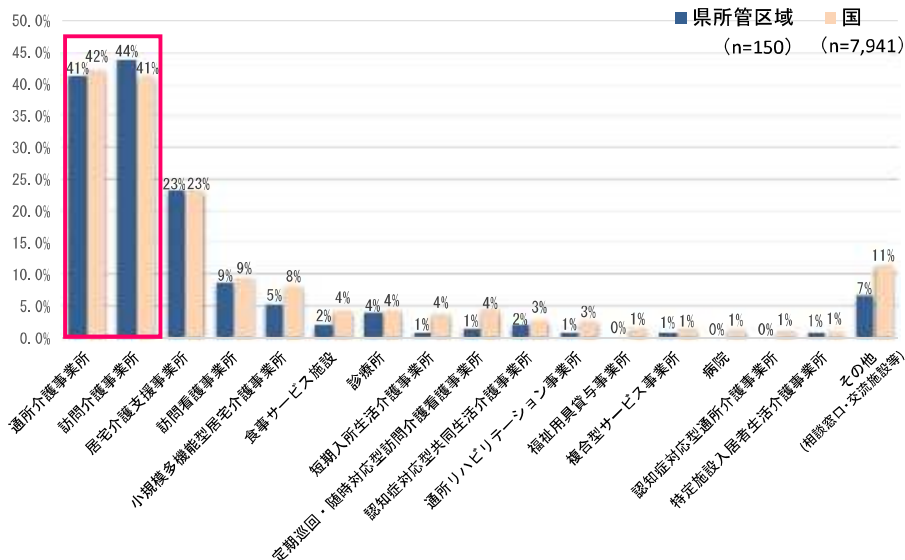
18 併設施設の状況（県所管区域）

- 1つ以上併設施設がある（隣接含む）サ高住は75%。（全国も同程度）
- 併設されている施設の種類は、県所管区域も全国と同様に通所介護・訪問介護が多い。

併設されている施設数
（県所管区域）



併設されている施設の種類（県所管区域）

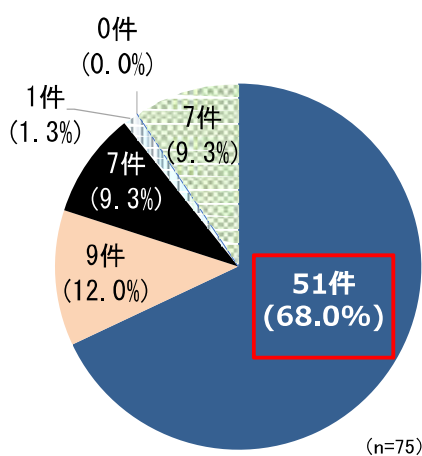


県所管データ：サ高住 情報提供システム(2022(R4)年3月末時点集計)
 全国データ：一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(2021(R3)年8月末時点)」

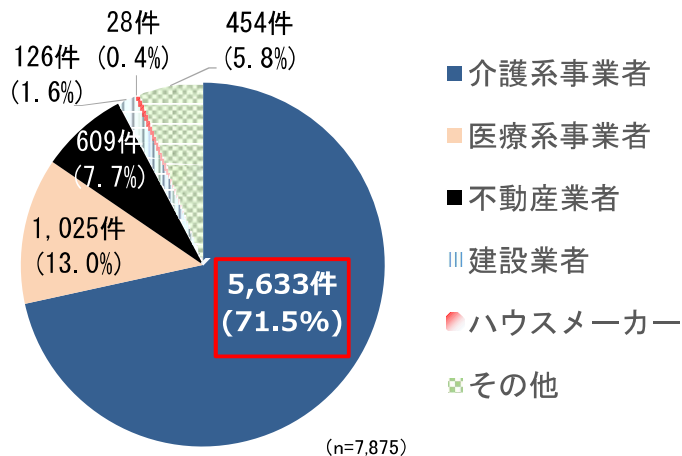
19 登録事業者の主な業種（県所管区域）

- 全国、県所管区域ともに介護系事業者の割合が最も高く、約7割を介護事業者が占める。
- 全国と比較すると、全体でほぼ同様の割合である。

主な業種（県所管区域）



主な業種（全国）

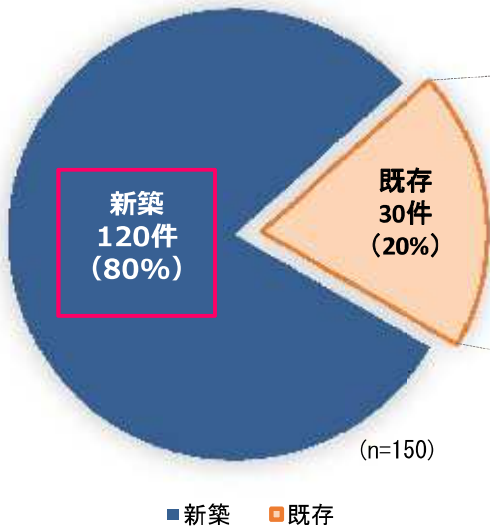


県所管データ：サ高住 情報提供システム(2022(R4)年3月末時点集計)
 全国データ：一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析(2021(R3)年8月末時点)」

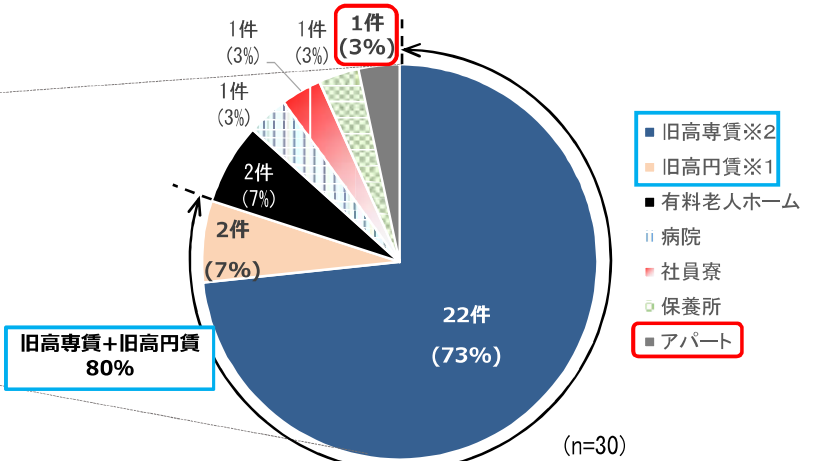
20 サ高住における新築・既存住宅の割合（県所管区域）

- 登録住宅のうち新築が8割(80%)。
- 既存建物30件のうち、8割(80%)は旧高専賃※2・旧高円賃※1であり、一般の賃貸住宅だったものは1件のみ。

新築・既存の件数割合（県所管区域）



既存建物の種類内訳



※1 旧高円賃(高齢者円滑入居賃貸住宅)：高齢者の入居を受け入れること(拒まない)としている賃貸住宅
 ※2 旧高専賃(高齢者専用賃貸住宅)：旧高円賃のうち、賃借人を高齢者とする賃貸住宅

サ高住登録実績より(2022(R4)年3月末時点)

21 サ高住立入検査における指導内容（県所管区域）

- 県所管区域のサ高住を対象に立入検査を実施。
- 整備面の指導内容は、「共用部分を事業者が利用」や「共用階段等の手すりの設置高さ不適合」等。
- 運営面の指導内容は、「事故の対応・未然の防止(事故の記録不十分等)」や「契約・重要事項説明の記載不備」等。

	指導内容	件数					備考
		2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	
整備面	共用階段等の手すりの設置高さ不適合	2	1	1	0	0	廊下の床面または階段の先端からの高さが700mmから900mmの位置
	特定寝室の面積不適合	0	1	1	0	0	内法寸法で9㎡以上
	エレベーターホールに物品が置かれていた	0	3	0	0	1	エレベーターホールに1,500mm×1,500mmの空間を確保
	その他バリアフリー基準不適合	0	2	3	0	1	通路・扉の有効幅員不足、段差、スロープ勾配等
	共用部分における入居者専用の利用スペースが未整備、事業者が使用	8	1	4	1	6	住戸面積は原則25㎡以上のところ、食堂などの共同利用できる部分がある場合は18㎡以上で可
運営面	身体拘束の手続き	2	3	0	2	4	利用者・家族への説明不足、拘束要件3要件の未検討、拘束した際の記録不十分
	事故の対応・未然の防止	19	7	11	7	18	行政への事故報告書未提出、事故の記録不十分、事故の原因分析・改善策の検討不十分、事故の指針未作成、改善策の周知徹底
	契約・重要事項説明書の記載不備	14	5	19	14	10	
	その他	42	73	58	30	68	防災関連、苦情相談窓口の掲示、苦情対応、各種利用に係る費用、医行為の実施・医薬品の管理、運営懇談会の開催、高齢者虐待の防止、記録保存、委託関係、預り金関係等
実施件数		21	20	22	7※	7※	

※R2・3年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため一部検査を延期。
 実施した物件についても、物件の状況や情勢に応じて一部は写真検査とした。

立入検査より集計(住宅計画課・高齢福祉課共管)