

# 限界につぼん

## 「医師や介護スタッフ来ない」

### 第5部 アベノミクスと雇用 ④

A 3021

# 役所のための成長戦略 高齢者住宅 需要とずれ

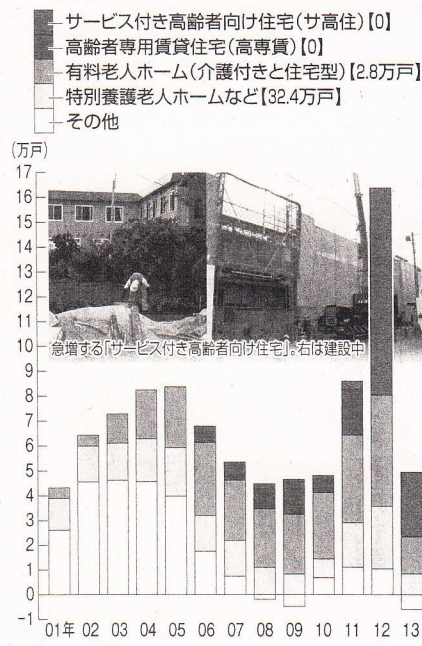
さいたま市郊外の住宅街。黄色とあずき色の外壁がひととき目立つ、介護運営会社やまねメディカルの「なごやかレジデンス」が7月にオープンした。安否確認や日常生活支援などの「サービス付き」

さいたま市郊外の住宅街。黄色とあずき色の外壁がひととき目立つ、介護運営会社やまねメディカルの「なごやかレジデンス」が7月にオープンした。安否確認や日常生活支援などの「サービス付き」

を売りにした「高齢者向け住宅」（サ高住）だ。特別養護老人ホームや介護付き有料老人ホームの開設が「総量規制」で抑えられ、なごやかレジデンスの登録はこの2年弱で12・7万戸と急増した。昨年つくら

### 主な高齢者向けの住宅や介護施設の毎年の増減数

【】内の数字は2000年以前の開設数の累計。2013年は7月までの増減数。タムラプランニング&オペレーティング調べ



急増する「サービス付き高齢者向け住宅」。右は建設中

# 作られた「サ高住」ブーム

これまで、バリアフリーを採用した住宅や高齢者の入居を拒まない住宅の普及を促す国の制度が作られてきたが、さほど普及していない。09年に「高齢者住まい法」が改正され、「高齢者住宅の整備は福祉と一体を進める」として、国交省と厚生労働省との共管になった。その目玉が、従来の「高専賃」などの制度を一本化して11年に創設された「サ高住」だった。

「サ高住」は住宅型有料老人ホームと中身は変わらなという認識はあったが、従来の住宅政策では実績も予算も伸びない。厚生労働省も住宅や地域での介護を打ち出そうとしていたし、国交省として補助金まで出してやる意味は大きかった」と国交省の中堅幹部はいう。

介護保険の収支が苦しいなかで、施設整備の遅れを何とかしたいという厚生労働省と、失敗続きの住宅政策を立て直して社会保障の一翼を担うという国交省の利害が一致したのが「サ高住」

「もっと入ると思ったのに、まだ知られていないのかな」と山根洋一社長。「サ高住」の建設ブームは造る側都合が良かったため過熱しているが、介護サービスが手厚い施設ではないので、利用者の求めるものとはかけ離れたようだ。「建設の補助金はできるし、相続税対策にもなる、住宅メーカーに勧められて、やまねメディカルに賃貸住宅を「一棟貸し」する地主の男性88は言う。やまね

「サ高住」の建設ブームは造る側都合が良かったため過熱しているが、介護サービスが手厚い施設ではないので、利用者の求めるものとはかけ離れたようだ。「建設の補助金はできるし、相続税対策にもなる、住宅メーカーに勧められて、やまねメディカルに賃貸住宅を「一棟貸し」する地主の男性88は言う。やまね

主な高齢者向け住宅	
<b>特別養護老人ホーム</b> 介護を提供	自治体や社会福祉法人が運営しているため入居費用が低い
<b>有料老人ホーム</b> 介護付き…… 介護を提供 住宅型…… 必要になれば介護を受けられる 健康型…… 食事などのサービスが中心。介護は受けられない	民間企業、NPOなどが運営
<b>2011年に廃止</b> <b>高齢者円滑入居賃貸住宅</b> ●高齢者の入居を拒まない ●バリアフリー化など	<b>2011年に新設</b> <b>サービス付き高齢者向け住宅</b> ●安否確認と生活相談の「サービス」を提供 ●「介護サービス」はあってもなくてもよい ●一戸100万円を補助

「サ高住」の創設時に国交省の担当課長だった伊藤明子住宅生産課長は「見守りや生活相談の機能をつけた住宅を造れば、外部の医療や介護サービスもつきます。普及していくと考えた。ただ、当初思っていたのと違って、ハコ（住宅）ができる速度と、介護サービスが整備される速度が一致していない面はある」と、ちぐはぐさを認める。

「サ高住」は住宅型有料老人ホームと中身は変わらなという認識はあったが、従来の住宅政策では実績も予算も伸びない。厚生労働省も住宅や地域での介護を打ち出そうとしていたし、国交省として補助金まで出してやる意味は大きかった」と国交省の中堅幹部はいう。

介護保険の収支が苦しいなかで、施設整備の遅れを何とかしたいという厚生労働省と、失敗続きの住宅政策を立て直して社会保障の一翼を担うという国交省の利害が一致したのが「サ高住」

と喜ぶ。ブームの陰には地主と建設・不動産会社の二大勢力がある。「大手建設会社は震災復興などの仕事があるが、中小は「サ高住」の仕事を抱えている」と2011年、10件もの「サ高住」建設計画がもたらがった茨城県つくば市。あわてた市は、計画が市街化調整区域であることを理由に全て却下した。すでに市内にある、高齢者に介護や食事を提供する「高齢者専用賃貸住宅（高専賃）」3棟は、入居者のほとんどが東京23区などから移り住んだ人たちで、その9割以上がもともと自治体の生活保護を受け続けている。東京23区以外でも状況は似通っている。23区で介護施設が足りない東京都は、「サ高住」に独自の補助金を上乗せするが、できるのは地価の安い周辺のみ。市外の人がばかりになるので、建てないよう求められている」と多摩地区の自治体担当者は明かす。

「サ高住」とともに、政府の成長戦略や競争力会議で議論されている「ヘルスケアアリート」の創設でも、役所の思惑が先行する。「高齢者住宅にこんなにお金に群がる人がいるのか。ヘルスケア施設とは何か。国交省が考えたのか。厚生労働省は認めているのか」「REIT（不動産投資信託）」と呼ばれる金融商品をつかって施設整備の資金を投資家から集めようという「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法活用検討委員会」の昨秋の初会合。委員の一人で、医療法人博愛会の菅間博理理事長の発言に、室内の空気がピンと張った。「今後60万戸。いまの10倍ですが、これは指をくわえていても増えない。投資家の方々にもぜひ参画していただきたい」。国交省土地

霞が関の思惑先行

「サ高住」とともに、政府の成長戦略や競争力会議で議論されている「ヘルスケアアリート」の創設でも、役所の思惑が先行する。「高齢者住宅にこんなにお金に群がる人がいるのか。ヘルスケア施設とは何か。国交省が考えたのか。厚生労働省は認めているのか」「REIT（不動産投資信託）」と呼ばれる金融商品をつかって施設整備の資金を投資家から集めようという「ヘルスケア施設供給促進のための不動産証券化手法活用検討委員会」の昨秋の初会合。委員の一人で、医療法人博愛会の菅間博理理事長の発言に、室内の空気がピンと張った。「今後60万戸。いまの10倍ですが、これは指をくわえていても増えない。投資家の方々にもぜひ参画していただきたい」。国交省土地

建設産業局の佐々木基局長のあいさつなどの後、菅間氏の発言が飛び出した。「医療や介護が収益優先でいいのか。リートも含めて財源を確保するのは必要だとしても、リートの収益が優先されて皆で支え合う仕組みが崩れないように厚生労働省とよくすりあわせよう。投資関係者主導で議論が進みそうだから、反対だと、大きな声だけは出した」と菅間氏はいう。

一方、構想を引っ張ってきた関係者の一人は「サ高住」のように、補助金ももらえながら建てるといふ施設では安心できない。リートならファンドと違って施設の長期保有が可能で、上場したら一般の個人投資家も参加できるという。だが、政策として議論を始めようとするその役所の思惑が前面に出てきた。この関係者は「国交省は『サ高住』をばんばん造ればいいと、そのために（リートで）資金を引っ張って来たいという感じ。一方で医療を担う厚生労働省は、医療局はなかなか議論に参加しようしない。利用者や本質論が置き去りにされている不満がある」。

7月から始まった「実務者検討委員会」でも、「成長ありき」の議論が先行する（西井泰之、松浦新、松田史朗）

今回は、アベノミクスの第1の矢である「金融緩和」と雇用問題を検証する。◆記事へのご意見などを電子メール(keizai@asaahi.com)やお手紙、ファクス(03・5541・8428)でお寄せください。