

令和元年度サービス付き高齢者向け住宅登録事業者向け勉強会

サービス付き高齢者向け住宅の動向

令和 2 年 1 月 1 6 日
宮城県土木部住宅課



サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析

(令和元年8月末時点)



サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者

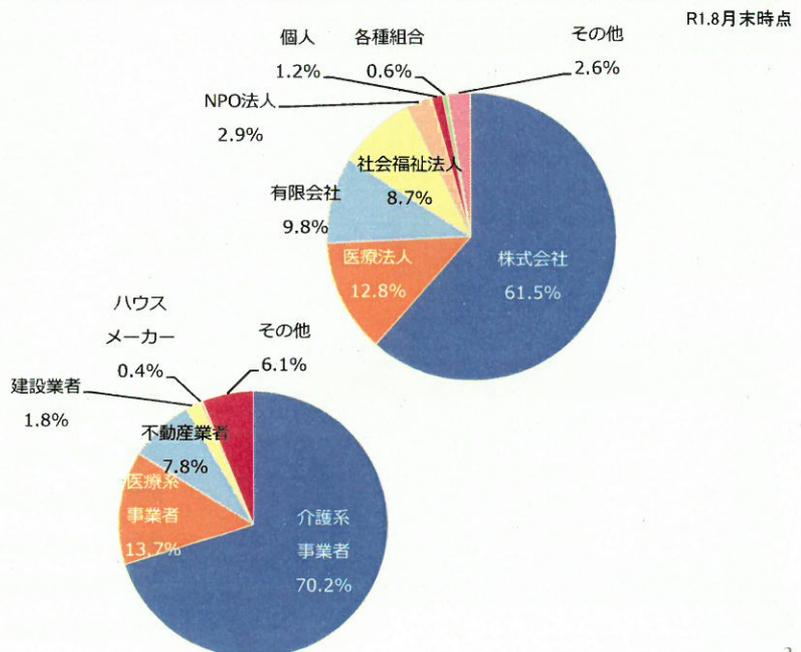
- ・法人等種別では、株式会社（61.5%）、医療法人（12.8%）、有限会社（9.8%）、社会福祉法人（8.7%）となっている。
- ・主な業種としては、介護系事業者が約7割を占め、次いで医療系事業者（13.7%）、不動産業者（7.8%）となっている。

■法人等種別 (n=7,434)

	実数	割合
株式会社	4,569	61.5%
医療法人	951	12.8%
有限会社	725	9.8%
社会福祉法人	647	8.7%
NPO法人	217	2.9%
個人	89	1.2%
各種組合	41	0.6%
その他	195	2.6%

■主な業種 (n=7,345)

	実数	割合
介護系事業者	5,153	70.2%
医療系事業者	1,009	13.7%
不動産業者	573	7.8%
建設業者	132	1.8%
ハウスメーカー	30	0.4%
その他	448	6.1%



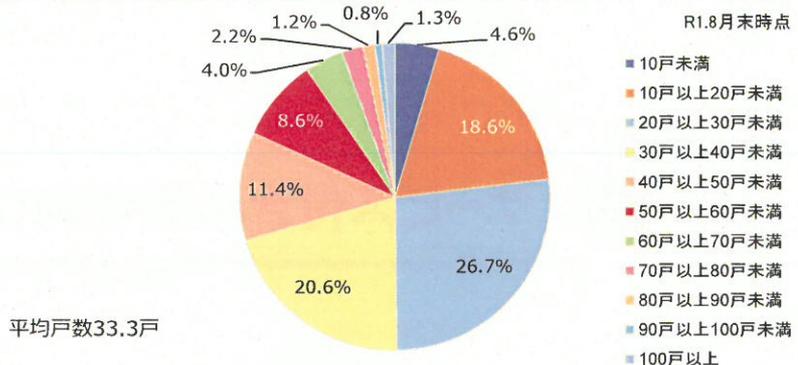


サービス付き高齢者向け住宅の規模

- ・住宅戸数は、「20戸以上30戸未満（26.7%）」「30戸以上40戸未満（20.6%）」「10戸以上20戸未満（18.6%）」が多く、全体の5割弱が30戸未満である。
- ・住宅階数は、2階建が40.1%、3階建が25.2%と、3階以下の住宅が全体の7割強を占める。

■ 住宅戸数

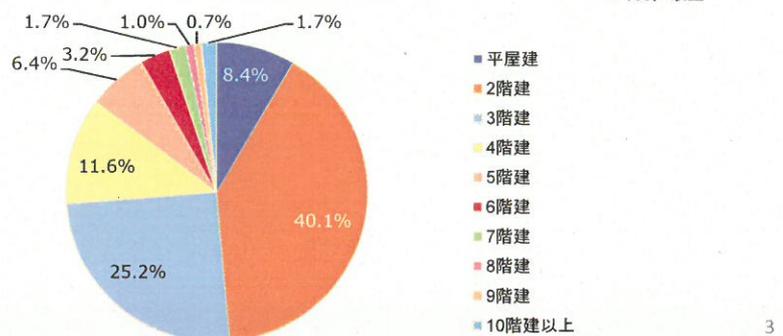
(n=7,415)		
	実数	割合
10戸未満	338	4.6%
10戸以上20戸未満	1,378	18.6%
20戸以上30戸未満	1,979	26.7%
30戸以上40戸未満	1,528	20.6%
40戸以上50戸未満	844	11.4%
50戸以上60戸未満	636	8.6%
60戸以上70戸未満	300	4.0%
70戸以上80戸未満	165	2.2%
80戸以上90戸未満	89	1.2%
90戸以上100戸未満	60	0.8%
100戸以上	98	1.3%



平均戸数33.3戸

■ 住宅階数

(n=7,415)		
	実数	割合
平屋建	626	8.4%
2階建	2,975	40.1%
3階建	1,867	25.2%
4階建	857	11.6%
5階建	476	6.4%
6階建	235	3.2%
7階建	129	1.7%
8階建	72	1.0%
9階建	51	0.7%
10階建以上	127	1.7%



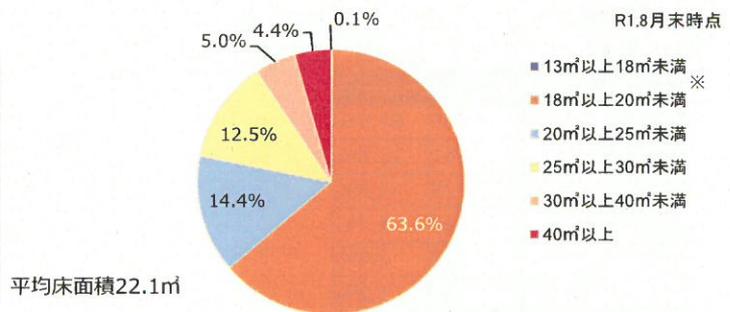
サービス付き高齢者向け住宅の専用部分の面積と設備

- ・専用部分の床面積は、25㎡以上は21.9%で、約4分の3が25㎡未満である。
- ・専用部分の設備は、便所・洗面・収納はほぼすべてに設置されている。台所・浴室も含めて完備されているのは約2割である。

■ 専用部分の面積

(n=247,165)		
	実数	割合
13㎡以上18㎡未満*	293	0.1%
18㎡以上20㎡未満	157,177	63.6%
20㎡以上25㎡未満	35,643	14.4%
25㎡以上30㎡未満	30,972	12.5%
30㎡以上40㎡未満	12,312	5.0%
40㎡以上	10,768	4.4%

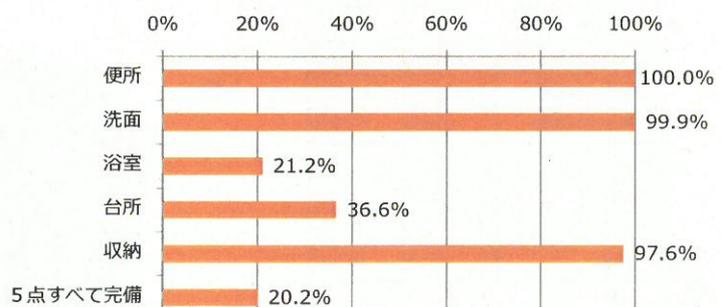
※高齢者居住安定確保計画に基づき登録基準を緩和したもの。



平均床面積22.1㎡

■ 専用部分の設備

(n=247,165)		
	実数	割合
便所	247,161	100.0%
洗面	246,940	99.9%
浴室	52,282	21.2%
台所	90,562	36.6%
収納	241,180	97.6%
5点すべて完備	49,885	20.2%





バリアフリーの状況と入居契約の種類

- ・加齢対応構造（バリアフリー）について、すべての住宅で登録基準を満たしている。2階建て以上の住宅では、ほぼすべての住宅でエレベーターが設置されている。
- ・入居契約の種類が「賃貸借契約」としているものが、全体の約9割となっている。

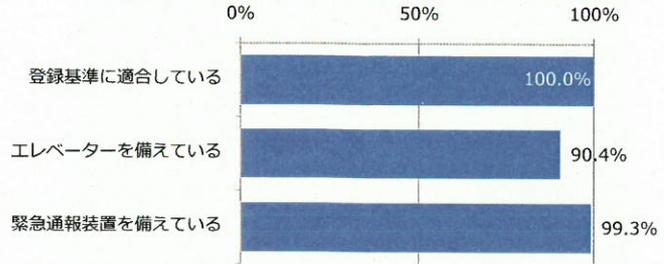
R1.8月末時点

■ 加齢対応構造の状況

(n=7,415)

	実数	割合
登録基準に適合している	7,415	100.0%
エレベーターを備えている	6,706	90.4%
緊急通報装置を備えている	7,363	99.3%

※エレベーターの設置率は、2階建て以上の住宅においては、98.7% (6702/6789件) である。

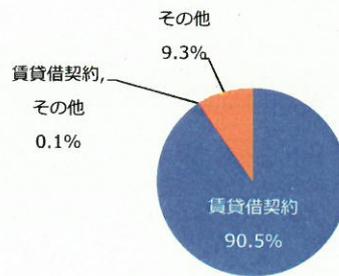


■ 入居契約の種類

(n=7,415)

	実数	割合
賃貸借契約	6,714	90.5%
賃貸借契約, その他	10	0.1%
その他	691	9.3%

※「その他」には、利用権契約が含まれる。



一般社団法人
高齡者住宅協会

5



サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービス

- ・状況把握・生活相談サービスはすべての住宅で提供されている。
- ・食事サービスが提供されているのは、96.1%である。
- ・介護サービスが提供されているのは、48.5%である一方、介護保険における特定施設入居者生活介護等の指定を受けているのは7.7%にとどまる。

R1.8月末時点

■ 提供サービス

(n=7,415)

	実数	割合
状況把握・生活相談	7,415	100.0%
食事の提供	7,127	96.1%
入浴等の介護	3,599	48.5%
調理等の家事	3,871	52.2%
健康の維持増進	4,600	62.0%
その他	3,876	52.3%

注：提供サービスの有無は、登録主体によって判断が異なる。

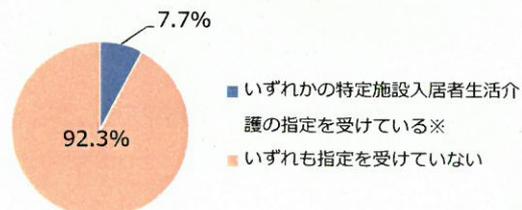


■ 特定施設入居者生活介護の状況

(n=7,415)

	実数	割合
いずれかの特定施設入居者生活介護の指定を受けている※	573	7.7%
いずれも指定を受けていない	6,842	92.3%

※特定施設入居者生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、介護予防型特定施設入居者生活介護のいずれかの指定を受けているもの。



一般社団法人
高齡者住宅協会

6

状況把握・生活相談サービス

- ・常駐する者の資格は、養成研修修了者（67.5%）と介護福祉士（67.4%）が多い。
- ・状況把握・生活相談サービスの提供時間は、「日中」と「日中以外」とも常駐が約3/4を占める。

■常駐する者の資格

(n=6,469)

	実数	割合
医師	37	0.6%
看護師	1,519	23.5%
准看護師	1,158	17.9%
介護福祉士	4,360	67.4%
社会福祉士	419	6.5%
介護支援専門員	1,258	19.4%
養成研修修了者	4,369	67.5%
上記以外の職員	3,465	53.6%



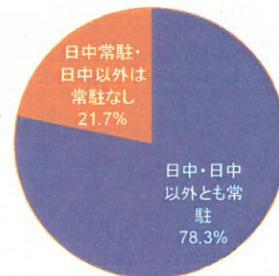
■常駐する人員

(n=6,469)

	実数	割合
日中・日中以外とも常駐 ^{*3}	5,068	78.3%
日中常駐・日中以外は常駐なし ^{*4}	1,401	21.7%

※3: 「日中」時間帯が24時間若しくは「日中以外」時間帯の常駐者に人数の記載があるものとしている。

※4: 「日中以外」時間帯の常駐者に人数の記載がないものを「日中以外は常駐なし」としている。



- *1: 状況把握・生活相談サービスの登録様式が、平成27年3月末で変更となっているため、新様式のみ集計をしている。
- *2: 1つの住宅で複数の状況把握・生活相談サービスを提供する住宅があるため、サービスの合計は6,469となる。

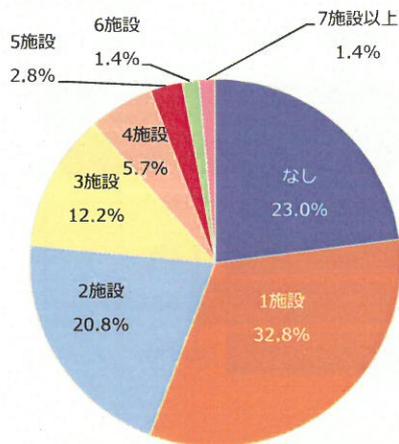
7

サービス付き高齢者向け住宅と併設される高齢者居宅支援事業を行う施設

- ・1つ以上の高齢者生活支援施設が併設又は隣接している住宅は約4分の3。
- ・併設施設の種類は、通所介護事業所（43.7%）、訪問介護事業所（40.9%）、居宅介護支援事業所（25.4%）が多い。

■併設（隣接）施設 施設数

(n=7,415)

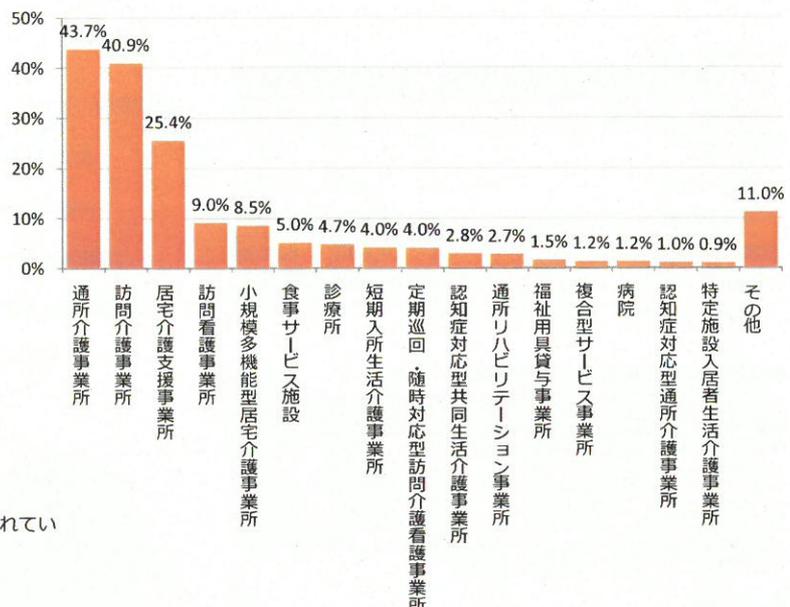


いずれかの高齢者生活支援施設が併設又は隣接されている住宅は77.0%

■併設（隣接）されている施設の種類

R1.8月末時点

(n=7,415)



- *: 1住宅で複数の併設施設を有する住宅があるため、併設施設の合計は12,414である。左図と右図の割合の母数は住宅数7,415としている。

8

宮城県内のサービス付き高齢者向け住宅登録状況
令和元年度9月末時点

1 登録件数・戸数・登録事業者数

	登録件数[件]			登録戸数[戸]		
	全国	宮城県	県(仙台市除く) 仙台市	全国	宮城県	県(仙台市除く) 仙台市
総数※1	7,425	130	76	247,644	3,649	1,856
			54			1,793
うち令和元年度 新規数	125	0	0	4,534	0	0
			0			0

※1 令和元年度9月末時点の登録状況を示す。(登録抹消・変更等反映)

	登録事業者数[社]		
	県(仙台市除く)	仙台市	両方
登録主体別	56	43	3
宮城県全体	96		

2 地域毎の登録状況

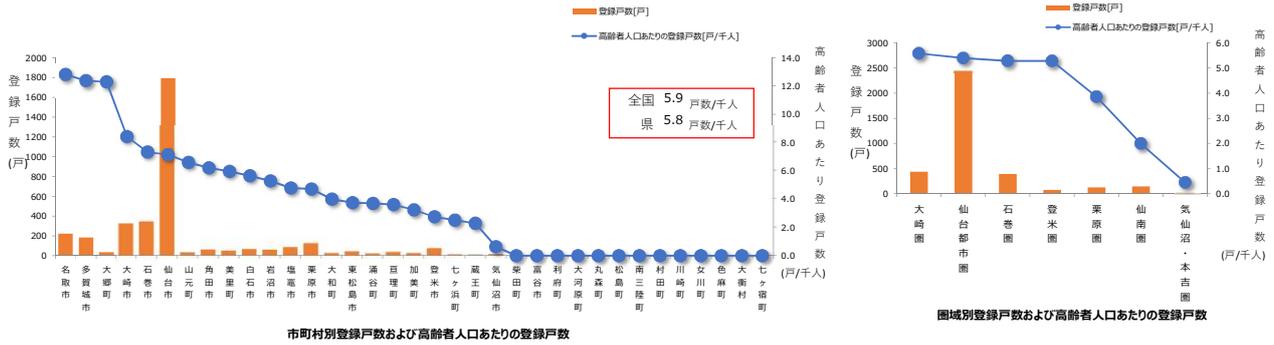
市町村名	圏域	登録件数[件]	登録戸数[戸]	高齢者人口 (65歳以上) ※2	高齢者人口あ たりの登録戸 数[戸/千人]	入居費+「状況把握/生活相談」のサービス				「状況把握/生活相談」以外のサービス					合計 ①+②※3	
						合計①	平均家賃 (最低)	平均共益費 (最低)	平均費用 (状況把握/ 生活相談)	合計②	食事	入浴等 介護	調理等 家事	健康維持		その他
仙台市	仙台都市圏	54	1,793	251,098	7.1	¥106,157	¥58,314	¥21,858	¥25,985	¥76,245	¥49,681	¥11,274	¥6,910	¥4,770	¥3,611	¥182,402
石巻市	石巻圏	14	342	46,622	7.3	¥73,913	¥47,964	¥12,943	¥13,006	¥86,038	¥41,224	¥25,760	¥6,960	¥1,760	¥10,333	¥159,950
塩竈市	仙台都市圏	4	86	17,951	4.8	¥72,250	¥42,500	¥12,250	¥17,500	¥50,833	¥37,833	¥500	¥5,050	¥5,000	¥2,450	¥123,083
気仙沼市	気仙沼・本吉圏	1	15	23,665	0.6	¥93,800	¥45,000	¥11,000	¥37,800	¥53,600	¥48,600	-	¥5,000	-	-	¥147,400
白石市	仙南圏	2	66	11,683	5.6	¥77,500	¥47,500	¥17,500	¥12,500	¥54,577	¥45,000	¥1,705	¥2,460	¥912	¥4,500	¥132,077
名取市	仙台都市圏	9	224	17,479	12.8	¥70,111	¥38,778	¥15,933	¥15,400	¥60,917	¥40,167	¥8,750	¥7,000	¥2,833	¥2,167	¥131,028
角田市	仙南圏	3	62	9,980	6.2	¥101,290	¥47,220	¥29,600	¥24,470	¥50,047	¥43,747	¥2,000	¥2,000	¥300	¥2,000	¥151,337
多賀城市	仙台都市圏	5	186	15,030	12.4	¥87,054	¥47,200	¥16,890	¥22,964	¥70,520	¥43,080	¥14,040	¥4,600	¥6,480	¥2,320	¥157,574
岩沼市	仙台都市圏	1	60	11,349	5.3	¥109,000	¥53,000	¥40,000	¥16,000	¥54,000	¥54,000	-	-	-	-	¥163,000
登米市	登米圏	4	74	26,886	2.8	¥61,750	¥35,250	¥13,000	¥13,500	¥61,950	¥39,450	¥1,250	¥16,000	¥5,250	-	¥123,700
栗原市	栗原圏	7	124	26,277	4.7	¥66,507	¥32,700	¥12,436	¥21,371	¥73,705	¥40,111	¥13,400	¥8,633	¥8,320	¥3,240	¥140,212
東松島市	石巻圏	2	43	11,457	3.8	¥104,550	¥58,200	¥19,750	¥26,600	¥48,200	¥43,200	¥500	-	-	¥4,000	¥152,750
大崎市	大崎圏	9	322	38,253	8.4	¥79,097	¥47,889	¥19,878	¥11,330	¥107,020	¥42,720	¥24,000	¥20,000	¥15,000	¥5,300	¥186,117
富谷市	仙台都市圏	0	0	10,399	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
蔵王町	仙南圏	1	10	4,364	2.3	¥72,000	¥39,000	¥16,500	¥16,500	¥69,500	¥43,500	¥16,000	¥8,000	¥2,000	-	¥141,500
七ヶ宿町	仙南圏	0	0	636	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大河原町	仙南圏	0	0	6,345	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
村田町	仙南圏	0	0	3,713	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
柴田町	仙南圏	0	0	11,030	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
川崎町	仙南圏	0	0	3,142	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
丸森町	仙南圏	0	0	5,460	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
亶理町	仙台都市圏	3	37	10,230	3.6	¥81,500	¥44,000	¥17,000	¥20,500	¥77,500	¥40,500	¥15,000	¥10,000	¥8,000	¥4,000	¥159,000
山元町	仙台都市圏	2	32	4,855	6.6	¥81,000	¥42,500	¥15,000	¥23,500	¥46,170	¥46,170	-	-	-	-	¥127,170
松島町	仙台都市圏	0	0	5,334	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
七ヶ浜町	仙台都市圏	1	14	5,574	2.5	¥57,000	¥20,000	¥7,000	¥30,000	¥52,500	¥45,000	¥1,500	¥1,000	-	¥5,000	¥109,500
利府町	仙台都市圏	0	0	8,115	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大和町	仙台都市圏	1	25	6,260	4.0	¥89,000	¥30,000	¥9,000	¥50,000	¥42,500	¥36,000	-	¥5,100	-	¥1,400	¥131,500
大郷町	仙台都市圏	1	36	2,928	12.3	¥53,400	¥30,000	¥18,000	¥5,400	¥44,700	¥44,700	-	-	-	-	¥98,100
大衡村	仙台都市圏	0	0	1,705	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
色麻町	大崎圏	0	0	2,257	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加美町	大崎圏	2	27	8,339	3.2	¥73,000	¥40,000	¥15,000	¥18,000	¥45,000	¥45,000	-	-	-	-	¥118,000
涌谷町	大崎圏	1	21	5,681	3.7	¥80,000	¥40,000	¥30,000	¥10,000	¥65,800	¥51,000	¥9,000	¥1,800	¥4,000	-	¥145,800
美里町	大崎圏	3	50	8,386	6.0	¥69,833	¥38,667	¥13,167	¥18,000	¥40,000	¥40,000	-	-	-	-	¥109,833
女川町	石巻圏	0	0	2,502	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南三陸町	気仙沼・本吉圏	0	0	4,574	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計(仙台市除く)		76	1,856	378,461	4.9	¥76,286	¥42,769	¥16,070	¥17,447	¥67,936	¥41,380	¥10,624	¥6,893	¥4,926	¥4,113	¥144,222
合計		130	3,649	629,559	5.8	¥88,630	¥49,226	¥18,474	¥20,930	¥72,458	¥44,956	¥11,958	¥6,872	¥4,827	¥3,845	¥161,088
(参考)全国計		7,425	247,644	41,920,451	5.9	¥92,994	¥54,389	¥19,206	¥19,399	¥79,248	¥44,670	¥12,845	¥7,572	¥6,443	¥7,717	¥172,242

※2 宮城県保健福祉部長寿社会政策課「宮城県高齢者人口調査」H31.3.31時点 65歳以上

※3 合計①+②は状況把握/生活相談以外のサービスを全て利用した場合を想定したものです。

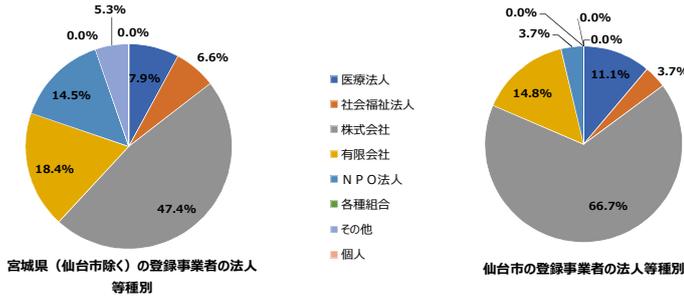
圏域	登録件数[件]	登録戸数[戸]	高齢者人口 ※1 (65歳以上)	高齢者人口あ たりの登録戸 数[戸/千人]	入居費+「状況把握/生活相談」のサービス				必須外サービス					合計 ①+②※2	
					合計①	平均家賃 (最低)	平均共益費 (最低)	平均必須 サービス費	合計②	食事	入浴等 介護	調理等 家事	健康維持		その他
仙南圏	6	138	56,353	2.4	¥83,597	¥44,573	¥21,200	¥17,823	¥58,041	¥44,082	¥6,568	¥4,153	¥1,071	¥3,250	¥141,638
仙台都市圏	81	2,493	368,307	6.8	¥80,647	¥40,629	¥17,293	¥22,725	¥57,589	¥43,713	¥8,511	¥5,666	¥5,417	¥2,992	¥138,236
大崎圏	15	420	62,916	6.7	¥75,483	¥41,639	¥19,511	¥14,333	¥64,455	¥44,680	¥16,500	¥10,900	¥9,500	¥5,300	¥139,938
栗原圏	7	124	26,277	4.7	¥66,507	¥32,700	¥12,436	¥21,371	¥73,705	¥40,111	¥13,400	¥8,633	¥8,320	¥3,240	¥140,212
登米圏	4	74	26,886	2.8	¥61,750	¥35,250	¥13,000	¥13,500	¥61,950	¥39,450	¥1,250	¥16,000	¥5,250	-	¥123,700
石巻圏	16	385	60,581	6.4	¥89,231	¥53,082	¥16,346	¥19,803	¥67,119	¥42,212	¥13,130	¥3,730	¥1,760	¥7,167	¥156,350
気仙沼・本吉圏	1	15	28,239	0.5	¥93,800	¥45,000	¥11,000	¥37,800	¥53,600	¥48,600	-	¥5,000	-	-	¥147,400
県計	130	3,649	629,559	5.8	¥88,630	¥49,226	¥18,474	¥20,930	¥72,458	¥44,956	¥11,958	¥6,872	¥4,827	¥3,845	¥161,088
全国計	7,425	247,644	41,920,451	5.9	¥92,994	¥54,389	¥19,206	¥19,399	¥79,248	¥44,670	¥12,845	¥7,572	¥6,443	¥7,717	¥172,242

3 市町村別圏域別登録戸数および高齢者人口あたりの登録戸数の関係



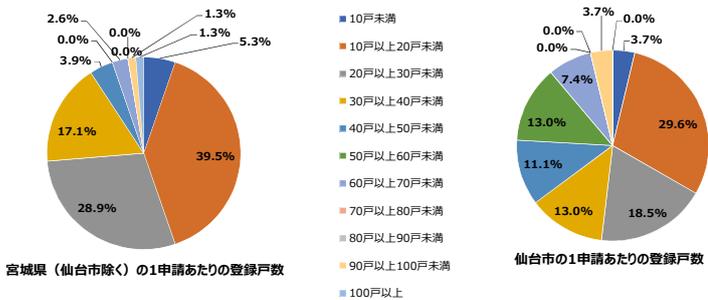
4 登録事業者の法人等種別

法人種別	宮城県（仙台除く）		仙台市	
	件数	割合	件数	割合
医療法人	6	7.9%	6	11.1%
社会福祉法人	5	6.6%	2	3.7%
株式会社	36	47.4%	36	66.7%
有限会社	14	18.4%	8	14.8%
NPO法人	11	14.5%	2	3.7%
各種組合	0	0.0%	0	0.0%
その他	4	5.3%	0	0.0%
個人	0	0.0%	0	0.0%
計	76	100.0%	54	100.0%



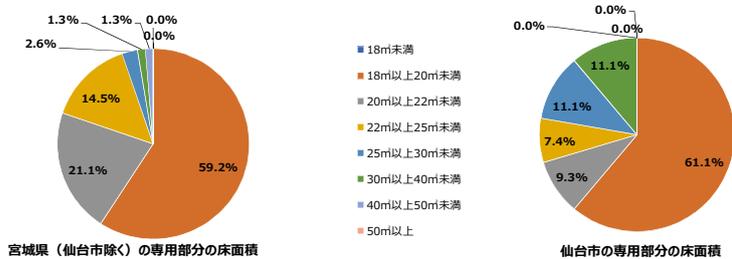
5 1申請あたりの登録戸数

登録戸数	宮城県（仙台除く）		仙台市	
	件数	割合	件数	割合
10戸未満	4	5.3%	2	3.7%
10戸以上20戸未満	30	39.5%	16	29.6%
20戸以上30戸未満	22	28.9%	10	18.5%
30戸以上40戸未満	13	17.1%	7	13.0%
40戸以上50戸未満	3	3.9%	6	11.1%
50戸以上60戸未満	0	0.0%	7	13.0%
60戸以上70戸未満	2	2.6%	4	7.4%
70戸以上80戸未満	0	0.0%	0	0.0%
80戸以上90戸未満	0	0.0%	0	0.0%
90戸以上100戸未満	1	1.3%	2	3.7%
100戸以上	1	1.3%	0	0.0%
計	76	100.0%	54	100.0%



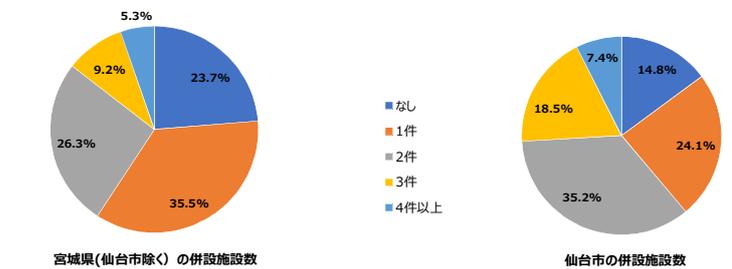
6 専用部分の床面積

規模（最小）	宮城県（仙台除く）		仙台市	
	件数	割合	件数	割合
18㎡未満	0	0.0%	0	0.0%
18㎡以上20㎡未満	45	59.2%	33	61.1%
20㎡以上22㎡未満	16	21.1%	5	9.3%
22㎡以上25㎡未満	11	14.5%	4	7.4%
25㎡以上30㎡未満	2	2.6%	6	11.1%
30㎡以上40㎡未満	1	1.3%	6	11.1%
40㎡以上50㎡未満	1	1.3%	0	0.0%
50㎡以上	0	0.0%	0	0.0%
計	76	100.0%	54	100.0%

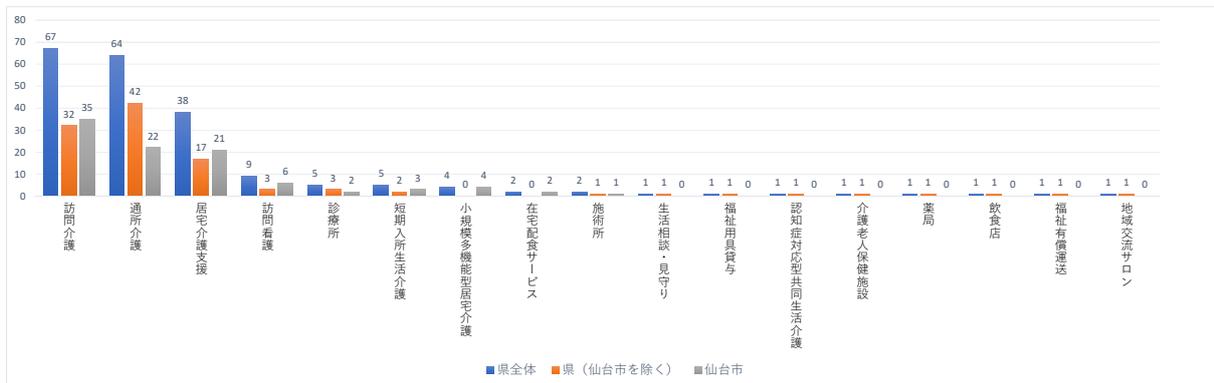


7 併設される高齢者居宅生活支援事業を行う施設

併設施設数	宮城県（仙台除く）		仙台市	
	件数	割合	件数	割合
なし	18	23.7%	8	14.8%
1件	27	35.5%	13	24.1%
2件	20	26.3%	19	35.2%
3件	7	9.2%	10	18.5%
4件以上	4	5.3%	4	7.4%
計	76	100.0%	54	100.0%



8 提供される高齢者生活支援サービス



令和元年度 サービス付き高齢者向け住宅事業登録事項の定期報告・アンケート結果

(令和元年9月末時点)

1. 定期報告 提出状況

対象住宅数	77件	74%
回答住宅数	57件	

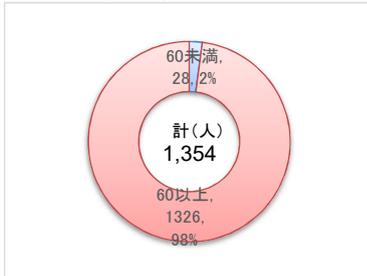
登録事項の変更の有無	3件
------------	----

2. 入居率

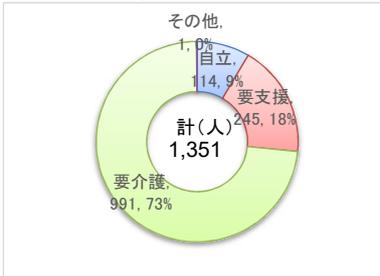
入居率	87%
-----	-----

3. 入居者の属性

3.1 年齢構成 (60歳以上の入居者の割合)



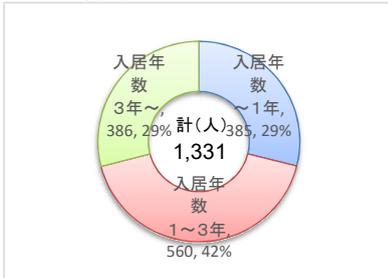
3.2 介護度 (要介護度1以上の入居者の割合)



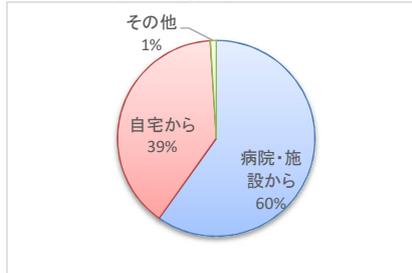
3.3 要介護度の平均

要介護度の平均	2.13
---------	------

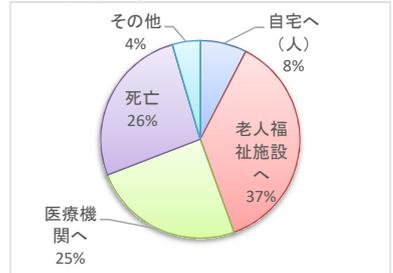
3.3 入居期間



3.4 入居前の居住地



3.5 転居先等



※アンケートの数値を引用しているため、計(人)は若干相違があります。

4. 制度の普及・定着に必要なと感じること、制度の改善点 (重複回答)

回答数	23件
-----	-----



主なご意見等の内容

○事務手続き等

- 必要な事務手続きの時期と方法
- 県HPに掲載されている手続きや報告の情報を書面にて提供してほしい
- 7月の定期報告は保健福祉部での有料老人ホーム定期報告等と時期が重なるため兼用できる内容は同一の書類で済むようご考慮いただきたい

○運営上の基準

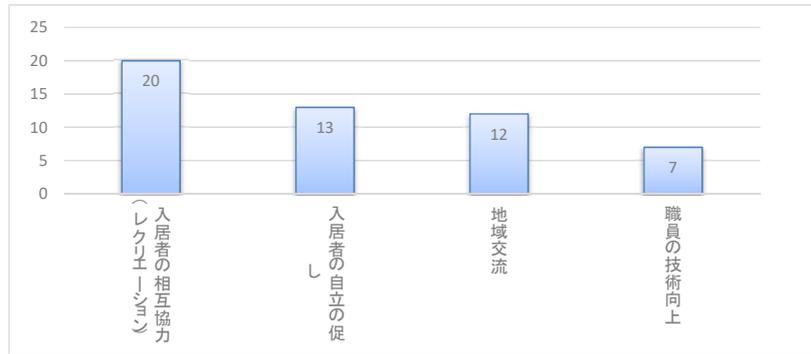
- 介護保険サービスとケアサポート支援の違いの周知
- 補助金の情報
- 厚労省(介護保険)との連携

○運営状況、取組事例

- 県内または他県の運営状況や特徴的な取組事例
- 病院との連携、地域の独居世帯の状況把握、ご家族・入居者の理解
- 入居者同士の交流は多くないため、情報提供や活動の機会を増やす取組
- 寝たきりや認知症の進行など、身体状態が重度になった場合内外的の連携が難しくなるケースの対処
- 入居年数が長くなるにつれて高齢による身体機能の低下が否めないため、他施設での取組事例など教えてほしい
- 家庭医、在宅医等のネットワーク情報
- 他事業所における介護事業所や医療機関との連携事例

5. 現在、事業を運用するにあたりお困りなこと（重複回答）

回答数	32 件
-----	------



主なご意見等の内容

○入居者の相互協力

- ・入居者が日々の生活を楽しむため季節毎の行事を実施、季節に応じた特別食の提供
- ・月に一度昼食を入居者が参加して作り、それを全員で頂く「お楽しみランチメニュー」を設けている

○入居者の自立の促し

- ・賃貸住宅で自由度が高いことの理解を頂き、安全を担保しながら外出や趣味など自主性を重んじた生活を提案している
- ・本人の力を生かせる機会の提供
- ・出来ることは自分自身でおこなう

○地域交流

- ・畑作業への参加、地域のボランティアによる訪問交流（カラオケ・踊りなど）
- ・他介護事業所や併設通所介護事業所など情報提供により、地域交流や健康増進に繋げるよう努めている
- ・地域や他施設との交流を図り、刺激をもって生活すること
- ・地域ボランティアによる定期的な行事の開催
- ・他介護事業所や併設通所介護事業所など情報提供により、地域交流や健康増進に繋げるよう努めている
- ・地域ボランティアとの定期的な交流を行い、お茶の時間を利用し、簡単なゲームや全員で合唱など、お互いにその時間を楽しみに待っているような関係作りを作っている
- ・演芸ボランティアや行事、ドライブツアー等の企画を実施
- ・外部から音楽教室の講師を招き、音楽に触れる機会を積極的に設ける
- ・地域交流や地域の方々向けの介護予防教室を毎月開催し、利用者の方も参加している

○職員の技術向上

- ・スタッフによるふまねっと体操での運動
- ・併設しているデイサービスの職員との交流を密にし、情報交換や助言等を活用し、技術向上に努めている
- ・介護職員に対する資格取得支援による技能向上
- ・外部講師を招き社内研修
- ・主治医やケアマネと相談し、外出可能であればデイサービスやケアの利用を勧める

6. 入居者や入居希望者が「サ高住」を知るきっかけ（重複回答）

回答数	34 件
-----	------

