

# 「より良い社会へ快適生活環境創り！」

## ＜福祉事業の土地有効活用＞



高齢者人口の増加、介護保険制度の立法・施行（2,000年）を背景に、民間企業が運営する「有料老人ホーム」の開設が増えています。

### ■高齢者人口について

現在 日本人口の5.8人に1人が高齢者（65歳以上2,200万人）  
2018年 日本人口の4人に1人が高齢者（65歳以上3,417万人）  
2050年 日本人口の3人に1人が高齢者（65歳以上3,586万人）

### ■日本の総人口と超高齢化社会

2,000年の日本の総人口は1億2,693万人でした。

人口は今後も緩やかに増加し、2,006年に1億2,774万人でピークに達した後、減少過程に入り、2,050年にはおよそ1億600万人になるものと予測されます。

我が国は、世界に類を見ない「超高齢化社会」に突入し、さらに少子高齢化が進みます。

「老年人口」は、現在の2,200万人から、2,018年の3,417万人へと急速な増加を続け、2,050年には3,586万人に達する見込みです。

## ■「生産年齢人口」と「高齢人口」

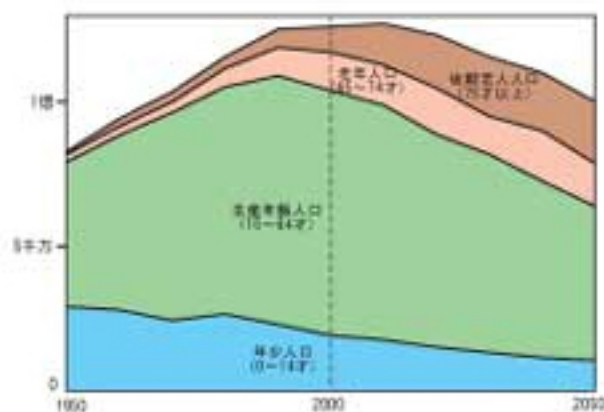
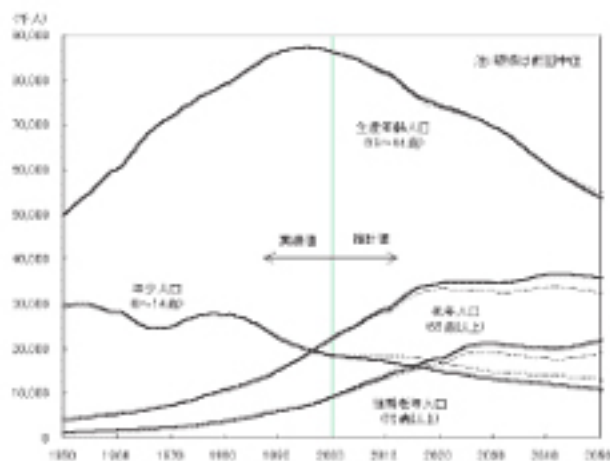
「生産年齢人口」(15～64歳)は戦後一貫して増加を続け、1,995年の国勢調査では8,717万人に達しましたが、その後減少を始め、2,000年の国勢調査では8,638万人でした。

1,995年をピークに一転減少過程に入り、2,030年には7,000万人、2,050年には5,389万人にまで減少する見込みです。

「老年人口」(65歳以上)は、2,013年に3,000万人を突破し、2,018年の3,417万人へと急速な増加を続けます。



「団塊の世代」(昭和22～24年出生)が65歳以上の年齢層になるまで急速な「老年人口」の増加が生じ、その後、一時増加の勢いは弱まり、緩やかな増加期となりますが、第二次ベビーブーム世代が老年人口となる2,043年に「老年人口」はピークに達し、その後緩やかな減少に転じ、2,050年に3,586万人となる予測です。



年齢区分別人口の推移

## ■東京都の高齢者と要介護者

東京都の高齢者約300万人のうち後期高齢者(75歳以上)は157万人、高齢者人口が増加するにつれて、要介護高齢者も急増します。要介護者の高齢人口に対する割合は現状の12.3%から2,007年度の17.0%になると予測されます。

## ■「有料老人ホーム」とは

老人福祉法第29条に、「常時10人以上の老人を入居させ、食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供与する事を目的とする施設であって老人福祉施設でないもの」と定義されています。

### 現状の「介護を備えた高齢者の住まい」の分類

施設型	介護老人保健施設（老健）	26万床
	介護老人福祉施設（特養）	33万床
	介護療養型医療施設（療養型病床群）	13万床
在宅型	特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム）	3万床
	グループホーム	10万床
	ケアハウス	3万床

### 有料老人ホームの形態と部屋の広さ

自立型（健常型）	(8坪～16程度のワンルームor1LDK)
介護型	(6坪程度のワンルーム)
併設型（自立型+介護型）	

### 有料老人ホームの費用

有料老人ホームは、居室や共用施設の終身利用権を購入する入居一時金のほか、食費や管理費、光熱費を含む月額費用を支払うのが一般的です（基本的には賃貸住宅であり、入居一時金というのは家賃の前払いに相当します）。

施設になじめない等の理由で退去される場合は、入居一時金からそれまでに償却した家賃相当額を引いた残りの額が返却されます。

### 入居者が毎月支払う費用の内容

入居一時金	入居時に支払う家賃相当分の前払い（終身利用権の取得）
食費	食事
水光熱費	水道光熱費
管理費	施設運営費
介護サービス	1割負担



### 有料老人ホームの利用料金例

地域、サービス内容により様々ですが一般的な例

項目	介護型	自立型
入居一時金	0円～3千万円 ※1, ※4	3千万円～2億円 ※2, ※4
月額利用料	家賃	不要(システム選択) ※3
	食費	6万円～7万円
	水光熱費	5千円～1万円
	管理費	8万円～20万円
	その他	5千円～2万円
月額利用料合計	14万円～30万円 ※5	7万円～40万円 ※5

※1 介護型の入居金は一般的には5年から7年の家賃の前払い額になります。

※2 自立型の入居金は一般的には15年から20年の家賃の前払い額になります。

※3 入居一時金が0円の場合は毎月家賃を支払うシステムになります。また、その中間的な考え方として低額の入居金と低額の毎月家賃の組み合わせ方法もあります。

※4 入居年齢によって入居金を段階的に設定する場合があります。

※5 サービスの内容によりいろいろなケースがあります。



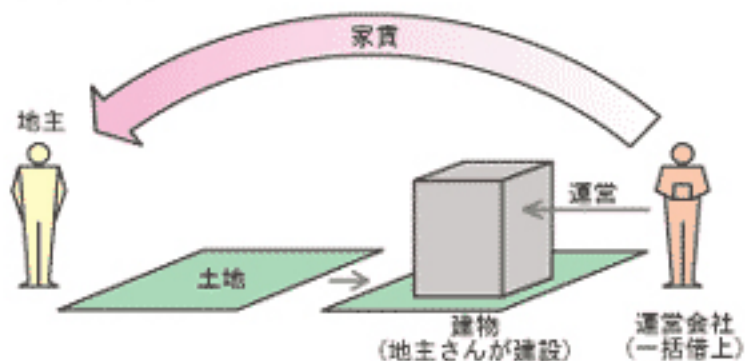
#### ■有料老人ホームの規模

有料老人ホームに適した規模は、建物の延床面積で600坪から1,200坪です。

有料老人ホーム1施設の部屋数は、40室から80室程度が介護の目が行き届き、質・効率の良い運営ができます。

土地の有効活用を考える場合、地主さんに賃貸マンションを建てていただいて1棟貸しなされる場合と同様に、地主さんの土地に「有料老人ホーム」の建物を建てていただき、運営する会社に1棟貸しなされれば、より安全な土地の有効活用が可能です。

高齢人口の増加、少子高齢化、核家族化、住宅の都市集中化が今後も進む社会情勢をふまえて、これからの土地の有効活用は、社会性も考え安定した事業を考える必要があります。



株式会社 アーキ・プライム 一級建築士事務所

東京都新宿区住吉町1-20 角張ビル3F

TEL:03-5360-7661, FAX:03-5360-7663

URL: <http://www.archiprime.co.jp>

一級建築士事務所(東京都知事)登録第38336号