

# 東京と地方のサービス付き高齢者向け住宅（夫婦2人）のコスト比較（粗い試算）

資料3

健康時からの移住を想定し、夫婦2人での居住等の一定の条件を置いた上で、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）に係るコストを粗く試算し、地価の最も高い東京都と、全都道府県の中間の順位（23～25位）に位置する福井県・高知県・三重県を比較すると、2倍程度の差異が生じている。

※既存のサ高住は、80代以上で単身の要介護者が入居するケースが多くなっている。

## 粗い試算の結果（夫婦2人・月額）

(円)

	家賃 ①	共益費 ②	状況把握・ 生活相談費 ③	①+②+③の 合計 ④
東京（平均）	155,906	24,697	70,857	<b>251,460</b>
福井・高知・三重 （平均）	80,161	13,501	32,001	<b>125,663</b>

### 【試算の前提条件】

- 国土交通省「平成26年都道府県地価調査」において、住宅地の都道府県別価格指数が最も高い東京都と、全都道府県の中間の順位（23～25位）に位置する福井県・高知県・三重県に所在するサ高住に係るコスト（平均値）を比較。（※1、2、3）
- 夫婦2人で生活することを想定し、専用面積が40.00㎡～46.00㎡の住戸のコストの平均値を比較。（※4、5）
- 該当するサ高住は全て賃貸借契約。なお、前払金を選択可能な場合は、前払金なしのオプションでコストを試算。

※1：「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」から、サ高住の家賃（月額）、共益費（月額）、状況把握・生活相談費（月額）及びこれらの合計額の平均値を算出。

なお、これら全てが算出できるサ高住についてのみ試算を行った。東京：n=30、福井・高知・三重：n=18。

※2：共益費に幅がある場合は、夫婦2人入居の想定から、最も高い価格とした。また、状況把握・生活相談費については、夫婦2人入居の想定から、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」記載の価格を2倍して算出した。

※3：各住宅によって、コストに相当の開きがある。東京の上表④：156,200円～590,267円、福井・高知・三重の上表④：68,000円～234,000円。

※4：サ高住の専用面積が原則25㎡以上であるとともに、居間・食堂・台所等が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専用面積が18㎡以上であることを勘案し、夫婦二人分の専用面積を43㎡程度と仮定。ここから、43㎡近辺の40.00㎡～46.00㎡を試算対象とした。

※5：専用面積が40.00㎡～46.00㎡であって、便所・洗面・浴室・台所・収納の全てを完備している住戸を有するサ高住について、当該住戸に係るコストの平均値を算出。なお、サ高住に40.00㎡～46.00㎡の住戸が複数ある場合は、43.00㎡に最も近い住戸のコストを抽出。同一面積の複数の住戸に異なるコストが設定されている場合は、平均値によって算出。東京の平均面積：42.55㎡、福井・高知・三重の平均面積：42.91㎡。

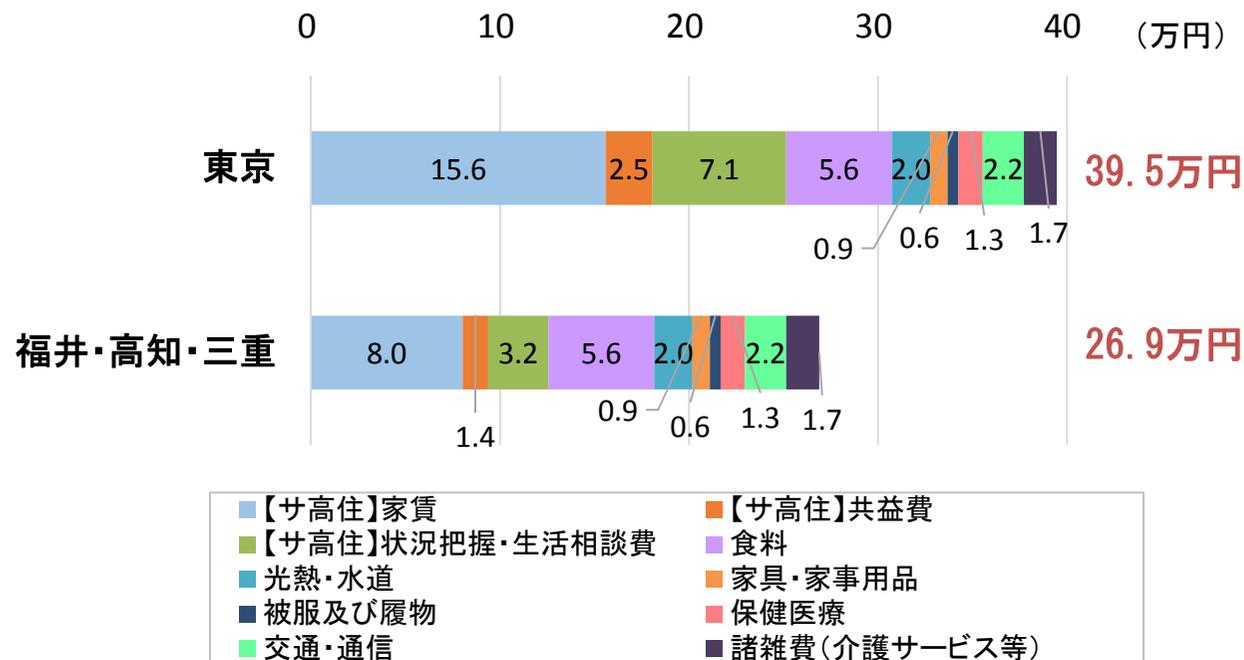
（資料）（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」（2015年3月3日・4日アクセス）及び国土交通省「平成26年都道府県地価調査」に基づき、内閣官房において作成。

## (参考1) 東京と地方のサ高住入居者（夫婦2人）の消費支出の比較（粗い試算）

夫婦2人での居住等の一定の条件を置いた上で、サ高住に入居する高齢者世帯（年収250～349万円）の消費支出（月額）を粗く試算すると（※）、東京都のサ高住に入居している場合は40万円弱となるが、福井・高知・三重県のサ高住に入居している場合は27万円弱となる。

※ 前ページで粗く試算したサ高住（夫婦2人）のコストに、総務省家計調査における高齢者世帯\*1の「食料」「光熱・水道」「保健医療」「交通・通信」「諸雑費（介護サービス等）」等の消費支出額を加えることによって、試算。

サ高住に入居する高齢者世帯\*1（年収250～349万円）の消費支出（月額）の粗い試算  
【教養娯楽・こづかい・交際費・仕送り金を除く】



(注) 総務省「家計調査／家計収支編」の消費支出項目のうち、「住居」の費用は前ページで粗く試算したサ高住（夫婦2人）のコストに置き換えるとともに、「教養娯楽」「こづかい（使途不明）」「交際費」「仕送り金」の費用は合算せずに算出した。

(資料) 総務省統計局「家計調査／家計収支編（平成26年平均）」、厚生労働省「国民年金及び厚生年金に係る財政の現況及び見通し（平成26年財政検証結果）」、総務省統計局「家計調査／貯蓄・負債編（平成25年平均）」、金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査〔二人以上世帯調査〕（平成19年～26年）」、（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」（2015年3月3日・4日アクセス）及び国土交通省「平成26年都道府県地価調査」に基づき、内閣官房において作成。

### 【参考】

- 厚生年金の標準的な年金額（夫婦二人の基礎年金含む）\*2：  
21.8万円（月額）  
※年額＝261.6万円
- 高齢者世帯\*1（年収250～349万円）の平均貯蓄額：  
1,760万円
- 住宅の売却額の平均値（全年代合計・過去8年）\*3：  
1,100万円以上

- \*1: 男65歳以上、女60歳以上の者のみからなる世帯であって、少なくとも1人は65歳以上である世帯。
- \*2: 夫（または妻）が平均的な収入（月額42.8万円）で40年間就業し、配偶者がその期間すべて専業主婦（夫）であった同年齢の世帯が年金を受け取り始める場合の額。
- \*3: 年代別の住宅の売却額の平均値は、n数が少なく、各年ごとに額の変動が大きい。全年代合計の住宅の売却額の平均値も、各年ごとに大きく変動しているが、過去8年間、いずれも1,100万円以上となっている。

## (参考2) 要介護度別の介護保険の平均自己負担額 (粗い試算)

要介護度	受給者1人当たり 平均費用額 (月額) (保険給付+自己負担等) ①	受給者1人当たり 平均自己負担額 (月額) (粗い試算) ① × 0.1
要支援1	29,400	2,940
要支援2	50,400	5,040
要介護1	104,800	10,480
要介護2	142,800	14,280
要介護3	210,700	21,070
要介護4	252,700	25,270
要介護5	289,800	28,980

(注) 平成27年8月から、一定以上所得者は介護保険の自己負担が2割負担となるが、厚生年金の標準的な年金額(※)のみを収入とする世帯の場合、夫婦とも1割負担のままとなる。

※年金額 世帯合計：21.8万円 夫：15.4万円 妻：6.4万円  
年金年額 世帯合計：261.6万円 夫：184.8万円 妻：76.8万円

(資料) 厚生労働省「介護給付費実態調査月報(平成26年12月審査分)」に基づき、内閣官房において作成。

## (参考3) サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設された制度。
- 一定基準を満たす住宅について、都道府県・政令市・中核市の登録を受けることが可能。

### 【登録基準】 (※有料老人ホームも登録可)

- 《ハード》
  - ・床面積は原則25㎡以上
  - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
  - ・バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)
- 《サービス》
  - ・サービスを提供すること(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)
  - [サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《契約内容》
  - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないなど、居住の安定が図られた契約であること
  - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
  - ・前払金に関して入居者保護が図られていること
  - (初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け)

- ◎登録戸数: 176,405戸  
(2015年2月末現在)
- ◎最多居室(住戸)面積
  - 18~25㎡未満: 69.6%
  - 25~30㎡未満: 18.7%
  - 30㎡以上: 7.9%
- ◎単身入居者の割合
  - 92.0%の物件において単身入居者が80%以上
- ◎要介護度別の入居者の構成比
  - 自立(認定なし): 8.4%
  - 要支援1・2: 16.0%
  - 要介護1・2: 40.3%
  - 要介護3~5: 30.7%
- ◎入居者の年齢
 

65歳未満: 2.3%	65~69歳: 3.2%
70歳代: 18.0%	80歳代: 52.9%
90歳代: 20.1%	

### 【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

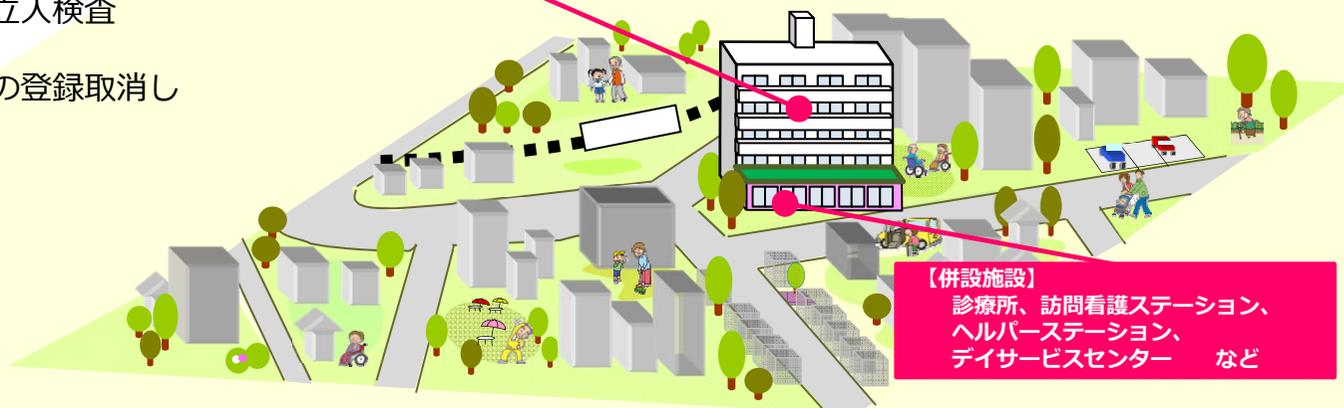
### 【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

### 【入居者要件】

- ・60歳以上の者  
又は要支援・要介護認定者 等

### サービス付き高齢者向け住宅



- 【併設施設】
  - 診療所、訪問看護ステーション、ヘルプステーション、デイサービスセンター など

(資料) 国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会」資料、(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」、平成26年度厚生労働省老人保健事業費等補助金(老人保健健康増進等事業分)「高齢者向け住まいが果たしている機能・役割等に関する実態調査」(株式会社野村総合研究所)及び(財)高齢者住宅財団「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」に基づき、内閣官房において作成。