

# 有料老人ホームの現状

日本大学大学院 学生員 長谷川教高  
日本道路 栗原 庸輔  
日本大学 正会員 島崎 敏一

## 1. はじめに

近年我が国において、医療技術の向上と少子化の進展により、全人口における65歳以上人口の割合の高い、高齢化社会が懸念されている。それに加え、核家族化など生活様式の変化を受け、子供と同居できない高齢者が増加してきている。すなわち、高齢者の介護を、彼らの子供に期待するのは難しい時代となってきたのである。社会的に弱い立場にある高齢者の介護を支援する上で、クローズアップされてきたのが老人ホーム施設である。老人ホーム施設は①養護老人ホーム、②特別養護老人ホーム、③軽費老人ホーム、④有料老人ホームの四つに大きく分けられる。本研究においては公的な助成のない、民間業者の運営する有料老人ホームを対象として分析する。

## 2. 研究方法

研究の対象は、平成8年4月現在開業している社団法人全国有料老人ホーム協会加盟の有料老人ホーム141施設とする<sup>1)</sup>。その有料老人ホームの現況を把握する。さらに有料老人ホームの規模を、契約室数という要素で説明する。契約室数は、その決定要因との関係を、重回帰分析により算出したモデル式で説明する。ここで目的変数を契約率としない理由は、各施設の保有する室数にばらつきがあるため、契約率では規模を説明する際に不適当であると考えられるからである。

## 3. 分析結果

### (1) 有料老人ホームの特徴

有料老人ホームの過去5年ごとにおける建設数を図1に示す。図1より、この10年間で有料老人ホームの建設ラッシュがおこったことが分かる。このことから、国民の老後への関心が高まってきているといえる。有料老人ホームは、利用権方式と分譲方式の2方式に大別される。利用権方式とは、高齢者に住居を提供することを目的と考え出されたものであり、入居一時金を支払うことにより専用居室や共用施設の利用権利を取得する方式である。この方式はさらに、一般健康型、介護型、併設型の3タイプに分けられ、それぞれ入居希望者が入居する際の健康状態に応じたものとなっている。各タイプの割合を図2に示す。分譲方式とは、通常分譲マンション購入と同様に、高齢者用住居の区分所有権を得る方式である。専用居室等の区分

キーワード：有料老人ホーム、高齢化社会

〒101 東京都千代田区神田駿河台1-8-14 TEL.&FAX.03-3259-0989

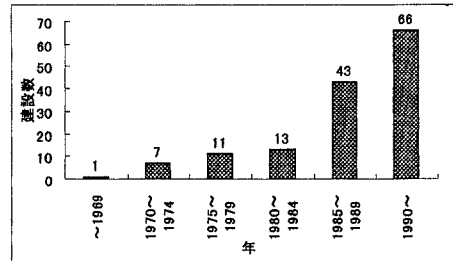


図1 有料老人ホーム建設数

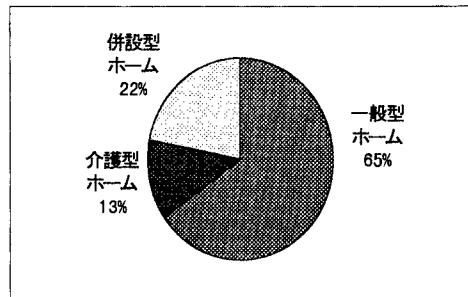


図2 有料老人ホームの分類

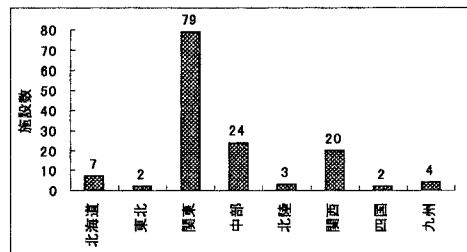


図3 地方別有料老人ホーム数

所有権は、不動産として転売や相続を行うことが可能である。現在、有料老人ホームは、利用権方式124施設、分譲方式17施設、合計141施設が、21都道府県において運営されている。地方別の保有施設数を図3に示す。現在の契約の状況を、図3と同様に地方別に分類し、図4に示す。図4から、総室数は、関東・中部・関西において、3,000～10,000室と多く、その他の地方において、1,000室未満と少ないことがわかる。また、全国的に有料老人ホームの空き部屋数は、少ない状況であるといえる。

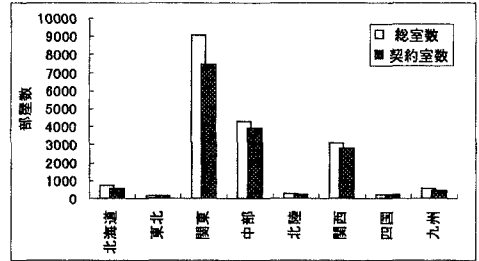


図4 地方別老人ホーム入居状況

## (2) 契約室数とその説明要因との相関関係

利用権方式と分譲方式における契約室数の説明変数は、築年数、敷地面積、建築延べ面積、部屋の広さに加え、利用権方式においては入居一時金、食費・管理費などの一ヶ月当りの費用、分譲方式においては分譲価格が考えられる。敷地面積は、老人ホーム施設が他の医療施設や民間のマンション内で運営されている場合、正確な数値を得ることが難しいため、説明変数として使用しない。また、入居金や分譲価格は、部屋の面積が大きくなるに伴ない上昇する傾向が認められたため、それらよりも契約室数との相関が高い部屋の面積で代表する。ここで部屋の面積と入居一時金・分譲価格との相関係数を表1に示す。分譲方式で一ヶ月当りの費用は、介護の程度により各施設間で幅のある利用権方式に比べその幅が小さく、同程度の金額となっているため、説明変数には含まないこととする。表2に契約室数と説明変数との相関係数を示す。

表1 部屋の面積との相関係数

|                        | 入居一時金 | 分譲価格 |
|------------------------|-------|------|
| 部屋の面積(m <sup>2</sup> ) | 0.47  | 0.76 |

表2 契約室数の説明変数との相関係数

|                         | 利用権方式 | 分譲方式 |
|-------------------------|-------|------|
| 建築延べ面積(m <sup>2</sup> ) | 0.78  | 0.72 |
| 築年数(年)                  | 0.34  | 0.12 |
| 部屋の面積(m <sup>2</sup> )  | 0.13  | 0.18 |
| 一ヶ月の費用(万円)              | -0.40 | -    |
| データ数                    | 151   | 17   |

## (3) 重回帰分析による契約室数の導出

上で得られた結果より利用権方式と分譲方式の契約室数と説明変数のモデル式を得るため、目的変数を契約室数として重回帰分析を行う。利用権方式において下記の(1)式を、分譲方式において(2)式を得た。また、( )内はF検定のP値を示す。(2)式より、分譲方式の契約室数は、部屋の広さも大きく影響することが分かった。これは、不動産所有権が深く関連しているものと考えられる。これらの式における説明変数の影響度を示す偏相関係数および自由度修正済み決定係数を表3に示す。

$$Y1 = 0.0073 X1 + 2.9611 X2 - 0.5345 X3 - 0.0003 X4 + 63.6405 \quad (1)$$

(0.0000) (0.0000) (0.0491) (0.0000) (0.000)

$$Y2 = 0.0154 X'1 + 5.0466 X'2 - 4.6704 X'3 + 75.1753 \quad (2)$$

(0.0000) (0.0104) (0.0000) (0.0000)

Y1: 契約室数  
X1: 建築延べ面積  
X2: 築年数  
X3: 部屋の面積  
X4: 一ヶ月の費用

Y2: 契約室数  
X'1: 建築延べ面積  
X'2: 築年数  
X'3: 部屋の面積

## 4. まとめ

有料老人ホームは、入居するために多額の費用負担を必要とするにもかかわらず、10年前より建設数が大幅に増加している。これは、国民の老後への関心・高齢化社会への懸念の一種のあらわれともいえる。また、入居の際の多額の費用負担をも許容する背景に、施設の不足、施設利用者が快適性を重視する意識が考えられる。施設の建築延べ面積が大きくなれば、必然的に部屋数も多くなり、契約室数の増大に影響する。有料老人ホームの空き部屋数は少ない現状であり、契約室数という要因で、ある程度の精度で有料老人ホームの規模を把握することができた。今後は、バブル期の影響などを考慮し、社会指標を組込んだモデル式の作成を行っていきいたい。

参考文献 1) 社団法人全国有料老人ホーム協会：有料老人ホーム入居ガイド，No15，1996。

表3 偏相関係数と決定係数

|                         | (1)式  | (2)式  |
|-------------------------|-------|-------|
| 建築延べ面積(m <sup>2</sup> ) | 0.77  | 0.97  |
| 築年数(年)                  | 0.30  | 0.64  |
| 部屋の面積(m <sup>2</sup> )  | -0.16 | -0.80 |
| 一ヶ月の費用(万円)              | -0.32 | -     |
| 自由度修正済み決定係数             | 0.67  | 0.94  |