

自立シニアの積極的住み替え促進を目指した高齢者向け賃貸住宅「ヘーベル Village(ヴィレッジ)」の供給 300 戸到達 入居申し込み者の属性を調査し公表

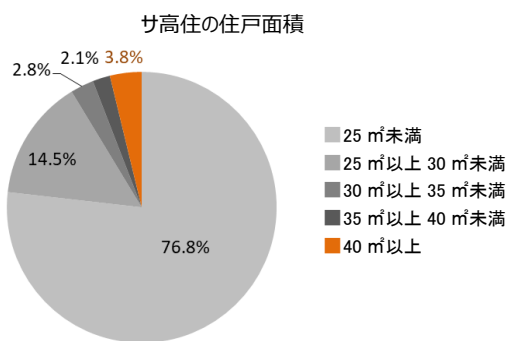
旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：川畑文俊）は、自立シニア向けに積極的な住み替えを支援する「シニア向け安心賃貸住宅 ヘーベル Village（ヴィレッジ）」を供給し、現在（2018年7月末）首都圏を中心に累計竣工が24棟、累積戸数が300戸を超えました。このたび、2017年度末までにご入居を申し込みいただいた250件について、入居者の属性や入居動機などを調査しまとめましたのでお知らせします。

都心部を中心に今後増加が予想される元気なシニアの住まいに着目してみると、多くの方が、最寄り駅やスーパーへの距離、広すぎる自宅、老朽化した設備、階段や段差等に不満を感じていたり、高齢での一人暮らしに不安を抱いているなど、潜在的な住み替えニーズは少なくありません。加えて、首都圏では地方に暮らすご両親の呼寄せ先としての住まいのニーズも旺盛です。しかし、世の中でシニア向けに提供されている住まいは、「有料老人ホーム」や「サービス付き高齢者向け住宅」をはじめ介護やケアを前提としたものが多く、元気なシニアが求める住まいとのギャップがあると当社は考えてきました。

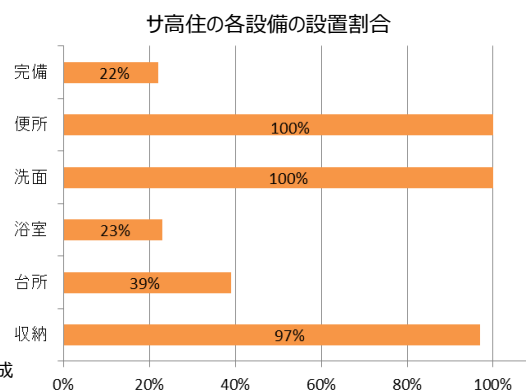
そこで当社では2005年より、元気なシニアが戸建てからの住み替えでも満足できる住戸の広さ・立地・住環境に加え、安心・快適に生活して頂くための「暮らし見守りサービス」を備えた「住まい」の提供をめざし、「ヘーベル Village」の普及に力を入れてきました。今回の入居申し込み者の属性調査の結果、ほぼ当社の想定したニーズの裏付けが確認できましたので、結果を広くお知らせすることと致しました。

I. ヘーベルVillage（ヴィレッジ）の特徴：「介護施設」ではなく「住まい」

国土交通省の「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とりまとめ」によると、現在供給されているサ高住の住戸面積は25㎡未満が76.8%で、40㎡以上ものはわずか3.8%しかありません。また、共用部やサービスの提供が前提となるため、各住戸には約8割にお風呂がなく、約6割にキッチンが備え付けられていません。

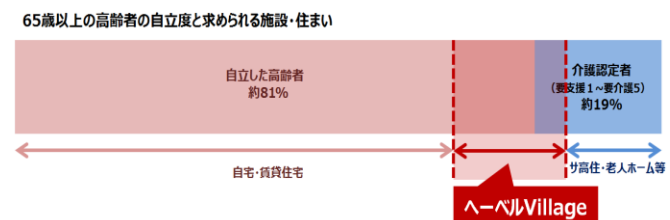


出典：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会とりまとめ」を基に作成

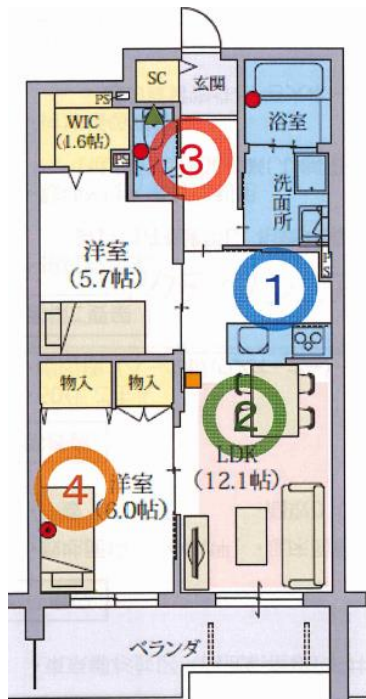


一方「ヘーベルVillage」は、各住戸の広さが45～70㎡の1LDK～2LDKで、住設備も完備した「住まい」です。主なターゲットは介護の必要のない「自立」した高齢者であり、夫婦での入居も可能です。持家からの住み替え先としても機能する通常の賃貸住宅ですが、共用部・室内のバリアフリー化のほか、社会福祉士等の相談員による定期訪問サービス（生活相談、情報提供、日頃のお困りごと解決等）、駆けつけサービス（緊急通報ボタン、ライフリズム監視センサーによる）、医療機関連携サービス、入居者コミュニティ形成のサポートなど、「暮らしの見守りサービス」を備えます。

ヘーベル Village の入居者層イメージ



ヘーベル Village の住戸間取り



1 ・IHクッキングヒーターを装備し、火災のリスクを抑制、ガラストップでお手入れが楽、換気扇のリモコンを低い位置に配置する等配慮

2 ・リビングに床暖房、浴室に暖房乾燥機を設置 住戸内の温度差を減らし、ヒートショック対策

3 ・室内の出入り口各所はバリアフリー トイレ内にみまもりセンサーを設置し、一定時間トイレの使用が無い場合は駆けつけ

4 ・緊急通報ボタン (携帯用) もしもの時は警備員が駆けつけ

みまもりサポートコントローラーを設置し、もしもの時には、警備会社の警備員が駆けつけ

見守りサポートコントローラー
緊急通報ボタン (固定型・ペンダント型)
みまもり (ライフリズム) センサー

II. 調査結果

調査方法：ヘーベルVillage入居申込書の分析

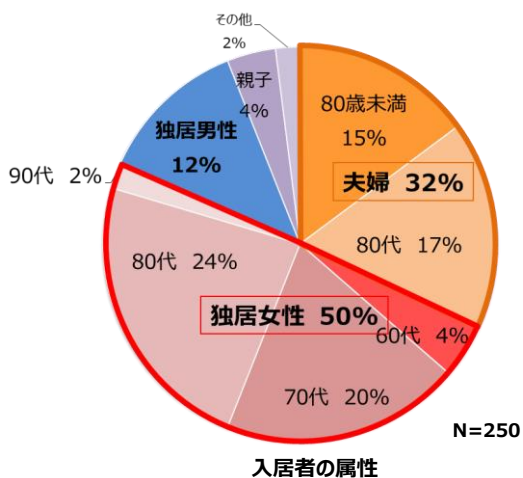
調査期間：2005年4月～2018年3月末

調査対象：ヘーベルVillage18棟の入居申込書250件（既に退去した方を含む）

1. 夫婦でのお住まいが約3割、独居女性が半数を占める

「ヘーベルヴィレッジ」の入居者は夫婦が約3割いることが特徴です。夫婦入居者では「主人が要介護になり老人ホームを検討したけれど、老人ホームでは夫婦が離れ離れになってしまう。」という声などがあり、自立の配偶者と要支援要介護の夫が同じ住まいに住むことができる点が選ばれる理由の1つとなっています。

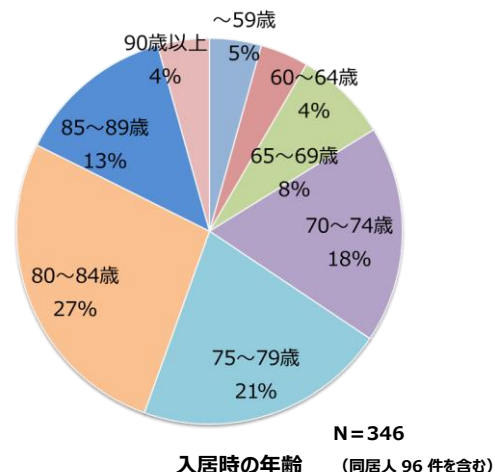
独居の場合では女性が大半で、70代では「夫と死別し娘が心配して同居の検討もしたが、距離をとれるヘーベルヴィレッジがいいと思って入居した」など、友人関係や生活圏などを変えないまま、家族と程よい距離を保つ安心の住まいとして入居する例もあります。80代になると、一戸建てでの一人暮らしに不安を感じ子供の近くに住み替える（呼び寄せ）傾向が高くなってきます。（フリーアンサーより）



2. 入居者の平均年齢は76歳（※同居人含む）

「ヘーベルヴィレッジ」の入居者の入居時の平均年齢は76歳。サ高住や有料老人ホームでは80代が多い※1のに対し、比較的若くお元気なうちに引越し入居しています。体力のあるうちに住まいをダウンサイジングして、趣味のサークルを継続して楽しんだり友人とゴルフに出掛けるなど、住み替え前とほぼ同じように元気に暮らす方が多くいらっしゃいます。

※1「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（平成25年3月財団法人高齢者住宅財団）」参照

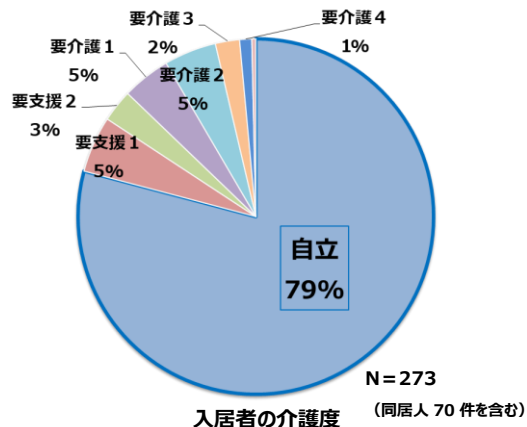


3. 自立が約8割を占める（※同居人含む）

サ高住の入居者の約9割が「要介護・要支援認定者※2」であるのに対し、「ヘルヴェイレッジ」の入居者は「自立」の方が約8割であることが特徴です。

入居時の希望としては「干渉されずにマイペースに暮らしたい。人の世話にはなりたくない。」「自分の部屋を持ち、沢山の荷物を収納する広さが欲しい」などがありました。今の健康状態に合ったちょうどよい広さの住まいへの住み替え先として選ばれています。中には有料老人ホームからヘルヴェイレッジに転居される方もいらっしゃいます。（フリーアンサーより）

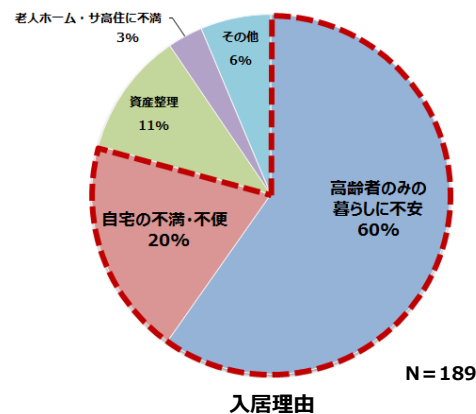
※2「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会のとりまとめ（平成28年5月国土交通省）」参照



4. 入居理由には「自宅の不満・不便」も2割

最も多い入居理由は「高齢者のみの暮らしに不安」で6割です。「戸建てでの1人暮らしが不安」「年齢に伴って体力が低下してきたので何かあった時のために」などがあげられます。

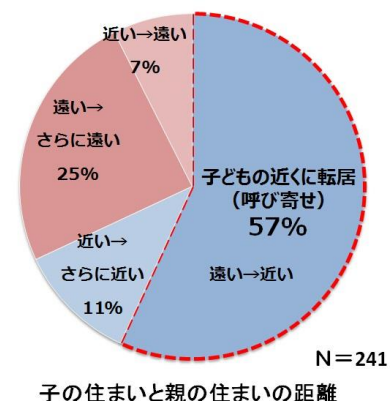
また、「自宅の不満・不便」も2割いることが特徴です。「家が古くて寒い」「広い家と庭の手入れが億劫になってきた」「駅から遠く、買い物不便」などがあります。（フリーアンサーより）



5. 子どもの近くに転居する方（呼び寄せ）が約6割

親の「住み替え先のヘルヴェイレッジの住所地」が「元の住所地」と比べ、「子の住所地」に近くなったか遠くなったかを調べたところ、約6割が近くなっていました。

「娘が近所に住んでいて、週に2回は娘夫婦の家で夕食を食べている。」など、子世帯との近居生活を楽んでいるケースもあります。（フリーアンサーより）

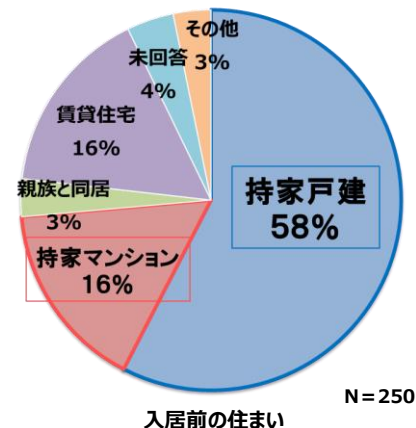


6. 入居前の住まいは「持家戸建・持家マンション」が約7割

高齢者のいる世帯の持家率は76%で、その約60%が築38年以上です※3。「ヘルヴェイレッジ」の入居者も「持家戸建」もしくは「持家マンション」から住み替えた割合は74%となっています。

なお、ヘルヴェイレッジへの転居した後の持家は、売却した方が約4割いらっしゃったこともわかりました。（売却中、売却予定を含む）

※3「東京都福祉保健基礎調査報告書【高齢者の生活実態】（平成27年度 東京都福祉局）」参照



ご参考：ヘルヴェイレッジ物件紹介HP

<http://www.asahi-kasei.co.jp/hebel-senior/index.html/>

<本件に関する問い合わせ先>

〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル
旭化成ホームズ株式会社 広報室

(電話) 03-3344-7115 (FAX) 03-3344-7050 (メール) j-koho@om.asahi-kasei.co.jp