



■ 『自宅でない在宅』

倉田 剛*

最近、近所の「サ高住」を訪問する機会が増えている。建築士としてではなくて入居者の縁者としてだが。その「サ高住」は木造2階建て8世帯と小規模だがアットホーム的な雰囲気が醸し出されていて好感が持てる。「サ高住」とはサービス付き高齢者向け賃貸住宅の略称であり、安否確認や生活相談などのサービスが受けられる。「サ高住」には自立生活ができる比較的年元な高齢者向けの「一般型」と軽度の介護が必要な高齢者向けの「介護型」の2種類がある。都道府県知事の認可を受けた「サ高住」の場合は終身建物賃貸借制度の措置もあることから「終の住処」対応にもなっている。内閣府の資料によると、「サ高住」は全国的にも増加傾向であり大型化していることから、その安定的な需要がうかがえる。建物賃貸借契約に基づく「サ高住」だが、持家からわざわざ移り住むシニアたちは少なくない。

外山義氏の著書『自宅でない在宅 (2003年)』には、次のような一節がある。「高齢期に長年住みなれた住まいを離れざるを得ない事態に遭遇し、そこから“引き剥がされる”とき、その人が失うものは、たんに長年慣れ親しんできた物理的環境としての住まいだけではない。自分の生活を成り立たせ、コントロールさせてくれていた生活の枠組み、日々の営みのリズムや動機を与えてくれていたパルスの発信機までも失ってしまうのである。」

文中の“長年住みなれた住まいを離れざるを得ない事態”とは言え、“引き剥がされる”思いの住み替えは当事者にとっては不本意なことに違いない。

「サ高住」に入所する高齢者に共通する事情とすれば24時間見守りサービスを受けながら最期まで自助自立した老後を過ごしたいといった自発的な動機がある。単独世帯や夫婦だけの世帯では自宅以最期まで自立生活を続けることに不安を感じているからだ。

現代社会は、ヒトの平均寿命は間もなく100歳にも届くのにイエは相変わらず40~50年程度、公的年金は減額傾向なのに生活費は高騰化といったジレンマが老後の暮らしを不安で不健康なものにしている。

100歳社会では、高齢期に備えて住み慣れた自分の家を離れて「サ高住」を老後の自宅にすり替えるケースが常態化する。「サ高住」の生活が“自宅ではない在宅”と言い換えられる所以である。

高齢期になると現役世代とは異なった種類の不安が待ち構えている。シニアの多くが恐れている老後の不

安の1つは認知症であり、本人が様々な権利を失う不自由さと家族が負う介護負担の重さにある。

日本では65歳以上の認知症の人の数は約600万人(2020年現在)と推計され、2025年には約700万人となり、高齢者の約5人に1人が認知症になると予測されている。こうした推計からすると、「サ高住」が100歳社会の“終の住処”の有力な選択肢となって俎上に載り、多様化と充実化が進むことだろう。

最近の「サ高住」の多くが、かつては不評を買った介護事業所併設型である。1階が介護事業所で2階は「サ高住」といった構造から、入居者を介護サービス漬けにしていると糾弾された経緯がある。しかし、「サ高住」に住み続けているかぎり、やがては要支援・要介護状態に陥り介護サービスの利用は蓋然的となる。「サ高住」は24時間見守りの他に、段階的に必要となってくる生活支援サービスを提供する目的で介護保険事業所や医療法人などと密接に連携しながら、あるいは一体化して運営されている。その陣容は多機能連携型コンティニューイング・ケア・リタイアメント・コミュニティ(Continuing care retirement community)とも説明することができる。

近年、単身世帯や夫婦だけの世帯の数が確実に増えている。夫婦世帯であっても、どちらか片方が配偶者の介護能力を超える疾患を発症したら介護施設に入所させざるを得なくなる。そうした事態に陥る確率は残念ながら長命化に伴って確実に高まっていく。

鎌倉市に夫婦だけで暮らしている知人の家は、両側と背後を3軒の家で囲まれている。その3軒はそれぞれ80代の夫婦だけの世帯であった。しかし、今年の春、3軒とも転出して空家になり、売家になった。知人の話によると、世帯主の認知症が進行して施設に入所させた、あるいは片方が死去して独居になったなど、家族の変化をきっかけに転居したらしい。

「サ高住」を“終の住処”に定めたならば、自宅は売却するか、貸家にする。「サ高住」に入居する際の一時金の調達は自宅を担保にしながら「リ・バース60」のノンリコースローンなども検討する。自宅を貸家にする計画ならば、移住・住み替え支援機構(JTI)のマイホーム借上げ制度なども比較検討する価値がある。

子世代の同居や家族力が期待できないシニア世帯の場合は、先ず自宅を空家として遺さない死後一括返済型のリバースモーゲージローンを使いながら年金化(現金化)する。生活支援サービス付きの“第三の自宅”となる「サ高住」で“健康で文化的かつ快適な老後”を体現するライフプランは一考に値する。

* NPO法人リバースモーゲージ推進機構・理事長

一級建築士、宅建取引士、MBA、法政大学博士、愛工大博士