



「終の住まい」に備える

- 住み替えは何かを捨てて何かを捨てること -

前回は、自宅を「終いの住まい」とする備えについて述べました。今回から自宅以外の選択、「住み替え」を検討する場合について、どんな心構えが必要なのか、どんな受け皿があるのか、その特徴や、留意すべき点、誤解しやすい点などに触れてみたいと思います。今回は、住み替えの現状と住み替えにあたっての心の備えについて述べようと思います。

1. 「住み替え」の現状

最近、「住み替え」の無料相談機関が急速に増え、全国的にはかなりの数に及ぶようです。それだけ、住み替えについての関心が高くなっていることが表れかもしれません。

まず、本論に入る前に住み替え先となる、高齢者の住みの現状について触れて見たいと思います。当センターが情報提供の活動を始めて18年、この間に状況は大きく変わりました。その大きな転換点になったのが、介護保険の導入です。基準を満たせば誰でも、どこでも、平等に介護サービスが提供される環境ができました。

これは素晴らしいことだと思えます。しかし、一方でこの介護サービスの提供者は民間事業に委ね

られたことから、サービスの内容にかなりの格差を生むことにもなりました。

介護保険開始までは、受益者負担が当たり前だった有料老人ホームでも、保険サービス（特定施設入居者生活介護）が適用になり、一気に有料老人ホームの市場は大きくなりました。今や有料老人ホーム利用者の7割が要介護認定者とも言われています。

しかし平成18年以降、介護施設の総量規制によって、介護付有料老人ホームの伸びは実質的に止まっています。それに変わって台頭してきているのが、平成13年「高齢者の居住安定確保に関する法律」（高齢者居住安定法）による高齢者専用賃貸住宅の市場です。現在では3万5千戸の受け皿が整備されています。

サービス内容も様々で、重度の要介護認定を対象にした賃貸住宅もあれば、自立者対

象の住まい、あるいは要介護者や自立者混在の賃貸住宅や有料老人ホームではないかと思えるようなサービスの厚い賃貸住宅もあり、一般の人には区別がつかなくて混乱している状況が伺えます。

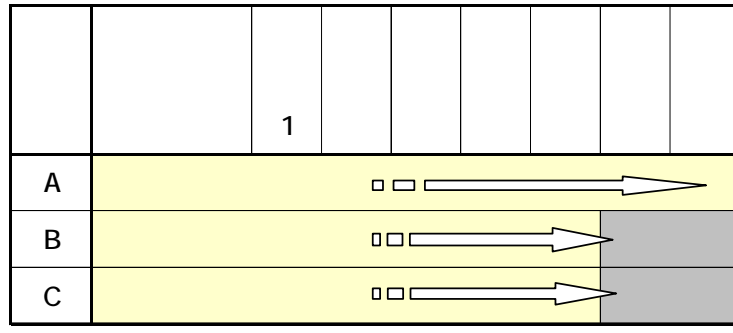
有料老人ホームとの大きな違いは契約で、有料老人ホームが利用権であるのに対して、高齢者専用賃貸住宅は借地借家法に基づく賃貸借契約である点です。違いについては追々述べていきます。

また、低額で利用できるケアハウスも計画目標数値を満たさないまま、スローダウンしてしまいました。自立者を対象にした一般型はほとんど建設されなくなりました。介護型のケアハウスも介護保険では特定施設入居者生活介護の対象になるので、抑制されているのが現状です。

そして、私たちが介護のセフティーネットとして頼りに

している特別養護老人ホームは、自治体の経費削減と介護保険報酬の抑制策によって、全国的に新規事業は鈍化しています。待機者は全国で35万人、また医療行為を必要とする人を対象とした介護療養病

【図】 3つに分けた住替えパターン



床（介護保険適用）は、2011年までには廃止になり、医療療養病床（医療保険適用）も大幅な削減が予定されており、そのおかげで、医療を必要とする人たちが行き場を失っている現状があります。私たちが「住み替え」に求めているのは、まさに晩年の介護や医療が必要になったときの備えですが、沢山の選択がありそうで、実は非常に厳しいのが現状です。

2. 住み替えの時期はそれぞれ違う

では、住み替えはいつ頃がよいのか。このテーマが一番難しい問題です。大別すると3つの方法があります。（図参照）

一つには比較的元気な内に重度介護まで可能な住み替え先として選択するケースで有料老人ホームがそれに該当し

ます（A）。二つ目が生活不安が生じたときに安全な環境で見守りや、一部生活サービスが使える住まい（ケアハウスや高齢者向け賃貸住宅）に住み替え、ここでの生活が困難になってきたときに再度介護施設に住み替える2段階の住み替えの選択です（B）。そして三つ目が自宅での暮らしが困難になったときに介護施設に住み替えるというものです（C）。

では、Aはどんな人に適しているのかと申しますと、子供さんがいない。生活管理が十分にできない。老後資金にゆとりがある。生活環境の変化に柔軟性があり、自立して生活できる。

Bの選択が適している人は、1人暮らしになり精神的に急に不安定。自立して生活できる。共同生活は苦手な方には適していると思えます。

Cを選択される方は、住み慣れた環境で暮らしたい。家族や友人などが近くにいらる。精神的に自立し生活管理もできる。共同生活は苦手といった方が該当します。

介護保険の導入前は住み替え時期は比較的元気な早い内に検討されていましたが、近年は75〜80歳位の間で住み替える人が多くなりました。

3. 住み替えの行動計画

さて、住み替えにあたって、一つの方向性が決まったら、今度は具体的な住まいを探すこととなります。次のステップでは費用やサービス、立地、家族の協力などについて、段階的に絞り込んでいきます。不動産資産をどうするか、資金計画に組み込んであれば、いくら位になるのか、銀行や、地域の不動産業者に見積もってもらうことも

必要になってきます。また、住み替えにあたっては、どこでも身元引受人、連帯保証人などが必要になってきます。家族がいればよいのですが、いない場合や頼めない場合にどうするのか、考えておかななくてはなりません。そして、早くからの準備として重要なのは家財の整理です。当然のことながら、家族が最も多い時の住居に住んでいる家屋には、長い間にびっくりするほどの家財が思い出とともに詰まっています。他人に託すやり方もあります。住み替えという、一つの節目にあたって、家財の整理は、新しい暮らしに入る覚悟をするための大事な作業のよくな気がします。

4. 住み替えの正解は

本人次第

では、住み替えを果たされた方々から、教わったことに

菊池さん(仮名)が当センターに初めておいでになったのは、バブル崩壊後間もないころだったように思います。75歳で事業を引き上げ、有料老人ホームの暮らしに夢を膨らませておられました。最初にお話したように思います。

健康で、血色もよく、長い間経営者として辣腕をふるわれてきた自信と、ものづくりの楽しさを話していただいたのを覚えています。「これからたつぷり時間があるので、車で全国を回りながら、よいところを探ささ」そんな言葉を残して半年後に、金沢市にある有料老人ホームに入ったと言っ知らせが届きました。当初経営的な視点から見る有料老人ホーム経営に感心を持たれたようで、経営などについてもアドバイスをされ

ていたようで、「オーナーといっぱいやりながら話すんだよ」ととても楽しそうで、それなりに役割を感じて生活されていたようでした。

しかし、その後の報告は経営の行き詰まりを知らせる内容ばかりで、心配していましたが、退去して、伊豆にある有料老人ホームに再び入居されました。(金沢のホームはその後倒産、現在は譲渡した経営者に引き継がれている)今度は、かなりの高額ホームで知られているところで分譲でした。初回経営不安が大きくな退去理由だったので、分譲なら大丈夫と判断されたようです。自然環境は抜群で、サービスもよかったです。が、都市部から別荘代わりに利用する人も多く、入居者間の交流は今ひとつ、よく海外に旅行に行くと話されています。その後はつきりした理

由は分かりませんが、郷里に家を建てているといった報告が入りました。「また、越すんですか」といったことを覚えています。郷里の従兄弟が「帰ってこいよ。ぼくたち親族が力になるから」と言われ、決心をされたようです。土地を購入し、総ヒノキで建てていると楽しそうでした。そして、2年が経過、その家も売却したという電話が入りました。この頃には80歳を越されており、元氣と言えども先行きが心配でしたが、その後実績のある老舗の有料老人ホームに入居、今度こそは落ち着かれるだろうと思っていましたら、住所変更から、そこも退去し、一般の賃貸マンションに移されたことがわかりました。その後、センターの会員を辞退されました。一貫して選択は自分で判断し、決めていかれました。

ついで整理してみようと思います。結果的に住み替えが正解だった方がおられる一方で、後悔されている方もおられます。こうした、明暗はどつして起こっているのか、住み替え先に問題があったのか、それとも他に原因があったのか、当人たちの話から、おぼろげながら、その要因に迫ることができそうです。今回はそうした点について述べてみようと思います。

・・・・・・・・・・・・・・・・

5. 住み替えの目的は

事例の菊池さんもしかりですが、途中退去される人に共通している点があります。それは住み替えの目的がぼやけていることです。目的がぼやけていると、求めることが多くなり、総てのことが不満に

なる傾向があります。一方で目的をしつかり持たれている人は、その目的が果たせているれば、その他の難点については、我慢できたり、上手にそれを回避する方法を取りながら暮らされているので、そんなに大きな不満にはならないようです。上手に暮らされている人からよく伺うのが、「事前に起こり得る問題を知っていたので、待ち構えるゆとりがあった」といった声です。菊池さんが有料老人ホームの仕組みや暮らしをもつ少し深く知っておられたなら、このような行動には出られなかったかもしれない。もちろん特異なケースですが、菊池さんが選ばれたホームは倒産した金沢を除いて、現在でもしっかりと経営のホームばかりです。受け皿に問題があったというよりも、覚悟にいささか甘さがあつたのかもしれない。

6. 暮らしをイメージする

また、一方で、元気な時には「自宅で暮らせればよかった」と後悔されていた人が、病気で、急を要する経験をされると、「入居していて、本当によかった」と心底おっしゃるケースがあります。つまり、元気な間は常に自宅での暮らしと比較し、狭い間取りや、いつもみんなと一緒に食事時間やメニュー、人への気遣いなどマイナス部分ばかりが気になっていたのが、住み替えの長所である安心、安全を体験することによって、「よかった」と思われるのでしよう。しかし、それでは、少し寂しい気がします。大きな英断をして、新しい暮らしに入ったのですから、もっともつと長所を最大限感じて生活しない手はありません。日常の安否確認から始まって、

健康管理は、自宅で生活していた時より行き届いているのではないでしょうが、あるいは、セキュリティに関しては、誰かが急にドアをたたくことはありませんし、ペランダの鉢の水やりを心配することなく旅行にも出掛けられます。

人が管理する住まいの最大の利点は、呼べば直ぐに来てくれることです。自宅ではせいぜい、子供に急を告げるこゝとしかできません、こうした、プラス部分が住み替えにはあります。そうした環境の中で、自分の暮らしを作るのは個々の責任です。住み替えは何かを捨てて何か得ることだろうと思います。

今回は住み替えにあつたの心構えでしたが、次回は有料老人ホームを検討する時の留意点について述べようと思います。

(池田)