

有料老人ホームの入居一時金形成要因の実証研究
— ヘドニック・アプローチによるモデル構築と時系列分析 —
An Experimental Study of Price Formation Factors of a Home for the Aged
— Model Construction and Time-series Analysis by Hedonic Approach —

堂口 絃一

金沢工業大学大学院 工学研究科

久保 猛志

金沢工業大学 環境・建築学部

本論文の目的は有料老人ホームの入居一時金を推計するためのヘドニック・モデルを構築し、価格形成要因と時系列について分析を行うことである。ここで、有料老人ホームは終身利用権方式を採用した介護付有料老人ホームを、入居一時金は家賃に相当する終身利用権の購入価格を指す。施設に関する定量的及び定性的な 8 属性を採用した結果、入居一時金の対数価格の内約 68% の価格説明力を持つモデルを構築できた。また、価格形成要因の分析からは専有面積と介護にかかわる職員体制の価格弾力性が大きく、築年数や概算容積率などの価格弾力性はそれほど大きくはないことが分かった。1985 年から 2005 年までの時系列分析からは品質調整済み価格指数は右下がり傾向を示していることが分かった。

1. 背景

平均寿命の伸長や出生率の低下により高齢者社会が急速に進展している。特に、高齢者単身・夫婦世帯の増加が著しい。このうち借家に住む高齢者単身・夫婦世帯は、2000 年の約 179 万世帯から 2015 年には約 330 万世帯へとおおよそ倍増すると見込まれている（国土交通省 住宅局（2001））。このような状況のもと、低廉な家賃で入居できる良質な高齢者向け住宅（以下、高齢者住宅）の供給が喫緊の課題となっている。

吉村ら（2005）の調べでは、2005 年 3 月末現在において、高齢者住宅の総数は約 3 万ヶ所、全居室数は約 122 万室となっている。このうち、株式会社・有限会社などの営利法人が開設できない特別養護老人ホーム、老人保健施設、療養病床の合計居室数は約 80 万室であり、この 3 施設で全体の約 65% を占めている。内訳は特別養護老人ホームが 36.3 万室、老人保健施設が 28.6 万室、療養病床が 14.8 万室であり、主な事業主体はそれぞれ社会福祉法人、医療法人、国・地方自治体及び医療法人である。一方、主に営利法人が事業主体となる有料老人ホーム、グループホーム、高齢者向け優良賃貸住宅の合計居室数は 25 万室で、全居室数の 20% 程度に留まっており、その割合を引き上げることが求められている。