

# 介護保険制度改正の影響と今後勝ち残る高齢者住宅のポイント

平成24年7月  
(株)高齢者住宅新聞社

## 平成24年度診療報酬・介護報酬改定について

- 診療報酬改定(本体) 改定率 プラス1.38%
  - 各科改定率 医科 プラス1.55%
    - 歯科 プラス1.70%
    - 調剤 プラス0.46%
- 薬価改定等 改定率 マイナス1.38%
- 介護報酬改定 改定率 プラス1.2%
  - 在宅 プラス1.0% 施設 プラス0.2%

※障害福祉サービス報酬改定 改定率プラス2.0%

# 介護報酬改定に関する審議報告

- 地域包括ケアシステムの基盤強化
  - ・自立支援に重点を置いた在宅・居住系サービス
  - ・重度者に対応した在宅・居住系サービス
- 医療と介護の役割分担・連携強化
  - ・在宅サービスの充実(24時間訪問サービス、訪問看護、訪問リハなど)
  - ・看取りへの対応
  - ・介護施設における医療ニーズへの対応
  - ・入退院時における医療機関・介護事業者の連携促進
- 認知症にふさわしいサービスの提供

## 介護報酬改定に関する審議報告

- 介護職員の処遇改善に関する見直し

介護職員の根本的な処遇改善を実現するためには、補正予算のような一時的な財政措置によるのではなく、事業者の自主的な努力を前提としたうえで、事業者にとって安定的・継続的な事業収入が見込まれる、介護報酬において対応することが望ましい。

- 地域区分の見直し

現在の特甲地の区分を3分割し、7区分に

※平成26年度までは経過措置等を設定

# 介護保険の新サービス

## 地域密着型サービス

### <定期巡回・随時対応訪問サービス>

- ・日中・夜間を通じて1日複数回の定期訪問と随時の対応。
- ・要介護度別・月単位の定額報酬
- ・訪問介護員等およびオペレーター、それぞれ常時1名、看護職員2.5名以上(常勤換算)、常時オンコール体制
- ・定期巡回・随時対応サービスと訪問介護・夜間対応型訪問介護・訪問看護事業所が一体的に運営される場合の職員の兼務可能

### 報酬(訪問介護のみ)単位、ひと月

要介護1 6,670単位 要介護2 11,120 要介護3 17,800 要介護4 22,250  
要介護5 26,700

### (訪問介護・看護)単位、ひと月

要介護1 9,270単位 要介護2 13,920 要介護3 20,720 要介護4 25,310  
要介護5 30,450

## 介護保険の新サービス

- ・地域密着型サービス

### ＜複合型サービス＞

- ・要介護度別・月単位の定額報酬
- ・登録定員および従事者の配置数等については現行の小規模多機能型居宅介護に準ずる
- ・看護職員2.5名
- ・訪問サービスの看護職員による24時間対応体制の確保は高い評価
- ・訪問看護事業所と一体的な運営をしている場合は兼務可能
- ・事業開始時支援加算について、平成27年3月末まで時限措置

### 報酬

要介護1 13,255単位 要介護2 18,150 要介護3 25,111 要介護4 28,347  
要介護5 31,934 単位、ひと月

## 介護保険の新サービス

- ・地域密着型サービス

### ＜複合型サービス＞

- ・要介護度別・月単位の定額報酬
- ・登録定員および従事者の配置数等については現行の小規模多機能型居宅介護に準ずる
- ・看護職員2.5名
- ・訪問サービスの看護職員による24時間対応体制の確保は高い評価
- ・訪問看護事業所と一体的な運営をしている場合は兼務可能
- ・事業開始時支援加算について、平成27年3月末まで時限措置

### 報酬

要介護1 13,255単位 要介護2 18,150 要介護3 25,111 要介護4 28,347  
要介護5 31,934 単位、ひと月

## 特定施設改正の概要

- 特定施設入居者生活介護

### <報酬>

要介護1 571単位/日→560単位

要介護2 641単位/日→628単位

要介護3 711単位/日→700単位

要介護4 780単位/日→768単位

要介護5 851単位/日→838単位



## ①看取りの対応強化

### ①看取りの対応強化

特定施設において看取りを行った場合に評価

死亡日以前4～30日 80単位/日

看取り介護加算(新規)死亡日前日及び前々日 680単位/日

死亡日 1,280単位/日

※算定要件

- ・医師が医学的知見に基づき回復の見込みがないと判断した者であること
- ・利用者又は家族の同意を得て、利用者の介護に係る計画が作成されていること
- ・医師、看護師又は介護職員等が共同して、利用者の状態や家族の求めに応じて、随時、介護が行われていること
- ・夜間看護体制加算を算定していること

## ②短期利用の促進

一定の要件を満たす特定施設においては、家族介護者支援を促進する観点から、特定施設の空室における短期利用を可能とする

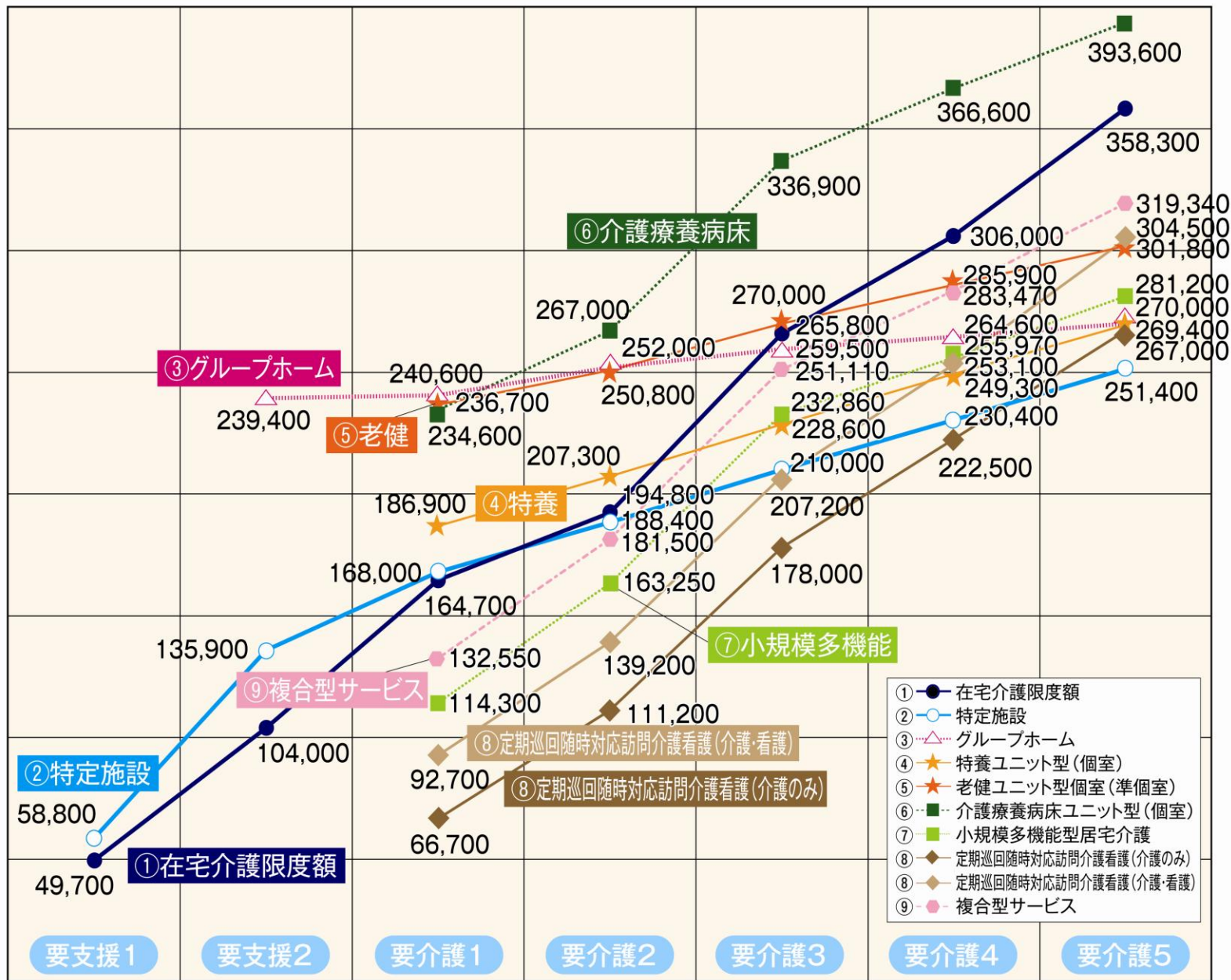
### ※算定要件

- ・特定施設入居者生活介護事業者が初めて指定を受けた日から起算して、3年以上経過していること
- ・入居定員の範囲内で空室の居室(定員が一人)を利用すること。ただし短期利用の利用者は、入居定員の100分の10以下であること
- ・利用の開始にあたって、あらかじめ30日以内の利用期間を定めること
- ・短期利用の利用者を除く入居者が、(前3カ月において)入居定員の100分の80以上であること
- ・権利金その他の金品を受領しないこと
- ・介護保険法等の規定による勧告等を受けた日から起算して5年以上であること

# 現在の在宅介護サービス限度額と介護施設報酬額（月間）

第5期報酬

(万円)



- ① ● 在宅介護限度額
- ② ○ 特定施設
- ③ △ グループホーム
- ④ ★ 特養ユニット型(個室)
- ⑤ ☆ 老健ユニット型個室(準個室)
- ⑥ ■ 介護療養病床ユニット型(個室)
- ⑦ ■ 小規模多機能型居宅介護
- ⑧ ◆ 定期巡回随時対応訪問介護看護(介護のみ)
- ⑧ ◆ 定期巡回随時対応訪問介護看護(介護・看護)
- ⑨ ● 複合型サービス

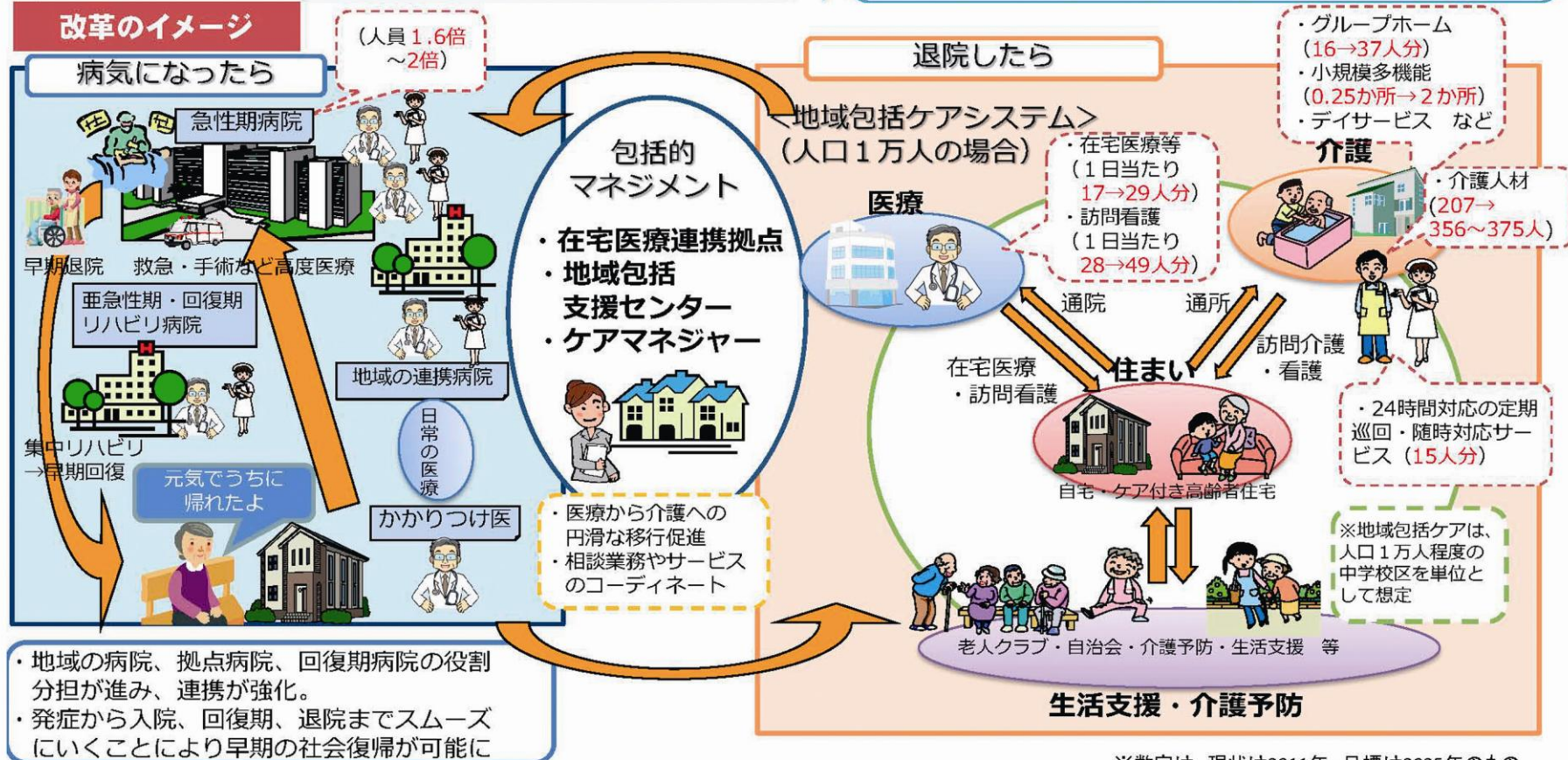
## 改革の方向性

## 医療・介護サービス保障の強化

- 高度急性期への医療資源集中投入などの入院医療強化
- 在宅医療の充実、地域包括ケアシステムの構築

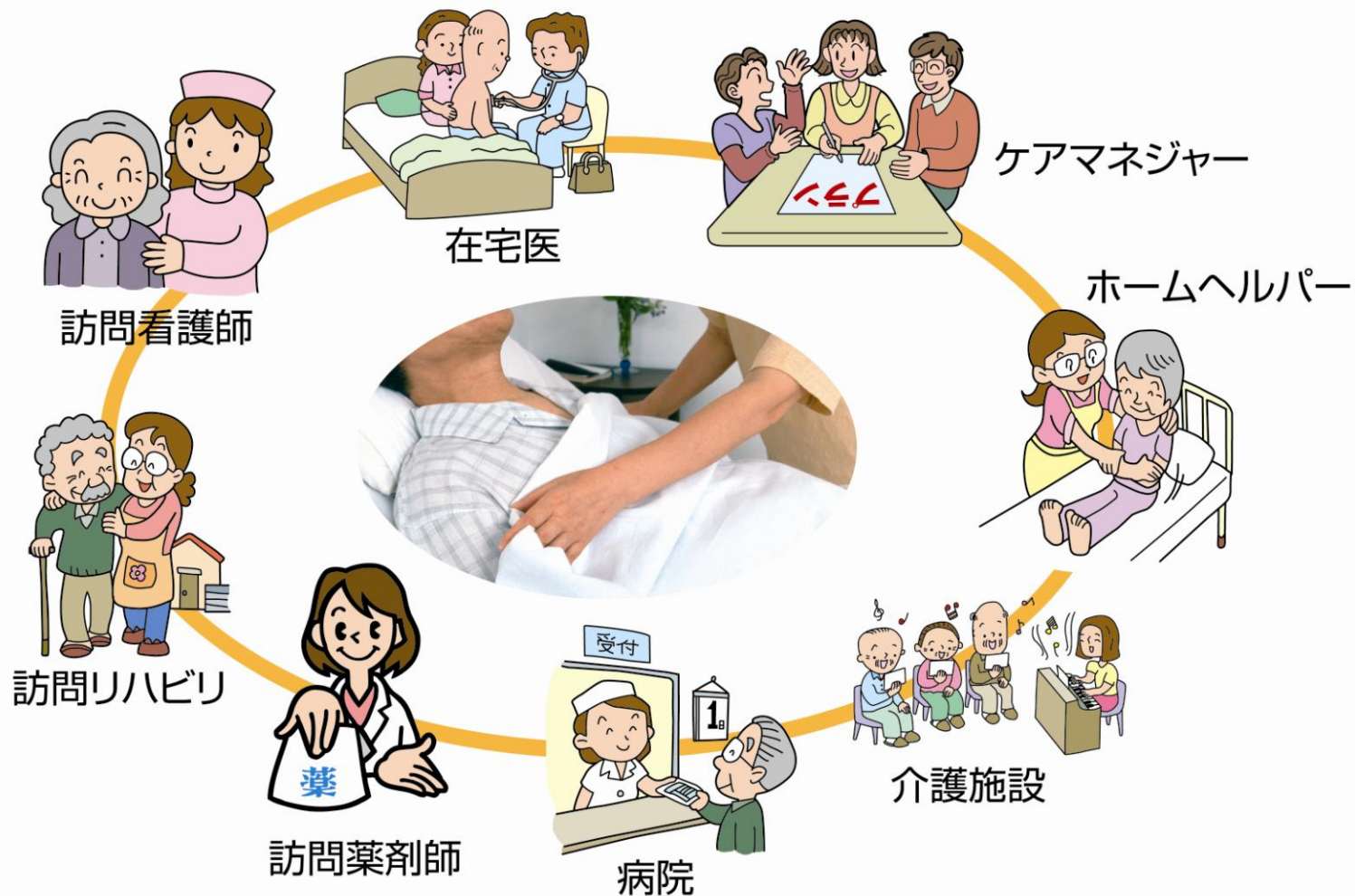
どこに住んでいても、その人にとって適切な医療・介護サービスが受けられる社会へ

### 改革のイメージ



診療報酬及び介護報酬改定、新医療計画の策定、予算措置等を行うとともに、医療法等関連法の一部改正を順次行う。そのため、来年の通常国会以降速やかな法案提出に向けて関係者の意見を聴きながら引き続き検討する。

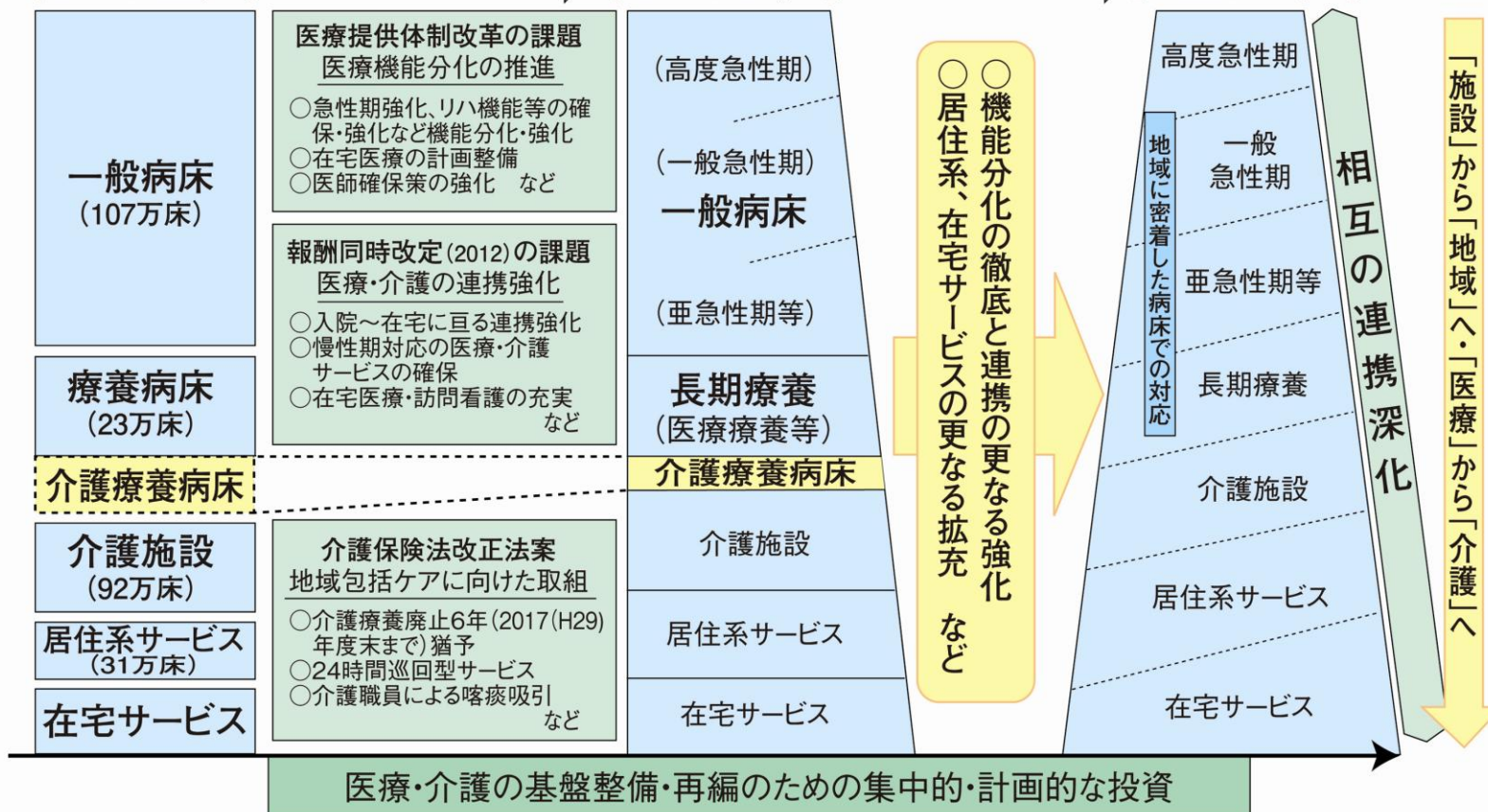
# 地域包括ケアによる多職種連携



## 将来像に向けての医療・介護機能強化の方向性イメージ

- 病院・病床機能の役割分担を通じてより効果的・効率的な提供体制を構築するため、「高度急性期」、「一般急性期」、「亜急性期」など、ニーズに合わせた機能分化・集約化と連携強化を図る。併せて、地域の実情に応じて幅広い医療を担う機能も含めて、新たな体制を段階的に構築する。医療機能の分化・強化と効率化の推進によって、高齢化に伴い増大するニーズに対応しつつ、概ね現行の病床数レベルの下でより高機能の体制構築を目指す。
- 医療ニーズの状態像により、医療・介護サービスの適切な機能分担をするとともに、居住系、在宅サービスを充実する。

【2011 (H23)年】 → 【2015 (H27)年】 → 【2025 (H37)年】



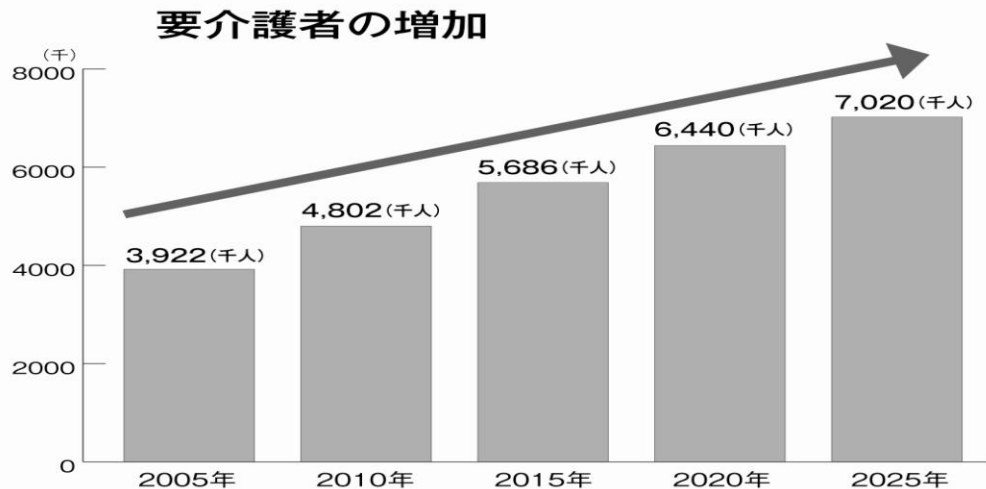
## 日本と海外の死亡場所

	病院	自宅	施設
日本	81%	12%	4%
アメリカ	41%	31%	22%
オランダ	35%	31%	33%

## 要介護認定者の推移

	要支援1・2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
全国合計	1,285,395	872,621	867,088	709,376	635,616	574,846	4,944,942
高齢者に占める比率	4.4%	3.0%	3.0%	2.4%	2.2%	2.0%	17.2%

・認定者数はワムネット資料(2010年7月) ※「高齢者に占める比率」は高齢者人口2874万人(総務省統計、2010年推計)から



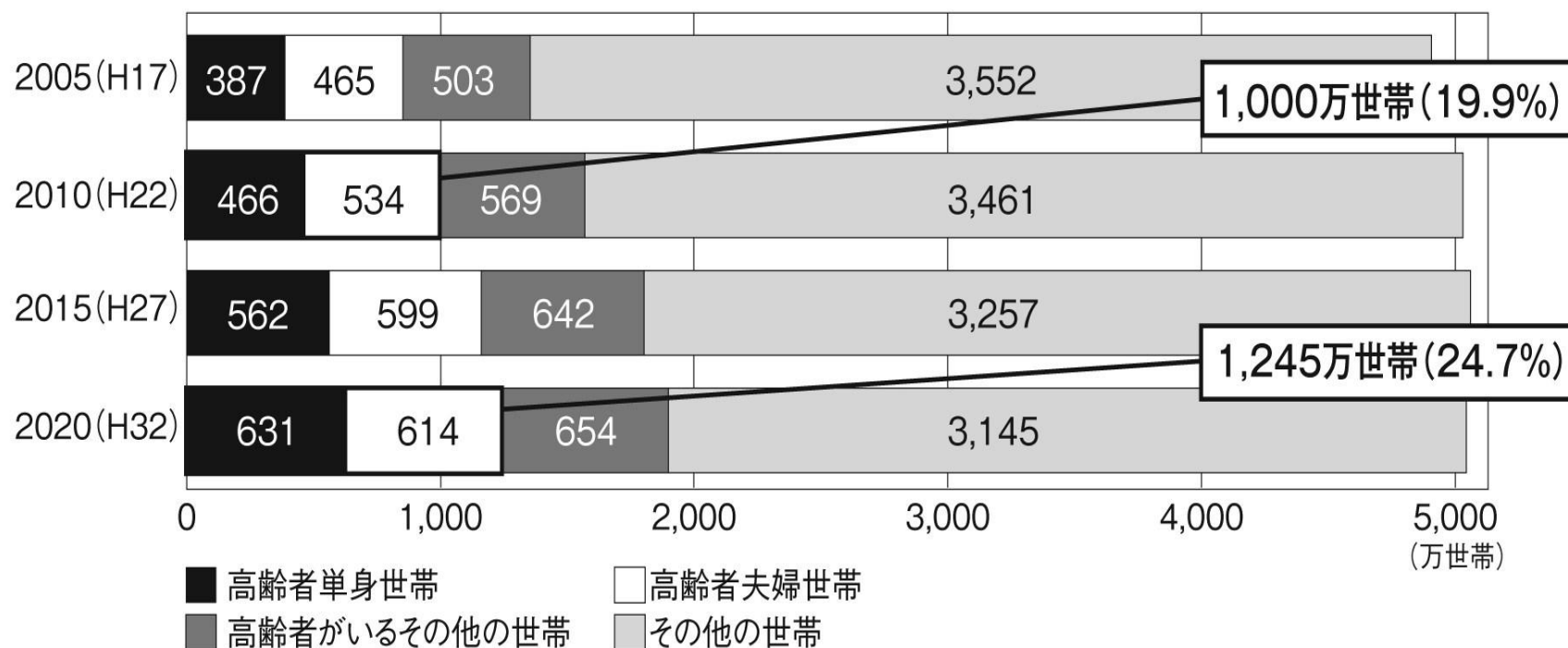
出典:エイジング総合研究センター

**2025年には700万人に**



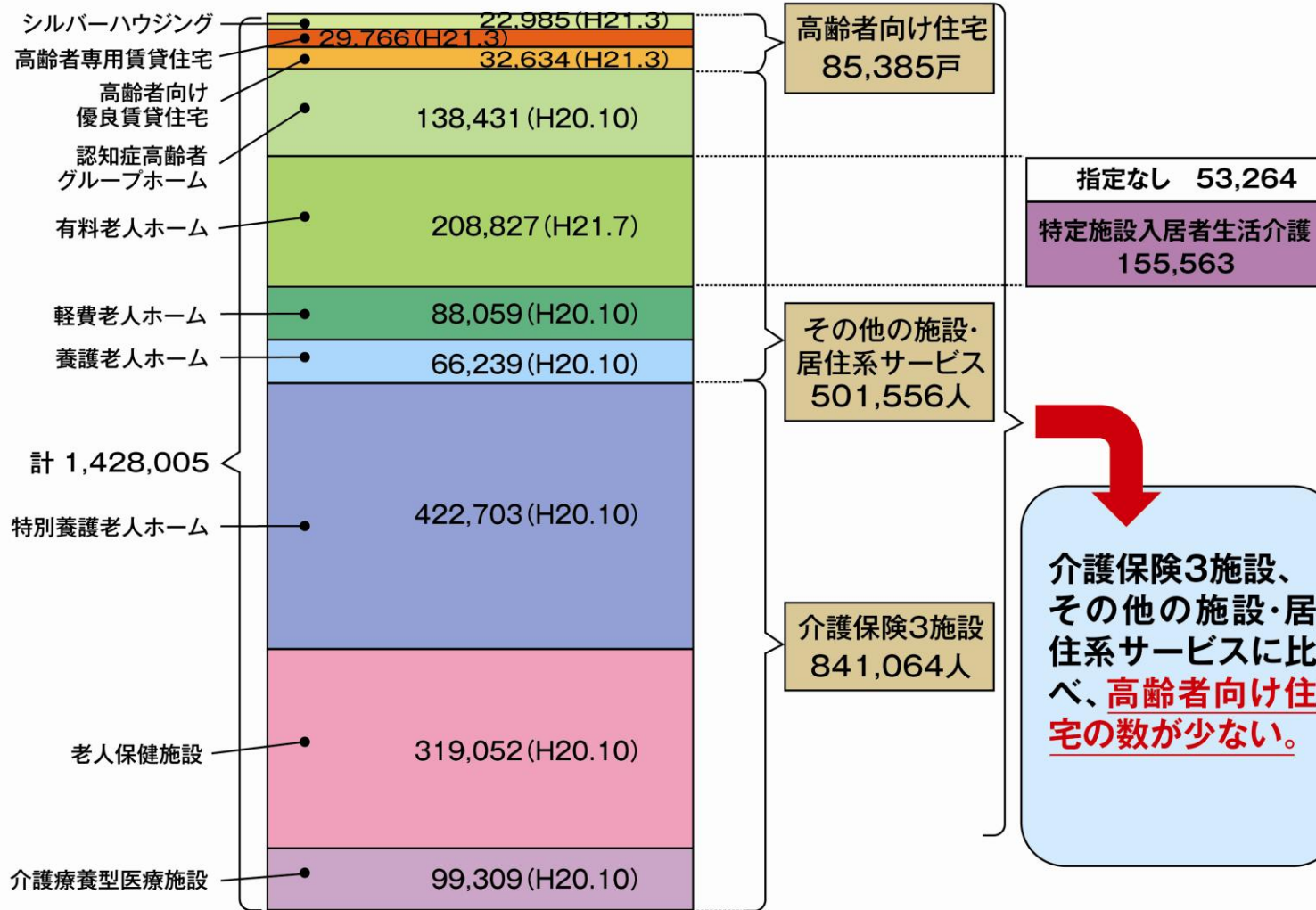
# 高齢者世帯の増加

高齢者単身・夫婦世帯数



## 高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加

# 高齢者向けの住宅と施設のストックの現状

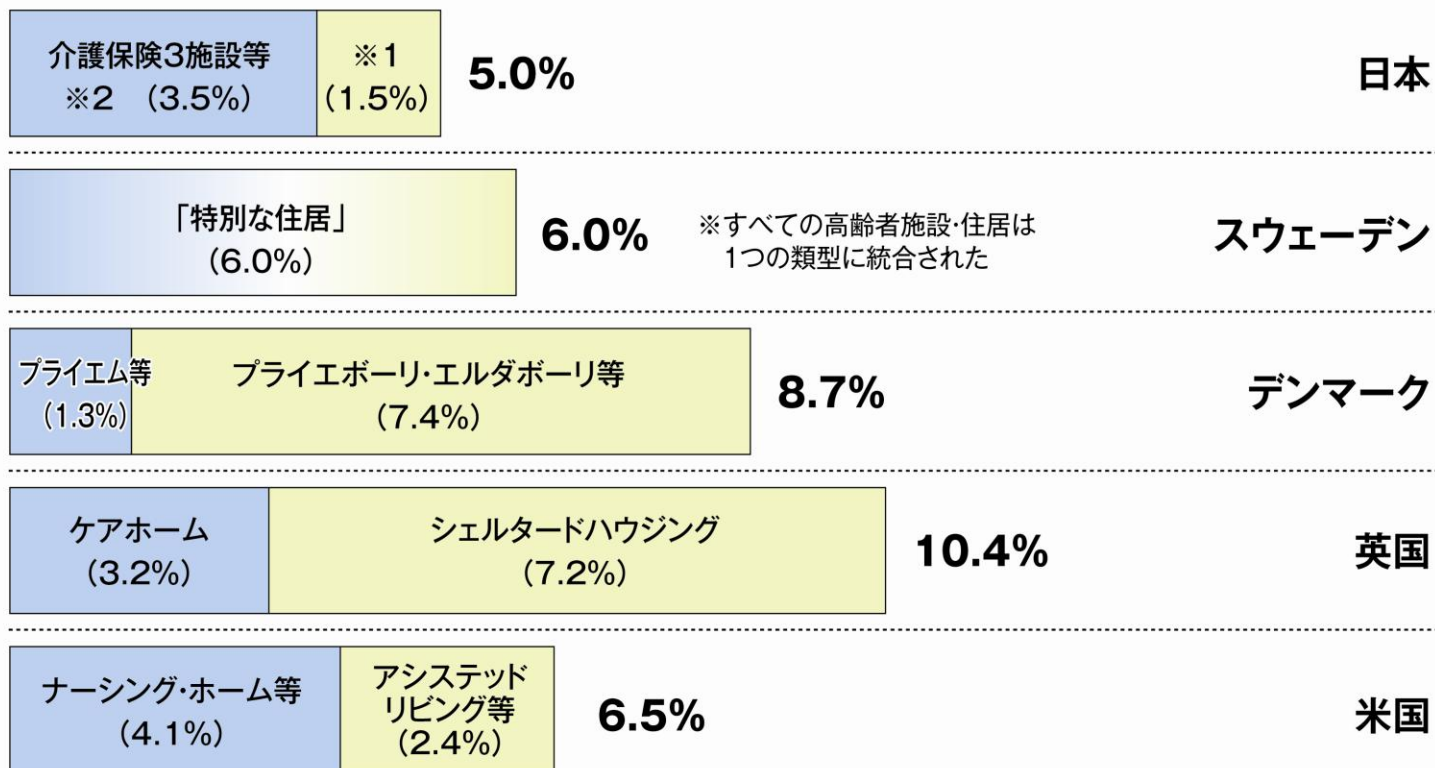


介護保険3施設、  
その他の施設・居  
住系サービスに比  
べ、**高齢者向け住  
宅の数が少ない。**

# 各国の介護施設・高齢者住宅の状況

日本は、各国と比較して、全高齢者における高齢者住宅の整備割合が低い。

## 全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合(2008)



※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅及び高齢者専用賃貸住宅(ともに国土交通省調べ)、有料老人ホーム、養護老人ホーム及び軽費老人ホーム(平成20年社会福祉施設等調査)

※2 介護保険3施設及びグループホーム(平成20年介護サービス・事業所調査)

## ●高齢者住まい法等の改正案概要

### 現行高齢者住まい法

- **基本方針**  
(国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定)
- **高齢者居住安定確保計画**  
(都道府県が基本方針に基づき策定)

共管

- **高齢者向け住宅の供給**
  - **高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録**  
(高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供)
  - **高齢者専用賃貸住宅(高専賃)の登録**  
(専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)
  - **高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定**  
(良好な居住環境を整えた住宅の供給促進)

国交

- **その他**
  - **終身賃貸事業の認可制度**(借家人の死亡時に終了する借家契約による事業)
  - **高齢者居住支援センターの指定制度**  
(家賃債務保証等の実施)

国交

### ○高優賃の整備に係わる支援措置

**地域住宅特別措置法**  
(高優賃の整備について交付金を交付)

**住宅金融支援機構法**  
(高優賃とするための住宅の購入資金貸し付け)

国交

### 改正概要

(同左)

共管

- **高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設**  
(国交省・厚労省共管制度)※地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅制度は存置
- **老人福祉法との調整規定を措置**  
(登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要)
- **住宅金融支援機構の保険の特例**(サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係わるリバースモーゲージを住宅金融支援機構の保険の対象外に追加)

共管

#### サービス付き高齢者向け住宅の登録制度 (有料老人ホームも登録可)

##### 【登録基準】

- |              |                        |
|--------------|------------------------|
| 《住宅に関する基準》   | ・住宅の規模・構造(バリアフリー義務付け等) |
| 《サービスに関する基準》 | ・サービス提供(安否確認・生活相談は必須)  |
| 《契約に関する基準》   | ・賃貸借契約等の居住の安定が図られた契約   |
|              | ・前払い家賃等の保全措置等          |

##### 【登録事業者の義務】

- ・登録事項の情報開示
- ・入居者に対する契約前の説明等

##### 【行政による指導監督】

- ・報告徴収・立入検査・指示等

- **終身賃貸事業の認可申請手続の緩和**
- **センターの指定制度の廃止**

国交

### ○高優賃に替え、サービス付き高齢者向け住宅への支援措置を規定

**地域住宅特別措置法**(サービス付き高齢者向け住宅の整備について交付金を交付)

**住宅金融支援機構法**  
(サービス付き高齢者向け住宅とするための住宅の購入資金貸し付け)

国交

# 高齢者住まい法に関する法制度の概要と課題

## 改正前法制度

### 高齢者住まい法

**基本方針** 国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定  
**高齢者居住安定確保計画** 都道府県が基本方針に基づき策定  
 《内容》高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保等

### 高齢者賃貸住宅の供給

**高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録**  
 (高齢者の入居を拒まない住宅の情報提供)  
 《登録基準》①床面積(原則25㎡~) ②設備(洗面、便所、の必置)等  
 《指導監督》住宅の管理に関する報告徴収、基準適合指示

**高齢者専用賃貸住宅の登録【省令で位置付け】**  
 (専ら高齢者を受け入れる住宅の情報提供)  
 登録基準、指導監督は高円賃と同様

**高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の認定**  
 (良好な居住環境を整えた住宅の供給促進)  
 《認定基準》床面積、設備(高円賃と同様)に加え、バリアフリー構造、  
 入居者公募等の基準あり  
 《指導監督》住宅の整備・管理に関する報告徴収、改善命令等

### その他

- ・終身建物賃貸借(借家人の死亡時に終了する借家契約)
- ・住宅のバリアフリー化に対する支援措置

### 老人福祉法

**有料老人ホームの届出**  
 《定義》老人を入居させ、介護、食事提供等の便宜を供与する事業を行う施設  
 《指導監督》施設の運営に関する報告徴収、立入検査、改善命令 等

## 課題

### 高齢者向け賃貸住宅

(賃貸借契約による賃借権方式)

- 医療・介護事業者との連携が不十分  
 ※制度上、生活支援サービスの提供は任意  
 ※介護が必要となった場合に、再度の住替えが必要となるケース
- 行政の指導監督が不十分  
 ※サービス部分についての行政の指導監督権限や事業者の情報開示のルールがない

- 高齢者に適した住まいの絶対的不足
- 高齢者の住まいの制度が複雑

- 居住の安定性が弱い  
 ※事業者の判断で、要介護となった場合の居室移動や、入院した場合の入居契約解約を余儀なくされるケース
- 入居一時金に関するトラブル  
 ※入居後すぐに解約しても初期償却が大きく一時金が返金されないケース など

### 有料老人ホーム

(利用権方式が多い)

## サービス付き高齢者向け住宅の登録基準のポイント

- **規模・設備等**

- ・各居住部分の床面積は原則25㎡以上（居間、食堂、台所その他の住宅の部分を共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上）
- ・各居住部分に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室（共用部分に台所、収納または浴室を備える場合、各戸に台所、収納または浴室は備えずとも可）
- ・バリアフリー構造（手すり、段差、廊下幅など）

- **サービス**

- ・少なくとも状況把握（安否確認）、生活相談サービス
- ・施設で勤務経験があるかヘルパー2級以上の資格を有する者が日中常駐
- ・常駐しない時間帯は緊急通報システムにより対応


- **契約関連**

- ・権利金その他の金銭は受領しない契約
- ・家賃の前払いに対し必要な保全措置 など

# サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置 参考資料

## 予算

《高齢者等居住安定化推進事業:平成24年度予算額355億円》

 今回募集

新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。

〈対 象〉 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等

〈補助額〉 建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限100万円/戸)

## 税制

所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

所得税・法人税	5年間 割増償却40%(耐用年数35年未満28%)
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減
不動産取得税	(家屋) 課税標準から1,200万円控除/戸
	(土地) 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額

## 融資

- サービス付き高齢者向け住宅に対する住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和  
(=別担保の設定不要)
- サービス付き高齢者向け住宅の家賃の前払金について、民間金融機関のリバースモーゲージ  
(死亡時一括償還型融資)を、住宅金融支援機構の住宅融資保険の対象に追加  
(住宅融資保険法の特例)

## サービス付き高齢者住宅と介護保険の連携イメージ

日常生活や介護に不安を抱く「高齢単身・夫婦のみ世帯」が、特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、新たに創設される「サービス付き高齢者住宅」（高齢者住まい法：国土交通省・厚生労働省共管）に、24時間対応の「定期巡回・随時対応サービス」（介護保険法：厚生労働省）などの介護サービスを組み合わせた仕組みの普及を図る。

24時間対応の訪問介護・看護

「定期巡回・随時対応サービス」

→介護保険法改正により創設

サービス付き高齢者住宅  
（国土交通省・厚生労働省共管）

→高齢者住まい法改正により創設



診療所、訪問看護ステーション、  
ヘルプーステーション、  
デイサービスセンター、  
定期巡回・随時対応サービス（新設）

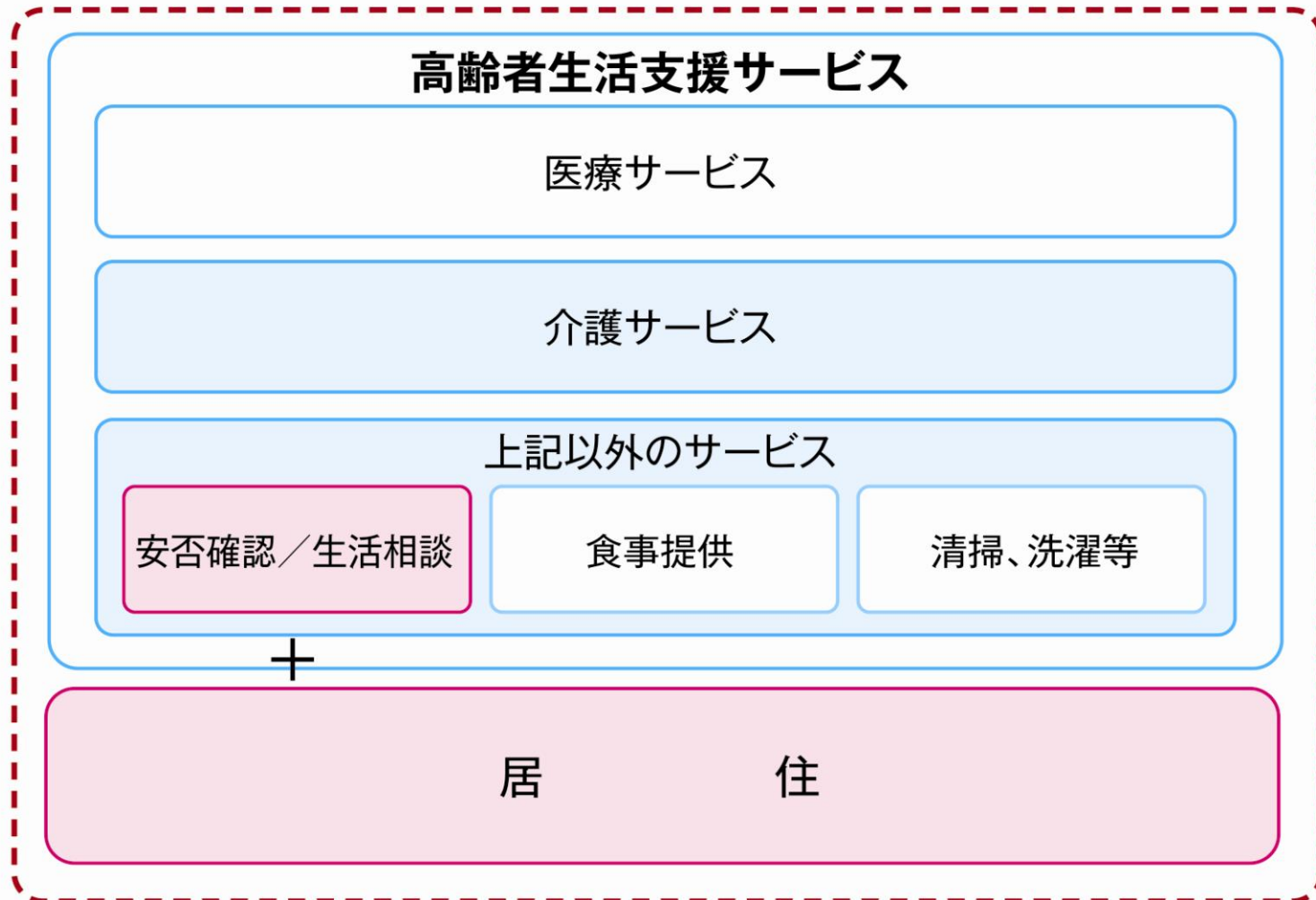
住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



## サービス付き高齢者向け住宅の主な条件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するものであること
- 入居者の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるものであること
- 登録住戸が100戸以上の規模の事業については、事業地での需要予測に関する説明を行うことができるものであること
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないものであること

## サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービスの内容



# サービス付き高齢者向け住宅のターゲティング

## ■様々なタイプ

### ①自立・健常型対応(将来が不安)

独居の生活が不安、まだ自立だが虚弱体質で将来不安

### ②要介護者対応<軽度から重度まで>(介護難民ニーズ)

特養、有料老人ホームの待機者

### ③医療対応(医療難民ニーズ)

病床再編、入院規制で病院を出る医療依存度の高い患者、社会的入院患者

### ④認知症対応(認知症ニーズ)

### ⑤併設型・複合型(訪問介護、DS、小規模多機能型、診療所、薬局など)

## ■様々な事業者の参入

不動産・建設 不動産・建設事業の多角化

医療 付帯業務の規制撤廃・療養病床再編

介護 総量規制、在宅系と居住系の連携

## サービス付き高齢者向け住宅事業の現況

- ・法人等種別では、株式会社(62%)、医療法人(15%)、有限会社(9%)、社会福祉法人(7%)で全体の9割を占める。
- ・主な業種としては、介護系事業者が65%を占め、次いで医療系事業者(14%)、不動産業者(10%)となっている。

- ・住宅戸数では、「10戸以上20戸未満(21%)」「20戸以上30戸未満(20%)」が多く、全体の約8割が50戸未満である。
- ・階数では、「2階建(27%)」「3階建(28%)」が多く、全体の7割が2階建から4階建のいずれかである。

### ■法人等種別 有効回答数:738件

選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合
個人	12	2%	株式会社	458	62%
医療法人	108	15%	有限会社	70	9%
社会福祉法人	49	7%	各種組合	5	1%
NPO法人	25	3%	その他	11	1%

※その他は、一般社団法人、合同会社等

### ■主な業種 有効回答数:726件

選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合
介護系事業者	474	65%	建設業者	13	2%
医療系事業者	104	14%	その他	61	9%
不動産業者	74	10%			

※その他は、福祉機器の製造・卸売業者、金融機関等。

※法人等種別「医療法人」が、「介護系事業者」として登録しているケースも見られる。

### ■住宅戸数 有効回答数:889件 平均:34.7戸

選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合
10戸未満	63	7%	60戸以上70戸未満	43	5%
10戸以上20戸未満	188	21%	70戸以上80戸未満	26	3%
20戸以上30戸未満	179	20%	80戸以上90戸未満	16	2%
30戸以上40戸未満	150	17%	90戸以上100戸未満	10	1%
40戸以上50戸未満	104	12%	100戸以上	18	2%
50戸以上60戸未満	92	10%			

### ■階数 有効回答数:889件 平均:3.6階

選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合
平屋建	74	8%	6階建	55	6%
2階建	239	27%	7階建	26	3%
3階建	247	28%	8階建	12	1%
4階建	141	16%	9階建	10	1%
5階建	65	7%	10階建以上	20	2%

- ・専有部分の床面積は、25㎡以上が約4割。18㎡以上20㎡未満が約半数を占める。
- ・専用部分の床面積に共同利用設備部分の戸当たり面積を加えると、25㎡以上が約8割となる。

### ■専用部分の床面積

選択肢	実数(戸)	割合
18㎡以上20㎡未満	15,118	49%
20㎡以上22㎡未満	2,644	9%
22㎡以上25㎡未満	1,879	6%
25㎡以上30㎡未満	7,705	25%
30㎡以上40㎡未満	2,153	7%
40㎡以上50㎡未満	1,005	3%
50㎡以上	590	2%

有効回答数:889件(31,094戸) 平均:23.52㎡

### ■専用部分と共同利用設備部分の戸当たり面積の合計

選択肢	実数	割合
18㎡以上20㎡未満	9	0.03%
20㎡以上22㎡未満	1,474	5%
22㎡以上25㎡未満	5,217	17%
25㎡以上30㎡未満	13,920	46%
30㎡以上40㎡未満	6,521	21%
40㎡以上50㎡未満	1,824	6%
50㎡以上	1,569	5%

有効回答数:879件(30,534戸) 平均:30.37㎡

- ・住戸内設備(便所、洗面、浴室、台所及び収納)を完備している住宅は36%
- ・共同の浴室、食堂を備えている住宅は、約6割~7割と比較的多い。また、共同の居間、収納設備を備えている住宅は、3割弱。

### ■住戸内設備(便所、洗面、浴室、台所及び収納) 有効回答数:889件(31,094戸)

選択肢	実数	割合
完備している	11,073	36%
完備していない	20,021	64%

### ■共同利用設備の設置状況 有効回答数:889件

浴室			食堂			台所			居間			収納設備		
選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合	選択肢	実数	割合
あり	610	69%	あり	551	62%	あり	391	44%	あり	257	29%	あり	195	22%
なし	279	31%	なし	338	38%	なし	498	56%	なし	632	71%	なし	694	78%

## サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービス

- ・状況把握・生活相談サービス以外に、95%の物件において食事の提供サービスが提供される。
- ・入浴等の介護サービス、調理等の家事サービス、健康の維持増進サービスについては、概ね半数程度の物件において提供される。
- ・現況把握・生活相談サービスのみを提供する物件は、34件(3.8%)。

	提供する	
	実数	割合
状況把握・生活相談サービス	889	100%
食事の提供サービス	845	95%
入浴等の介護サービス	435	49%

	提供する	
	実数	割合
調理等の家事サービス	463	52%
健康の維持促進サービス	538	60%

※状況把握・生活相談サービスのみを提供する物件は、34件(3.8%)  
有効回答数:889件

- ・全体の8割が併設施設を有している。
- ・併設施設の種類は、ヘルパーステーション(25%)、デイサービス(24%)、居宅介護支援事業所(18%)が多い。

### ■併設施設の種類

選択肢	実数	割合
訪問介護事業所(ヘルパーステーション)	337	25%
訪問看護事業所(訪問看護ステーション)	69	5%
訪問リハビリテーション事業所	6	15%
通所介護事業所(デイサービス)	315	24%
通所リハビリテーション事業所(デイケア)	19	1%
短期入所生活介護事業所(ショートステイ)	29	2%
短期入所療養介護事業所(ショートステイ)	2	0%

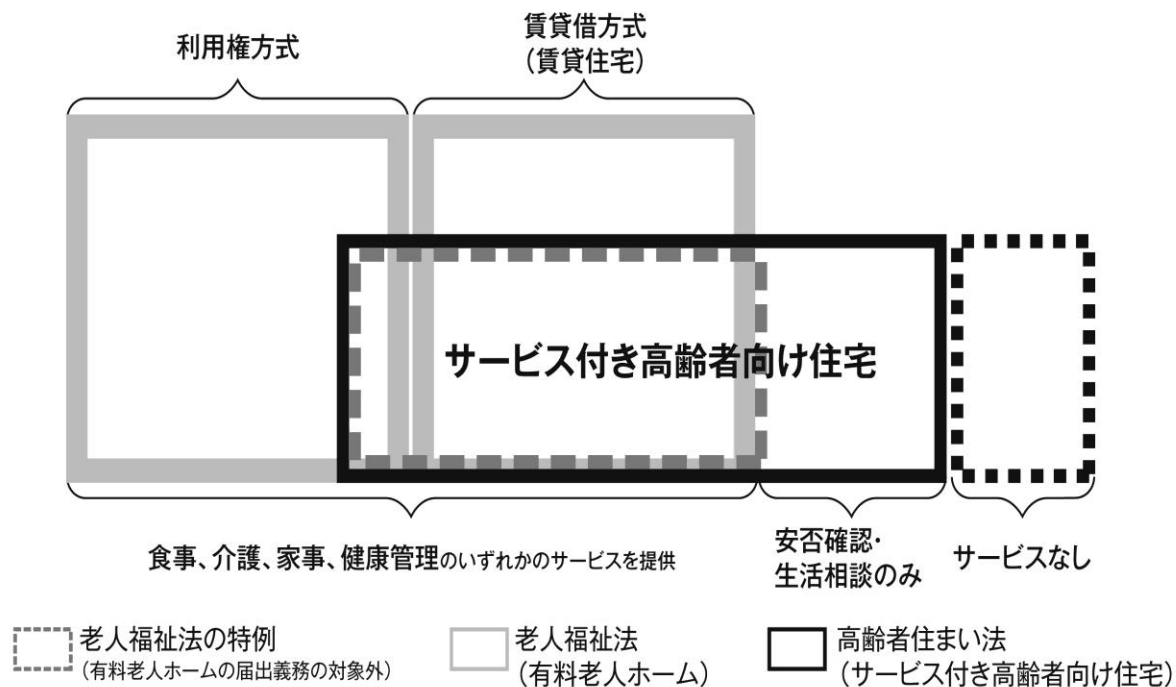
選択肢	実数	割合
居宅介護支援事業所	234	18%
小規模多機能型居宅介護事業所	96	7%
認知症対応型共同生活介護事業所(グループホーム)	27	2%
診療所	51	4%
食事サービス施設	48	4%
その他	98	7%

有効回答数：717件（複数回答可）

## ① 老人福祉法の特例について (有料老人ホームの場合)

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

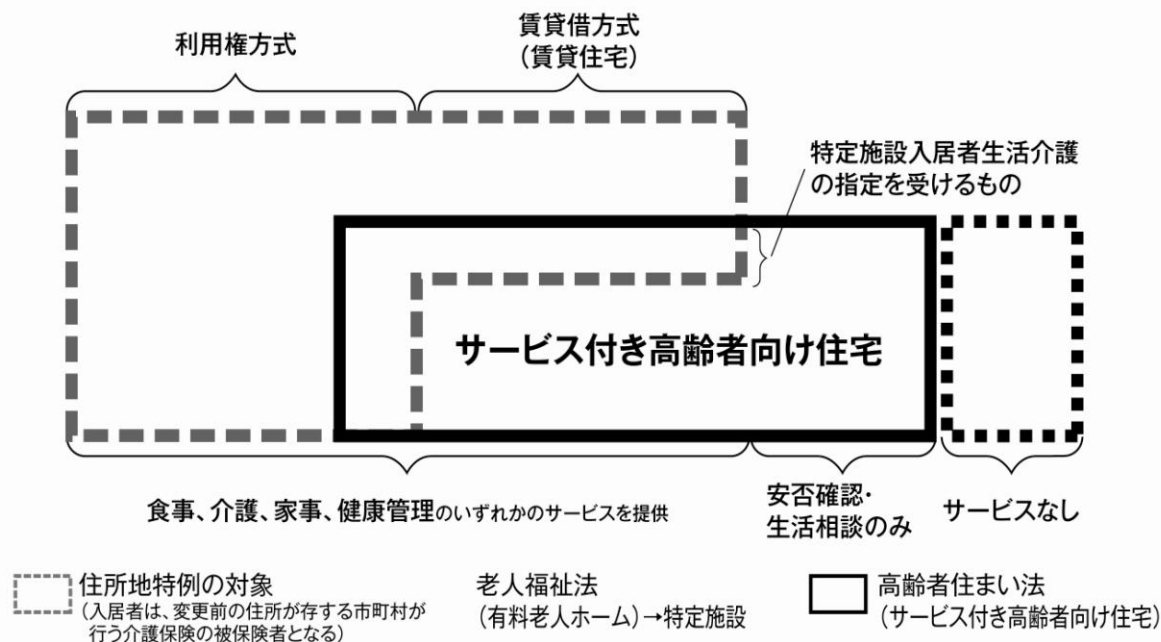
- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出 (老人福祉法第29条第1項)
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出 (同条第2項・第3項)



## ② サービス付き高齢者向け住宅に係る住所地特例の適用について

サービス付き高齢者向け住宅のうち、

- 特定施設：有料老人ホームに該当するものすべて。(介護保険法第8条第11項)
- 住所地特例の対象：特定施設のうち、利用権方式のもの、又は、特定施設入居者生活介護の指定を受ける賃貸住宅。(介護保険法第13条第1項)





### ③ サービス付き高齢者向け住宅に係る建築基準法上の取扱い

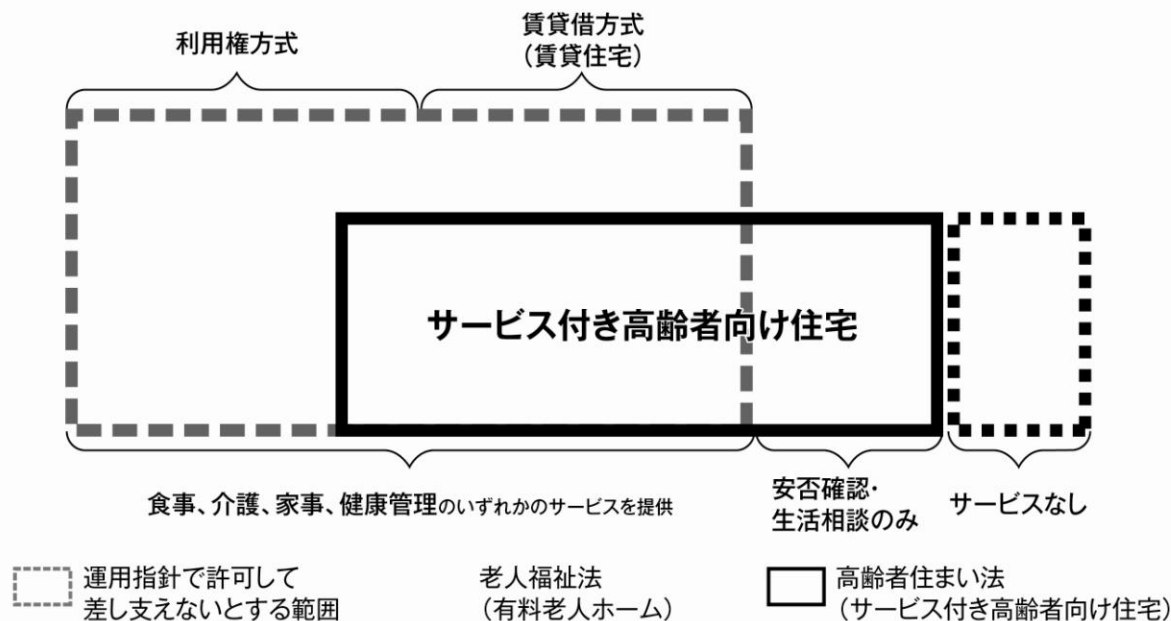
サービス付き高齢者向け住宅の建築基準法上の用途については、下表の通り、取扱いを明確化することを想定している。なお、これは、過去に整備された物件の取扱いを含め、特定行政庁が総合的に判断することを妨げるものではない。

①	各専用部分内の 設備の有無 (浴室の有無は問わない)	便所・洗面所・台所 揃っているもの	便所・洗面所はあるが、 台所がないもの	
②	老人福祉法上の 有料老人ホームへの該当		該当	非該当
	建築基準法上の用途	共同住宅	老人ホーム	寄宿舍

#### ④ サービス付き高齢者向け住宅に係る開発許可の運営について

市街化調整区域にサービス付き高齢者向け住宅を立地するにあたっては、開発許可制度運用指針(技術的助言)において、以下の場合には許可して差し支えないものとしている。

- サービス付き高齢者向け住宅のうち、食事、介護、家事、健康管理のいずれかのサービスを提供するもの
- かつ、調整区域内の病院と密接に連携する必要がある場合等、やむを得ない場合



## 利用者の住居と同一建物に所在する事業所に対する評価の適正化 (介護保険改正)

- サービス付き高齢者向け住宅等の建物と同一の建物に所在する事業所が、当該住宅等に居住する一定数以上の利用者に対し、サービスを提供する場合の評価を適正化。
- 同一建物に対する減算→所定単位数に90/100を乗じた単位数で算定

### ※算定要件

・利用者が居住する住宅と同一の建物(※)に所在する事業所であって、当該住宅に居住する利用者に対して、前年度の月平均で30人以上にサービス提供を行っていること

・当該住宅に居住する利用者に行ったサービスに対してのみ減算

(※) 養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、旧高専賃

(注) 介護予防訪問介護、(介護予防)訪問入浴、(介護予防)訪問看護、(介護予防)訪問リハビリテーション、夜間対応型訪問介護及び(介護予防)小規模多機能型居宅介護(前年度の月平均で、登録定員の80%以上にサービスを提供していること)において、同様の減算を行う

## サービス付き高齢者向け住宅の課題整理

- **入居一時金・礼金、前払い家賃、更新料の扱い**
  - ・徴収できる費用は家賃、敷金などサービスの対価
  - ・一般の賃貸住宅との整合性
- **共同住宅か有料老人ホーム・寄宿舍か(建築基準法の観点から)**
  - ・退去要件は不可、入居者の死亡時の届出義務、住民票の有無など
- **各自治体の登録体制(高齢者居住安定確保計画との関係)**
- **既存の高専賃が移行できないケース**
- **契約問題(入居契約、サービスに関する契約)**
- **「サービス付き」のサービスの内容について**
- **有料老人ホームとの一体化の問題**
  - ・サービス提供の形態、入居契約の問題、入居一時金などについて
- **介護保険の24時間定期巡回・随時対応訪問サービスとの関係性**
  - ・既存の介護事業所(訪問介護やデイサービス)とのすみ分け
- **その他、常駐スタッフの有無・資格要件、居宅介護支援事業所の集中減算、短時間訪問介護サービスの報酬化など**

## 資料 高齢者居住安定確保計画 作成予定(47都道府県・19政令指定都市)

### 高齢者住宅新聞調べ(平成23年7月末)

都道府県・政令指定都市

策定済

東京都、神奈川県、群馬県、熊本県

策定予定年

平成 23 年度

平成 24 年度

策定する

10月……兵庫県 11月……佐賀県 2月……横浜市  
 3月……岩手県、栃木県、茨城県、石川県、福井県、山梨県、静岡県、  
 愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、和歌山県、広島県、島根県、  
 愛媛県、福岡県、長崎県、大分県、鹿児島県、沖縄県  
 未定……北海道、青森県、長野県、千葉県、埼玉県、鳥取県、宮崎県、  
 仙台市、神戸市、北九州市

6月……千葉市  
 未定……仙台市、  
 福岡市

策定検討中

宮城県、山形県、富山県、徳島県、香川県、相模原市

未定

秋田県、福島県、新潟県、岐阜県、奈良県、京都府、高知県、山口県、  
 新潟市、さいたま市、千葉市、静岡市、名古屋市、京都市、岡山市

策定しない

大阪市、広島市、札幌市（しない方向で検討）

＜平成26年度までの「サービス付き高齢者向け住宅」の目標戸数＞  
 東京・6000戸 神奈川県・4500戸 熊本県・8000人分

## 〈各都道府県の高齢者居住安定確保計画〉

都道府県名 (政令指定都市)	サービス付き高齢者向け住宅の供給目標	時 期	備 考
栃木県(案)	3,000戸	平成23年度から平成28年度	平成23年度には222戸（同年12月時点）
群馬県	4,030人分	平成26年度末まで	平成23年度末で1,330戸（見込み）。平成21年からの6ヵ年計画だが、平成23年度に見直し、現在改定中
東京都	約6,000戸（新規）	平成21年度から平成26年度まで	サービス付きや高優賃などを合わせた目標値
神奈川県	4,500戸（新規）	平成23年度から26年度まで	平成22年10月時点で高齢者の住まいは高専賃が3,458戸、適合高専賃が1,019戸
横浜市	具体的な供給数なし	平成24年度から平成26年度まで	サービス付きの供給支援を行う。高優賃は平成23年度から26年度までで年間200戸供給
山梨県(案)	約1,300戸	平成24年度から平成29年度まで	平成23年度のサービス付き供給量は83戸
愛知県	約1万1,000千戸（新規）	平成24年度から平成32年まで	サービス付きだけではなく、シルバーハウジングなども含まれる
長野県	高齢者人口に対して高齢者向け住宅の割合3～5%に引き上げ	平成32年度まで	有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、養護老人ホーム、サービス付きの5種類。具体的な供給数はないが、同割合は平成17年には0.37%だった。
石川県(案)	300戸（新規）	平成24年度から平成29年度まで	シルバーハウジングなども供給を促進するほか、高齢者支援施設を併用した公的賃貸住宅を推進する
三重県	2,550戸（新規）	平成24年度から平成26年度まで	サービス付きおよび老人ホーム等の高齢者向け住宅を合わせた目標値
滋賀県(案)	高齢者人口に対して高齢者向け住宅の割合3～5%に引き上げ	平成32年度まで	具体的な供給数はない。同割合は平成17年には0.7%だった。
大阪府(案)	1万9,000戸（新規）	平成24年度から平成32年まで	平成23年4月時点で高専賃は5,780戸
神戸市	高齢者人口に対して高齢者向け住宅の割合を5%に引き上げ	平成24年度から平成29年まで	高齢者向け住まいとは介護保険施設を除いた高齢者向け施設で介護付有老も含む。現状は3.9%
島根県(案)	30戸（新規）	平成24年度から平成29年度まで	平成26年度までは0戸で後半3年間に集中的に供給予定
愛媛県	3000戸	平成23年度から平成32年度まで	高齢者向け公共賃貸住宅やシルバーハウジングは300戸供給し、サービスが付帯する賃貸住宅を平成32年度までに3300戸供給
佐賀県	600戸	平成23年度から平成27年度まで	平成22年度時点では281戸供給
熊本県	約8,000人分（新規）	平成23年度から26年度まで	サービス付き整備に注力

## サービス付き高齢者向け住宅の事業別収益

- **<不動産事業>**

売上 賃料

支出 地主への賃料、銀行への返済

- **<管理・サービス事業>**

売上 管理費、生活支援サービス費、食費

支出 諸材料費、食事サービス委託費(食材費)、人件費

- **<介護事業>**

売上 介護報酬

支出 介護事業に関連する費用、人件費

### プラスα

- **<訪問診療・訪問看護事業>**

売上 診療報酬

支出 医療に関連する費用、人件費

## サービス付き高齢者向け住宅と介護付有料老人ホームの収支比較 (本紙試算)

	サービス付き住宅	介護付有料老人ホーム	
売上			※定員50名の月次損益(入居率90%で試算)
介護保険	6,220	8,800	※家賃6万7000円、
家賃	3,015	3,015	管理費1万2000円、
管理費	540	540	生活支援サービス費2万円、
生活支援サービス費	900	900	食費4万8000円で試算
食費	2,160	2,160	月額14万7000円
合計	12,865	15,415	※平均要介護度は2~2.5程度
売上原価	1,630	1,630	※高専賃は介護支給限度額の約65%のサービス利用
			※販売費・一般管理費には管理コスト(総務・人事)も含む
売上総利益			※スタッフ配置は高専賃31名、有料老人ホーム45名で試算
			<年間収入>
			介護保険74,880,000円
			家賃36,180,000円
			管理・サービス17,280,000円
			食事25,920,000円



## 老人福祉法の改正について①

- 「有料老人ホームの設置者は家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除く他、権利金その他の金品を受領してはならない」
- 利用料等について(東京都有料老人ホーム設置運営指導指針)
  - ・一時金方式(終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式)を削除
  - ・前払金(終身にわたって受領すべき家賃等(敷金を除く)の全部又は一部を入居時に一括して受領)の創設
  - ・家賃・敷金に関する保証金
    - 家賃の6カ月分に相当する額を上限、退去時に滞納家賃及び居室の原状回復費用を除き全額返還

## 老人福祉法の改正について②

- 前払金について
  - 算定根拠を明示  
開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法
  - 保全措置
  - 返還金の算定方式  
一定期間内に死亡又は退去したときの入居月数に応じた返還金の算定方式を明らかに。上記の前払金の算定根拠との整合性
  - 90日ルール  
入居日から90日以内の契約解除及び死亡による契約終了の場合、実費や原状回復を除く前払金の全額返還

## 有料老人ホームの入居一時金について

参考・高齢者住宅経営者連絡協議会

- 入居一時金「終身にわたって受領すべき家賃相当額等の全部または一部を前払金として一括して受領する方式」(厚労省・有料老人ホーム設置運営標準指導指針)
  - 有料老人ホームの供給数は約5000カ所・25万室
  - そのうち約6割で一時金方式を採用
  - 消費者センターなどに有料老人ホームの「契約・解約」に関する相談が多数。中でも入居一時金の返還に係る苦情が多くを占める
  - 東京都が「有料老人ホーム設置運営指導指針」平成23年9月初期償却が不適切と解釈
  - 入居一時金方式における初期償却と償却期間の設定
    - ＜要介護者向け有料老人ホーム＞  
初期償却率10～30% 償却期間5～6年
    - ＜自立者向け有料老人ホーム＞  
初期償却率10～20% 償却期間10～15年
- 初期償却や償却期間は法律による定めがない。初期償却率が30%を大きく超えていたり、償却期間が入居期間に比べて極端に短い事例

## 大手有料老人ホーム・高専賃事業者の展開

- **高齢者住宅新聞「高齢者施設ランキング350法人」調査から(H23.8.5日号)**  
回答事業者数約400社(入居系施設のみ) 施設総件数・総居室数4300施設・22万室  
うち有料老人ホーム2100施設・13万室、GH1200施設・2万1000室、  
高専賃など550施設・2万6000室、特養・老健など500施設・2万9000床
- いくつかの運営会社は、年間で最大で20～25施設・1300室以上増加
- 医療法人G・社会福祉法人Gの台頭(地方都市の法人の都市部進出など)
- 総量規制の影響で高専賃や住宅型有料老人ホーム増加
- 平成24年度以降も特定施設(介護付有料老人ホーム)の開設数の伸び鈍化(ベネッセGは今期開設する約25棟の半数は住宅型の予定)
- 「サービス付き高齢者向け住宅」の供給数増大、新規参入増大?
- M&A拡大、投資会社・ファンド系企業が台頭(キノシタG、ファンド系など)
- 有料老人ホームの入居一時金の低額化傾向(数千万円から1000万円単位で値下げ、1000万円前後主体から500万円以下主体へ など)
- 入居金プランの多様化(入居金ゼロプランなど)

## 数値で見た主なサービスの拡充

### 【子ども・子育て】

#### 潜在的な保育ニーズにも対応した 保育所待機児童の解消

	平成22(2010)年	平成26(2014)年
○平日昼間の保育サービス(認可保育所等)	215万人	⇒ 241万人
(3歳未満児の保育サービス利用率)	(75万人(23%))	(102万人(35%))
	※平成29年(2017年)には118万人(4.4%)	
○延長等の保育サービス	79万人	⇒ 96万人
○認定こども園	358か所(2009年)	⇒ 2000か所以上
○放課後児童クラブ	81万人	⇒ 111万人

#### 地域の子育て力の向上

	平成22(2010)年	平成26(2014)年
○地域子育て支援拠点事業	7100か所 (市町村単独分含む)	⇒ 10000か所
○ファミリー・サポート・センター事業	637市町村	⇒ 950市町村
○一時預かり事業	延べ348万人(2008年)	⇒ 延べ3952万人

### 【医療・介護】

	平成23(2011)年度	平成37(2025)年度
【医療】	病床数、平均在院日数	107万床、19～20日程度
		【高度急性期】 22万床 15～16日程度
		【一般急性期】 46万床9日程度
		【亜急性期等】 35万床 60日程度
	医師数	29万人
	看護職員数	141万
	在宅医療等(1日あたり)	17万人分
【介護】	利用者数	426万人
		641万人(1.5倍)
		・ 介護予防・重度化予防により全体として3%減
		・ 入院の減少(介護への移行):14万人増
	在宅介護	304万人分
	うち小規模多機能	5万人分
	うち定期巡回・随時対応型サービス	—
	449万人分(1.5倍)	
居住系サービス	31万人分	
特定施設	15万人分	
グループホーム	16万人分	
61万人分(2.0倍)		
介護施設	92万人分	
特養	48万人分(うちユニット12万人(26%))	
老健(+介護療養)	44万人分(うちユニット2万人(4%))	
72万人分(1.5倍)(うちユニット51万人分(70%))		
59万人分(1.3倍)(うちユニット29万人分(50%))		
介護職員	140万人	
232万人から244万人		
訪問看護(1日あたり)	28万人分	
49万人分		

## 今後の高齢者施設・住宅の需要予測

現状 有料老人ホーム25万室、サービス付き高齢者向け住宅5万室、  
その他10万室

合計約35万室(現状、高齢者に対する高齢者住宅比率は約1.2%)

### <2025年までに高齢者住宅の比率を3~5%とする場合>

108万室~180万室の供給が必要。あと15年ほどで新規供給が73~145万  
室の計算。年換算で5~10万室(2025年時点の高齢者人口3600万人で予測)。

### <2025年までに介護保険施設も含め、デンマーク並みに高齢者施設・住宅比率を10%とする場合>

360万室の整備が必要。あと15年ほどで210万室の新規供給の計算。年換算  
で約15万室(2025年時点の高齢者人口3600万人で予測)。

## 日本の高齢者住宅施策の行方

- ①特養、特定施設の役割の再確認
- ②補助金に頼らないビジネスモデルの確立

＜今後の有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅について＞

- 利用料、サービス内容、契約内容の情報開示  
法改正へのしっかりとした対応
- 介護・医療連携体制  
重度者や看取り、ターミナルへの取り組み
- 災害対策
- 地域資源の活用、既存ストックの活用・再利用への取り組み
- 地域との関わりについて  
開かれた施設作りへ
- 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の協調・連携へ

2011年(平成23年)  
8月5日 第187号  
毎月3回 5・15・25日発行

# 高齢者住宅新聞

発行所 (株)高齢者住宅新聞社  
本社 〒104-0061  
東京都中央区銀座8-12-15  
TEL 03-3543-6852(編集部)  
http://koureisha-jutaku.com  
発行人 西岡一紀  
年間購読料 18,000円(税込み)

## 2社が1万室大台に 上位は年1300室増も

(ランキング表の見方)

総件数・総居室数は有料老人ホーム(介護付・住宅型・健康型)、認知症対応型グループホーム、その他の高齢者住宅(高齢者専用賃貸住宅・高齢者優良賃貸住宅・分譲型シニアマンションなど)、関連法人施設(特別養護老人ホーム・老人保健施設・ケアハウスなど)の合計。多床室(2・4・6人部屋など)は1室と計算。数字は2011年7月末時点の開設数。本紙が本年6月から7月にかけて、各事業者からの回答をもとに独自に調査した。

今年の「高齢者住宅・施設運営居室数ランキング」は昨年より50社多い350法人を発表。営利会社、社会福祉法人、医療法人などがそれぞれ開設数を伸ばした。ベネッセホールディングスグループとメッセージの2社が1万室を突破。1年間で運営居室数が1300室以上増加した企業もあった。複数の高級有料老人ホームが大型買収で投資会社系に承継されるなど、マーケットからの撤退と新規参入の明暗が浮き彫りになった。

**1位** **ベネッセホールディングスグループ** (東京都渋谷区)

総件数 **208** 総居室数 **10,727**

昨年の順位 2位

主なブランド名  
アリア、くらら、まどか、グラニー&グラダ、ボンゼジュール

売上高  
611億1800万円(平成23年3月期)

小林 仁社長

有料老人ホーム介護付	10,162室(100%)
有料老人ホーム住宅型	499室(12%)
グループホーム	108室(2%)
その他の高齢者住宅(介護付・介護付以外)	158室(4%)
関連法人施設運営数	508室(1%)

昨年から1100室以上増加  
ベネッセホールディングスのシニアカンパニー、昨年調査から1100室以上増加し、2位からトップへ。北海道・東北・関東・中部・関西などの主要都市で介護付有料老人ホームを中心に展開。多様な全体的なニーズを重視。今年からグループ会社のボンゼジュールで高価格タイプの商品も投入した。

**2位** **メッセージ** (岡山県岡山市)

総件数 **184** 総居室数 **10,390**

昨年の順位 1位

主なブランド名  
アミーユ、アミーユレジデンス、Cアミーユ

売上高  
352億8500万円(平成23年3月期)

古江 博社長

有料老人ホーム介護付	8226室(156%)
有料老人ホーム住宅型	898室(17%)
グループホーム	153室(3%)
その他の高齢者住宅(介護付・介護付以外)	1922室(21%)
関連法人施設運営数	-

年内に10棟新設  
昨年からの約500室増加。北海道から九州まで全国でホームを展開。有料老人ホームの入居一時金ゼロ、高専業事業などによる「数」増加。施設は高専業を主軸に開設している。年内に約10棟のホーム開設を計画している。平成9年設立、ジャック市場上場

**3位** **ニチイ学館** (東京都千代田区)

総件数 **317** 総居室数 **9,294**

昨年の順位 3位

主なブランド名  
ニチイホーム、ニチイのきらめき、ニチイのほほえみ等

売上高  
2408億2700万円(平成23年3月期)

斉藤正俊社長

有料老人ホーム介護付	4352室(181%)
有料老人ホーム住宅型	61室(3%)
グループホーム	4100室(226%)
その他の高齢者住宅(介護付・介護付以外)	2208室(15%)
関連法人施設運営数	602室(1%)

ヘルスケア事業急成長  
医療・ヘルスケア・教育の3事業が柱。特に居住系介護、併設介護サービス事業を手掛けるヘルスケア部門が成長。同部門の前期末売上は242億円、営業利益は65億円。施設運営や介護保険サービスにも力を入れる。現在は保育事業、セラー事業へも拡大。東証1部上場

2011年サマー特大号  
**高齢者住宅・施設  
運営居室数  
ランキング**  
全園トップ **350**社

# 「住まい法」施行で サービス付き拡大

## 【弊社主催・提供イベント】

### 高齢者住宅セミナー2012大阪(第4回) 平成24年10月30日(火)・31日(水) 場所・大阪マーチャンダイズ・マート(OMM)

ご清聴ありがとうございました。  
<http://www.koureisha-jutaku.com/>  
[amiya@koureisha-jutaku.com](mailto:amiya@koureisha-jutaku.com)

高齢者住宅・施設  
運営数ランキング2011  
今秋、データブック販売予定!!  
後日、詳細発表

事業拡大のためのM&A実施顯著  
今回のランキング表でも見られるように、高齢者住宅市場の伸びは大きく伸びています。本誌では、掲載でも再三取り上げてきたM&Aの動きが、運営数ランキングでも顕著に表れています。M&Aで運営数が増えたのは、10月半ばにスタートした、初ラウンドアップの100社、2位のライオン・グループ、3位のニチイ・グループ、4位のライオン・グループ、5位のライオン・グループ、6位のライオン・グループ、7位のライオン・グループ、8位のライオン・グループ、9位のライオン・グループ、10位のライオン・グループ、11位のライオン・グループ、12位のライオン・グループ、13位のライオン・グループ、14位のライオン・グループ、15位のライオン・グループ、16位のライオン・グループ、17位のライオン・グループ、18位のライオン・グループ、19位のライオン・グループ、20位のライオン・グループ、21位のライオン・グループ、22位のライオン・グループ、23位のライオン・グループ、24位のライオン・グループ、25位のライオン・グループ、26位のライオン・グループ、27位のライオン・グループ、28位のライオン・グループ、29位のライオン・グループ、30位のライオン・グループ、31位のライオン・グループ、32位のライオン・グループ、33位のライオン・グループ、34位のライオン・グループ、35位のライオン・グループ、36位のライオン・グループ、37位のライオン・グループ、38位のライオン・グループ、39位のライオン・グループ、40位のライオン・グループ、41位のライオン・グループ、42位のライオン・グループ、43位のライオン・グループ、44位のライオン・グループ、45位のライオン・グループ、46位のライオン・グループ、47位のライオン・グループ、48位のライオン・グループ、49位のライオン・グループ、50位のライオン・グループ、51位のライオン・グループ、52位のライオン・グループ、53位のライオン・グループ、54位のライオン・グループ、55位のライオン・グループ、56位のライオン・グループ、57位のライオン・グループ、58位のライオン・グループ、59位のライオン・グループ、60位のライオン・グループ、61位のライオン・グループ、62位のライオン・グループ、63位のライオン・グループ、64位のライオン・グループ、65位のライオン・グループ、66位のライオン・グループ、67位のライオン・グループ、68位のライオン・グループ、69位のライオン・グループ、70位のライオン・グループ、71位のライオン・グループ、72位のライオン・グループ、73位のライオン・グループ、74位のライオン・グループ、75位のライオン・グループ、76位のライオン・グループ、77位のライオン・グループ、78位のライオン・グループ、79位のライオン・グループ、80位のライオン・グループ、81位のライオン・グループ、82位のライオン・グループ、83位のライオン・グループ、84位のライオン・グループ、85位のライオン・グループ、86位のライオン・グループ、87位のライオン・グループ、88位のライオン・グループ、89位のライオン・グループ、90位のライオン・グループ、91位のライオン・グループ、92位のライオン・グループ、93位のライオン・グループ、94位のライオン・グループ、95位のライオン・グループ、96位のライオン・グループ、97位のライオン・グループ、98位のライオン・グループ、99位のライオン・グループ、100位のライオン・グループ