



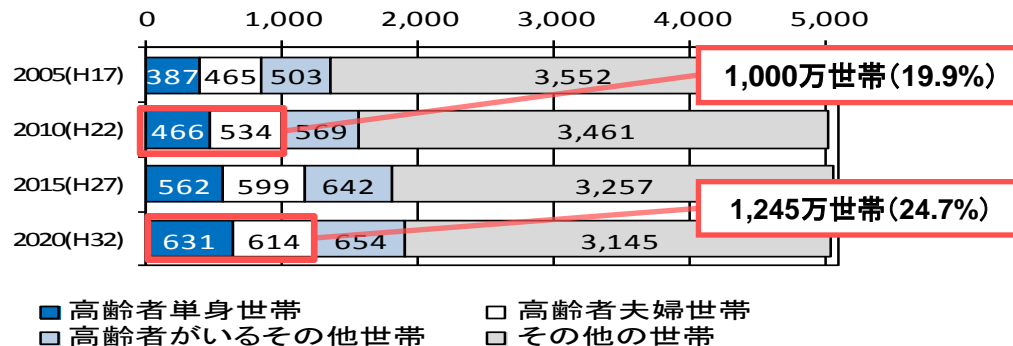
## 5 サービス付き高齢者向け住宅について

# 高齢者住まい法の改正に至った背景

高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加

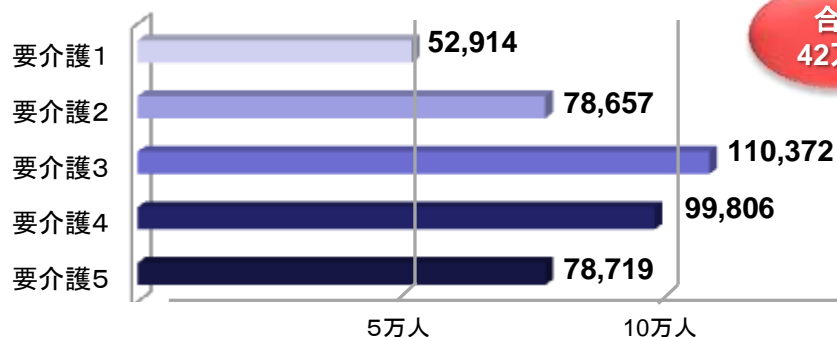
[高齢者単身・夫婦世帯数]

(万世帯)



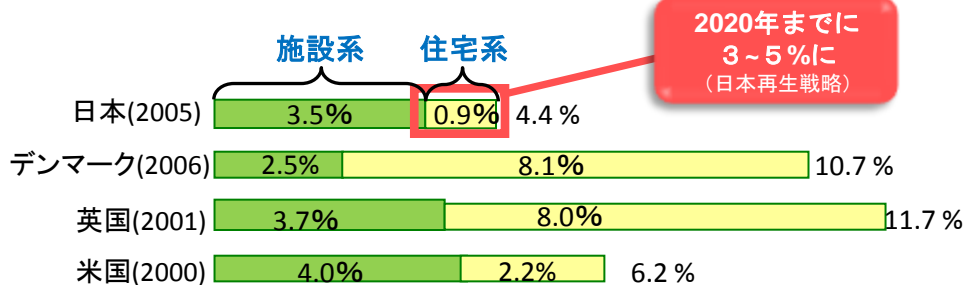
要介護度の低い高齢者も特養申込者となっている現況

[特別養護老人ホーム申込者数]



高齢者住宅は諸外国と比較し不足

[全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合]



# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

高齢者の居住の安定確保に関する法律(改正法:公布 H23.4.28/施行H23.10.20)

登録戸数: 82,809戸  
(平成24年11月30日現在)

## 1. 登録基準 (※有料老人ホームも登録可)

- 《ハード》
  - ・床面積は原則25㎡以上
  - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
  - ・バリアフリー(廊下幅、段差解消、手すり設置)
- 《サービス》
  - ・サービスを提供すること (少なくとも**安否確認・生活相談サービス**を提供)
  - [サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《契約内容》
  - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないなど、居住の安定が図られた契約であること
  - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
  - ・前払金に関して入居者保護が図られていること (初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け)

24時間対応の訪問看護・介護  
「定期巡回随時対応サービス」の活用  
→介護保険法改正により創設

## 2. 登録事業者の義務

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

## 3. 行政による指導監督

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

サービス付き高齢者向け住宅

【併設施設】  
診療所、訪問看護ステーション、  
ヘルパーステーション、  
デイサービスセンター など

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供給促進施策

《高齢者等居住安定化推進事業：平成24年度予算額355億円 平成25年度概算要求額355億円》

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。

## ＜補助率＞

登録住宅：新築 1/10(上限 100万円/戸) 改修 1/3 (上限 100万円/戸)  
 生活支援施設：新築 1/10(上限1,000万円/施設) 改修 1/3 (上限1,000万円/施設)

予算

税制

	サービス付き高齢者向け住宅		賃貸住宅	
	措置の内容	条件	措置の内容	条件
所得税・法人税	5年間 割増償却40% (耐用年数35年未満28%)	25㎡[専用のみ] (10戸以上)	なし	—
固定資産税	120㎡相当部分につき、5年間 税額を2/3 軽減	30㎡～280㎡[専用・共用] (5戸以上)	120㎡相当部分につき、5年間 税額を1/2軽減	40㎡～280㎡
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸	30㎡～240㎡[専用・共用] (5戸以上)	(左に同じ)	40㎡～240㎡
	(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		(左に同じ)	

## 《(独)住宅金融支援機構が実施》

### ○サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け(別担保設定不要)

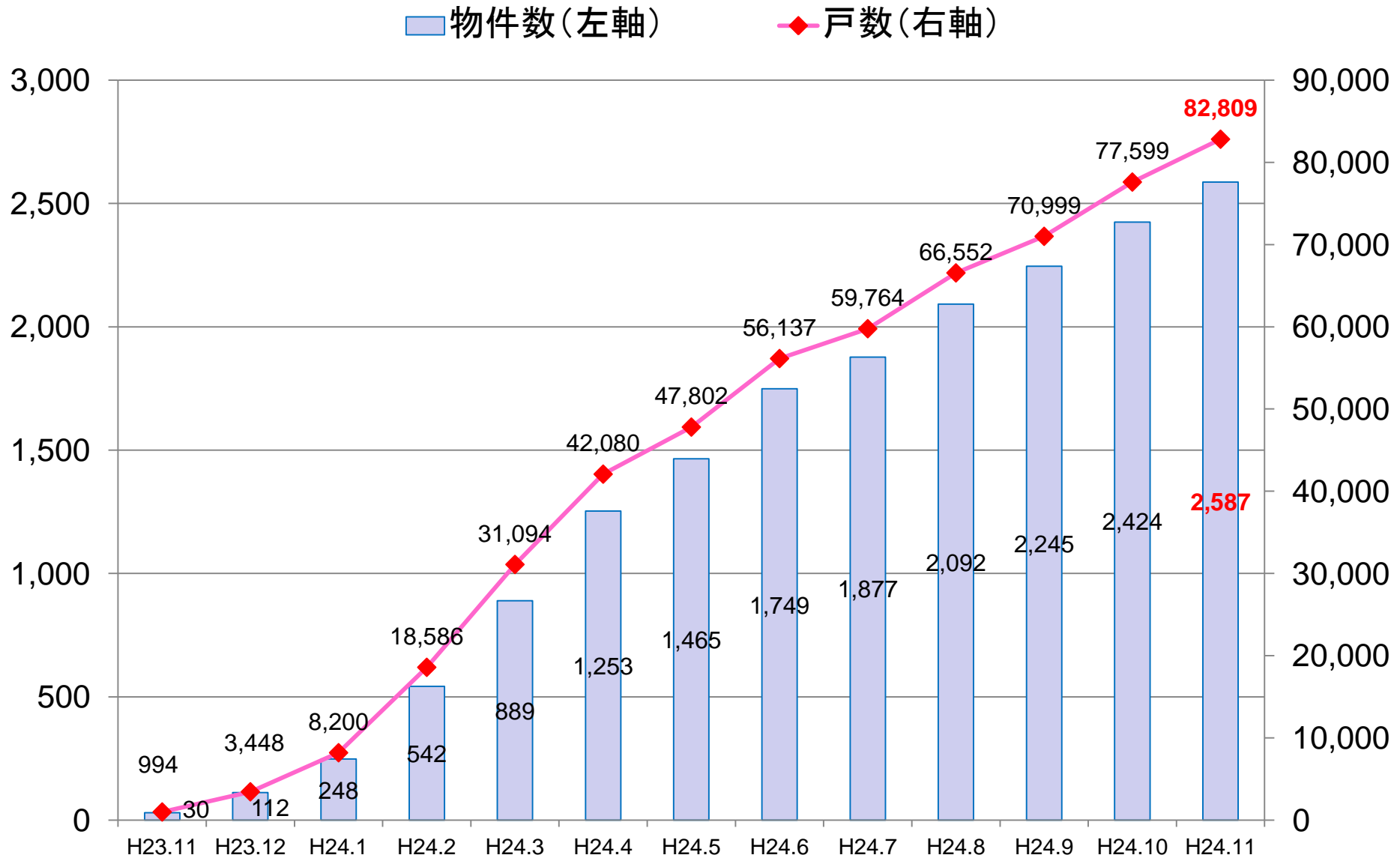
### ○住宅融資保険の対象とすることによる支援

民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

融資

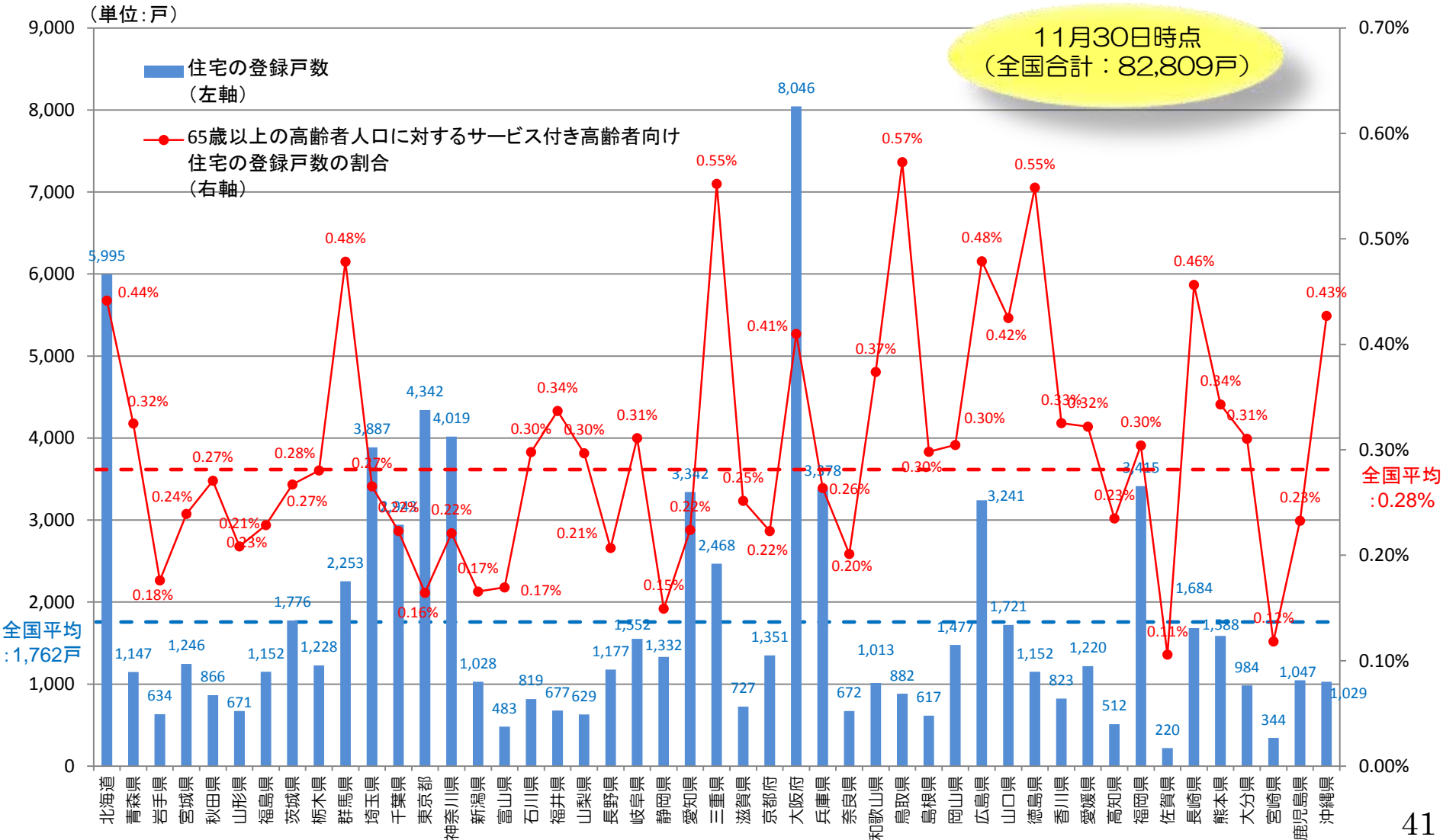
# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移

平成24年11月30日時点



# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況（都道府県別）

- 登録戸数が多いのは三大都市圏。それ以外の地域では、北海道・広島県・福岡県において突出している。
- 65歳以上の高齢者人口に対する住宅の供給割合は、東北地方・首都圏において全国平均を下回る傾向が見られる。

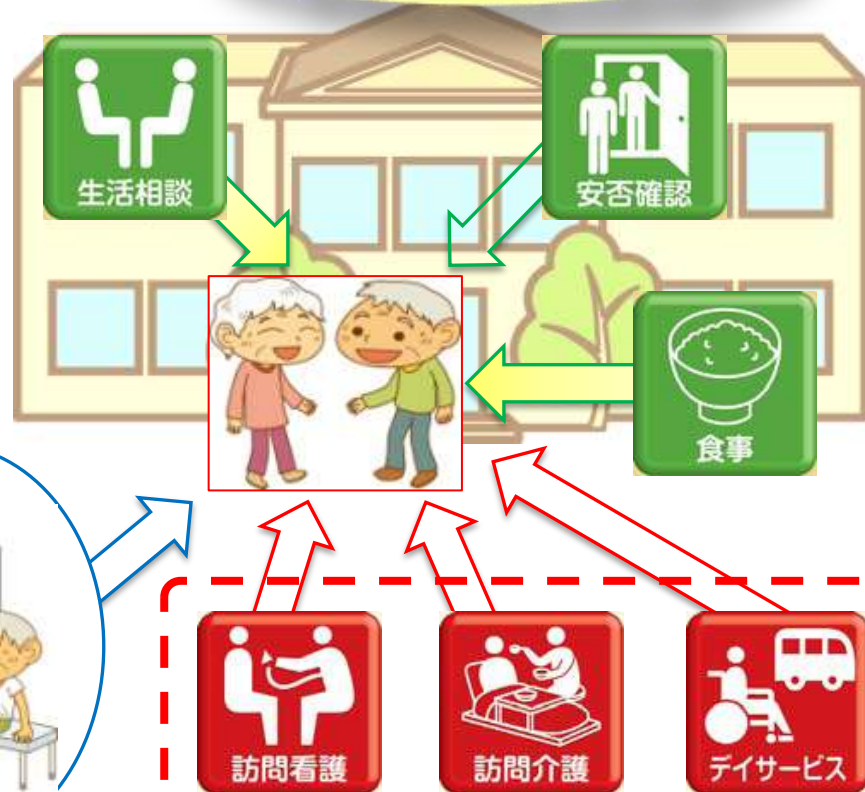


# 介護サービスの提供方法の違い

## 介護付有料老人ホーム



## サービス付き高齢者向け住宅 住宅型有料老人ホーム

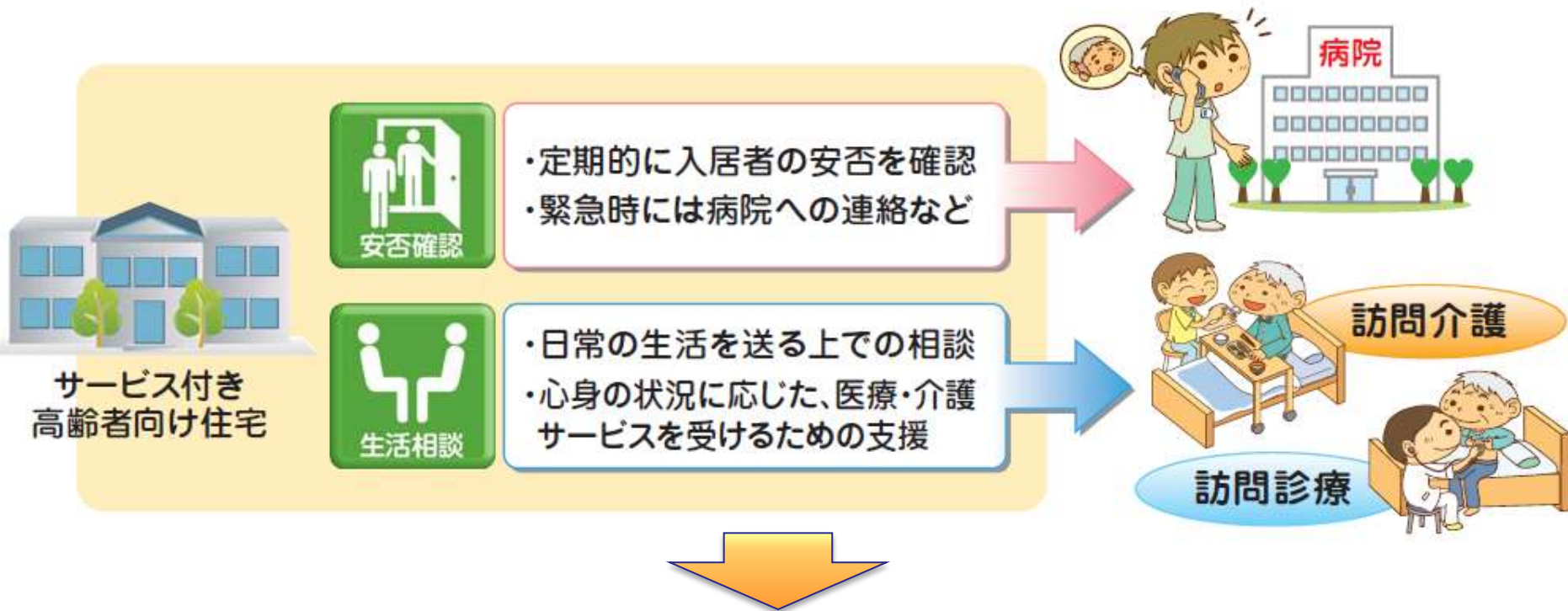


外部サービス（単独施設・併設施設）

- 「介護付有料老人ホーム」では、ホーム事業者が提供する介護保険サービスをホーム内で受けられる。
- 「サービス付き高齢者向け住宅」「住宅型有料老人ホーム」では、必要に応じて、入居者自身が外部のサービス事業者と契約して、介護保険サービスの提供を受ける。

# サービス付き高齢者向け住宅における「サービス」について

- サービス付き高齢者向け住宅が必ず提供しなければならないサービスは、「安否確認」「生活相談」のみ。その他の「食事」、「介護（入浴、排せつの介助など）」、「生活支援（買い物代行、病院への送り迎えなど）」などのサービスが提供されるかどうかは、それぞれの住宅によって異なる。
- 安否確認や生活相談が必須であることから、いざというときには、適切な対応・サービスが受けられる環境（医療・介護へのつなぎ）が確保されている。



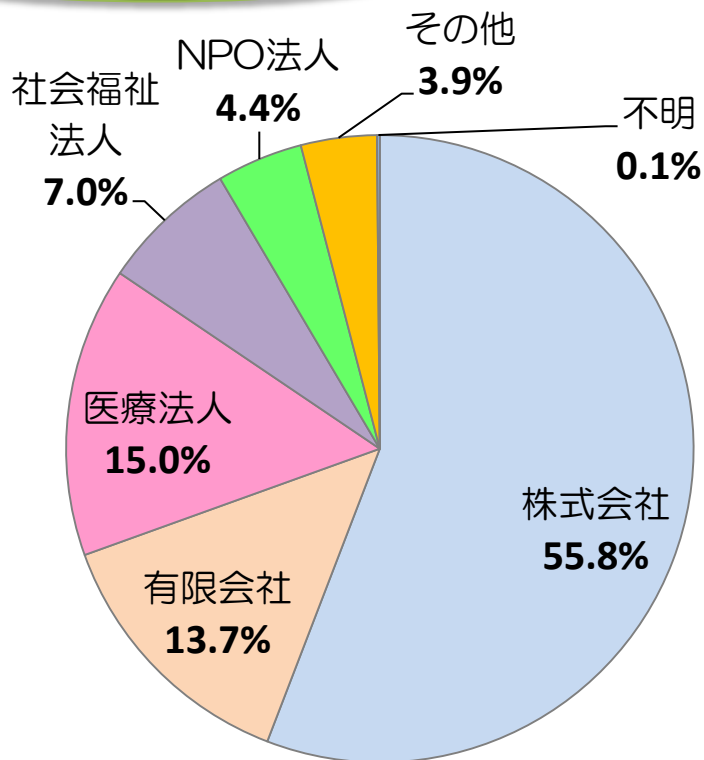
- 入居者は、自身の心身の状況に照らし合わせて、必要な医療・介護サービスを受けられるよう、個別にサービス事業者と契約を結ぶ必要がある。



# サービス付き高齢者向け住宅の事業主体（平成24年8月）

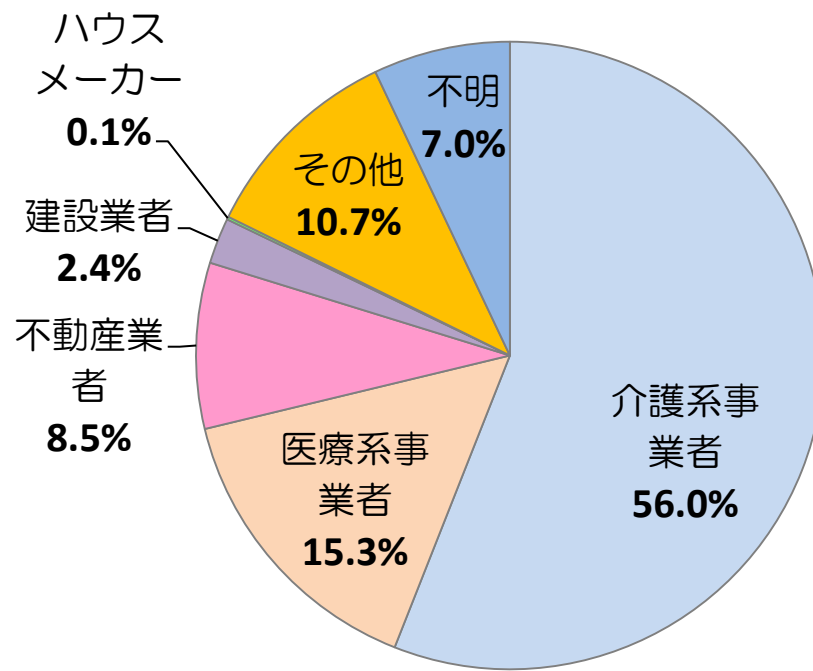
- 法人等種別では、**株式会社（55.8%）**、**医療法人（15.0%）**、**有限会社（13.7%）**、**社会福祉法人（7.0%）**で全体の約9割を占める。
- 主な業種としては、**介護系事業者が56.0%を占め**、次いで**医療系事業者（15.3%）**、**不動産業者（8.5%）**となっている。

法人種別ごとの登録状況



※その他は、「個人」「各種組合」「一般社団法人」「合同会社」等。

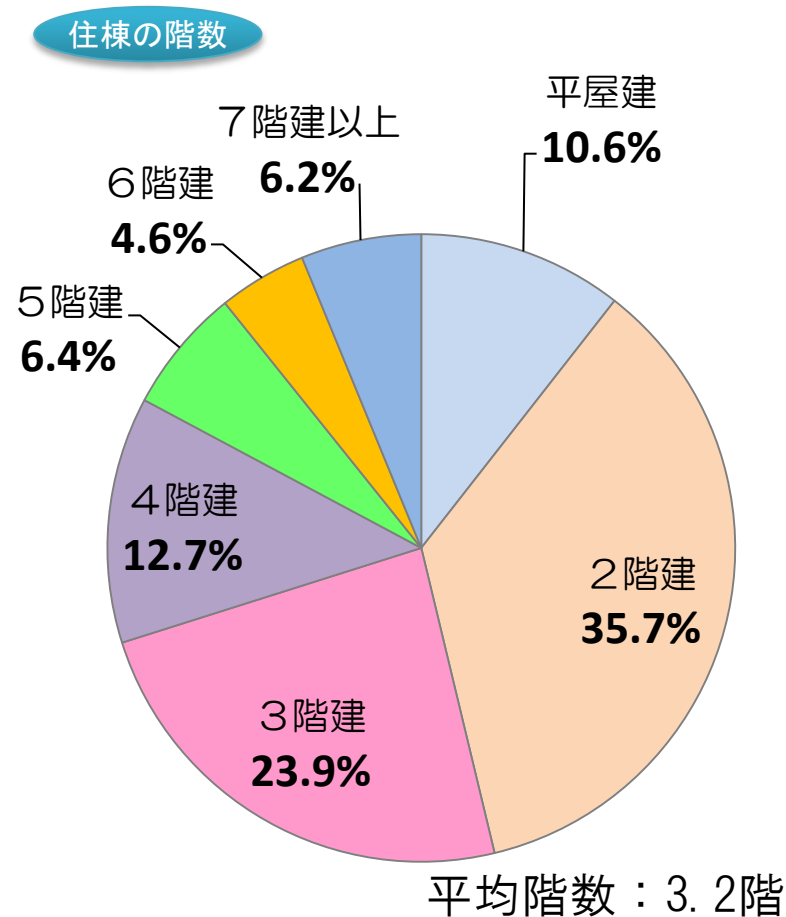
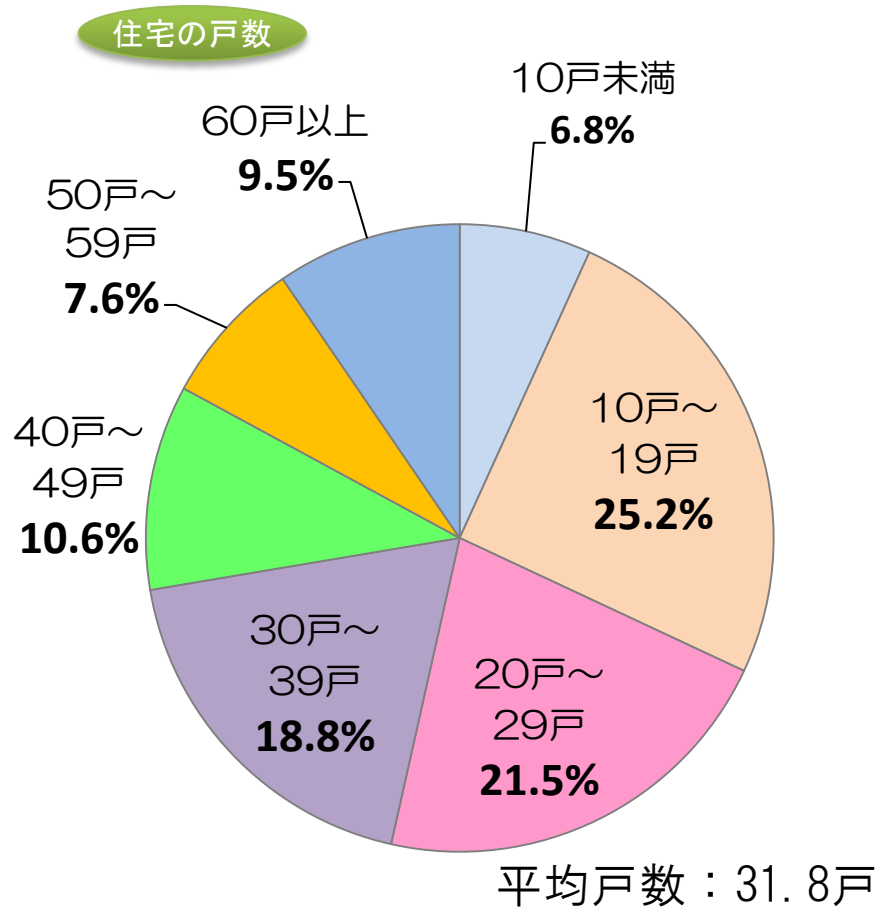
業種ごとの登録状況



※その他は、福祉機器の製造・卸売業者、金融機関等。  
 ※「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。

# サービス付き高齢者向け住宅の規模（平成24年8月）

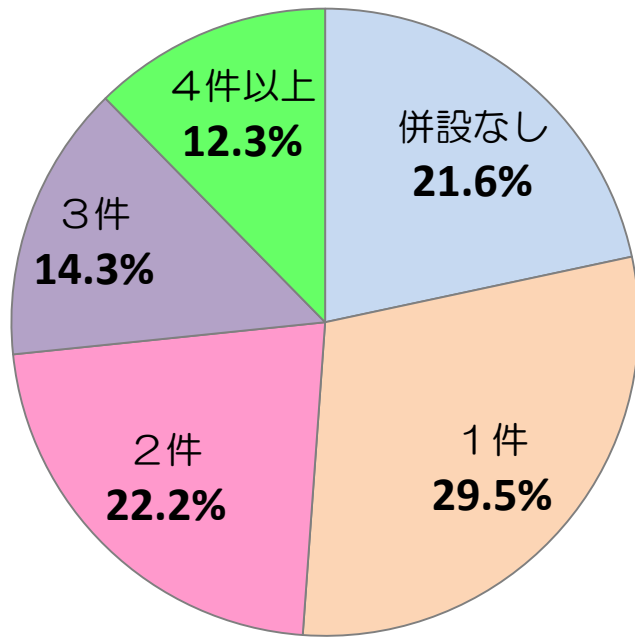
- 住宅戸数では、「10戸以上20戸未満（25%）」「20戸以上30戸未満（22%）」が多く、**全体の8割以上が50戸未満**である。
- 階数では、「2階建（36%）」「3階建（24%）」が多く、**全体の7割以上が2階建から4階建**のいずれかである。



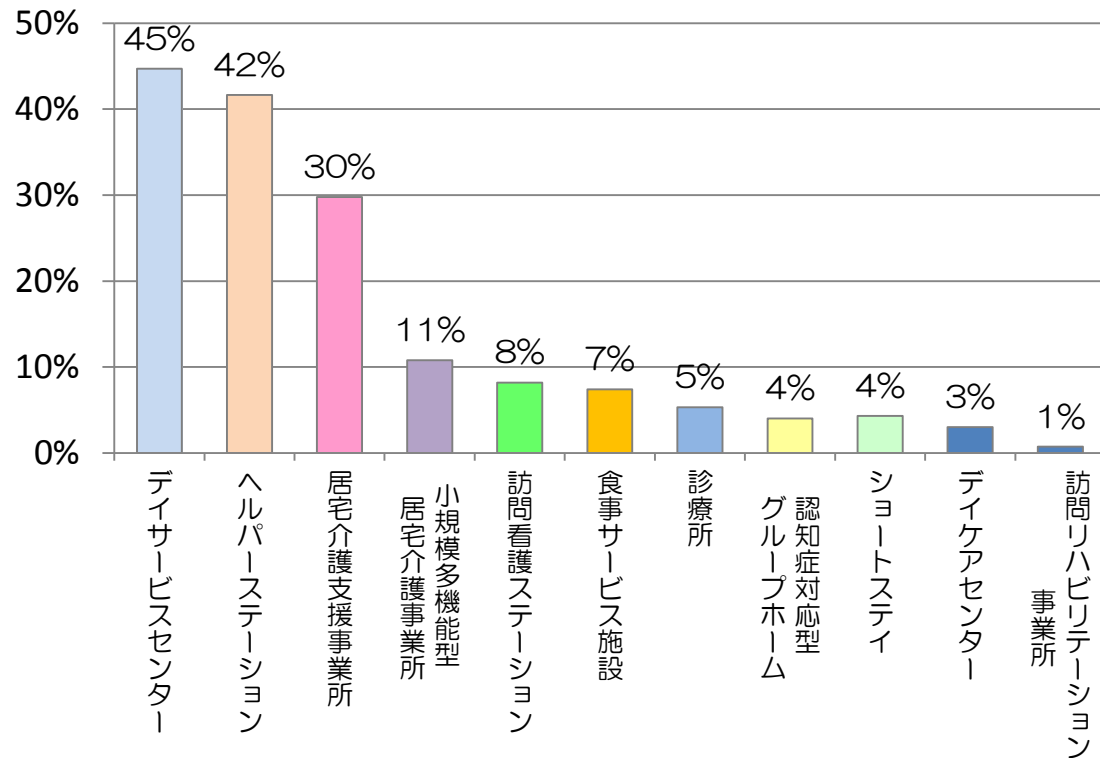
# サービス付き高齢者向け住宅に併設される施設（平成24年8月）

- 全体の約8割が併設施設を有している。
- 併設施設の種類は、通所介護事業所（47%）、訪問介護事業所（43%）、居宅介護支援事業所（30%）が多い。

高齢者居住生活支援事業を行う施設の設置状況



併設されている施設の種類



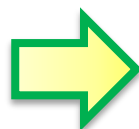
# サービス付き高齢者向け住宅において提供されるサービス

- ・状況把握・生活相談サービス以外に、**94%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。
- ・状況把握・生活相談サービスのみを提供する物件は、**84件(4.1%)**である。

有効回答数:2,065件

	提供する		提供しない	
	実数	割合	実数	割合
状況把握・生活相談サービス	2,065	100%	-	-
食事の提供サービス	1,949	94%	116	6%
入浴等の介護サービス	1,075	52%	990	48%
調理等の家事サービス	1,125	55%	940	46%
健康の維持増進サービス	1,284	62%	781	38%

※ 併施設等からサービスが提供されているケースが含まれている場合がある。



サービス付き高齢者向け住宅のうち、少なくとも94%は老人福祉法上の有料老人ホーム（食事の提供等が対象要件）に該当する。

# サービスの内容に応じた指導監督スキーム

## 必須サービス



生活相談



安否確認

法定基準なし

報告徴収  
立入検査  
【高住法第24条】

改善指示  
【高住法第25条】

登録の取消し  
【高住法第26条】

有老該当のサ付き住宅であれば、  
入居者を保護する観点から、  
老人福祉法のスキームへ移行

## オプションサービス



食事



入居者の処遇

法定基準なし

報告徴収  
立入検査  
【老福法第29条第9項】

改善命令  
【老福法第29条第11項】

罰則  
(6月懲役・50万円罰金)  
【老福法第39条】

入居者の処遇に対しては、高齢者虐待を防止する観点  
から、広範かつ頻回な行政の目配りが必要

## 外部サービス



訪問介護



訪問看護

法定基準あり

報告徴収  
立入検査  
【介保法第76条】

改善勧告  
改善命令  
【介保法第76条の2】

指定の取消し  
指定効力の停止  
【介保法第77条】

# 老人福祉法に基づく改善命令

有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものを含む。)については、福祉の見地から、老人の福祉を損なうものであると認められるときには行政庁が介入する必要があるため、老人福祉法において改善命令の規定が置かれている。

老人福祉法(昭和38年法律第133号)

第29条

11 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が①第4項から第8項までの規定に違反したと認めるとき、②入居者の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他③入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置を採るべきことを命ずることができる。

## 手続違反の改善

手続上の違反行為が認められた場合

帳簿の作成・保存(第4項)  
情報の開示(第5項)  
権利金の受領禁止(第6項)  
前払金の保全措置(第7項)  
前払金の返還契約(第8項)

サービス付き高齢者向け住宅の場合、高齢者住まい法においても同様の義務が課されている。

## 入居者の処遇改善

処遇に関する不当な行為や利益を害する行為が認められた場合

- 身体に外傷が生じる(おそれのある)暴行
- 減食・長時間の放置
- 暴言・拒絶的な対応など心理的外傷を与える言動
- わいせつな行為
- 財産の不当な処分や、不当な財産上の利益の獲得

## 入居者の保護

入居者を保護する必要性が認められた場合

# 継続的なサービス提供の必要性

サービス付き高齢者向け住宅の入居契約においては、加齢に伴って高齢者の状態が変化しても、事業者側が入居者に対して介護居室への住替えや退去(解約)を迫ることはできない。

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律 (平成13年法律第26号)  
(登録の基準等)

第7条 都道府県知事は、第5条第1項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第1項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

六 **入居契約が次に掲げる基準に適合する契約**であること。

ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の**国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないもの**であること。

- 国土交通省・厚生労働省共同施行規則 (平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号)  
(法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由)

第13条 法第7条第1項第6号への国土交通省令・厚生労働省令で定める理由は、次に掲げるものとする。ただし、当該理由が生じた後に、入居者及び登録事業者が居住部分の変更又は入居契約の解約について合意した場合は、この限りでない。

- 一 **入居者の病院への入院**
- 二 **入居者の心身の状況の変化**

## 事業者における留意点

- ・ 高齢者の状態変化とは、具体的には、①病院への入院、②要介護度認定の上昇、③認知症への移行が想定される。
- ・ 特に②・③の状態変化については、介護サービスや生活支援サービスを受けながら継続入居を希望する入居者を考慮に入れて、サービス提供体制を整える必要がある。

# 高齢者の心身の状況変化への対応が虐待に発展するケース

## 要介護度認定の上昇

- ・ 自立・要支援の高齢者のみを想定した食事サービスを提供しているため、自力での嚥下が困難になった入居者に対して、適切な食事を提供しない。
- ・ 入居者との日常的なコミュニケーションにおいて、入居者に対して大声を出したり罵倒したりする。

減食・心理的外傷  
(高齢者虐待)

## 認知症の発症

- ・ 明確な意思表示が難しくなって、独語や大声を発している入居者に対して、何の対応もしない(介護の放棄)。
- ・ 「誰も言うことを聞いてくれないから施設を出たい」という発言について、その心理状態を全く検討することもなく、その後の心理状態の記録もとらない(心理的虐待)。

長時間の放置  
(高齢者虐待)

## 虐待の防止に向けた地方公共団体の取組み

- サービス付き高齢者向け住宅においては、義務づけられた状況把握・生活相談のみならず、食事の提供や健康相談などの生活支援サービスが提供されることも多いため、一般の賃貸住宅とは異なり、スタッフと入居者の関係が変質し、虐待につながるおそれもある。
- 指導監督権を有する地方公共団体においては、サービス付き高齢者向け住宅についても「老人福祉法に基づく改善命令・罰則の適用」があり得ることを事業者に対して周知するなど、虐待の予防的な取組みにも注力する必要がある。