

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度

第3回
都市部の高齢化対策に関する検討会

資料 4

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)

平成25年7月23日

【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 (安否確認・生活相談サービスは必須)
[サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助・基本外付け]

《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こととしている他
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)

【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

【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

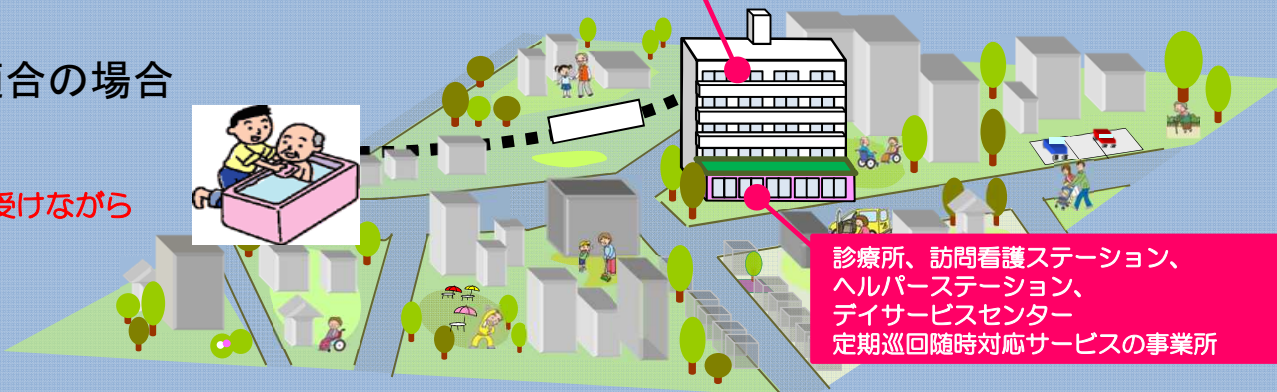
住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



サービス付き高齢者向け住宅

24時間対応の介護保険サービス 訪問介護や定期巡回随時訪問介護・看護サービスなど外部サービスを利用する

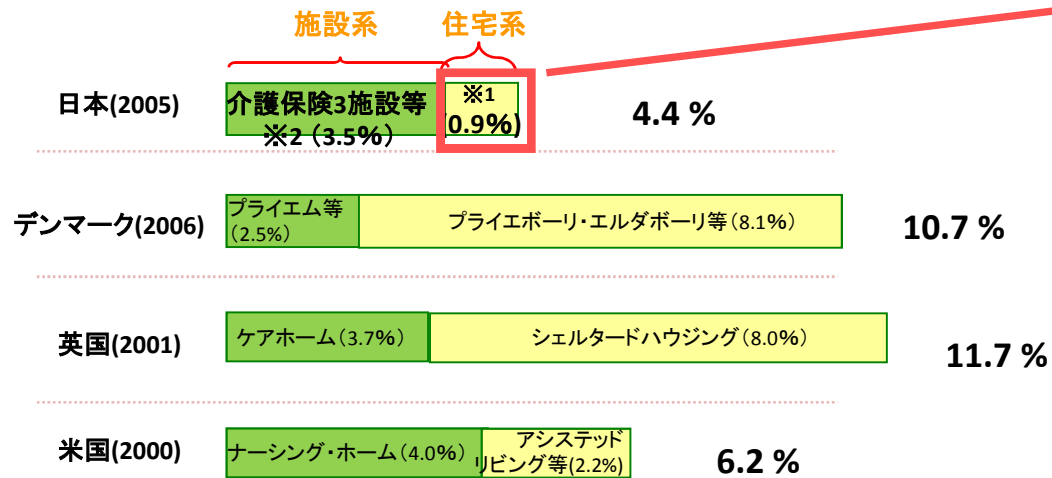
診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター 定期巡回随時対応サービスの事業所



高齢者向け住宅等の現状

高齢者住宅は、諸外国に比較し不足

【全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅等の割合】



2020年までに
3~5%に
(住生活基本計画)

※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム (軽費老人ホームは2004年)

※2 介護保険3施設及びグループホーム

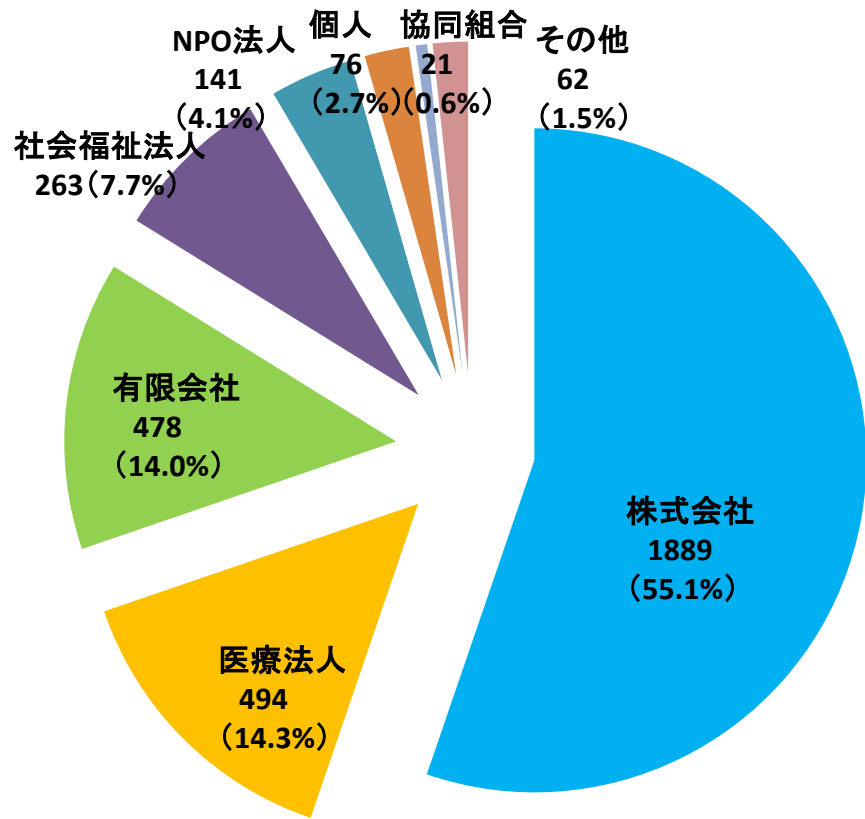
【資料】社会保障国民会議サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)

(厚生労働省調べ(平成21年12月集計))

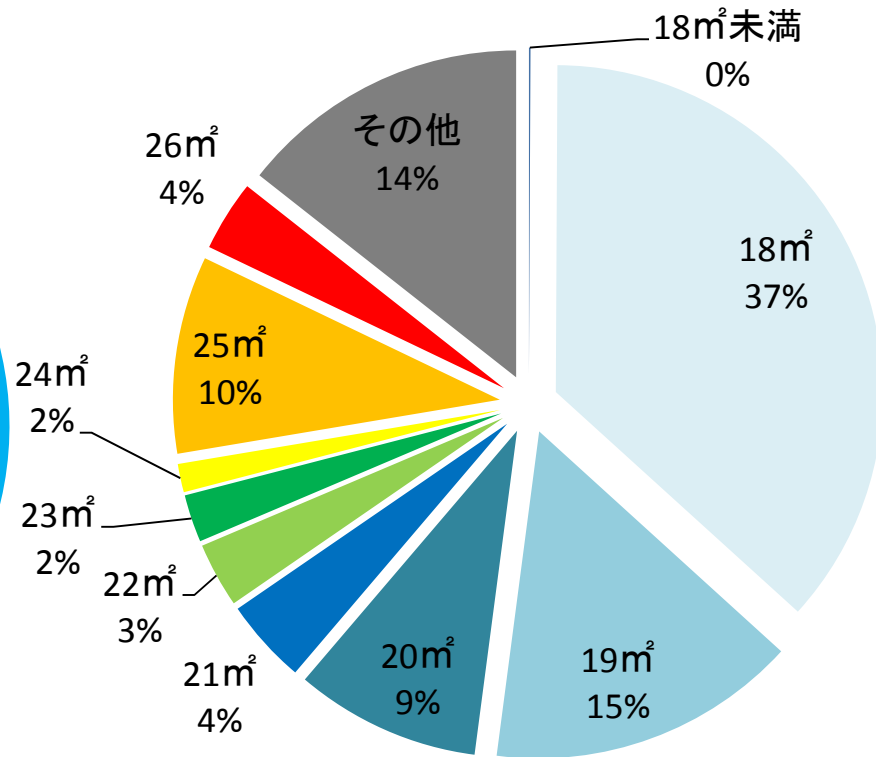
(単位:千人)

法人種別・面積

・法人種別では、株式会社(55%)、医療法人(14%)、有限会社(14%)で約83%である。
 ・面積別では18㎡以上20㎡未満で全体の52%を占め、次に25㎡以上30㎡未満が17%を占める。



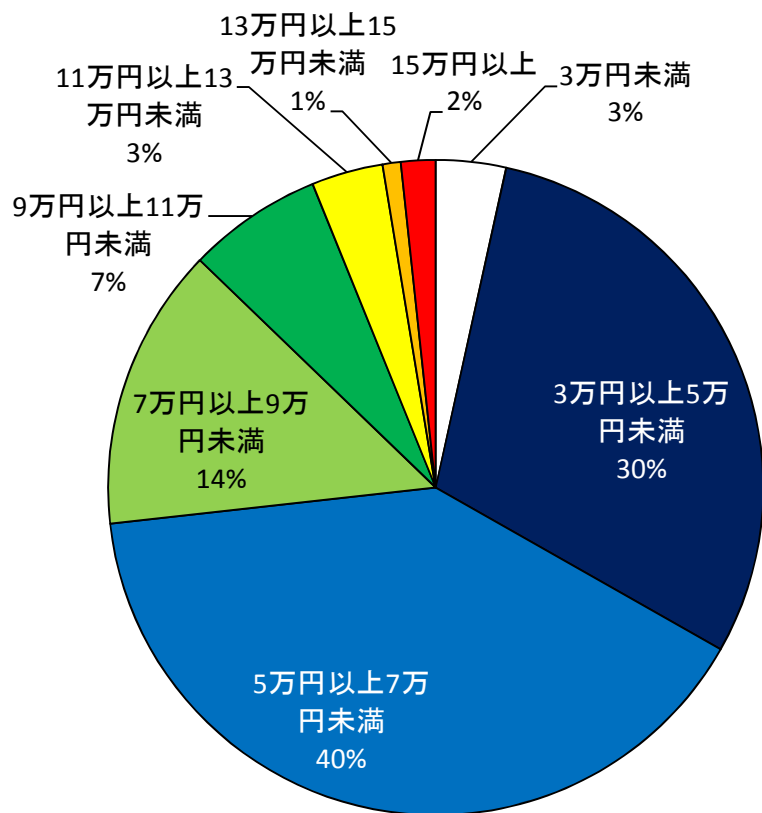
左図 法人種別の登録数の割合 (N=3531)
 6月30日現在(7月1日取得)



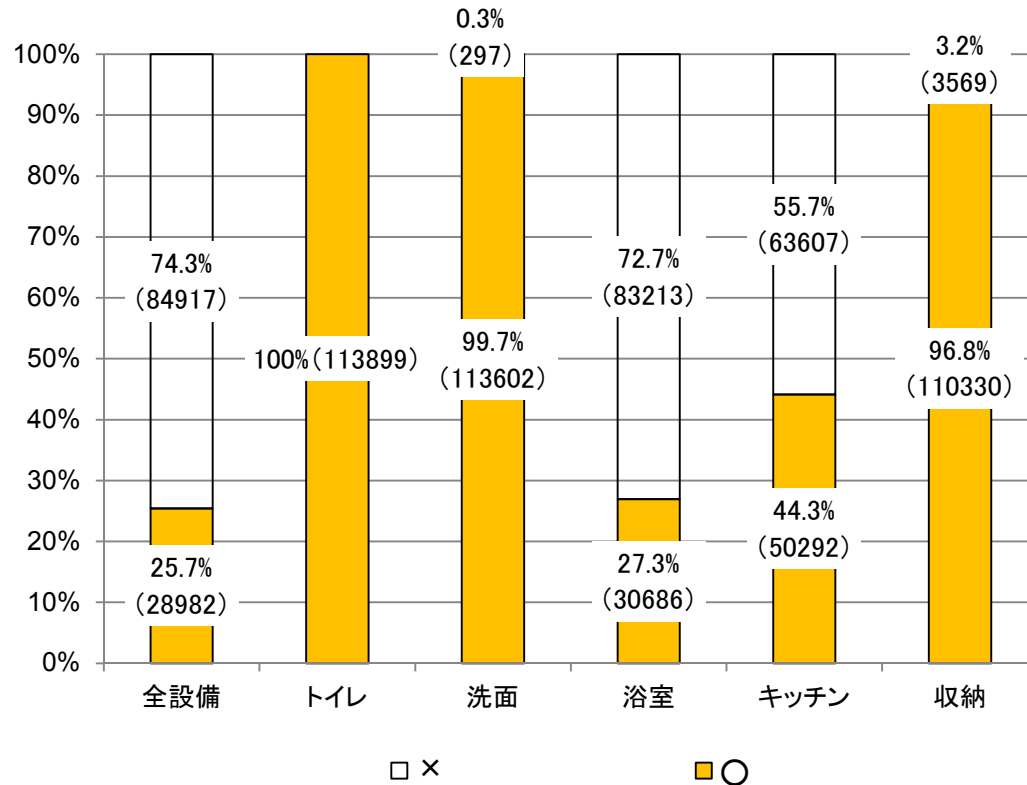
右図 面積別の住戸数の割合 (N= 113899)
 6月30日現在(7月1日取得)

家賃・設備

- ・家賃では、7万円未満のものが7割を占める。平均 61,942円。
- ・各設備の設置率は、トイレ洗面(約100%)、キッチン(44.3%)、浴室(27.3%)。



左図 家賃別の住戸数の割合 (N=113899)



右図 設備別の住戸数の割合 (N=113899)

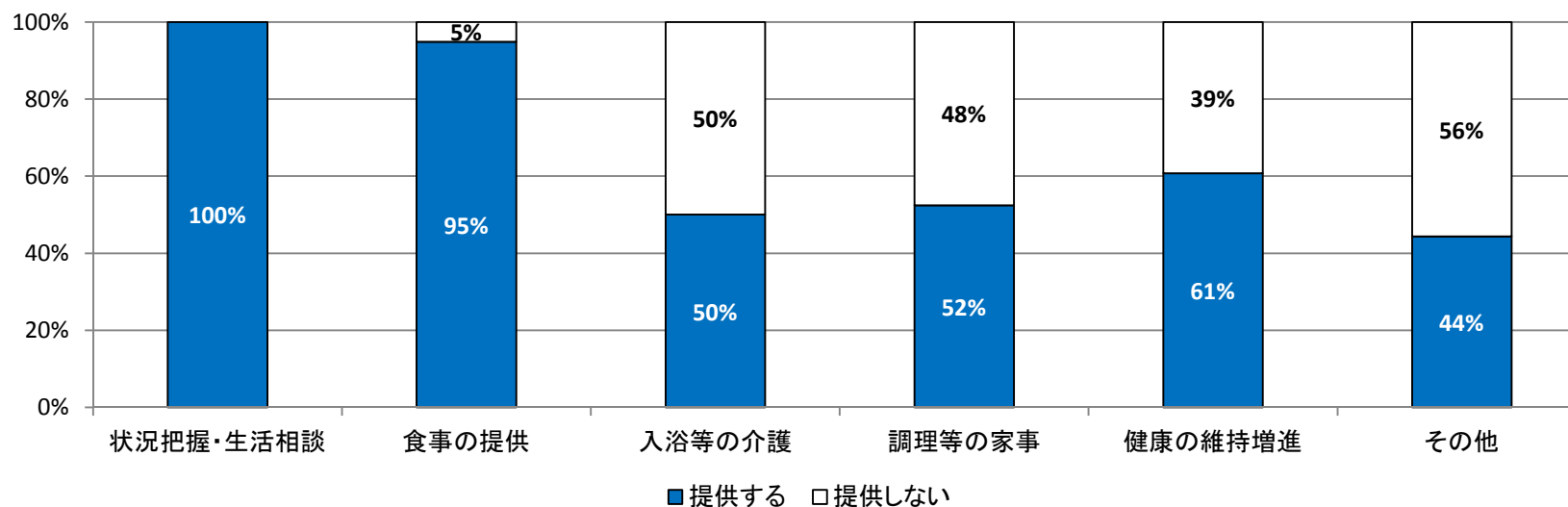
データ6月30日現在(7月1日取得)

サービス付き高齢者住宅において提供されるサービス

- 95%の物件において食事の提供がされている
- 入浴等の介護、調理などの家事は概ね半数の物件において提供されている
- 「その他」のサービスとして見回り、送迎、買物代行、散歩・レクリエーション・娯楽の介添え等のサービスを提供している物件が44%程度ある

表1 サービス別提供・未提供の状況(登録数N=3531)

	提供する		提供しない	
	登録数	割合	登録数	割合
状況把握・生活相談	3531	100%	-	-
食事の提供	3349	95%	182	5%
入浴等の介護	1768	50%	1763	50%
調理等の家事	1848	52%	1683	48%
健康の維持増進	2144	61%	1387	39%
その他	1565	44%	1966	56%



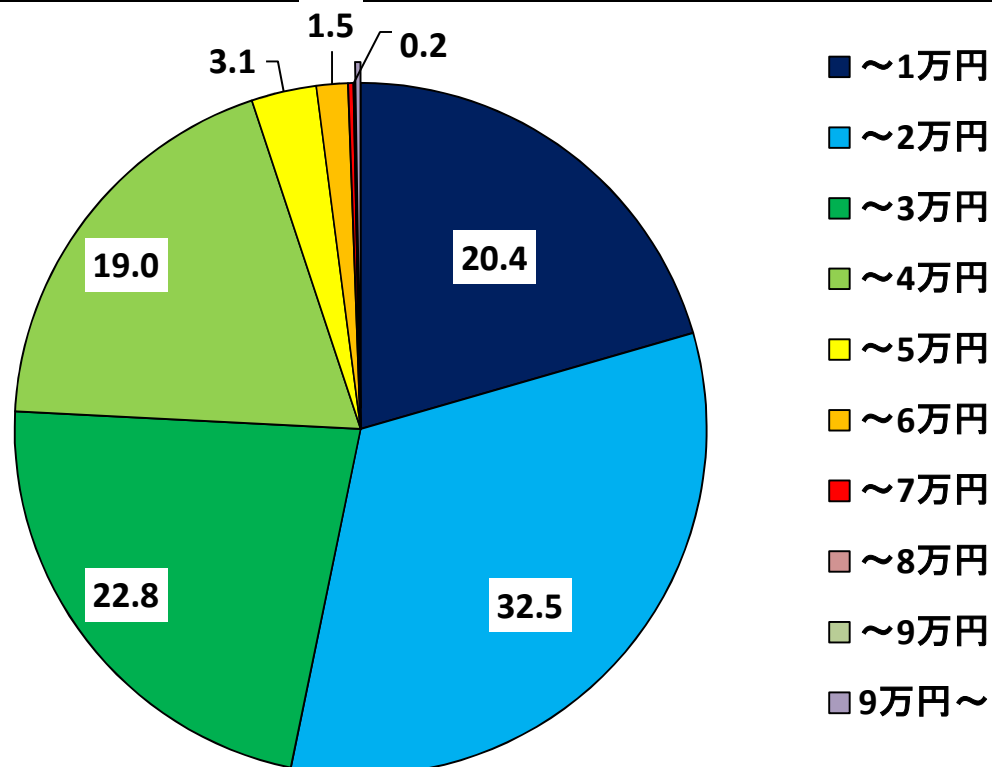
上図 サービス別提供・未提供の割合 (登録数N=3531)6月30日現在(7月1日取得)

生活支援費

状況把握・生活相談(登録棟数)

- 有料設定しているのは2819件。
- 1ヶ月あたり、1万円以上2万円未満が一番多い。

	~1万	~2万	~3万	~4万	~5万	~6万	~7万	~8万	~9万	9万~
状況把握 生活相談	576	917	644	537	87	42	7	1	1	7



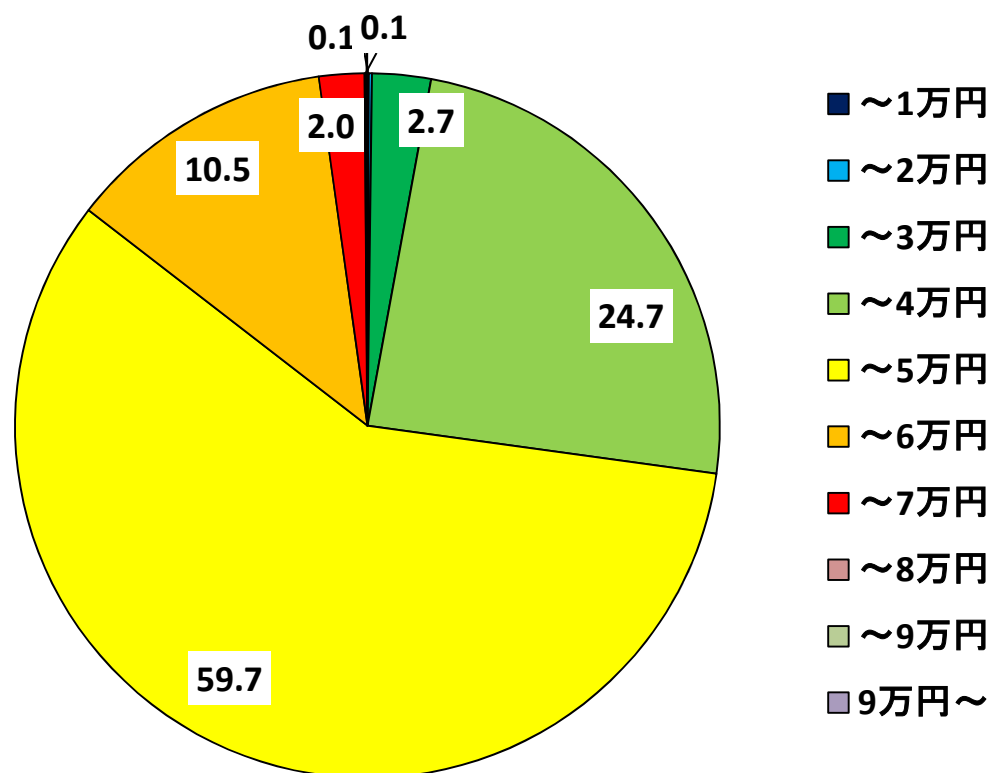
上図 生活支援費 有料設定の内訳 (登録数N=2819)6月30日現在(7月1日取得)

生活支援費

食事の提供(登録棟数)

- 有料設定しているのは3339件。
- 1か月あたり、4万円以上5万円未満が一番多い。

	~1万	~2万	~3万	~4万	~5万	~6万	~7万	~8万	~9万	9万~
食事の提供	2	5	90	825	1995	350	68	3	0	1

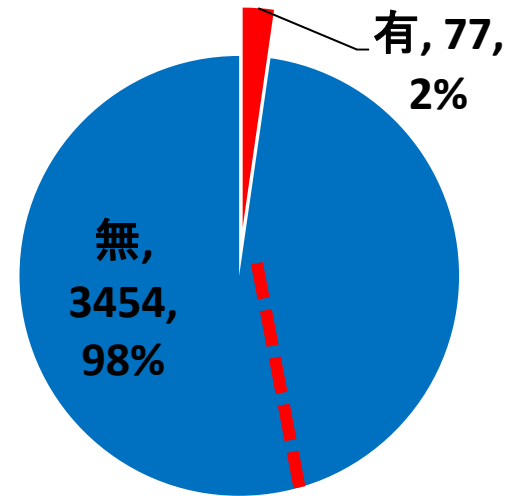


上図 食事の提供 有料設定の内訳 (登録数N=3339)6月30日現在(7月1日取得)

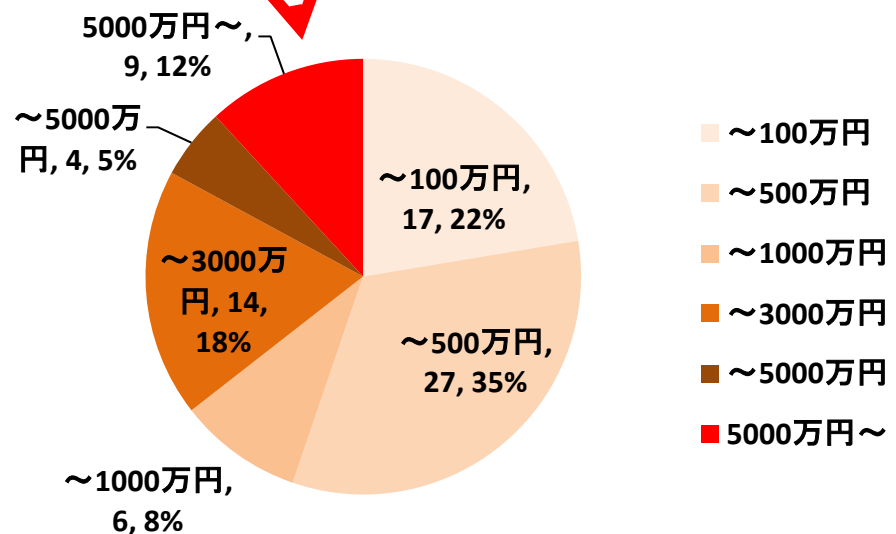
前払い金について

- 前払い金を設定しているのは登録棟数3531棟中77棟のみ。
- 設定金額は100万円以上500万円未満が一番多い

	実数	割合
無	3454	98%
有	77	2%



選択肢	実数	割合
~100万円	17	22%
~500万円	27	35%
~1000万円	6	8%
~3000万円	14	18%
~5000万円	4	5%
5000万円~	9	12%



登録棟数が減少？

- 建築費の増(資材、人件費の上昇)
- 補助金、消費税の関係？
- 入居に苦戦している？(高齢者住宅財団の昨年の調査より低くなって来ている)
- 狭くて賃料の安価な住宅の市場は充足して来た？
- 登録し続けることができるのか？(60歳未満を入居対象に！)
- サービス提供方法に確立したビジネスモデルがない
- 収益を確保できず、運営に魅力が感じられない
- 融資の条件が厳しくなって来た

⇒安定化推進事業の建設補助金は年100億円程度で継続できないか

⇒都市部は東京都のような独自のサ付き住宅整備補助金制度を

⇒居室25㎡以上の住宅に補助金を上乘せする