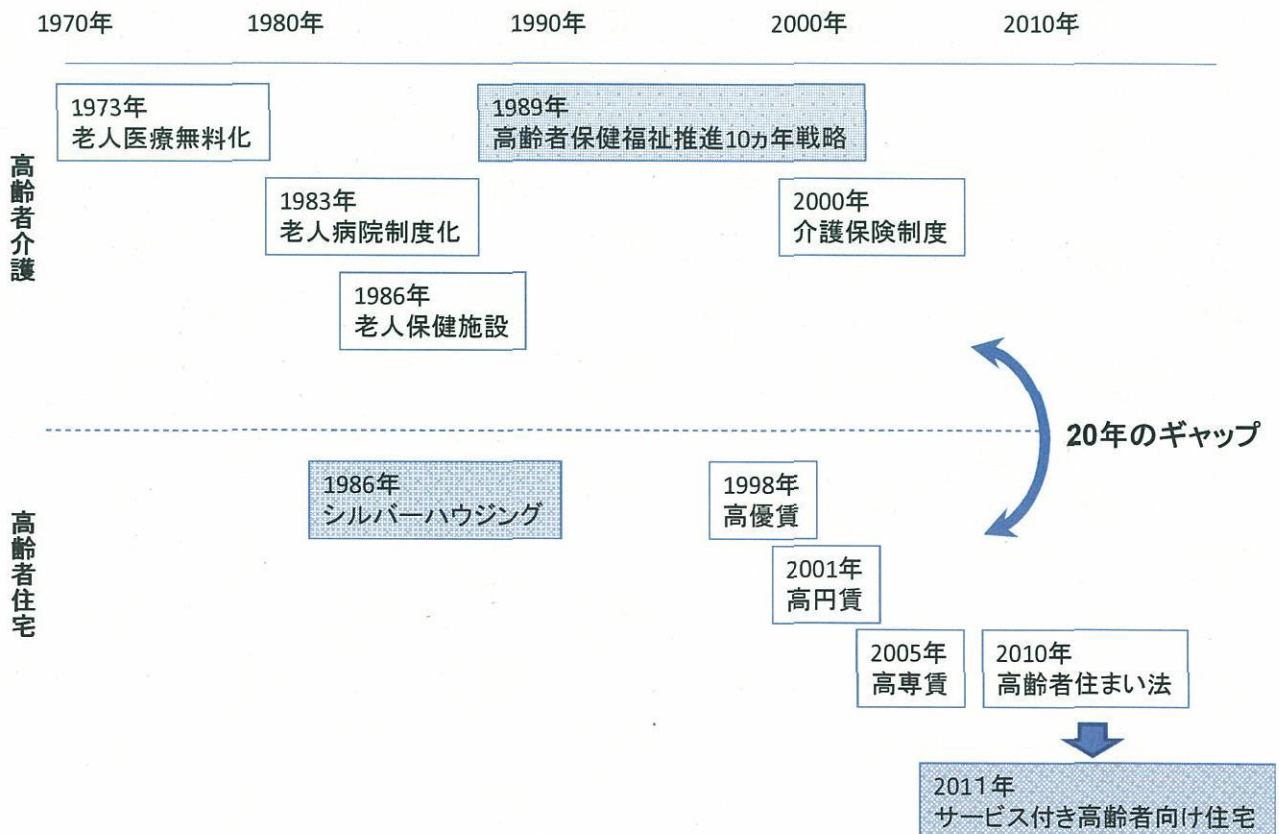


高齢者の住まいについて (高齢者集合住宅を中心に)

一般財団法人 高齢者専用賃貸住宅協会
会長 橋本俊明

福祉行政と住宅行政の統合

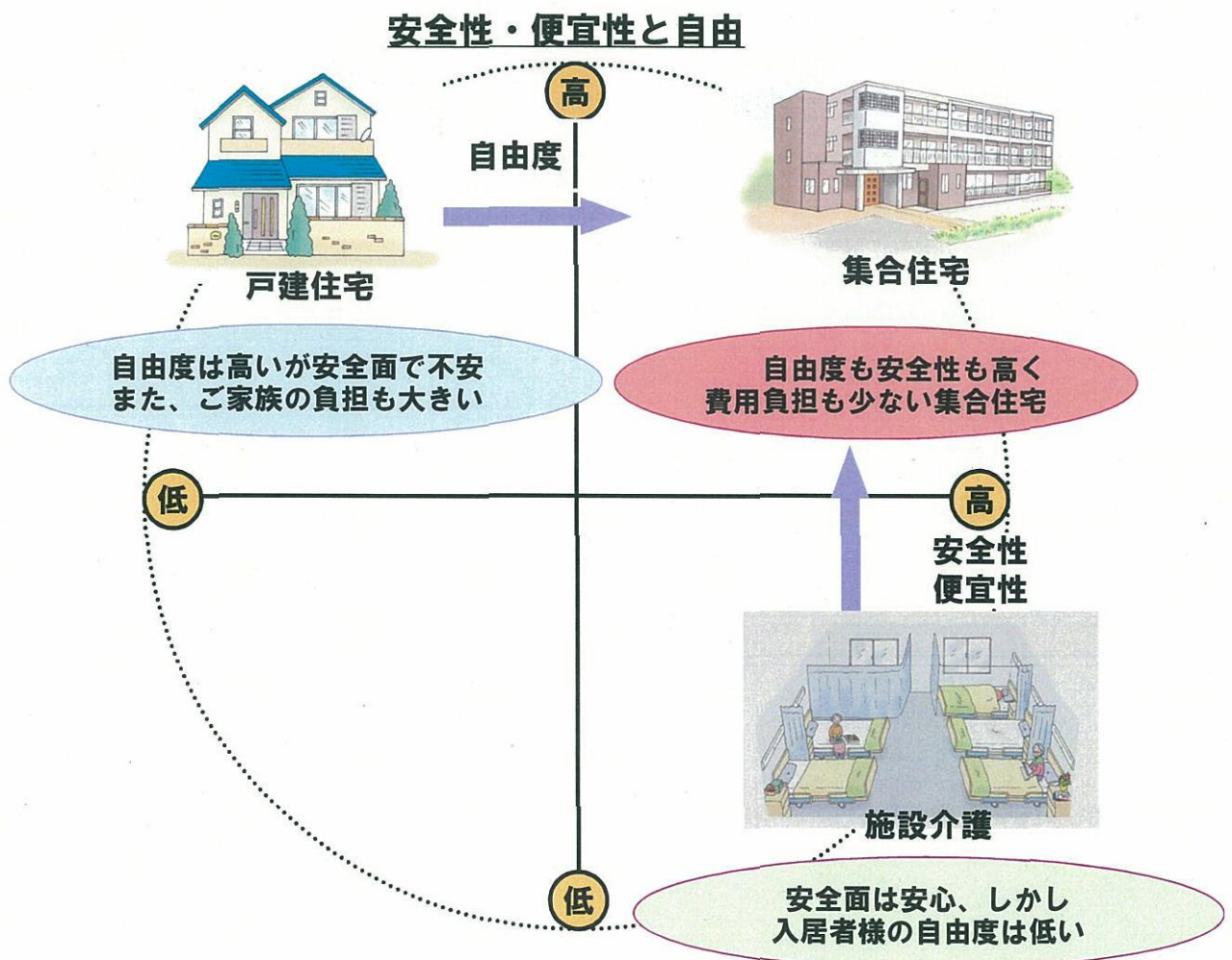


高齢者専用賃貸住宅

1. 高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」のうち、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅。
2. 貸主が高齢者円滑入居賃貸住宅として物件を登録する際に、以下の事項を併せて申請することで、「高齢者専用賃貸住宅」として登録することができる。
3. 登録基準
 - 居室の床面積が一定基準以上
⇒原則25㎡以上(十分な共有スペースがある場合は18㎡以上)
 - 居室の設備が一定基準以上
⇒トイレ、洗面所、キッチン、浴室などの設備を義務付け
 - 前払い金の保全処置
 - 登録時に賃貸契約書の提出を義務付け

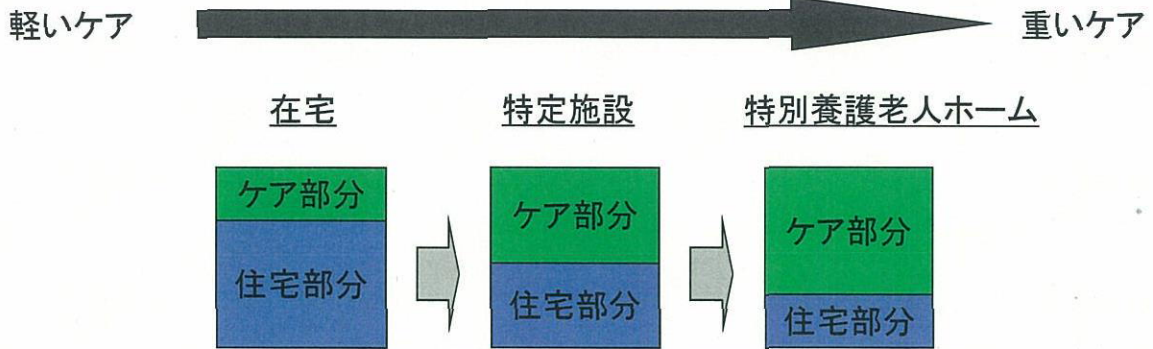
施設とのちがい

- 安全性・便宜性の見方
- 住まいとケアの分離

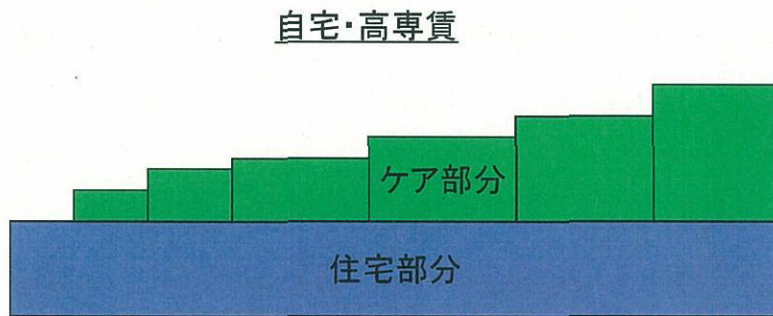


住まいとケアとの分離

従来型の考え



新しい考え



国土交通省・厚生労働省共管の制度として、都道府県知事への登録制度である
「サービス付き高齢者向け住宅制度」を新たに創設

概要

【登録基準】 ※有料老人ホームも登録可

《住宅》

- ・床面積(原則25㎡以上)、便所、洗面設備等の設置、バリアフリー

《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)

《契約》

- ・高齢者の居住の安定が図られた契約であること、前私家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

【事業者の義務】

- ・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明)
- ・誇大広告の禁止

【指導監督】

- ・住宅管理やサービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・指示等)

- * 高円賃・高専賃(登録制度)、高優賃(供給計画認定制度)の廃止
- * 高齢者居住支援センター(指定制度)の廃止

- 補助・融資・税による支援策を充実し、民間による供給を促進
- 介護保険法改正による「定期巡回随時対応サービス」等と組み合わせた仕組みを普及

高専賃の構造

- | | | |
|-------------------|---|---|
| 1. 家賃 | } | ⇒通常の賃貸住宅よりやや高いが、
介護付き有料老人ホームよりも大幅に安い |
| 2. 共益費 | | |
| <hr/> | | |
| 3. 生活支援サービス費 | | ⇒見守り、生活相談、随時対応、
20分以下短時間介護サービス |
| <hr/> | | |
| 4. 介護保険サービス(一部負担) | | ⇒20分以上の介護サービス |
| 5. 医療サービス(一部負担) | | |

高齢者集合住宅(高専賃)で守るべきもの

1. 住まいの変更(居室の変更)を強いることがないこと。
2. 生活上の拘束は一切行わないこと。
3. 公的サービスに対する自由なアクセスが保障されること。
4. 適正なアセスメントに基づくケアプランが双方の合意のもとに実施されること。
 - 総合的アセスメント能力の必要性(自宅、施設のケアマネともに不足)
 - 随時対応の少ないケアプランを作ること
 - 1日8回程度の定時訪問(生活支援サービスとして)も可能であること

※介護保険が存在する日本において、高齢者集合住宅が最も効率的に機能する

高齢者集合住宅(高専賃)の問題点

1. 借家権契約が理解されていないこと
2. 住まいとケアの分離が不十分(生活上の拘束が残っている)
3. 公的サービスに対する自由なアクセスが保障されていないこと
4. 適正なアセスメントに基づくケアプランが双方の合意のもとに実施されていないこと。
 - 総合的アセスメント能力の不足(自宅、施設のケアマネともに不足)
 - 随時対応の少ないケアプランが作れず、施設的な対応をしていること
 - 不適正な介護保険請求を行っている事業所に対して、行政の監視がないこと

※介護保険が存在する日本において、高齢者集合住宅が最も効率的に機能する

定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスの問題点 (高専賃の立場から—すでに定期巡回・随時対応を行っている)

1. 包括報酬の場合、従来の施設ケアプランと同様の実質の乏しいものとなること。
2. アセスメント能力を持つ担当者が存在するかどうか。
3. 要介護度の高い場合、家族の関与を必要としなければならないこと。
4. 独居の高齢者のみに限定できるかどうか。
5. 高齢者集合住宅に対して包括報酬の場合は、特定施設と同様の形態になること。

介護保険改正に対する要望

(高齢者集合住宅関連)

1. サービス付き高齢者向け住宅に対する、定期訪問・随時対応サービスの適応方法について、包括報酬について
 - 高齢者住宅の施設化の懸念
 - ケアマネジメントがなおざりになること
 - 生活支援サービスとの整合性がとれないこと
2. 訪問介護事業所の開設制限について(地域独占)
 - 既存の事業所は、24時間対応になっていないこと
 - 自由な介護の提供がないと、サービス付き高齢者住宅の利点が生かされないこと
3. 訪問介護短時間サービスの創設
 - 24時間巡回訪問サービスは、包括報酬よりも、短時間のサービスに対する報酬の新設が望ましい
4. 特定事業所集中減算の適応の適正化
 - 集中減算に関する基準のうち「正当な理由」に関する部分の明確化

サービス付き高齢者向け住宅に対する、 定期訪問・随時対応サービスの適応方法について

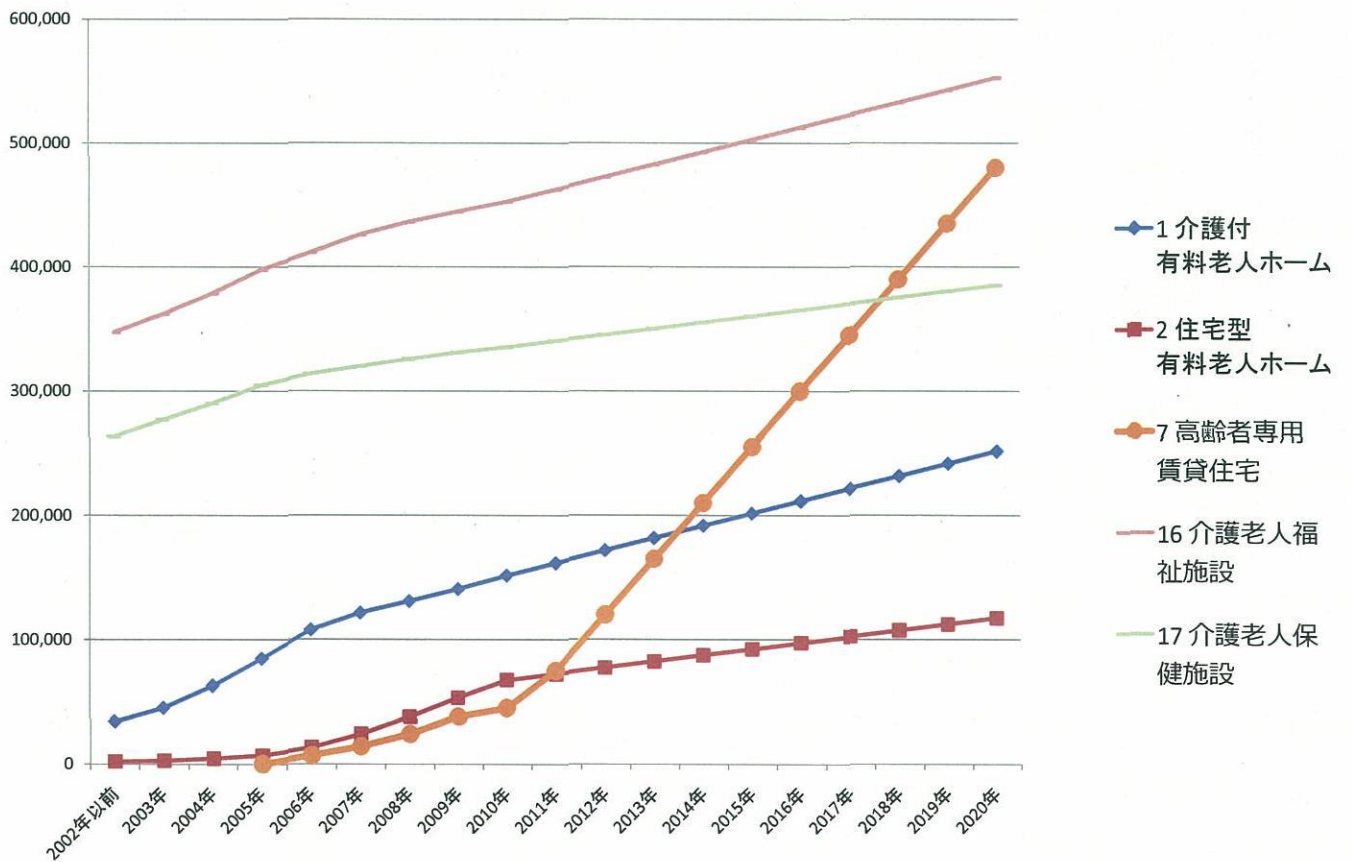
	高専賃でのサービス構造	今までの介護保険
24時間随時対応サービス	生活支援サービス(有料)	
生活相談サービス	生活支援サービス(有料)	
短時間介護サービス	生活支援サービス(有料)	
定期訪問介護サービス		介護保険(出来高支払い)

↓

	高専賃でのサービス構造	定期訪問・随時対応サービス
24時間随時対応サービス	生活支援サービス(有料)	包括
生活相談サービス	生活支援サービス(有料)	包括
短時間介護サービス	生活支援サービス(有料)	包括
定期訪問介護サービス		介護保険(出来高支払い)?

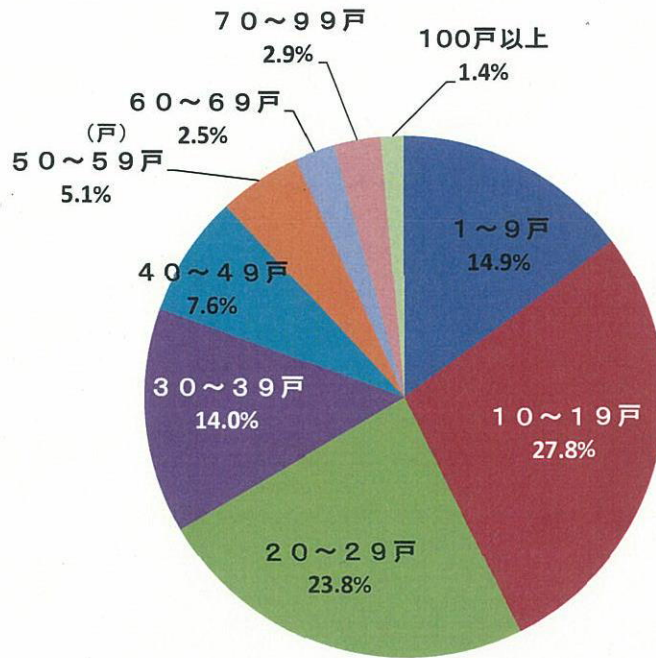
添付資料

高齢者の居住施設と住宅



高専賃の登録戸数

総登録件数 2,052
 総登録戸数 54,647
 (6月5日現在)



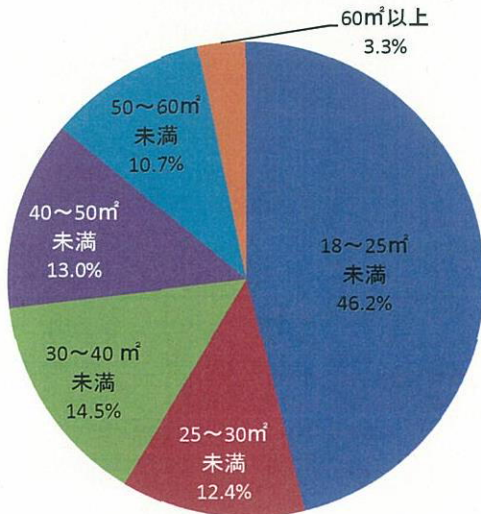
平均	26.8
最少	1
最多	225

n=1,986

高齢者住宅財団登録情報から
 (2011年4月)

高専賃の住戸面積

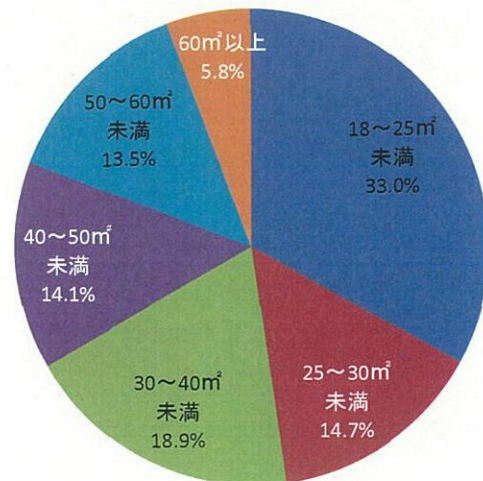
面積・下限値



n=1,976

最小値	最大値	平均値
18.0	109.0	31.1

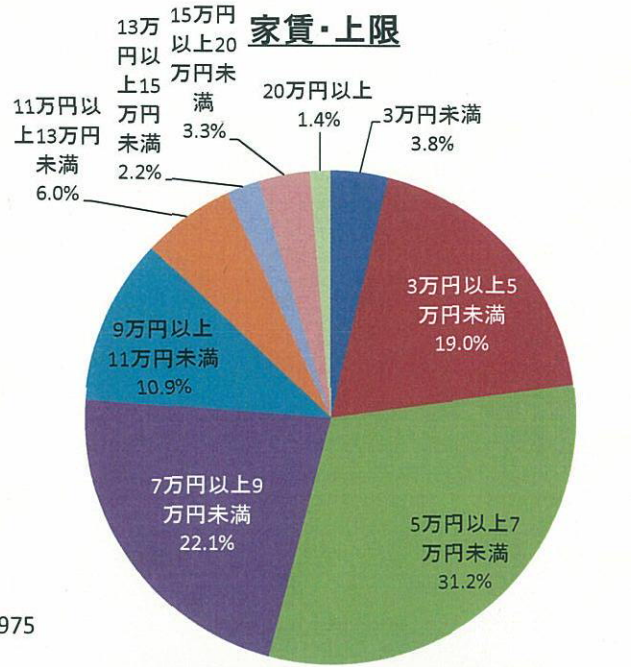
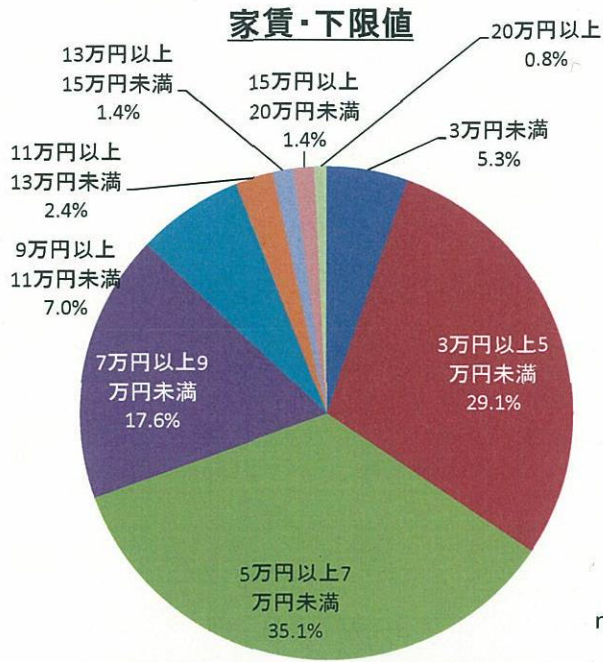
面積・上限値



最小値	最大値	平均値
18.0	474.0	34.9

高齢者住宅財団登録情報から
 (2011年4月)

家賃額



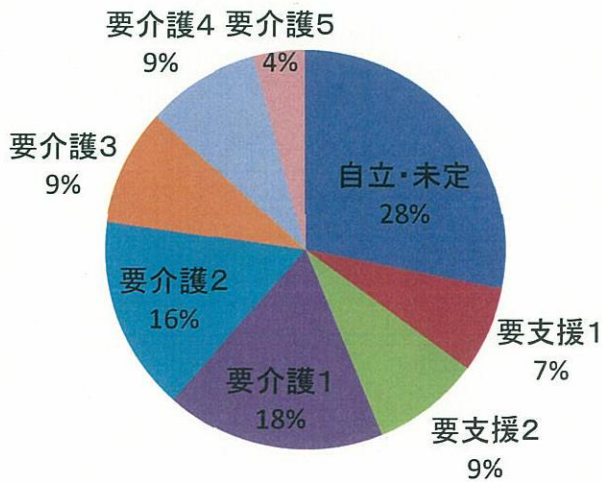
n=1,975

最小値	最大値	平均値
10,000	450,000	63,054 (円)

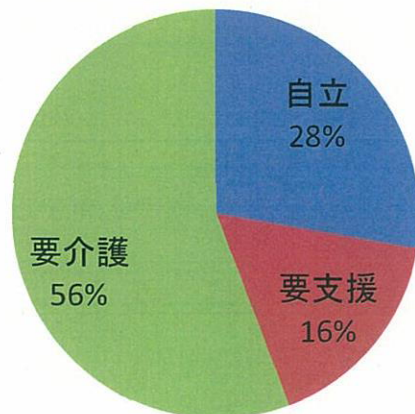
最小値	最大値	平均値
10,000	990,000	74,785 (円)

高齢者住宅財団登録情報から
(2011年4月)

入居者別介護度



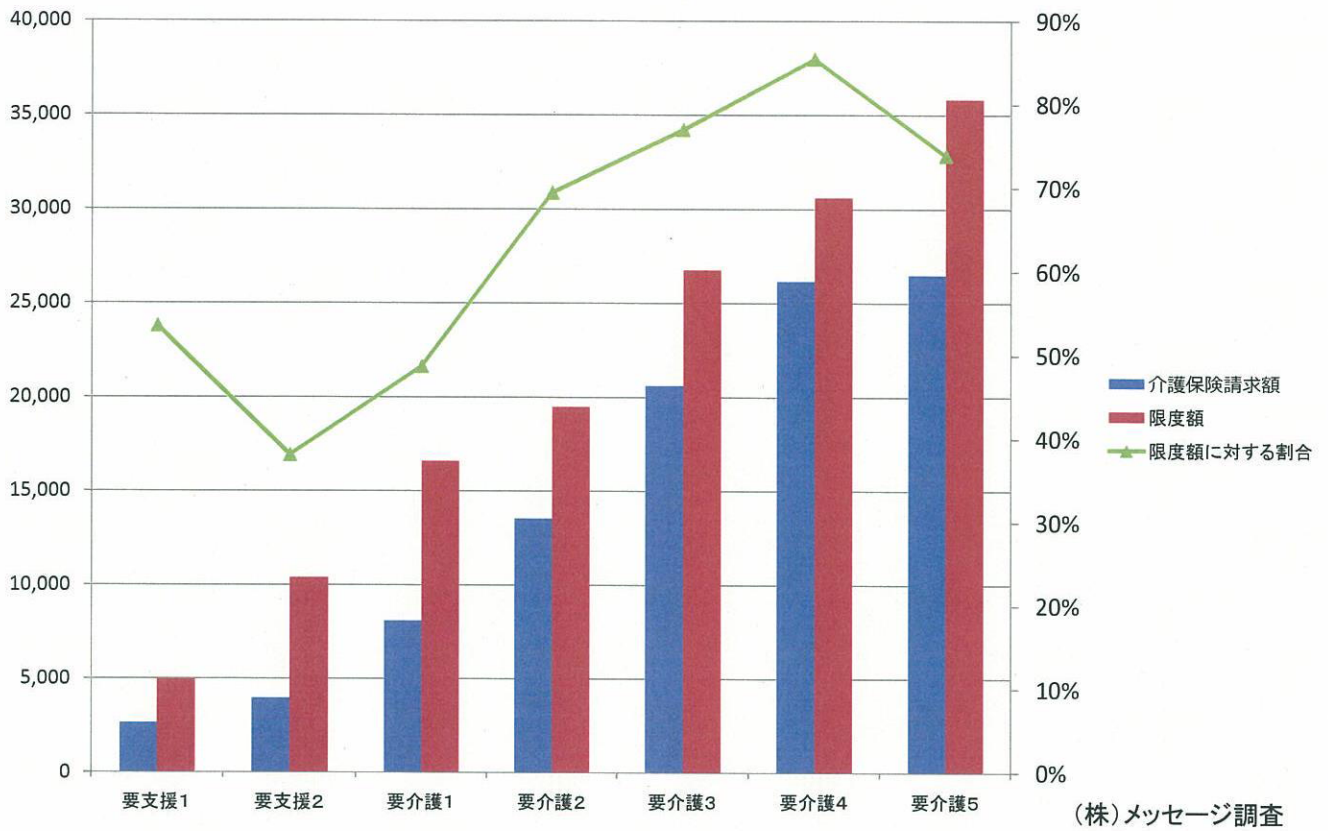
(株)メッセージ (1429人)



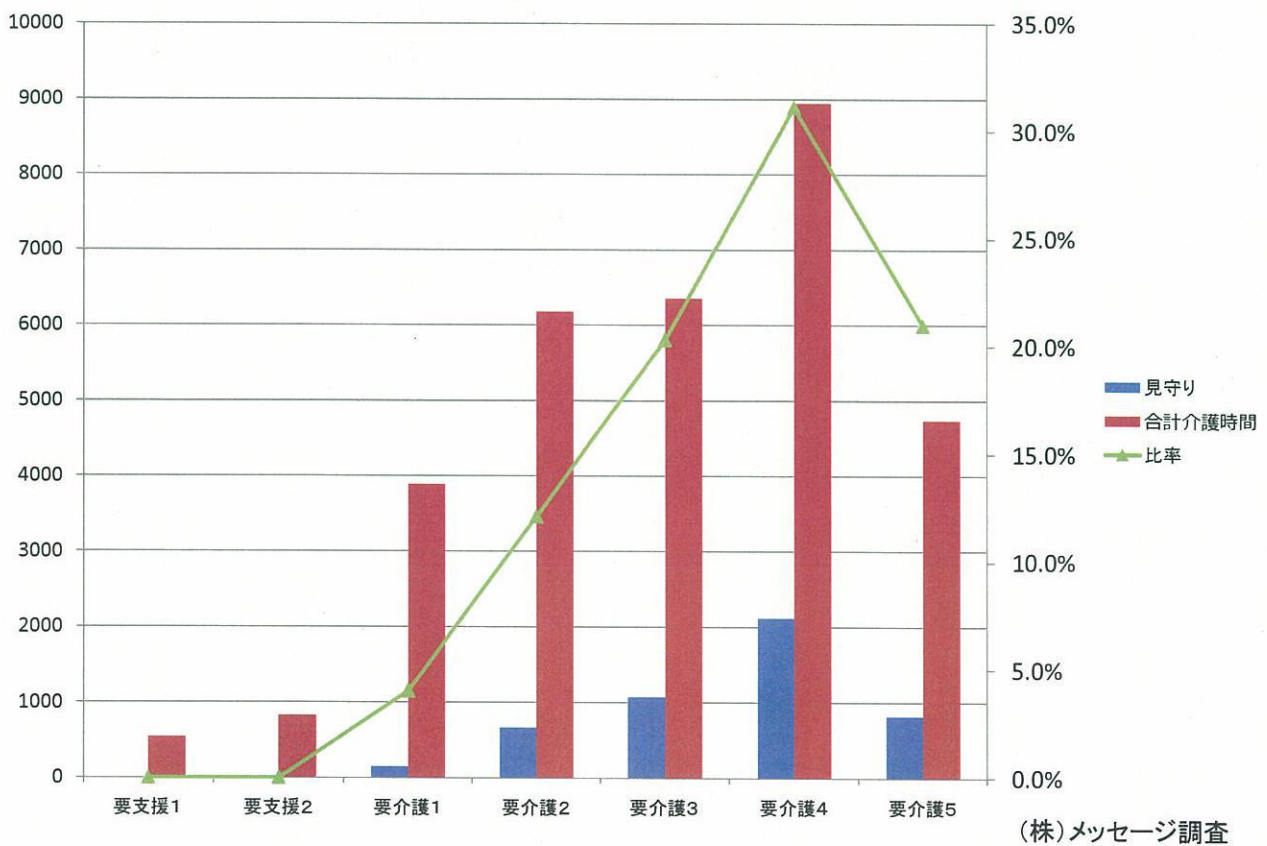
高専協会員 (5168人)

高専協調査
(2011年5月)

高専賃居住者に対する介護保険請求額



介護時間・見守り時間



高専賃・特定施設での随時対応(非定時介護)割合

