

増え続ける有料老人ホーム

高齢者向け住宅に対する関心が高まるなか、有料老人ホームの増加が続いています。かつては、高額の入居一時金を必要とする有料老人ホームが多かったが、社宅や寮を改修し、手頃な価格で入居が可能なものも増えています。一方で、公的施設である新型特別養護老人ホームや高齢者向けマンションなど競合する施設も登場しています。高齢者のニーズが多様化するなか、「住まい」と「介護サービス」という機能を合わせ持つ有料老人ホーム事業の今後が注目されます。

1. 有料老人ホームとは

老人福祉法は、「常時 10 人以上の老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供給することを目的とする施設であって、¹老人福祉施設でないもの」を「有料老人ホーム」と定めています。また、有料老人ホームを開設するには、事前に、一定の事項を各都道府県知事宛届出することを義務付けています。

有料老人ホームは「介護付き」「住宅型」「健康型」に区分されています（「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」）。

介護付き有料老人ホーム：介護や食事などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要になった場合、当該有料老人ホームが提供する介護サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することができる。

住宅型有料老人ホーム：食事などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合、訪問介護などの外部の事業者が提供する介護サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することができる。

健康型有料老人ホーム：食事などのサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要になった場合、契約を解除し退去しなければならない。

尚、高齢者には、入居している有料老人ホームの職員による介護サービスが受けられる「介護付き」と外部の事業者の提供する訪問介護サービスを受ける「住宅型」との違いが判りにくいことから、介護付き有料老人ホームに限って、「介護付き」「ケア付き」の表示が認められています。

¹ 老人福祉施設とは、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護センターを指す。

また、介護付き有料老人ホームと住宅型有料老人ホームは、事業者と入居者の間の契約形態を基準に、「終身利用権方式」「賃貸方式」「終身賃貸方式」に区分されます。

終身利用権方式：入居時に入居金を一括して支払うことで、専用居室と共用施設の終身利用権を取得する。入居者が退去したり、死亡すると、権利が消滅する。

賃貸方式：一般の賃貸住宅と同様、月々、家賃相当額を支払う。

終身賃貸方式：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受け、月々、家賃相当額を支払う。

2. 増加する有料老人ホーム

2000 年以降、有料老人ホームの増加が続いています。厚生労働省の調べによると、全国の有料老人ホーム数は、介護保険制度が導入される直前（99 年 10 月）には 298 ヶ所でしたが、02 年 10 月には 508 ヶ所となっています。その後も増え続けており、最近では 700 ヶ所を超えているものと思われます。特に、東京都と神奈川県が増加が目立ち、東京都では 43 ヶ所から 98 ヶ所、神奈川県では 34 ヶ所から 92 ヶ所となっています。また、最近では定員 40～50 名程度の有料老人ホームが増えています。

表1 有料老人ホーム数

	民間有料老人ホーム			
	施設数	①定員	②在所者数	③＝②÷①
94年	173	17,420	13,515	77.6%
95年	272	27,833	19,829	71.2%
96年	275	29,146	20,669	70.9%
97年	281	30,100	21,351	70.9%
98年	287	31,142	21,824	70.1%
99年	298	32,302	23,079	71.4%
00年	350	37,467	26,616	71.0%
01年	400	41,445	29,492	71.2%
02年	508	46,561	34,598	74.3%

（資料）厚生労働省「社会福祉施設等調査」

増えた理由のひとつに、寮や社宅を有料老人ホームに転用する動きが活発化したことが挙げられます。経営合理化の一環として、寮や社宅の売却や有効利用がおこなわれたことによるものです。転用した場合、浴室・トイレ・洗面所などが共用となり、十分な設備という訳にはゆきません。しかし、有料老人ホームの事業者からすると初期投資を抑えることになり、従来よりも入居一時金の安い有料老人ホームを提供することが可能となります。

また、従来、無届けのまま有料老人ホームの運営をおこなってきた事業者が、介護保

険制度の発足を機に届出をおこなったことも、増加の一因と考えられています。介護報酬を受取るためには、介護保険法に定める人員基準や設備基準を満たし、「指定居宅サービス事業者」の指定を受けることが必要です。経営の安定化を目指す事業者が届出をすめたものです。尚、無届けの有料老人ホームについては、罰金が科せられます。

3. 有料老人ホームの収益性

厚生労働省は介護報酬設定の基礎資料を得るため、介護事業者の経営実態調査をおこなっています。第1回目の調査（02年4月）によると（対象先：54、1有料老人ホーム当り平均入居者数140.6名）、月間の介護事業収益は40,452千円、介護事業費用36,753千円、借入金利息後利益1,983千円、売上高利益率4.9%です。有料老人ホーム事業は高齢者向け住まいの提供と介護サービスの提供という2つの性格を持っており、固定費の割合が高い事業です。収益基盤を安定させるためには、一定の入居率を確保することが必要です。また、入居者の平均年齢・男女比率・要介護度などを踏まえ、長期的な視点で経営してゆくことになります。

表2 有料老人ホームの収益状況

		金額（千円）	対介護事業収益
①介護事業収益	介護料収益	9,373	23.2%
	保険外の利用料収益・入居金収入等	31,079	76.8%
	計	40,452	100%
②介護事業費用	給与費	13,116	32.4%
	減価償却費	4,477	11.1%
	その他	19,160	47.4%
	計	36,753	90.9%
③介護事業外費用	借入金利息	1,716	4.2%
④損益＝①－②－③		1,983	4.9%

（出所）厚生労働省「平成14年介護事業経営実態調査」

現在、有料老人ホームは終身利用権方式が多く、その利用料金は入居一時金・介護費用、月々の利用料などで構成されます。

入居一時金は、入居者が入居時に支払う資金で、終身利用権の取得費用と位置付けられています。プリペイドカードなどと同様、入居時から死ぬまでの期間の家賃を一括して支払っておき、利用した期間に応じて家賃として差引かれる方式です。厚生労働省の指針では、「入居一時金をとる場合には、建物の建設費用や土地利用の換算額等を加算した額などを基礎とする合理的な算定根拠に基づくものであること。一定期間内に死亡または退所したときの入居月数に応じた返還金の算出方式を明らかにすること」となっている。

います。事業者になると、土地取得費・建築費・設備整備費などの初期投資コストを入居一時金で賄うことが可能となります。一方で、事業者が倒産した場合には、入居一時金が返還されないといった課題を抱えています。

介護保険の支給限度額以上の介護サービスを受ける場合に、介護費用が入居者の負担となります。支払方法は、入居一時金とは別に一括して支払うケースと月々の介護費用として支払うケースがあります。

その他に、月々の利用料として、管理費・食費・水道光熱費などがあります。施設によって異なりますが、100 千～400 千円程度となっています。

4. 他の高齢者向け住宅

有料老人ホームのほかに、高齢者を対象とした住宅施設には、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、ケア・ハウス、グループホーム、高齢者向け有料賃貸住宅などがあります。それぞれの住宅施設の入居対象者や運営主体は以下の通りですが、養護老人ホームを除き、増えています。

表3 主な高齢者向け住宅・入所施設

種類	入居対象者	運営主体
養護老人ホーム	65歳以上の者で、身体上若しくは精神上または環境上の理由及び経済的理の由により、居宅において養護を受けることが困難な者。	市町村や社会福祉法人。
特別養護老人ホーム	65歳以上の者で、身体上または精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ居宅において介護を受けられない者。	市町村や社会福祉法人。
ケア・ハウス	老人福祉施設である軽費老人ホーム。身体機能の低下や高齢等のため独立して生活するためには不安があって、家族による援助を受けることが困難な者。	市町村や社会福祉法人。 民間参入可。
グループホーム	中程度の痴呆状態にある要介護者。	社会福祉法人、医療法人、民間事業者など。
高齢者向け優良賃貸住宅	原則60歳以上。入居時は自分のことは自分でできる健康な者。	民間事業者。
シニア住宅	原則60歳以上。入居時は自分のことは自分でできる健康な者。	住宅・都市整備公団や地方住宅供給公社など。

(資料) 各種資料をベースに当部にて作成

増加しているのは、公的施設である新型特別養護老人ホームです。厚生労働省は、02年度から新型特別養護老人ホーム向けに施設整備費を制度化。03年には介護報酬の改定にあたって、新型特別養護老人ホームの介護報酬を設けた。03年9月には100ヶ所でしたが、05年3月には400ヶ所に達する見込みです。

新型特別養護老人ホームは、

- ・居室は原則個室（個室面積13.2㎡以上、従来型は4人部屋が主体）

- ・ 個室の周りに食事などをするテーブルやいすを備えた共同生活室を設ける。洗面設備やトイレは各居室もしくは共同生活室に設置する。
- ・ 入居者は介護報酬の1割負担や食費に加え、居住費を負担する。
- ・ 最低、要介護者3人に対し、介護スタッフ1人を配置する。

といった特色をもっています。

また、高齢者向け優良賃貸住宅も増加が期待されています。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく住宅で、高齢者の身体特性に配慮した仕様に加え、生活サービス（相談や安否確認など）が受けられる賃貸住宅です。利用者の所得に応じて家賃補助が受けられます。介護が必要となった場合や痴呆の症状が出た場合には適しませんが、健康な高齢者向けに供給が増えるものと思われます。

5. むすび

高齢化にあわせて、高齢者向け住宅への関心が高まっています。新型特別養護老人ホームなど公的施設も大幅に増えていますが、高齢者向けマンションなど民間事業者の運営する住宅への需要も高まっています。引き続き、他業態からの参入も続いています。

有料老人ホームは「元気なうちから住むことができ、介護が必要になった場合には介護サービスを受けたい」という高齢者のニーズにあった住まいであり、他の住宅施設とは異なった特色を持っています。チェーン化による価格を抑えた有料老人ホームや類似施設の開業が続くことが予想されますが、介護サービスの質を低下させることなく、新しいサービスが提供されることが期待されます。

（加藤：katohs@sumitomotrust.co.jp）