

## 介護保険制度の改正と高齢者住宅事業の今後

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、**9月26日(月)発行の『C R I』10月号**に掲載いたします。

改正介護保険法が6月に国会で成立し、2006年4月（一部2005年10月）からの施行に向け、準備が着々と進められている。今回の改正では居住系サービスの拡充も謳われており、これに合わせて有料老人ホームや認知症高齢者グループホームなど民間事業者が積極的に手がける高齢者住宅に関わる制度変更も大幅に行われる。

本特集では、主に有料老人ホーム事業に関連する介護保険改正の要点を解説するとともに、この改正が今後の高齢者住宅事業にどのような影響をもたらすのかを考察した。

### 「特定施設」の見直し～居住系サービス充実のためのケア付き高齢者住宅の整備促進～

- 今回の介護保険改正では、介護予防サービスの導入や、特別養護老人ホームなどにおける居住費・食費の徴収などに関心が集まっているが、居住系サービスの拡充が明確に謳われていることも大きな特徴である。
- 居住系サービスの拡充を実現するために、①「特定施設入居者生活介護\*」を提供する場である「特定施設」の対象の拡大、②介護サービスの提供形態の多様化、の2つが積極的に進められることになった。
  - \* 特定施設入居者生活介護：「特定施設」とは有料老人ホームその他厚生労働省令で定める施設。「特定施設入居者生活介護」とは、特定施設に入居している要介護者に対して提供される入浴、排せつ、食事等の介護や日常生活上の世話、機能訓練などのサービスをいう。「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた事業者は、介護保険からの給付を受けることができる。
- 現在、介護保険制度で「特定施設」の指定を受けられるのは、介護付有料老人ホームと軽費老人ホーム（ケアハウス）に限られているが、高齢者向け優良賃貸住宅など一定の要件を満たした高齢者住宅にまで拡大される予定である。
- 現行の特定施設では、運営事業者自らが介護や日常生活支援などのサービス提供を行うことが前提となっているが、今後は外部の介護事業者にアウトソーシングすることも可能になる。要介護者が少ないうちは外部のサービス事業者を活用し、その後要介護者が増加した時点で運営事業者自らのサービス提供に切り替えるといった運営も可能になる。

### 有料老人ホーム規制の改正 ～届出の徹底で無届ホームの解消を目指す～

- 介護保険法改正に合わせて老人福祉法も改正され、有料老人ホームの定義および規制が大きく変わる。2006年4月以降は、高齢者を1人以上入居させ、①入浴、排せつまたは食事の介護、②食事の提供、③その他の日常生活に必要な便宜であって厚生労働省令で定めるもの、のいずれかを提供していればすべて有料老人ホームとみなされ、都道府県への届出が必要になる（ただし、認知症高齢者グループホームなどは有料老人ホームの定義から除外される）。
- 定義の変更に加えて、入居一時金の保全措置、帳簿保存や情報開示の義務化、行政の立入検査や改善命令の公表などについても新たに規定された。介護保険制度が始まってから短期間で様々な事業者が参入してきたことで、有料老人ホーム市場は玉石混交の状態になっていることも事実であり、入居者保護を推進し、高齢者住宅市場を成熟化させるためには、こうした行政監視や規制強化は必然であるともいえる。

### 介護一辺倒ではない事業を ～介護保険に頼るだけではない展開が必要～

- 要介護状態になってからの住み替えだけでなく、自立期の「早めの住み替え」など高齢期の様々な居住ニーズに柔軟に対応するためには、ハードやソフトの内容が硬直化しやすい介護保険施設を整備するより、民間の高齢者住宅市場を成熟化させるほうが、より大きな効果を期待できる。
- 民間事業者には、高齢者住宅事業を積極的に展開するためのチャンスが訪れるとも考えられるが、介護保険の対象となる介護専用型有料老人ホームや認知症高齢者グループホームに対する開設規制が強まるなどのリスクはある程度織り込んでおかなければならない。
- 今後は、介護保険制度への依存度を抑えつつ、ハードとソフトをバランスよく提供する高齢者住宅本来の特性をどのように打ち出すかが重要になる。「介護予防」や「健康」といったキーワードのもとに高齢者の居住ニーズを吸収し、「介護」一辺倒ではない高齢者住宅のあり方を提示することが求められる。