

## 変革期の高齢者住宅事業 ～介護保険・医療保険制度改革で変わる高齢者居住の今後～

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25日(月)発行の『C R I』10月号に掲載いたします。

本年4月に改正介護保険法と改正老人福祉法が施行され、6月には医療制度改革関連法が成立した。立て続けに行われる医療・福祉関連の制度改革により、高齢者住宅の事業環境は激変を迎える。制度改革がもたらす影響を分析するとともに今後の経営環境を予測し、事業者にとっての選択肢を考察した。

### 老人福祉法改正と有料老人ホーム ～定義の変更と入居者保護策の充実～

- 介護保険制度（2000年～）が始まって以来有料老人ホームの開設が急増し、それとともに事業者・入居者間のトラブルも多発するようになった。2006年4月の介護保険法改正に伴い老人福祉法も改正され、有料老人ホームに関する規定の大幅な見直しが行われ、行政の監督権限が強化された。
  - 1) 定義の変更：1人以上の高齢者を入居させ、①食事の提供、②介護の提供、③洗濯・掃除等の家事、④健康管理のいずれかのサービスを提供していれば、老人福祉施設や認知症高齢者グループホーム等を除いてすべて有料老人ホームに該当することになり、都道府県への届出を求められることになった。
  - 2) 入居者保護を目的とした規定：①帳簿の作成と保存、②重要事項の情報開示、③前払金（一時金）の算定根拠明示と保全措置、④都道府県による立入検査、⑤改善命令、⑥命令の公表

### 介護保険法改正と特定施設 ～特定施設入居者生活介護の見直し／影響大きい総量規制～

- 有料老人ホーム市場では2000年以降、介護付有料老人ホームとして届出を行った上で、介護保険法で定める「特定施設入居者生活介護」（特定施設）の指定をとる事業者が大半である。これまで特定施設は1種類のみだったが、介護保険法改正により6種類に細分化された。
- 介護サービスの提供を外部のサービス業者に委託できる「外部サービス利用型特定施設」が新設された。事業主体自ら介護サービスを提供しなくても、外部事業者と提携してサービス提供することにより、特定施設の運営が可能になる。今まで高齢者住宅を手がけていなかった事業者の新規参入も予想される。
- 介護保険事業計画に定める計画数値（利用定員）を超える場合は、都道府県や市町村が特定施設の指定を拒否できるようになった。新規参入や拡大展開を目指す事業者にとっては総量規制ともいえる措置で、地域によっては計画の見直しや凍結を迫られる可能性がある。

### 高齢者専用賃貸住宅の登場 ～自立・要支援者向け高齢者住宅の市場形成に期待～

- 国土交通省の新施策により、「高齢者専用賃貸住宅」（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住宅）が創設され、2005年12月より情報の登録制度が始まった。
- 一定の居住水準等を満たせば適合高齢者専用賃貸住宅に該当することになり、有料老人ホームの届出なしで事業が行える。自立・要支援者向け高齢者住宅の新たな類型としての期待感も大きく、有料老人ホーム一辺倒だった事業者の関心も高い。現在のところ自由度の高い事業だが、届出や行政指導で足並みが揃えられた有料老人ホームとの違いや提供サービスについて消費者の理解を得ることも必要となるだろう。

### まとめ ～高齢者人口の増加で依然需要は伸びる／新たな高齢者住宅事業の模索も重要～

- 医療制度改革により、23万床分の療養病床が2011年度末までに廃止される。その多くが老人保健施設や有料老人ホーム等に転換されると予測され、事業環境への影響は小さくない。
- 単身・夫婦のみ高齢者世帯の急増により、今後も高齢者住宅への需要は伸びるだろう。特定施設の総量規制などの影響で当面は厳しい事業環境が予測されるが、住宅型有料老人ホームや適合高齢者専用賃貸住宅に訪問介護や訪問看護等を組み合わせた事業など、新たな取り組みに積極姿勢で臨むことも重要である。