

データでわかる高齢者住宅①

資料提供 & 分析：タムラプランニング & オペレーティング

要介護者向け有料老人ホーム

「介護付有料老人ホーム」*1 「住宅型有料老人ホーム」*2 「無届有料老人ホーム」*3の3つのカテゴリーで、入居対象を要介護者

としているホームの商品比較を行った（2018年3～4月時点）。居室面積や入居一時金、月額費、介護・看護職員配置の状況を2018年のデータからみていく。なお、介護居室、自立居室の振り分けは、ホームが標榜している入居時要件ではなく、同社の判断によるもの。9戸以下の小規模ホームは対象外。

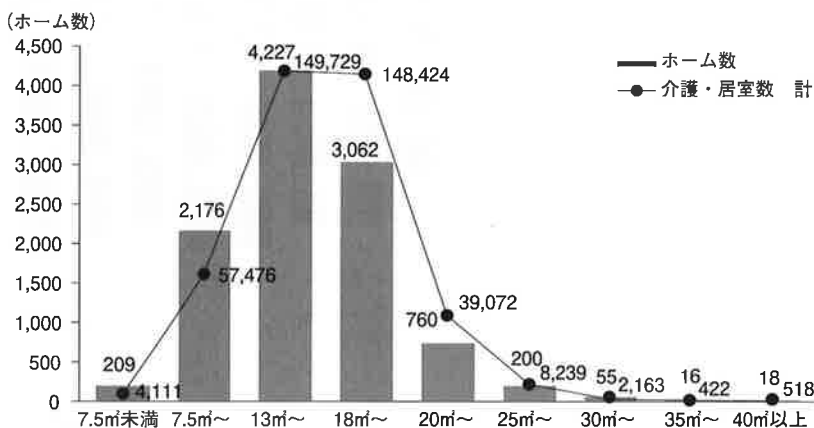
<各施設の概要>

<有料老人ホームのなかで介護保険の特定施設の指定を受けたタイプ>		【有料老人ホーム】 (介護保険対応)
* 1. 介護付有料老人ホーム		
制 度	老人福祉法第29条にもとづき、有料老人ホームの届出を行い、かつ介護保険法の特設施設入居者生活介護の指定を受けたホーム。	
概 要	食事サービス、介護サービス、健康管理サービス等の提供。商品バリエーションはさまざま。	
運営事業者	民間事業者、社会福祉法人等	
入居対象者	自立、要支援～要介護高齢者	
介護保険	介護保険の事業者指定は、「(介護予防)特定施設入居者生活介護」「地域密着型特定施設入居者生活介護」に分類。	
開設傾向	介護保険制度導入後、急速にホーム数が増加。総量規制の影響により、年次別開設数には増減がみられる。公募より新規開設を募っている自治体が増えている。	
<要介護時には、外部の在宅サービス事業者と入居者が別途契約するタイプ>		【有料老人ホーム】 (外部サービスによる対応)
* 2. 住宅型有料老人ホーム		
制 度	老人福祉法第29条	
概 要	食事サービス、健康管理サービス等の提供。ホーム自らは介護サービスを提供しない。	
運営事業者	民間事業者、社会福祉法人等	
入居対象者	自立、要支援～要介護高齢者	
介護保険	外部の在宅サービス事業者と入居者が個々に契約。	
開設傾向	2006年4月から特定施設が総量規制の対象になり、新規開設が抑制されたことにより、住宅型の開設数が増加。無届有料老人ホームが、行政指導によって住宅型有料老人ホームの届出を行ったケースも多い。	
<多くのホームが2006年4月から届出義務の対象に>		【根拠となる法律・制度無し】 (外部サービスによる対応)
* 3. 無届有料老人ホーム		
制 度	有料老人ホームと同等のサービス内容・運営実態であるにもかかわらず、届出を行っていないホーム。本レポートではこのようなホームを便宜上、「無届有料老人ホーム」と位置づけている。	
概 要	食事サービス、健康管理サービス等の提供。	
運営事業者	民間事業者等	
入居対象者	自立、要支援～要介護高齢者	
介護保険	通常の自宅と同じで、外部の在宅サービス事業者と入居者が個々に契約するが、多くの場合、同施設内や隣地に在宅サービスを設置するケースが多い。	
開設傾向	2006年4月から老人福祉法の改正で有料老人ホームの定義が拡大されたことにより、これまで無届だったホームは届出義務の対象となった。事故の発生もあり、行政指導により、住宅型有料老人ホームの届出が行われてきている。	

1. 居室面積

13㎡～18㎡が最多

居室面積別のホーム数をみると、13㎡～18㎡未満の層が4227カ所（約14万9729戸）と最も多い。次いで18㎡～20㎡未満の層が3062カ所（14万8424戸）となっており、これらで全体のホーム数の6割強を占めている。

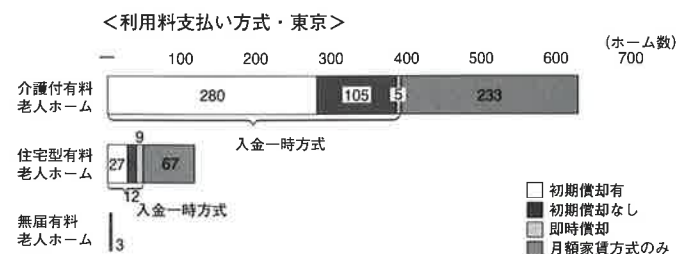
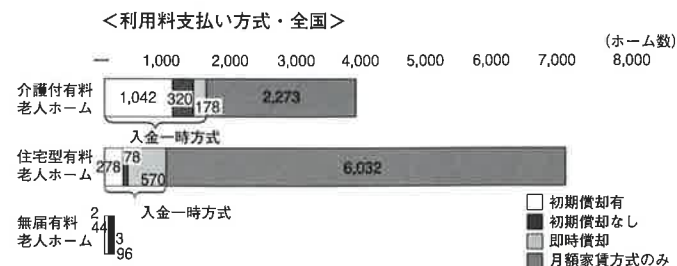


2. 利用料支払い方式

「初期償却あり」は減少傾向

全国的には「介護付」「住宅型」とともに「月額家賃方式のみ」を採用する割合が高く、とくに住宅型は9割弱を占めている。「月額家賃方式のみ」は前回調査時（2017年4月）と比較して「介護付」は180カ所増の2273カ所、住宅型は705カ所増の6032カ所と、いずれも増加している。

一方、東京都は2013年7月に有料老人ホーム設置運営指導指針を改定し、2015年4月1日以降は入居一時金の初期償却をとりやめるよう定めている。2018年4月時点の東京都の利用料支払い方式は、「介護付」の「初期償却あり」の割合が前回調査時（同）の49.3%から44.6%まで低下しており、「初期償却あり」のホームは未だ4割を占めているが、その割合は東京都の指針に沿うかたちで徐々に減少している。



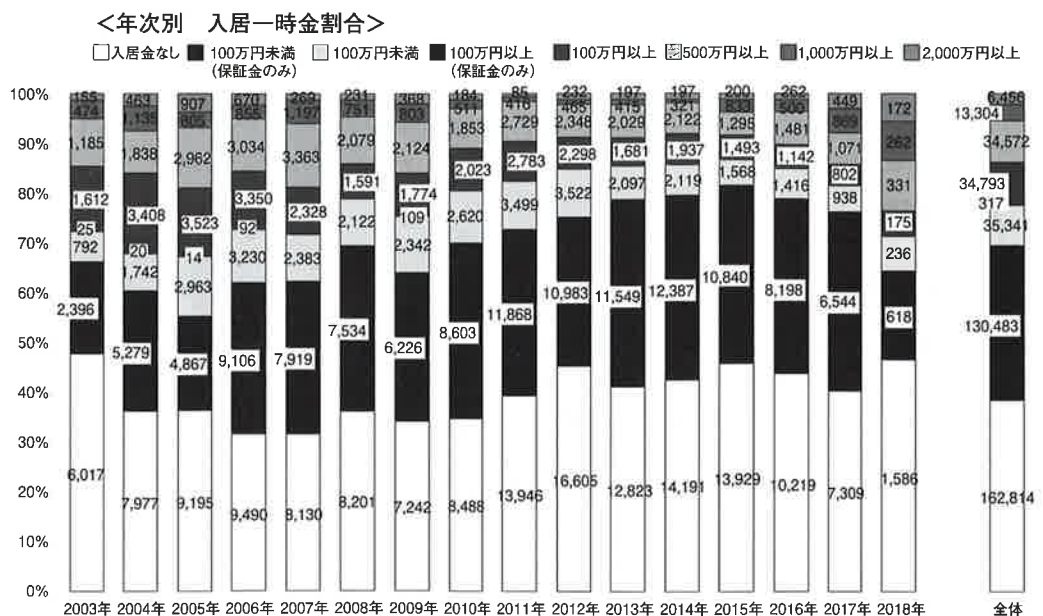
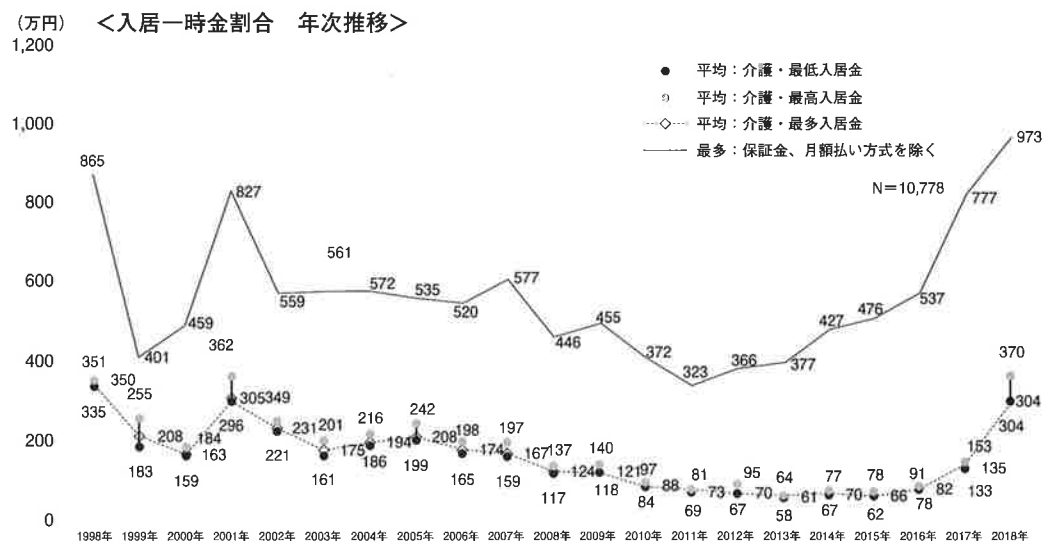
3. 入居一時金

入居金100万円未満が8割を占める

介護保険制度が施行された2000年以降、2001年にピークを迎えた入居金は低価格化の一途をたどったが、近年は緩やかに上昇傾向がみられる。

また、保証金・月額払い方式を除いた最多価格帯は、2011年以降、上昇傾向にあり、2017年には777万円まで上昇した。

一方、年次別で見ると、「入居金なし」「100万円未満（保証金のみ）」「100万円未満」の低価格帯の割合は年々増加を続け、2015年のピークは過ぎたものの、2017年でも約8割を占めている。一方で、500万円以上の価格帯も近年、わずかずつだが増加傾向にあり、2017年は13.2%まで上昇している。



4. 月額費

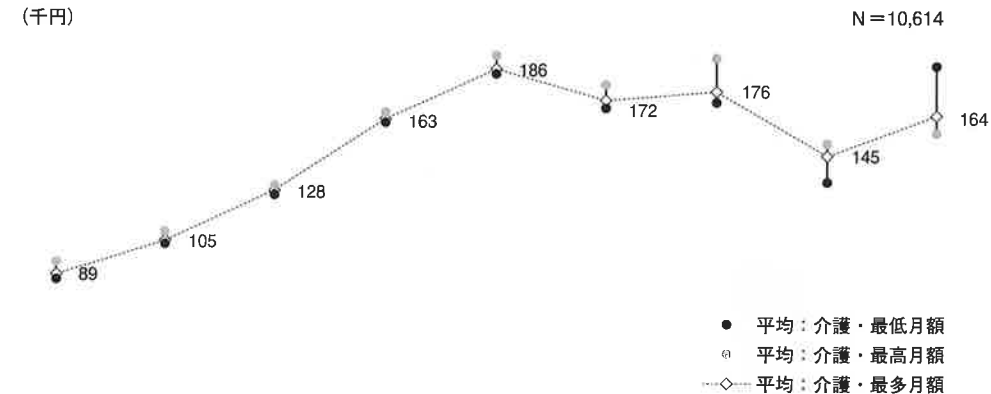
15万円未満のホームは7割超が入居金100万円未満

居室面積別の平均月額費は、20～25㎡未満の層が18.6万円と最も高額だが、25㎡以上は居室面積によって増減がみられる。

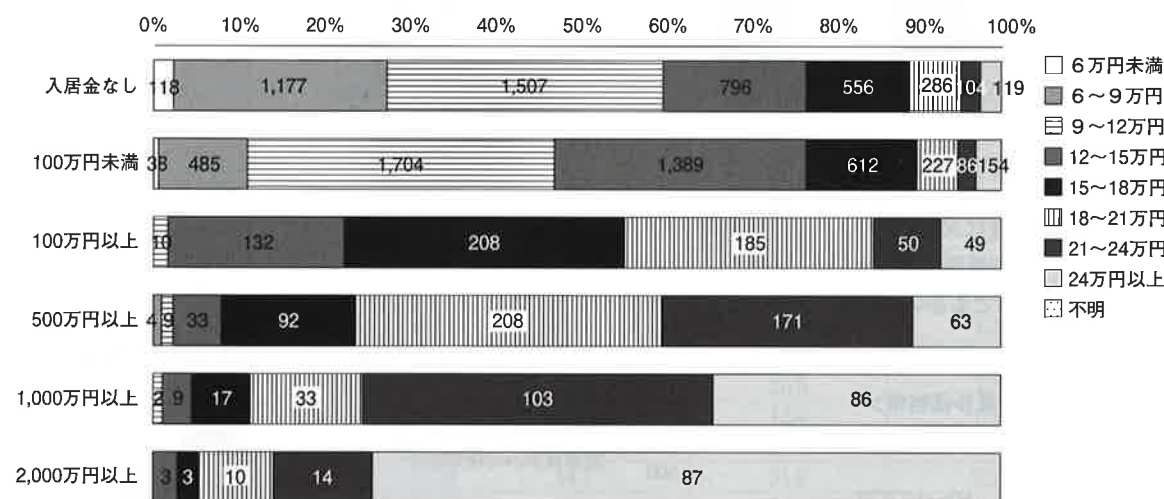
入居一時金別に月額費の割合をみると、「100万円以上」を境

に、その傾向は大きく異なり、「入居金なし」と「100万円未満」では、月額費は15万円未満の低廉な設定が70%を超えている。一方、「100万円以上」の層では月額費15万円未満は30%未満、「500万円以上」の各層では、10%未満となる。全体の平均月額費は、「9～12万円」が28.2%で最も割合が高い。低価格化の影響もあり、約6割のホームが月額費を15万円未満に設定している。

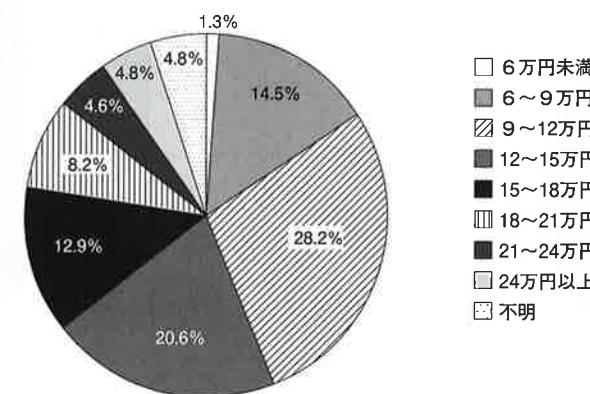
＜居室面積別 平均月額費＞



＜入居一時金別 月額費割合＞



＜平均月額費 割合＞



5. 介護職員・看護職員の配置

「3対1以上」の約8割は標榜以上の体制

介護付有料老人ホームの重要事項説明書やパンフレット等に記載した標榜上の介護職員の人員配置別に、実際の配置状況を表した。

「3.0対1以上（標榜）」「2.5対1以上（標榜）」をみると、標榜上の人員配置に比べて、実質の人員配置のほうが手厚い体制を敷く割合が高いことがわかる。とくに「3.0対1以上（標榜）」にいたっては、実際「3.0対1以上」の人員を配置しているホームはわ

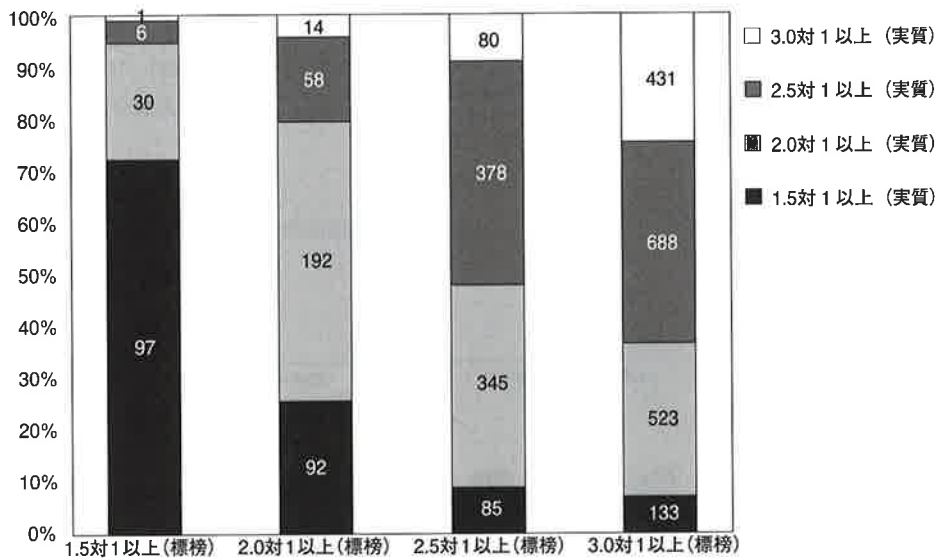
株式会社タムラプランニング&オペレーティング

1987年会社設立。高齢者住宅の開設コンサルタントとして全国で30数カ所を立ち上げる。

高齢者住宅・居宅サービス・自治体別将来予測の3種のデータを取りまとめ、販売している。

< <http://www.tamurakikaku.co.jp/> >

ずか431カ所、全体の24.2%にすぎない（対象データには開設間もないホームも含まれており、入居者が少ないために標榜上の人員基準より手厚い人員配置に算出されるケースがある）。



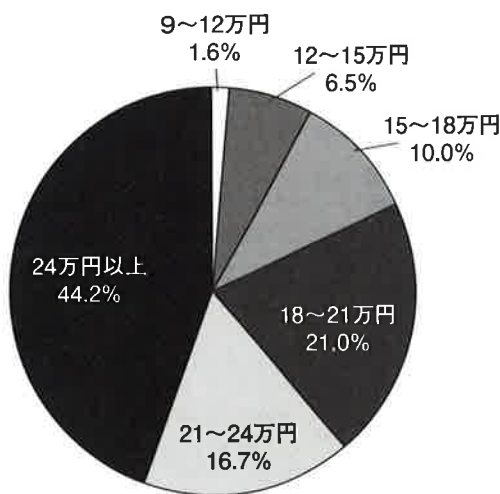
看護師24時間常駐は「月額24万円以上」の44.2%

月額費別の夜間看護師配置状況をみると、「夜間看護体制加算あり」のホームのうち、「夜間看護体制加算のみ」のホームは月額費「15～18万円」の層がもっとも多い。以下、「12～15万円」「18

～21万円」と続いている。

一方、「看護師24時間常駐あり」の価格帯の内訳をみると、月額費「24万円以上」の層が最も多く44.2%を占めており、高額な設定になるところが多くなっている。

<看護師24時間常駐有の最多価格帯>



<最多月額費別 夜間看護師配置状況>

