

# 利用者が主役、 人生の継続がキーワードだ

真に利用者のためになるホームとはどういうものか。識者の意見を交えるとともに、リビング・オブ・ザ・イヤー2014大賞を受賞した施設の運営者に話を聞いた。

## 介護付ホームの 総量規制は誤り

日本創成会議（増田寛也座長）は、2015年6月4日、首都圏で介護施設が13万人不足すると発表。東京、千葉、埼玉、神奈川では今後、高齢化が急速に進み、25年には介護施設のベッド数が13万床不足するので、首都圏の高齢者を地方都市へ移住させるべきだと提言した。

しかし、これは本末転倒な提言だ。というのは、06年から介護付有料老人ホーム（特定施設入居者生活介護）が増えないように政府

が指導し、各自治体が「総量規制」を実施しているからだ。

各市町村の「施設サービス・居住系サービス」利用者の総数を、要介護2以上の認定者の37%以下に抑えるという勝手な目標値を掲げ（これを参酌標準という）、規制を加えたのである。10年に参酌標準は廃止されたが、規制自体は続いている。もっと規制を緩和してから高齢者移住の話をしてもらいたいものだ。

高齢者住宅の開設・運営コンサルティングや調査を行っているタムラプランニング&オペレーティングの田村明孝社長は次のように話す。

「介護付は重度になっても安心して暮らせるメリットがあり、総量規制で押さえる必要はありません。政府は介護保険財政が悪化すると言いますが、実は要介護度3を超えて支給限度額まで使うと、住宅型有料老人ホームやサービス付高齢者向け住宅のほうが介護報酬は高くなるのです。重度の利用者が増えるほど特定施設が多いほうが、財政的にもメリットがあるわけです。特養（特別養護老人ホーム）待機者が52万人に達した中で、介護付有料老人ホームを増やすべきだと思います」

全国有料老人ホーム協会の資料によれば、要介護2になると、特

定施設は約19万円と、居宅での支給限度額より6000円以上安くなる。要介護5になれば、特定施設は約25万円と居宅に比べ10万円以上負担が減るのだ。

規制をかけることで、先発組の既得権益となり、競争原理が働かず、不良事業者が淘汰されないという問題もある。

田村社長は入居者にとって理想のホームをこう語る。

「やはり、重度になっても安心して介護を受けられることでしょう。住宅型でもサ高住でも高齢者向けと冠を付けるなら、ちゃんと認知症対応も看取りもやるべきだと思います」

## ホームの品質向上を 狙って表彰制度開始

田村社長が事務局長を務めている

高齢者住宅経営者連絡協議会では、高齢者ホームの品質向上を図るために、14年度から「リビング・オブ・ザ・イヤー」という表彰制度を始めた。有料老人ホーム

やサ高住だけでなく、介護施設なども対象として、理想的な高齢者住宅を選ぶ。エントリーしたホームから1次審査で21カ所を選び、実行委員が

りましたが、行政はむしろ理解して支援してくれました。看護は「人間性の回復」、介護は「人生の継続」です。この原則を守って、高齢者をもっと幸せにするようにがんばります。

株式会社誠心 代表取締役 吉松泰子氏

## 看護は「人間性の回復」 介護は「人生の継続」



今回、私どもが運営するアクラスタウンが大賞を頂戴し、これまで取り組んできた介護・看護のあり方が間違っていなかったのだと自信になりました。理念が公に認められた喜びを感じています。

私は福岡県内の病院で看護師として20年間勤め、2004年に誠心を設立しました。05年には介護付を開設、11年に住宅型のアクラスタウン、14年にはサ高住も開設しております。

いずれもホームを作りたくて始めたわけではありません。私は訪問看護師として働

き生きと生活できるように心がけてきました。ところが、いざ入院となると「患者」ではなく「病院」が主役になってしまいます。それが悔しくて、患者さんの立場で看護・介護ができるホームを作りたいと思ったのです。その目的は利用者が幸せに暮らすことであって、利益を上げることではありません。

アクラスタウンはその理念の下、利用者が部屋に閉じこもらず、自宅にいるように自然に社会とつながりを持てるように、地域の人たちが入りやすい開放型にしました。ご近所の皆さんが茶飲み話やご飯を食べに来たり、子供たちが「勉強を教えて」と訪ねてきたりします。ホームには門がなく、自由に出入りできます。

建物が基準から少し外れているので、介護事業者など周囲の人たちとの軋轢もあ

リビング・オブ・ザ・イヤー 2014の大賞とファイナリスト			
ホーム名	事業者名	ジャンル	所在地
大賞 アクラスタウン	株式会社誠心	住宅型	福岡県
アマルネス・ガーデン	社会福祉法人あかね	特養	兵庫県
イリス南郷通	さっぽろ高齢者福祉生活協同組合	サ付住	北海道
ここち西船橋	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	千葉県
サポテン六高台	株式会社アース	サ付住	千葉県
藤沢工場の園一番館	社会福祉法人聖隷福祉事業団	住宅型	神奈川県
和楽久シニアレジデンス長津田	有限会社真全（まっとう）	サ付住	神奈川県

田村社長は「経営者である吉松氏の介護に対する熱い思いが投入されたホーム」という。「居室の広さや廊下の作りなど、ホームとしての基準を度外視した設計には驚かされました。吉松氏は訪問看護に長く携ってこられただけに、高齢者を最後の看取りまですつと見守りたいという強い思いがあるようです。介護の質も職員モチベーションも高い」とのことだ。

見学審査した後、ファイナリスト7ホームを選出。最終審査では各ホームによるプレゼンテーション後に、選考委員100人による投票で大賞が選ばれた。

第1回目のリビング・オブ・ザ・イヤーの大賞に輝いたのは、福岡県の住宅型有料老人ホーム「アクラスタウン」だ。

アクラスタウンはユニークな経営・介護方針で運営されている。地域の人たちが自然に集まれるような開放型で、天然の無垢材を使った建物は高級旅館のような癒される空間。老人ホームというより、共同で生活するコレクティブハウスを目指す。

田村社長は「経営者である吉松氏の介護に対する熱い思いが投入されたホーム」という。

「居室の広さや廊下の作りなど、ホームとしての基準を度外視した設計には驚かされました。吉松氏は訪問看護に長く携ってこられただけに、高齢者を最後の看取りまですつと見守りたいという強い思いがあるようです。介護の質も職員モチベーションも高い」とのことだ。

# いま主流の介護付・住宅型・サ高住を比較してみた

いまでも多く供給されているホームの3タイプである介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅のメリット・デメリットを検証する。

## 住宅型とサ高住が急増

民間で運営する高齢者ホームは、現在、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）、グループホームなどがある。グループホームは認知症高齢者向けに特化しており、本誌では、より選択の幅が広い有料老人ホームとサ高住について解説したい。

有料老人ホームには介護付、住宅型、健康型の3種類があるが、健康型は自立した健康な高齢者だけを受け入れるホームで、現在ほとんど供給されていない。全体の

0・1%とわずかしかないので、ここでは介護付と住宅型、そしてサ高住について説明する。

**介護付有料老人ホーム**  
要介護度が重度化しても安心して生活できる

介護付は、ホームが主体となつて介護保険から給付される介護サービスを入居者に提供し、入居者の生活全般を支える施設である。介護サービスの提供の仕方によ

って2種類に分かれる。

まず、「特定施設入居者生活介護」は一般型とか介護専用型などとも呼ばれるが、ホーム内のスタッフがケアプランづくりから実際の介護サービスまで提供するタイプだ。入居者に対してきめ細かな対応ができるが強みだ。

もう一つが、「外部サービス利用型特定施設入居者生活介護」である。これはホーム内のスタッフがケアプランの策定や生活相談、安否確認までを手掛け、介護サービスの提供は提携した外部の事業者が担うタイプである。事業者は内部に介護サービス事業を用意しなくてよいので、初期投資など運

営費用を減らすことはできるが、実際に外部サービス型で指定を受けているホームはほとんどない。

特定施設とは、人員や設備、運営などの指定基準を満たした施設で、都道府県に申請して指定されれば、介護保険を利用した介護サービスが提供できる。特定施設の指定を受けなければ、ホーム名に「介護付」や「ケア付」と名乗ることはできない。

介護付は、入浴・食事・排泄などの介護サービスだけでなく、見守りや掃除・洗濯の世話、リハビリテーション、レクリエーションまで入居者の生活全般を支え、医療機関と連携して医療サービスも

提供できる。ホームによりクリニックを併設したり、医師が定期的に巡回したりする施設もある。

ただし、介護が手厚い分、介護保険の自己負担だけでなく、上乗せで介護料を請求される場合もある。特定施設の介護・看護職員の配置基準は、入居者3人に対して職員1人（これを3対1という）だが、これを2・5対1や2対1と手厚くして、その分、介護料を上乗せするわけだ。また、通院や外出の付き添いには別料金を請求するケースもある。

介護保険外のサービスはホームによって様々で、サービスと料金が一覧になっているかどうか確認する必要がある。それが不明確なホームは要注意だ。

入居費用は、入居一時金を入居時に支払い、その後、月額利用料を支払う契約が多い。月額利用料には家賃、管理費、食費、介護費などが含まれており、事前にその内訳を確認すべきだろう。

入居一時金は、ホームの終身利用権を得るための保証金という位置付けで、月々の費用に充てつつ、一定年数で償却される。この償却

期間や償却率はホームが独自に決めるので、入居者との間に十分な相互理解がないとトラブルのもととなる。実際、予定より早く退去したり、入居者が入居後間もなく亡くなったたりしたのに、一時金があったほど返ってこないトラブルになるケースが多い。

ちなみに、2012年からは90日以内の契約解除では一時金を全額返還することになっている。その点も事前に念押しすべきだ。そのため、入居前に、一時金がどれほどの額で何年かけて償却されるのか十分な確認が必要だ。

かつて、一時金は1000万円を超えるのが一般的だったが、現在ではゼロというホームも目立つ。だが、その分、月額利用料が高めに設定されていることが多い。

高齢者住宅の開設・運営コンサルタントや調査を手掛けるタムラプランニング&オペレーターズ（以下、タムラプランニング）によれば、15年時点において入居一時金の平均額は92万～94万円という水準まで下がっている。ただし、一時金ゼロのホームを除くと、平均512万円と4年前から上昇

に転じている。

また、月額利用料の全国平均は、9万～12万円が23・5%と最も多く、次いで12万～15万円が21・9%で、15万円以下が6割を占める（同社調べ）。

同社の田村明孝社長は、介護付のメリットについてこう語る。

「入居後、要介護度が高まっても安心して生活できるのは特定施設の介護付です。特定施設以外では、要介護度3の限度額を超えると自己負担が重くなり、生活費を圧迫することになります」

ただし、介護付でもホームによっては認知症に対応してない場合もあり、その点は事前に確認しておいたほうがいいだろう。

## 住宅型有料老人ホーム

元気なうちに夫婦・友人と楽しむには最適

住宅型は、介護付よりも軽度の要介護者・要支援者や、自立した生活ができる高齢者のための施設だ。ホーム内では、掃除・洗濯・入浴の世話、食事やレクリエーションの提供など生活支援サービス

はあるが、介護サービスは外部の事業者を利用する。

介護付よりも入居一時金や月額利用料が割安な反面、特定施設の指定を受けていないために、重度の要介護状態になると介護サービスの自己負担が多くなり、医療も必要な重度となると退去を求められるケースもある。

介護サービスは介護付ほど充実していないが、食事、レクリエーションやイベント、サークル活動などに力を入れ、施設や設備を整えるなど入居者が楽しく生活できるようなサービスを充実させるホームが増えてきた。

中には、施設内にカフェバーやダンスホール、トレーニングジムなどのほか、テニスコート、ゴルフ練習場、サッカーフィールド、ジョギングコースまで用意しているホームもある。

06年に増え続けていた介護付の新規参入を抑えようという政府の狙いで、総量規制が実施された。そのため、住宅型へのシフトが始まり、現在では新規に供給される有料老人ホームでは、住宅型が介護付の5～6倍とゆがんだ構成に

### 3タイプのメリット・デメリット

	メリット	デメリット
介護付有料老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>●介護状態が悪化しても安心</li> <li>●医療サービスも受けられる</li> <li>●生活支援も受けられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●介護費用がかかる</li> <li>●入居一時金と解約時の返金問題がある</li> <li>●外部サービス型では要介護度が高まると自己負担が増える</li> </ul>
住宅型有料老人ホーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>●介護付より費用が安い</li> <li>●楽しむための施設・設備が充実している</li> <li>●生活の自由度が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●介護度が高まると介護費用が高くなる</li> <li>●重度や認知症になると退去を求められる場合も</li> <li>●医療・生活支援サービスが手薄</li> </ul>
サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>●入居や退去が楽</li> <li>●入居時や月々の費用が割安</li> <li>●生活の自由度が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●重度になると住み続けるのは難しい</li> <li>●介護サービスや生活支援サービスは別料金</li> <li>●急増により施設やサービスの質がまちまち</li> </ul>

### 高齢者ホームの供給数

	ホーム数	居室数
介護付有料老人ホーム	3,605	202,677
住宅型有料老人ホーム	6,627	175,271
サービス付き高齢者向け住宅	5,439	174,664

(出典：タムラプランニング&オペレーション 2015年4月現在)

サ高住に移行しているが、一部はまだ残っている。

有料老人ホームが利用権を購入する契約なのに対して、サ高住は賃貸借契約である。つまり、一般の賃貸住宅と同じだ。そのため、老人ホームは入居時に一時金が必要だが、サ高住は敷金・礼金だけ。あとは家賃を含めて月額費用だけでいい。退去時も契約を解除するだけだから、一時金の返却など面

倒なことはない。

サ高住は60歳以上の高齢者で自立か軽度の要介護状態の入居者を対象としている。

部屋の床面積は原則25㎡以上だが、十分な面積の食堂や浴室など共用設備があれば、18㎡以上でよいとしたため、主流は18㎡になってしまった。この点の批判も多い。内部はバリアフリー構造で、安否確認サービスと生活相談サービ

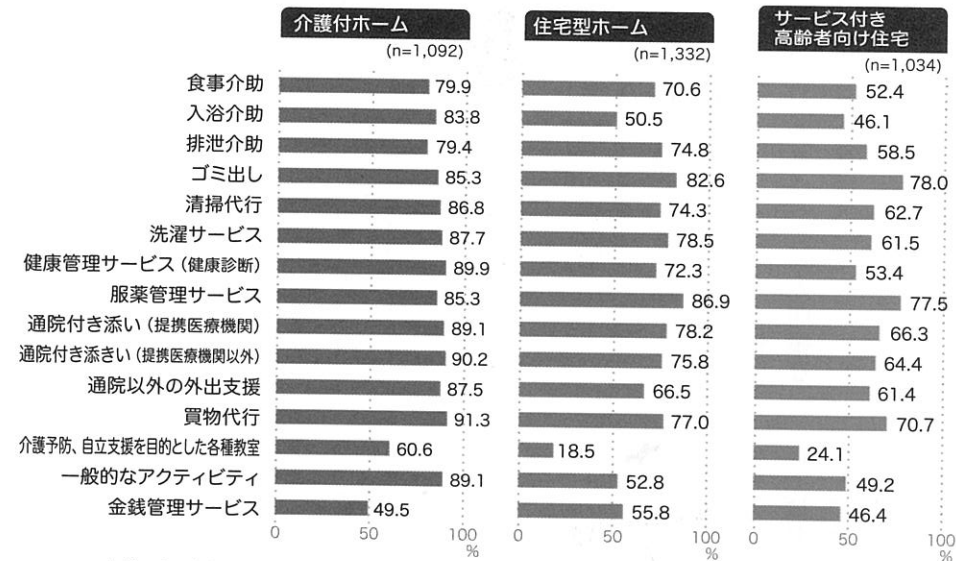
策を講じているためだ。

田村社長はこう語る。「高専賃からサ高住に移行した住宅が居室数にして約4万戸あり、それを除くと、約14万戸がたった3年間で新規に供給されたことになり、この急増で様々な問題が起き、介護サービスを十分に提供できない住宅もあるのです」

中には特定施設の指定を受けているサ高住もあるが、その数は1割程度しかない。

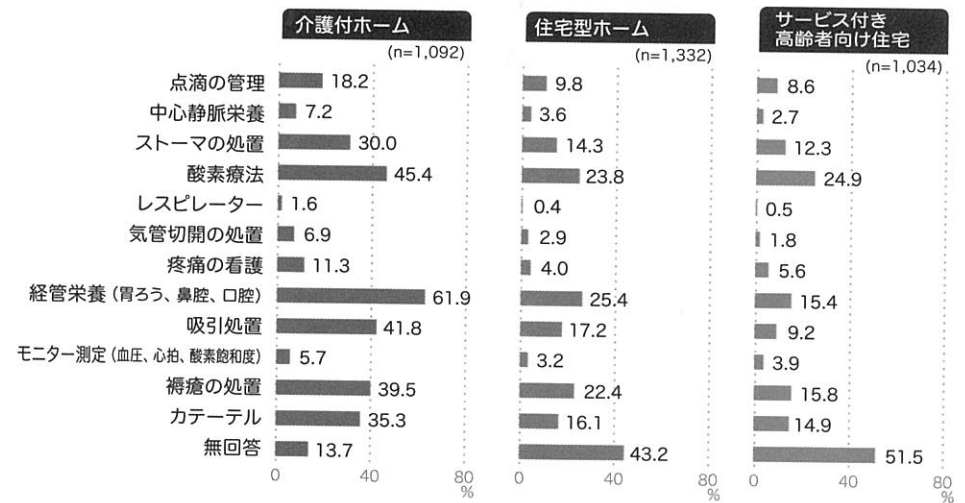
生活も契約解除の自由度も高いので、健康な状態であれば、まずは入居してみて、その後の対応を改めて考える手もある。とはいえ、現状ではサ高住を終の棲家とするには無理がありそうだ。

### 介護保険以外の生活支援サービスなどの実施割合



出典：全国有料老人ホーム協会「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査」

### 特別な医療を受けている入居者が1人以上いるホーム・住宅の割合



出典：全国有料老人ホーム協会「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査」

なっている。タムラプランニングの田村社長は「誤った政策によって介護付の供給が大幅に減り、全体として不足している上にバランスが崩れた」と話す。

同社の調べでは15年4月現在で介護付が3605ホームに対して、

住宅型は6627ホームと大きく上回っている。現時点では住宅型のほうが入居しやすい状況にはあるのは確かだ。

「特別な医療を受けている入居者が1人以上いるホーム」は、介護付で経管栄養(胃ろうなど)で61.9%あるのに対して、住宅型では25.4%に留まる。点滴管理、中心静脈栄養、酸素療法、痰など吸引処置、褥瘡の処理なども住宅型のほうが低い。

また、「特別な医療を受けている入居者が1人以上いるホーム」は、介護付で経管栄養(胃ろうなど)で61.9%あるのに対して、住宅型では25.4%に留まる。点滴管理、中心静脈栄養、酸素療法、痰など吸引処置、褥瘡の処理なども住宅型のほうが低い。

### サービス付き高齢者向け住宅 入居・退去は自由で 気ままな生活が送れる

こうした事実を見れば、住宅型に手厚い介護や生活支援、医療を求めるべきではなく、健康状態の良い人が、生活を楽しむという観点から選ぶべきだろう。だが、現実的には介護付の供給が少ない今、介護・医療の充実を図っている住宅型もあるので、事前のリサーチで見極めることが必要だ。

11年に公布された高齢者住まい法によって誕生したが、サ高住である。それ以前も高齢者向け優良賃貸住宅(高賃貸)や高齢者専用賃貸住宅(高専賃)があったが、これらを廃止し、サ高住に一本化した。従来あった高専賃の大半は

費用面では、入居時に敷金2ヶ月分を請求するケースが多く、月額利用料は同社の調査によれば、12万~15万円の価格帯が最も多い。これは年金で払える範囲内である。ただ地域によってばらつきが大きい。東京や神奈川では18万円を超えるが、千葉や埼玉では14万円台、青森では8万円台だ。

これらの費用は家賃や管理費、水道光熱費であり、食事や生活支援サービスは別料金となる。

老人ホームは窮屈だからと、サ高住に移る高齢者もいるようだが、介護状態が悪化すると、介護保険の自己負担額は増え、要介護3では限度額まで使えば自己負担が2万円近くになる。さらに、医療費などがかかってくれば、生活が立ち行かなくなる恐れもある。

中には特定施設の指定を受けているサ高住もあるが、その数は1割程度しかない。