

有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方に関する検討会

高齢者住まいをめぐる制度上の課題

1. 高齢者向け住まいの位置づけと課題の全体像
2. 令和6年度老健事業の結果

2025.4.28

井上由起子（日本社会事業大学専門職大学院）

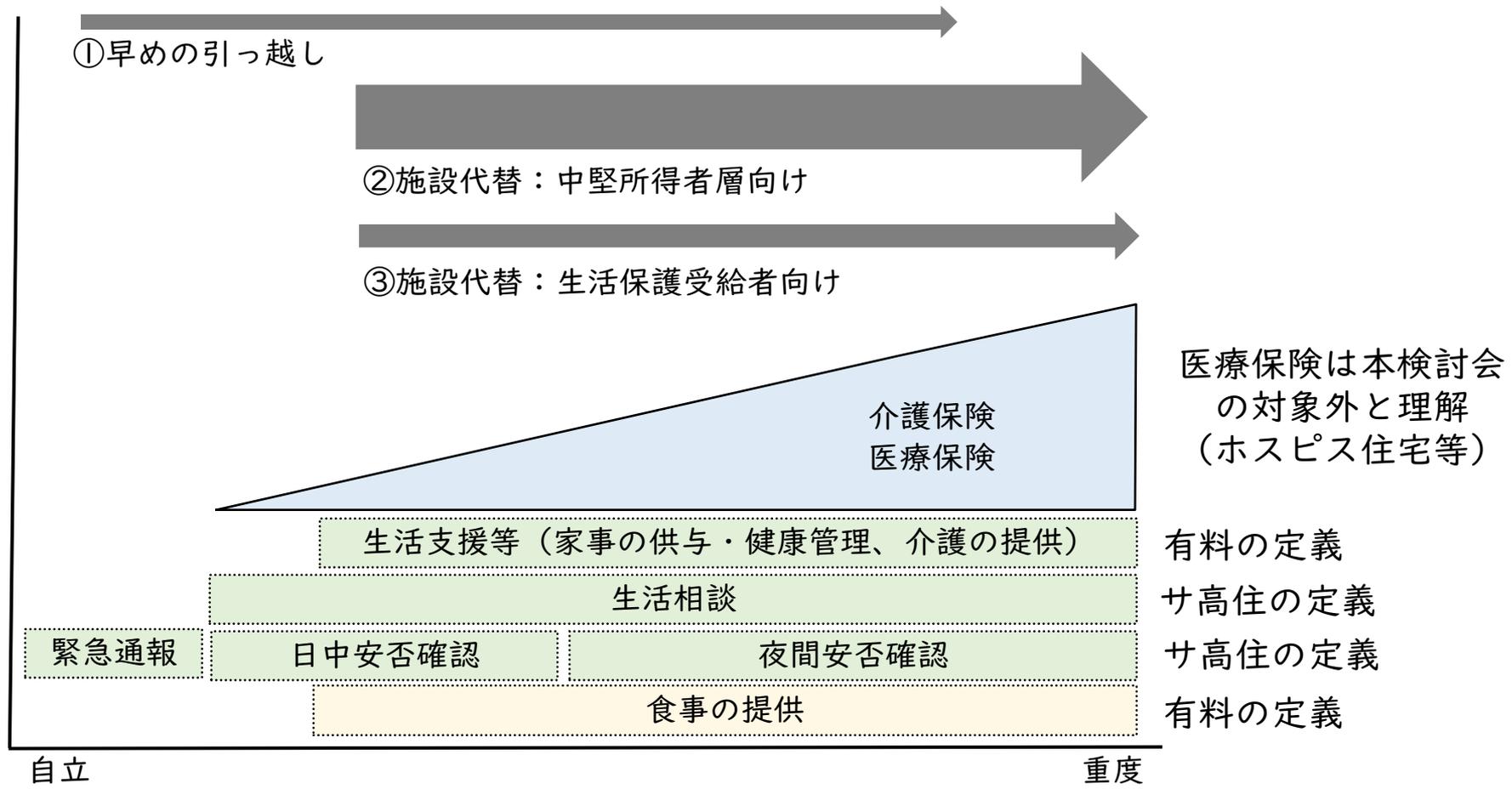
I データの確認

- 本人負担額 介護付き26.5万円 > サ高住15.8万円 > 住宅型12.0万円
- 平均要介護度 住宅型2.7 > 介護付き2.3 > サ高住1.8
- 生保受給者割合 住宅型20.0% > サ高住10.8% > 介護付き2.9%
- 住宅型とサ高住 法令を遵守したうえで、住まいスタッフと介護保険スタッフを兼務させながら一体的にサービス提供

		介護付きホーム (n=1,165)	住宅型有料 (n=835)	サ高住(非特定) (n=955)
	総額費用	264,507円	120,972円	158,163円
	居住費相当額	125,548円	44,444円	63,439円
	自費基本サービス費(含む管理費)	76,232円	27,913円	40,304円
	食費	50,573円	41,993円	47,934円
	光熱水費	2,389円	4,567円	1,434円
	平均要介護度	2.3	2.7	1.8
	生活保護受給者割合	2.9%	20.0%	10.8%
	日中職員に占める兼務者	1.9%	48.3%	34.8%

特定ではない住まいのサービス提供の仕組み

- ①早めの引越し 有料老人ホームの定義から外れるものの議論
- ①②③共通 適切なサービス提供、契約の安定性

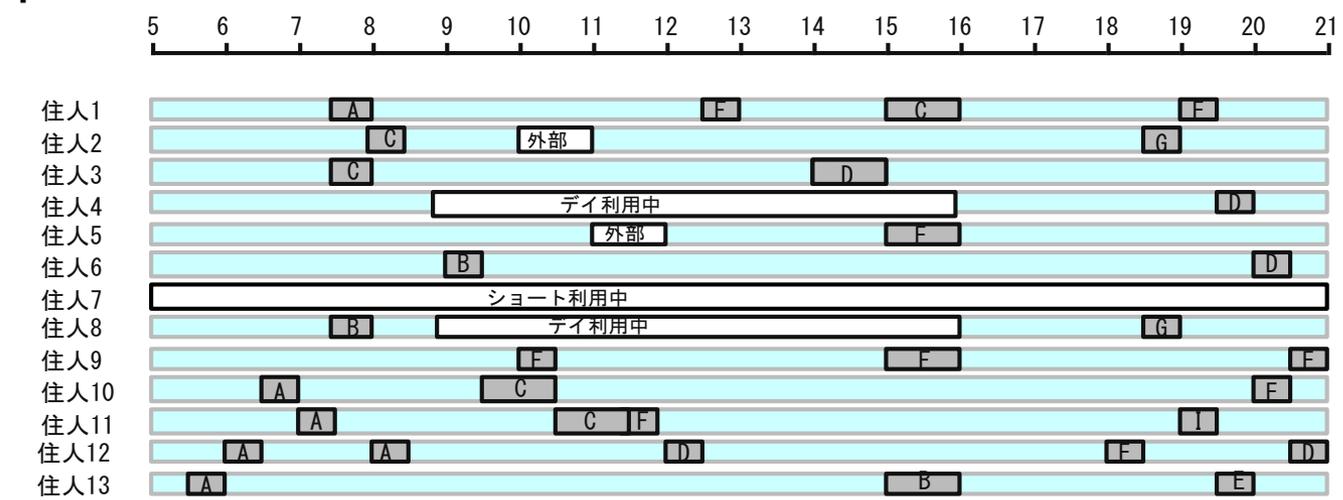
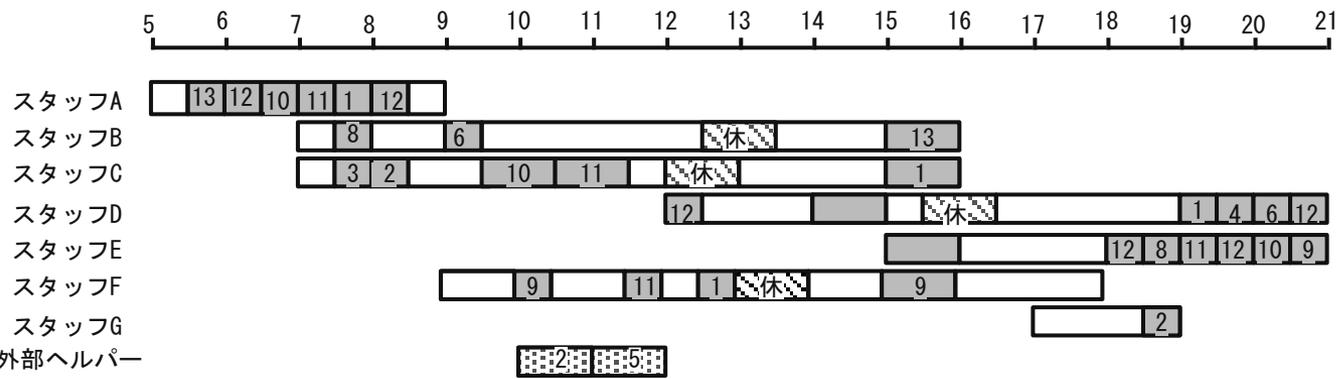


I 特定ではない住まいのサービス提供の仕組み

- 2000年代からアッパー中堅所得層向けに運営している住まいの事例
- 保険サービス 予め時間を決められる定期的な支援(自宅と同じ)
- 自費基本サービス 随時に対応可、同時に複数居住者に対応可(施設と同じ)

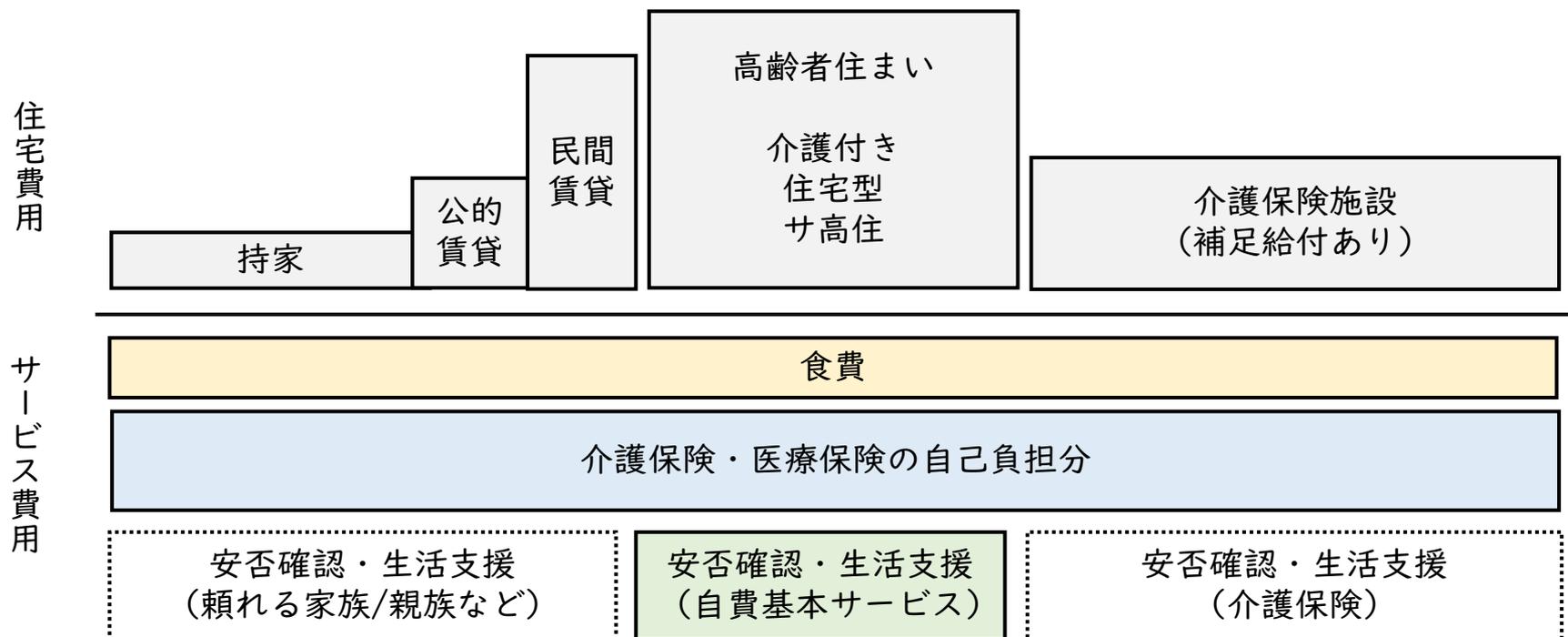
【2006年調査時点】

定員13名
 スタッフ6名
 外部/訪問看護+デイ+ショート
 自費基本サービス6万円



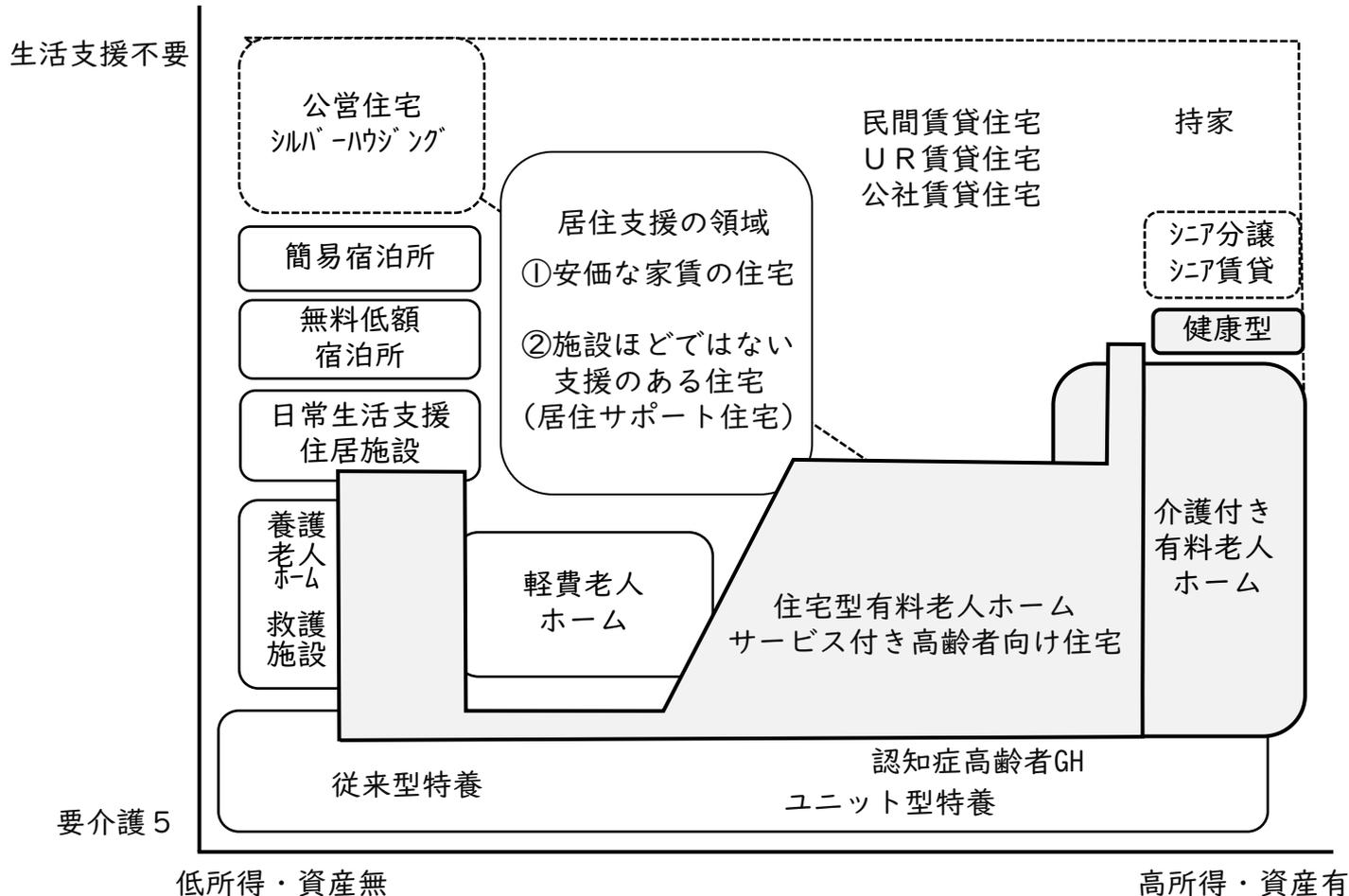
1 自宅・高齢者住まい・施設の費用負担の構造

- 住宅費用 不動産市場と連動 (=居住の市場化)
- 安否確認・生活支援 自費基本サービス
- 引越しのタイミング アッパー中堅層以外はどうしても後ろにずれる
- 一方で単身化が進むなかで、安否確認・生活支援を担う家族機能は脆弱化しており、特養の手前で自宅での継続居住が不安定化する者は今後も増加する



高齡者住まいのポジション

- 中堅所得層を中心に据えつつも、生活保護受給者にも対応している実態
- 居住サポート住宅、シニア分譲/賃貸の動きも要確認

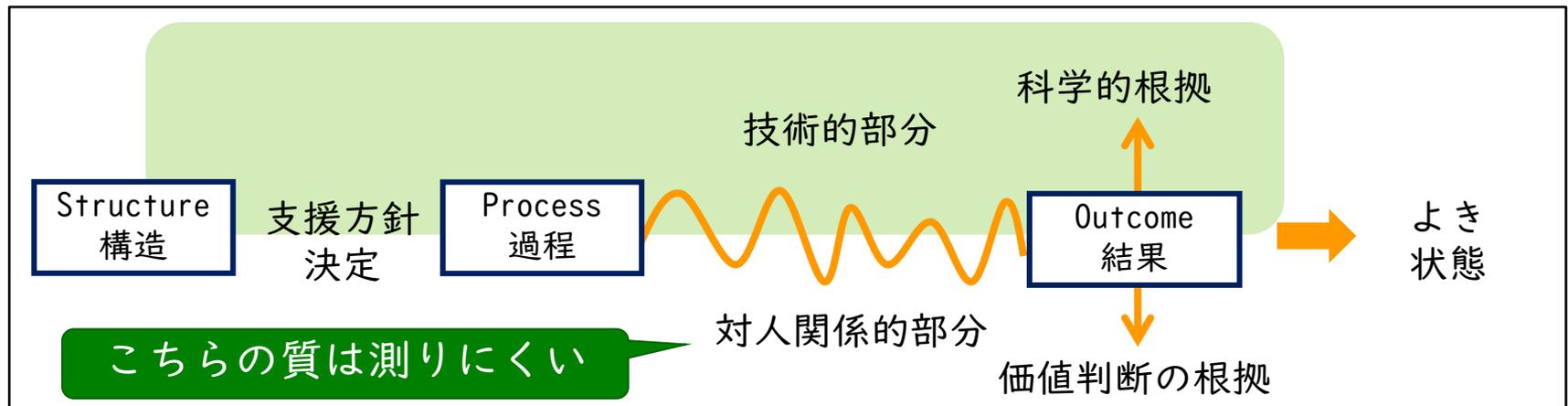


サービスの質の評価

- ケアプラン点検の限界（プロセス評価の限界）
- 報酬体系に起因する倫理的ジレンマをケアマネジャーが負っている事実
- 不適切事案は技術的部分に焦点化して精査するが、好ましいと感じる住まいには気遣いという対人関係的部分の豊かさがあり、この質は評価しにくい

- ・医療は技術的部分と対人関係的部分に分けられる
- ・構造の評価は、過程や結果の評価よりも劣るが、過程と結果の情報がない時は唯一残された方法
- ・過程は規範的な行動として定義可能であるが、評価に莫大な費用がかかり、なおかつ不正確さが残る

Avedis Donabedian著、東尚弘訳、医療の質の定義と評価方法、iHope、2007

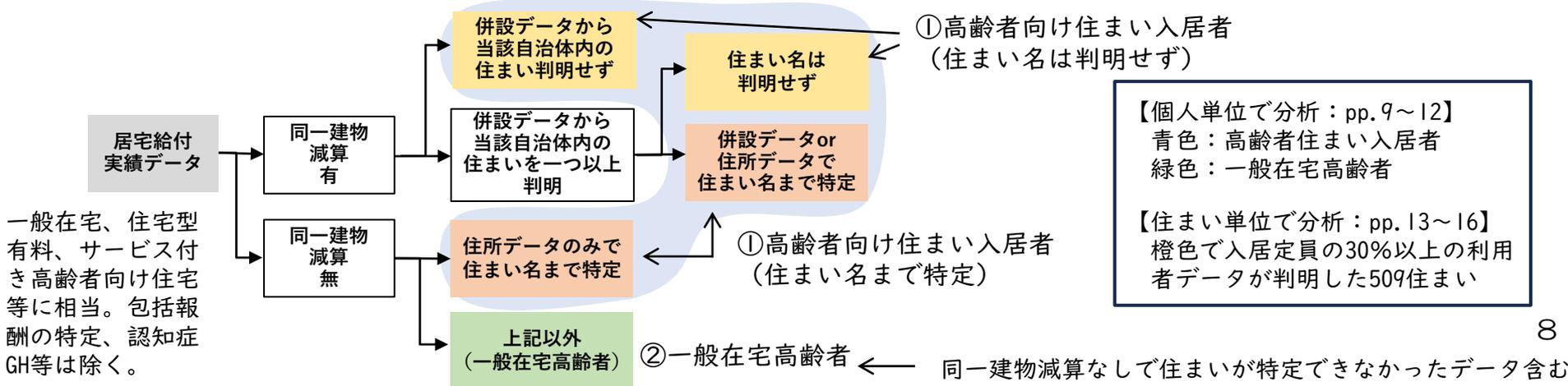


2 令和6年度老健事業に基づく報告

- サービス付き高齢者向け住宅等における介護サービス提供のあり方に関する調査研究事業（株式会社日本総合研究所）
- 7自治体の協力得て、居宅サービスの介護給付実績データ（2024年3月分）を用いて、同一建物減算や住所データと突合させて特定施設でない住まい利用者を特定。住まい名まで判明したデータは、住まい単位で特徴を整理。

自治体	地域	規模	居宅データ数：A	特定施設でない住まいと判明：B	割合 B/A	うち住まい名まで特定：C	判明率 C/B	一般在宅高齢者
A市	関東地方	中核市	10,972	1,509	13.8%	1,068	70.8%	9,463
B市	関東地方	中核市	10,932	2,052	18.7%	1,586	77.3%	8,880
C市	九州地方	一般市	4,409	467	10.6%	467	100.0%	3,942
D市	近畿地方	中核市	10,430	2,165	20.8%	1,292	59.7%	8,265
E市	近畿地方	中核市	20,117	3,849	19.1%	2,676	69.5%	16,268
F市	近畿地方	政令市	33,983	5,734	16.9%	1,980	34.5%	28,249
G市	関東地方	政令市	19,903	1,625	8.2%	975	60.0%	18,278
合計			110,746	17,401	18.6%	10,044	70.8%	93,345

・ サービス利用実績なし（97%が要支援）はデータに含まない、支給額は介護・介護予防のみ（総合事業除く）



2 要介護度別利用者割合（本検討会用に分析）

- 高齡者向け住まい
 - ：要介護2～5まで満遍なく入居
 - ：要介護1はやや少ない
 - ：要支援1、要支援2はレアケース

行ラベル	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	総計
㊟①高齡者向け住まい入居者	0.6%	0.9%	14.6%	20.3%	20.4%	23.4%	19.9%	100.0%
1_A市	1.2%	1.3%	22.1%	20.5%	17.6%	21.7%	15.5%	100.0%
2_B市	0.4%	0.7%	14.8%	18.8%	19.8%	26.1%	19.4%	100.0%
3_C市	0.9%	2.1%	26.3%	22.1%	17.3%	20.8%	10.5%	100.0%
4_D市	0.2%	0.6%	12.7%	19.1%	20.7%	23.9%	22.6%	100.0%
5_E市	0.6%	0.6%	14.0%	21.3%	21.0%	21.5%	21.0%	100.0%
6_F市	0.7%	1.1%	12.6%	19.6%	20.6%	24.0%	21.4%	100.0%
7_G市	0.1%	0.2%	15.1%	23.4%	21.6%	24.1%	15.5%	100.0%
㊤②一般在宅高齡者	10.1%	14.7%	26.1%	23.8%	12.3%	8.1%	4.8%	100.0%
総計	8.6%	12.6%	24.3%	23.3%	13.6%	10.5%	7.2%	100.0%

行ラベル	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	総計
㊟①高齡者向け住まい入居者	98	148	2,544	3,537	3,546	4,070	3,458	17,401
1_A市	18	20	333	310	266	328	234	1,509
2_B市	8	15	304	386	406	535	398	2,052
3_C市	4	10	123	103	81	97	49	467
4_D市	5	14	276	414	448	518	490	2,165
5_E市	23	22	540	820	810	826	808	3,849
6_F市	39	64	722	1,123	1,184	1,375	1,227	5,734
7_G市	1	3	246	381	351	391	252	1,625
㊤②一般在宅高齡者	9,430	13,754	24,383	22,254	11,498	7,538	4,488	93,345
総計	9,528	13,902	26,927	25,791	15,044	11,608	7,946	110,746

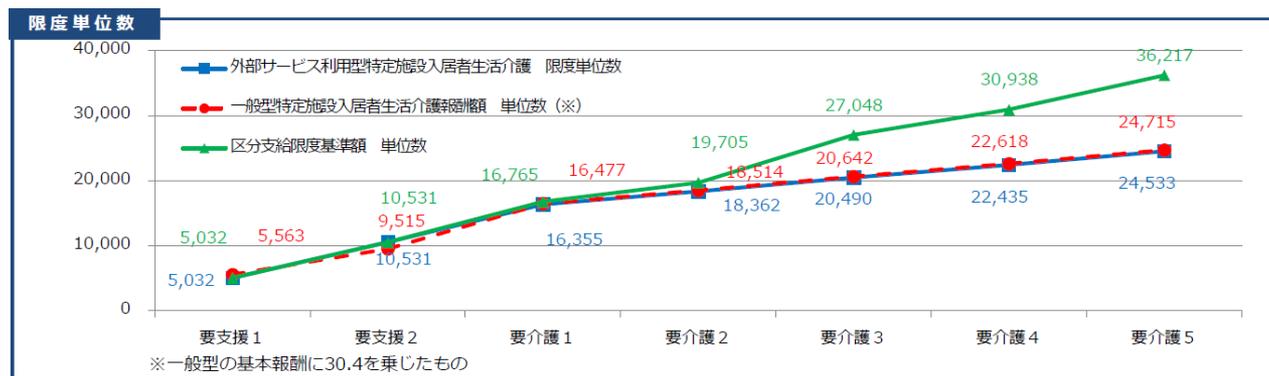
- ・サービス利用実績なし（殆どが要支援）はデータに含まない、支給額は介護・介護予防のみ（総合事業除く）
- ・一般在宅高齡者には同一建物減算なしで住まいが特定できなかった者を含む

2 支給限度額利用割合（本検討会用に分析）

- 高齢者向け住まい：要介護3以上は支給限度額利用率80%以上
- 一般在宅高齢者との乖離は、軽度ほど大きい（除く要支援）
- 訪問看護や居宅管理療養指導含めた特定施設のデータとの比較が必要か

平均 / 限度額利用率	列ラベル							総計
行ラベル	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	総計
①高齢者向け住まい入居者	30.2	23.4	67.2	78.6	83.6	86.0	87.2	80.6
1_A市			63.4	75.4	83.1	84.8	85.6	76.4
2_B市			76.8	86.1	87.2	86.5	87.4	84.6
3_C市			76.7	84.1	85.6	87.0	85.8	81.4
4_D市			61.7	79.0	82.5	85.5	86.6	80.3
5_E市			62.7	75.7	81.8	86.0	88.0	79.3
6_F市			69.4	79.3	84.9	87.2	88.1	82.1
7_G市			65.3	75.5	80.5	82.0	82.3	77.6
②一般在宅高齢者	23.4	17.9	38.0	45.8	52.3	56.3	64.1	39.9
総計	23.5	18.0	40.7	50.3	59.7	66.7	74.1	46.3

- ・サービス利用実績なし（殆どが要支援）はデータに含まない
- ・一般在宅高齢者には同一建物減算なしで住まいが特定できなかった者を含む



【参考】
第一回検討会資料

2 1年後要介護度変化率（本検討会用に分析）

- 高齢者向け住まい：要介護1・2は一般在宅高齢者と比べて僅かに改善
- 特定施設との比較が必要か

行ラベル	①高齢者向け住まい入居者	②一般在宅高齢者
☐要介護1		
1_悪化	10.1%	16.2%
2_維持	62.7%	55.1%
3_改善	15.7%	14.0%
#N/A	11.5%	14.7%
☐要介護2		
1_悪化	25.5%	26.1%
2_維持	55.9%	54.4%
3_改善	11.0%	10.1%
#N/A	7.6%	9.4%
☐要介護3		
1_悪化	34.3%	33.3%
2_維持	50.4%	48.7%
3_改善	8.7%	7.6%
#N/A	6.5%	10.5%
☐要介護4		
1_悪化	38.5%	38.2%
2_維持	49.5%	44.9%
3_改善	4.6%	3.3%
#N/A	7.3%	13.5%
☐要介護5		
1_悪化	40.7%	37.3%
2_維持	53.3%	52.6%
#N/A	6.0%	10.0%
総計	100.0%	100.0%

行ラベル	①高齢者向け住まい入居者	②一般在宅高齢者
☐要介護1		
	2,544	24,383
1_悪化	258	3,945
2_維持	1,594	13,432
3_改善	400	3,411
#N/A	292	3,595
☐要介護2		
	3,537	22,254
1_悪化	903	5,807
2_維持	1,977	12,110
3_改善	389	2,255
#N/A	268	2,082
☐要介護3		
	3,546	11,498
1_悪化	1,217	3,824
2_維持	1,788	5,601
3_改善	309	870
#N/A	232	1,203
☐要介護4		
	4,070	7,538
1_悪化	1,568	2,882
2_維持	2,015	3,387
3_改善	188	250
#N/A	299	1,019
☐要介護5		
	3,458	4,488
1_悪化	1,406	1,675
2_維持	1,843	2,362
#N/A	209	451
総計	17,155	70,161

- ・ サービス利用実績なし（殆どが要支援）はデータに含まない
- ・ 一般在宅高齢者には同一建物減算なしで住まいが特定できなかった者を含む

2 所得階層（本検討会用に分析）

- 高齢者向け住まい：1割負担60.0%、2割負担と3割負担7.0%、生保33.0%
- 生保受給者の41.2%が高齢者向け住まいに居住している（自治体差大きい）
- 特定施設との比較が必要か

行ラベル	1割負担	2割負担	3割負担	生保	総計
㊦①高齢者向け住まい入居者	60.0%	3.8%	3.2%	33.0%	100.0%
1_A市	62.1%	7.2%	7.2%	23.6%	100.0%
2_B市	69.5%	4.5%	3.2%	22.9%	100.0%
3_C市	65.1%	1.5%	0.9%	32.5%	100.0%
4_D市	57.4%	2.8%	2.4%	37.4%	100.0%
5_E市	59.5%	2.6%	2.5%	35.4%	100.0%
6_F市	56.8%	3.7%	2.8%	36.7%	100.0%
7_G市	60.4%	5.3%	4.6%	29.7%	100.0%
㊦②一般在宅高齢者	82.7%	4.5%	4.0%	8.8%	100.0%
1_A市	82.4%	6.9%	6.0%	4.7%	100.0%
2_B市	87.5%	4.6%	3.4%	4.4%	100.0%
3_C市	86.1%	2.8%	1.6%	9.5%	100.0%
4_D市	82.2%	3.6%	3.8%	10.4%	100.0%
5_E市	82.3%	2.9%	3.7%	11.1%	100.0%
6_F市	81.6%	4.2%	3.8%	10.4%	100.0%
7_G市	81.9%	6.0%	4.7%	7.3%	100.0%
総計	79.1%	4.4%	3.9%	12.6%	100.0%

行ラベル	1割負担	2割負担	3割負担	生保	総計
㊦①高齢者向け住まい入居者	10,438	665	562	5,736	17,401
1_A市	937	108	108	356	1,509
2_B市	1,426	92	65	469	2,052
3_C市	304	7	4	152	467
4_D市	1,243	60	53	809	2,165
5_E市	2,290	101	97	1,361	3,849
6_F市	3,256	211	161	2,106	5,734
7_G市	982	86	74	483	1,625
㊦②一般在宅高齢者	77,174	4,222	3,776	8,173	93,345
1_A市	7,794	657	566	446	9,463
2_B市	7,773	410	302	395	8,880
3_C市	3,393	109	65	375	3,942
4_D市	6,790	297	317	861	8,265
5_E市	13,389	468	598	1,813	16,268
6_F市	23,057	1,176	1,073	2,943	28,249
7_G市	14,978	1,105	855	1,340	18,278
総計	87,612	4,887	4,338	13,909	110,746

行ラベル	1割負担	2割負担	3割負担	生保	総計
㊦①高齢者向け住まい入居者	11.9%	13.6%	13.0%	41.2%	15.7%
㊦②一般在宅高齢者	88.1%	86.4%	87.0%	58.8%	84.3%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

- ・ サービス利用実績なし（殆どが要支援）はデータに含まない
- ・ 一般在宅高齢者には同一建物減算なしで住まいが特定できなかった者を含む

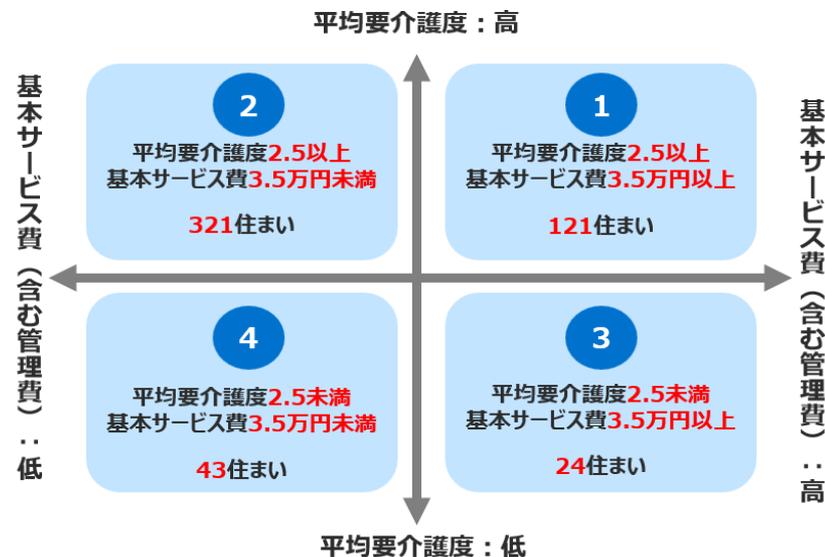
2 住まい単位の事業モデル（報告書抜粋）

【分析対象】

特定できた住まいのうち、入居定員の30%以上をカバーできた509の住まい

【分析方法】

平均要介護2.5×基本サービス費3.5万円
で4つに分けて分析



【事業所併設割合】

- 併設は訪問介護、通所介護、居宅介護支援、訪問看護 の順
- 「基本サービス費3.5万円以上」で概ね併設率が高い

	n	居宅介護支援	訪問介護	訪問看護	通所介護
全体	509	11.6%	51.9%	8.3%	33.2%
①平均要介護度2.5以上× 基本サービス費3.5万円以上	121	19.8%	56.2%	16.5%	38.8%
②平均要介護度2.5以上× 基本サービス費3.5万円未満	321	9.0%	51.4%	5.9%	28.3%
③平均要介護度2.5未満× 基本サービス費3.5万円以上	23	0.0%	73.9%	13.0%	56.5%
④平均要介護度2.5未満× 基本サービス費3.5万円未満	44	13.6%	31.8%	0.0%	40.9%

2 住まい単位の事業モデル（報告書抜粋）

【支給限度額利用割合】

●一方で、「基本サービス費3.5万円未満」で支給限度額利用割合が高い

	n	90%以上	80%以上90%未満	70%以上80%未満	60%以上70%未満	60%未満
①平均要介護度2.5以上× 基本サービス費3.5万円以上	121	19.8%	42.1%	23.1%	9.9%	5.0%
②平均要介護度2.5以上× 基本サービス費3.5万円未満	321	29.6%	44.9%	18.4%	5.6%	1.6%
③平均要介護度2.5未満× 基本サービス費3.5万円以上	23	8.7%	13.0%	30.4%	39.1%	8.7%
④平均要介護度2.5未満× 基本サービス費3.5万円未満	44	13.6%	25.0%	20.5%	18.2%	22.7%

【併設サービス事業所利用割合：訪問介護】

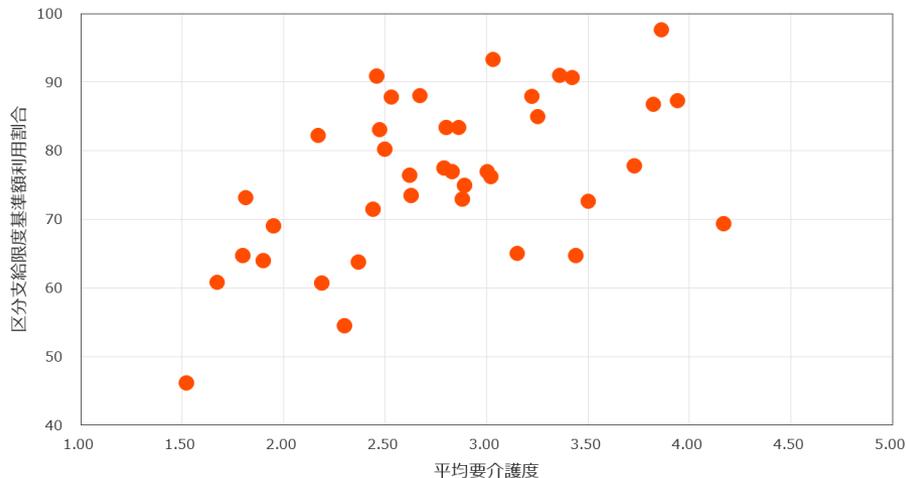
●併設利用100%は「基本サービス費3.5万円未満」で高い

	n	100%	60%以上100%未満	40%以上60%未満	40%未満
①平均要介護度2.5以上× 基本サービス費3.5万円以上	68	57.4%	13.2%	23.5%	5.9%
②平均要介護度2.5以上× 基本サービス費3.5万円未満	165	69.7%	7.3%	18.2%	4.8%
③平均要介護度2.5未満× 基本サービス費3.5万円以上	17	29.4%	35.3%	35.3%	0.0%
④平均要介護度2.5未満× 基本サービス費3.5万円未満	14	50.0%	28.6%	7.1%	14.3%

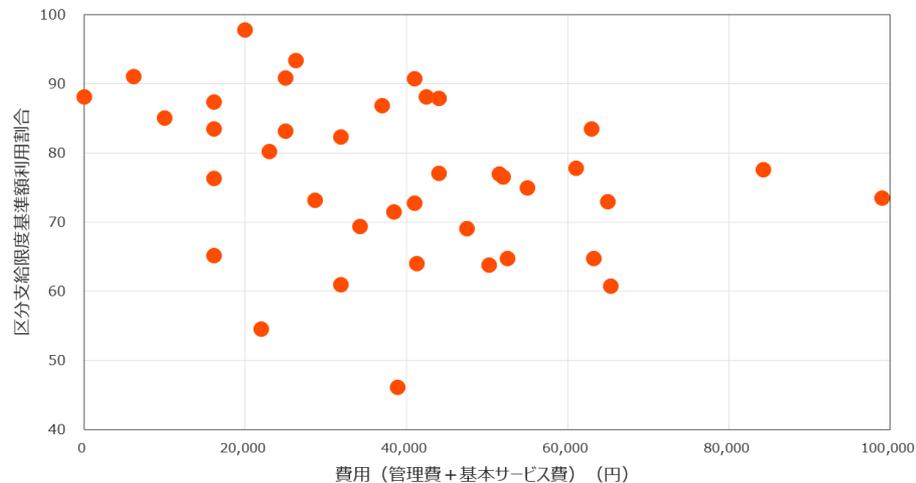
2 住まい単位の事業モデル（報告書抜粋）

●自治体による違い、住まいによる違い

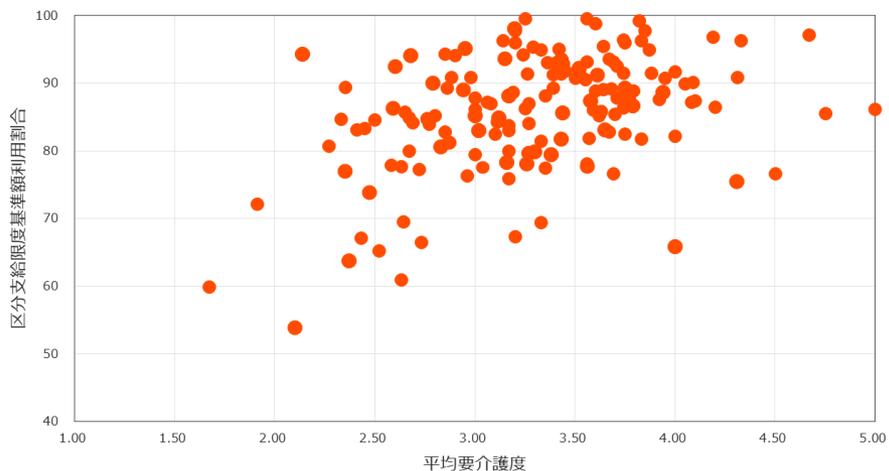
【A市】 平均要介護度×限度額利用率



基本サービス費×限度額利用率



【F市】 平均要介護度×限度額利用率



基本サービス費×限度額利用率

