

高齢者施設の紹介事業者等への対応

時系列

- R6. 11月、難病や末期がんの高齢者を対象にした有料老人ホームの一部が、入居者が難病などの場合に老人ホームの紹介事業者に1人当たり最高150万円を支払っている事例があるとの報道。場合によっては人身売買ともとられかねない状況となっている。
- この状況を踏まえ、国において令和6年12月6日 老発1206第6号:【「有料老人ホームの設置運営指導指針について」の一部改正について】により、社会保障費の不適切な費消を助長するとの誤解を与えるような手数料の設定(社会保障費収入を強くあてにした手数料設定)を行うことを禁止する改正を実施し、各自治体へ通知がなされた。
- 大阪府においても、同日付で「大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針」の改正を行うとともに、府内各自治体及び府所管の有料老人ホーム及びサ高住の運営事業者宛て、通知を実施。
- しかし、指針の対象は有料老人ホーム運営事業者であり、本指針は紹介事業者に対する指導権限はなく、また民間事業者同士の契約であることから、行政が実施する立入検査で確認する項目には表れず、また法的拘束力もないことから実効性について疑問があった。
- このことを受け、国において令和7年3月17日付けで「有料老人ホームあり方検討会」(大阪府も「検討委員」として参加)が立ち上げられ、前述の紹介事業者等への対応をはじめ利用者の困り込み問題など、有料老人ホーム・サ高住を取り巻く課題について、現状に即した指導監督の在り方について検討がなされた。

課題

- 施設に対し入所希望者を紹介する紹介業者が、入所希望者の病状や要介護度に合わせた高額な紹介料の支払いを受けていること。
- 上記事業を行う紹介事業者に対する指導権限等を有しないこと。
- これにより、入居希望者の状態に合った施設ではなく、多額の紹介料を設定する施設が選択されるケースがあること。
- ケアプラン～サービス提供まで同一法人内で完結することにより、不要なサービスの提供が行われ、結果、介護保険料が高騰していること。

背景

- 施設に対する入所者の紹介は、通常の不動産契約の仲介と異なり仲介業者に宅地建物取引士等の資格が不要であること。
- 施設側は満室に近づけるために入所者を獲得する必要があるが、他の事業所よりも多額の紹介料を支払うことが手段の一つとなっていること。また、併設する訪問看護や訪問介護事業所により、医療・介護報酬によって多額の紹介料の採算が取れてしまうこと。
- 同一法人による住居サービス及び介護サービスの提供により、外部の目が届かないことから透明性の確保が実質困難な状況となっていること。

今後

- 老人福祉法の改正(施行は2年以内):要介護者を入居させる有料老人ホームに「登録有料老人ホーム」の創設と、透明性の確保対策として登録施設入居者に対する新たな支援制度「登録施設介護(予防)支援(仮称)」が介護保険サービスとして創設される予定(全国知事会資料より)
- 入居希望者等の選択に資する環境整備として、有料老人ホーム協会による入居者紹介事業の優良事業者認定制度を創設
- 法改正に伴い、運営・人員に係る基準及び利用者保護に関する規制の導入(意見聴取等を予定)
- 新たな基準等に合わせて大阪府にて基準条例(設置および運営基準・手数料条例)の策定
- 登録有料老人ホームに係る事務(立入検査含む)の市町村への権限移譲(市町村との協議及び事務処理特例条例の改正)
- 大阪府設置運営指導指針の改正(重要事項説明書の改定含む)

「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」について

- 有料老人ホーム**や**サービス付き高齢者向け住宅**は、超高齢社会を迎えている現在において、急速に増加してきた高齢者向け住まいのニーズに対応することで高齢者の貴重な受け皿となっている。
- しかし、全国的な施設数の増加の一方で、「**養介護施設従事者等による虐待判断件数における住宅型有料老人ホームの割合増加**」や、入居者に対する「**過剰な介護サービスの提供及び介護報酬の過大請求（いわゆる「困り込み」）**」、加えて「**入居者紹介事業による高額な紹介料**」などの事案が顕在化してきている。

◎こうした状況を踏まえ、**有料老人ホームの多様な運営方法やサービスの提供実態を把握するとともに、運営やサービスの透明性・質の確保を図ることが重要**

「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」（全7回 有識者・業界団体・行政機関で構成 ※大阪府から委員参加）

課題

●サービス選択における課題

- ・住まいやサービスの種類が複雑で、事業者と入居者間での情報の非対称性が高い
- ・高額手数料など入居者紹介事業の透明性に疑念のある事例

●サービスの質の確保における課題

- ・緊急時の対応や、認知症等の専門的ケアを必要とする要介護者の安全確保に課題
- ・運営事業者のケアプラン作成への関与等により、併設事業者等への誘導、過剰なサービス提供のおそれ

●自治体の指導監督・ニーズ把握における課題

- ・届出制のもとでの自治体の指導監督に限界
- ・自治体による有料老人ホーム入居者の介護サービス利用実態が把握困難
- ・総量規制により、特定施設の指定を受けられない

◎多様なニーズを抱える高齢者が、希望と状態像に応じて住まいと介護サービスを選択できることが重要

- 入居する要介護者等の安全性の確保
 - 住まい・介護サービスの選択プロセスの透明性の向上
 - ニーズに応じた介護サービスが提供可能な体制整備
- } に向けた対応の方向性を検討

パブコメを経て、検討会意見の「とりまとめ」

意見概要（抜粋）

1. 有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方

◆ 有料老人ホームにおける安全性及びサービスの質の確保

- 安全性の確保やサービスの適切な選択の確保の必要性から、中重度の要介護者や、医療ケアを要する要介護者、認知症の方などを入居対象（※）とする有料老人ホームについて、**登録制といった事前規制を導入する必要性**
（※）実態としてこれらの者が入居している場合や、**中重度以上になっても住み続けられる場合**も含む
- 一定以上の介護等を必要とする高齢者の住まいであることを踏まえた**人員・施設・運営等に関する基準を設ける必要性**

◆ 入居者による有料老人ホームやサービスの適切な選択

- 契約締結に際し事前の重要事項説明の実施や、入居契約書の事前交付の義務付けの必要性
- 入居希望者や家族、ケアマネジャー、医療SW等が活用しやすい情報公表システムの構築の必要性

◆ 入居者紹介事業の透明性や質の確保

- 現行の事業者団体による届出公表制度を前提に、公益社団法人等が一定の基準を満たした入居者紹介事業者を優良事業者として認定する仕組みの必要性
- 紹介事業者による入居希望者への明確な説明や、紹介手数料の算定方法等（月当たり家賃・管理費等の居住費用がベースとなること）の公表の必要性

◆ 有料老人ホームの定義（「食事の提供」の明確化の必要性）

◆ 介護保険事業(支援)計画の策定に向けた対応（住宅型有料老人ホームの情報を自治体が把握できる仕組みの必要性）

2. 有料老人ホームの指導監督のあり方

- 事業運営の質の維持のため、**更新制**や、一定の場合に更新を拒否する仕組みの必要性
- 行政処分を受けた事業者について、役員等の**組織的関与**が認められる場合には、一定期間、**事業所の開設を制限**する仕組みの必要性
- 事業廃止や停止等の場合において、有料老人ホーム運営事業者が、入居者の転居支援、介護サービス等の継続的な確保、関係機関や家族等との調整について、行政と連携しながら**責任を持って対応**する必要性

3. 有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方

- ケアマネ事業所やケアマネジャーの**独立性を担保**する体制確保の必要性
- 入居契約とケアマネジメント契約が独立していること、契約締結のプロセスにかかる手順書やガイドラインをまとめておき、入居希望者に明示するとともに、行政が事後チェックできる仕組みの必要性
- 介護サービス等と同一・関連事業者の場合、住まい事業と介護サービス等事業の会計が**分離独立して公表**され、その内訳や収支を含めて確認できる必要性
- 介護保険事業計画においてニーズに応じて適切に特定施設を含む各サービスの必要量を見込むことが重要であり、入居者が必要とする介護サービスが特定施設と変わらない場合等に**特定施設への移行**を促す必要性