

適正な経営・質の向上にむけて

サービス付き高齢者向け住宅は自立の方から要介護5の方まで入居できる住まい。(自立型・介護型などの分け方は、マスコミ等が作り上げたもの)

高齢者は、リロケーションダメージを少なくするため極力移動はさけ、事業者は、本人が望むなら終の棲家として見取りまでする覚悟を持ち事業をおこなうこと。

医療や看護は必要であれば外部サービス(本来の自宅と同様に)を利用すれば、生活は継続できる。

サービスが、外付けであることの利点は、建物とサービスは一体ではないので、高齢者にとって自由な選択ができること。

運営のポイント

- ・建物と介護保険(社会保険)はそれぞれで独立採算とすること。
- ・建物の戸数が少ない場合は、1人の介護報酬を上げるのではなく、建物外(介護保険)の利用者(要介護)の獲得を多くすること。

サ高住・住宅型有老と在宅サービス利用者（独居）の介護保険利用実績比較

- サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)および住宅型有料老人ホーム(住宅型有老)の利用者と在宅サービス利用者(独居)の介護保険利用実績を比較した。(サ高住および住宅型有老のほとんどの利用者は「独居」であるため)
- サ高住および住宅型有老利用者と在宅サービス利用者(独居)の介護保険利用額に大きな差は見られなかった。
- 一方軽度者は、サ高住および住宅型有老利用者の方が在宅サービス利用者(独居)より、介護保険利用額が少ない。

1. 高住連構成団体会員会社3社の保有データから、以下の比較検証をおこなった。

- サ高住および住宅型有老利用者の介護保険利用実績
- 在宅サービス利用者(独居)の介護保険利用実績

比較

結果

大きな差はなし

2. 軽度者(要介護1・2)は、サ高住および住宅型有老に入居すると、介護保険利用額が少なくなる。

理由は①環境整備によるADL向上、②生活支援サービス(状況把握、食事等)の活用などが挙げられる。

3. なお、上記3社のサ高住&住宅型有老人の利用割合と比較して、大阪府実態調査結果の利用比率は高くなっている。

これは、大阪府実態調査は、①生活保護受給者の割合が高い、②限度額対象外の加算等が含まれているなどの要因のほか、事業者によっては、ケアマネジメントの問題や不適切な運営が影響している可能性がある。

* 特に、大阪府実態調査結果の要介護1・2はやや高すぎる印象。

4. これに対して、制度や介護報酬設定での一律の対応は望ましくない。行政によるケアプランチェックが望まれるが、業界団体としても、「運営のポイント」や「チェックリスト」に基づき、自浄努力を図る必要がある。

		高住連調べ										大阪府調べ	
		サ高住&住宅型有老					在宅独居					住宅型有老	サ高住
要介護区分	支給限度	給付単位数	利用者数	構成比	給付単位数	区分支給限度額に対する利用割合	給付単位数	利用者数	構成比	給付単位数	区分支給限度額に対する利用割合	区分支給限度額に対する利用割合	区分支給限度額に対する利用割合
	単位数	(合計)			(平均)					(%)			
支援1	5,003	681,226	439	6.10%	1,552	31.00%	143,045	75	2.40%	1,907	38.10%	54.6%	42.8%
支援2	10,473	1,259,629	535	7.40%	2,354	22.50%	413,956	113	3.60%	3,663	35.00%	51.5%	45.6%
要介護1	16,692	11,581,361	1,902	26.30%	6,089	36.50%	10,485,924	1,348	42.80%	7,779	46.60%	82.4%	74.8%
要介護2	19,616	16,124,620	1,648	22.80%	9,784	49.90%	10,115,506	896	28.40%	11,290	57.60%	92.5%	88.5%
要介護3	26,931	19,162,260	1,149	15.90%	16,677	61.90%	6,814,768	399	12.70%	17,080	63.40%	93.4%	91.2%
要介護4	30,806	19,087,631	919	12.70%	20,770	67.40%	4,379,001	197	6.30%	22,228	72.20%	91.1%	90.8%
要介護5	36,065	16,648,684	638	8.80%	26,095	72.40%	3,170,543	123	3.90%	25,777	71.50%	93.6%	91.9%

【前頁の拡大および大阪府の抽出】

		サ高住&住宅型有老			在宅独居			大阪府調べ			
要介護 区分	支給限度	給付単位数	利用者数	給付単位数	区分支給限度額に対する 利用割合	給付単位数	利用者数	給付単位数	区分支給限度額に対する 利用割合	住宅型有老	サ高住
										区分支給限度額に対する 利用割合	区分支給限度額に対する 利用割合
	単位数	(合計)	7230人	(平均)	(%)	(合計)	3151人	(平均)	(%)	(%)	(%)
要支援1	5,003	681,226	439	1,552	31.0%	143,045	75	1,907	38.1%	54.6%	42.8%
要支援2	10,473	1,259,629	535	2,354	22.5%	413,956	113	3,663	35.0%	51.5%	45.6%
要介護1	16,692	11,581,361	1,902	6,089	36.5%	10,485,924	1,348	7,779	46.6%	82.4%	74.8%
要介護2	19,616	16,124,620	1,648	9,784	49.9%	10,115,506	896	11,290	57.6%	92.5%	88.5%
要介護3	26,931	19,162,260	1,149	16,677	61.9%	6,814,768	399	17,080	63.4%	93.4%	91.2%
要介護4	30,806	19,087,631	919	20,770	67.4%	4,379,001	197	22,228	72.2%	91.1%	90.8%
要介護5	36,065	16,648,684	638	26,095	72.4%	3,170,543	123	25,771	71.5%	93.6%	91.9%

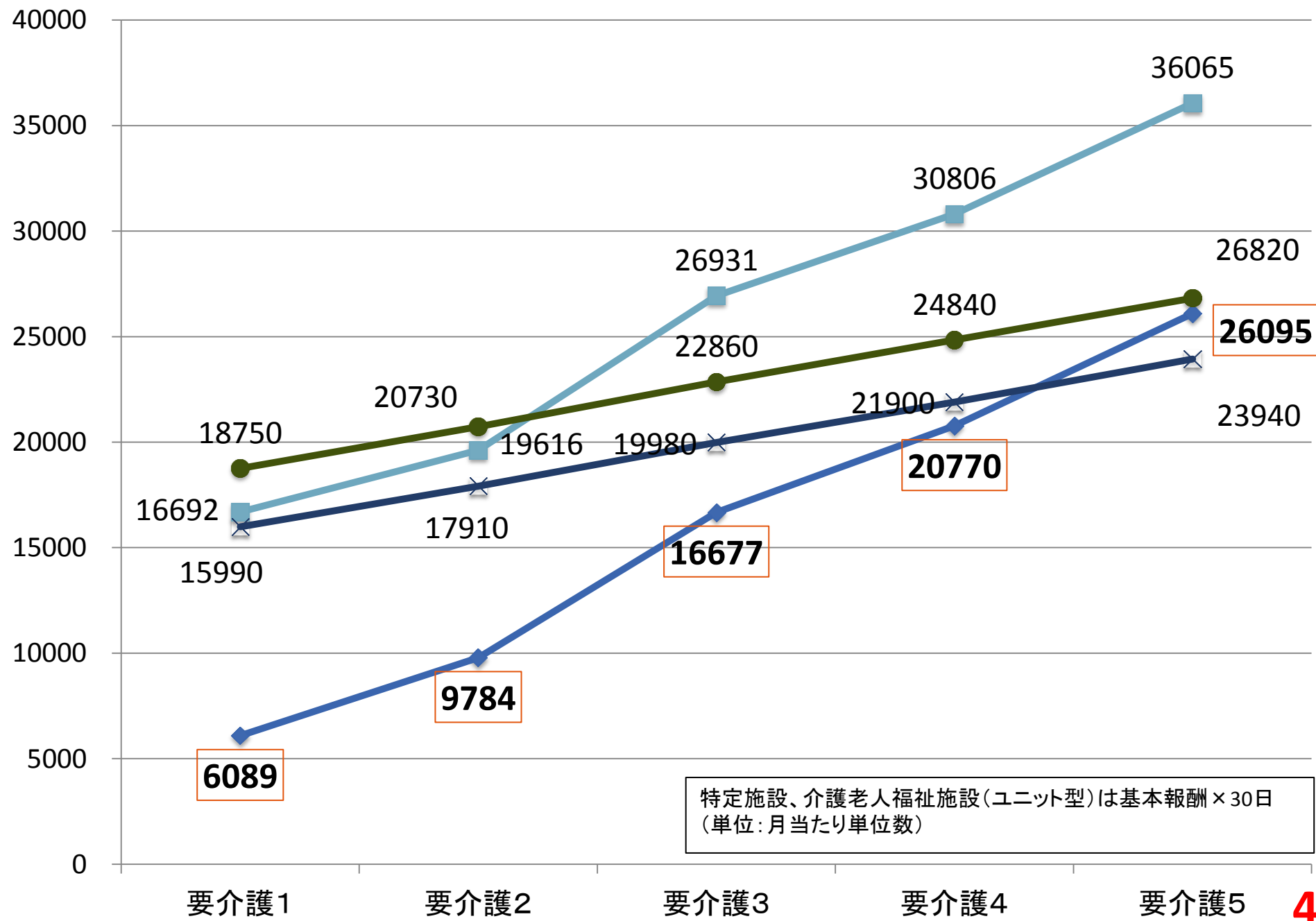
集合住宅のうちサ高住大阪府のみ抽出787人

集合住宅の大阪府のみ
抽出787人
(高住連調べ)

集合住宅と大阪府と在宅独居
大きな差はなし

要介護 区分	支給限度	給付単位数	利用者数	平均給付 単位数	区分支給限度 額に対する 利用割合
	単位数	(合計)	787人	(平均)	(%)
支援1	5,003	121,811	76	1,603	32%
支援2	10,473	157,683	72	2,190	21%
要介護1	16,692	871,830	176	4,954	30%
要介護2	19,616	1,556,991	157	9,917	51%
要介護3	26,931	2,040,210	115	17,741	66%
要介護4	30,806	2,391,875	111	21,548	70%
要介護5	36,065	1,968,997	80	24,612	68%

◆高住連外付け報酬平均 ■区分支給限度額 ✕特定施設報酬 ●介護老人福祉施設



サービス付き高齢者住宅事業モデル 24時間常駐

- ・家賃は地代家賃の1.2倍で共益費と経費、生活支援サービス費と労務費はイコール
- ・訪問介護介護度当たり収入が6万円で介護度に比例し、登録ヘルパーの費用は介護報酬の4割
- ・係数は、利益率
- ・建物戸数は、50戸超が望ましく、入居者の介護を選ばなくても半数が、要介護となる。入居率100%（満室）で利益率を
- ・家賃は、仕入れより高くすること。生活支援サービスもマイナスにならないよう設定

建物戸数	50
入居者介護比率	50%
平均介護度	2.0
入居率	100%

要介護者と自立の方の割合

保険外収入	単価	係数		保険外支出	単価	数		収入－支出	利益	利益率
家賃	84,000	1.2	4,200,000	地代家賃	70,000	50戸	3,500,000	700,000		
共益費	10,000	1.0	500,000	施設経費	10,000	50戸	500,000	0		
生活支援サービス	30,000		1,500,000	正規職員	330,000	4.5人	1,485,000	15,000		
小計A			6,200,000	小計C			5,485,000	住宅	715,000	715,000 12%
保険収入				保険支出						
訪問介護	60,000		3,000,000	登録ヘルパー		40%	3,000,000	1,200,000	1,800,000	
				管理者	450,000	2人	900,000	-900,000		
				正規職員	330,000	1.5人	495,000	-495,000		
小計B			3,000,000	小計D			2,595,000	介護保険	405,000	405,000 14%
合計(A+B)			9,200,000	合計(C+D)			8,080,000	合計	1,120,000	12%

登録ヘルパーは、非正規雇用者

サービス付き高齢者住宅事業モデル 24時間常駐

入居率 90%

戸数	50
介護比率	50%
平均介護度	2.0
入居率	90%

保険外収入	単価	係数		保険外支出	単価	数		収入-支出	利益	利益率
家賃	84,000	1.2	3,780,000	地代家賃	70,000	50	3,500,000	280,000		
共益費	10,000	1.0	450,000	施設経費	10,000	50	500,000	-50,000		
生活支援サービス	30,000		1,350,000	正規職員	330,000	4.5	1,485,000	-135,000		
小計A			5,580,000	小計C			5,485,000	住宅	95,000	95,000 2%

保険収入				保険支出						
訪問介護	60,000		2,700,000	登録ヘルパー	40%	2,700,000	1,080,000	1,620,000		
				管理者	450,000	2	900,000	-900,000		
				正規職員	330,000	1.5	495,000	-495,000		
小計B			2,700,000	小計D			2,475,000	介護保険	225,000	225,000 8%
合計(A+B)			8,280,000	合計(C+D)			7,960,000	合計	320,000	4%

スタッフのシフト(訪問介護事業所で運営を行う場合)

正規職員(フルタイム)

登録ヘルパー(援助に応じ増やす)

時間帯	管理者	夜勤入り 生活支援	夜勤明け 生活支援	早番 生活支援	登録H	登録H	登録H
0:00			9				
1:00			10				
2:00			11				
3:00			12				
4:00			13				
5:00			14				
6:00			15				
7:00			16	1	介護保険	介護保険	介護保険
8:00			17	2			
9:00	1		18	3	介護保険		介護保険
10:00	2			4			
11:00	3			5		介護保険	
12:00	4			6			介護保険
13:00	5			7	介護保険		
14:00	6			8			
15:00	7			9			介護保険
16:00	8	1				介護保険	
17:00	9	2					
18:00		3					
19:00		4					
20:00		5					
21:00		6					
22:00		7					
23:00		8					

サービス付き高齢者住宅事業モデル 日中常駐(生活支援サービス)

- ・家賃は地代家賃の1.2倍で共益費と経費、生活支援サービス費と労務費はイコール
- ・訪問介護介護度当たり収入が6万円で介護度に比例し、登録ヘルパーの費用は介護報酬の4割
- ・係数は、利益率
- ・建物戸数は、50戸超が望ましく、入居者の介護を選ばなくても半数が、要介護となる。入居率100%(満室)で利益率を
- ・家賃は、仕入れより高くすること。生活支援サービスもマイナスにならないよう設定

戸数	50
介護比率	50%
平均介護度	2.0
入居率	100%

要介護者と自立の方の割合

保険外収入	単価	係数		保険外支出	単価	数		収入-支出	利益	利益率	
家賃	84,000	1.2	4,200,000	地代家賃	70,000	50	3,500,000	700,000			
共益費	10,000	1.0	500,000	施設経費	10,000	50	500,000	0			
生活支援S	30,000		1,500,000	フルタイム	330,000	1.5	495,000	1,005,000			
小計A			6,200,000	小計C			4,495,000	住宅	1,705,000	1,705,000	28%

保険収入				保険支出							
訪問介護	60,000		3,000,000	登録H	40%	3,000,000	1,200,000	1,800,000			
				管理者		2	900,000	-900,000			
				フルタイム		2	660,000	-660,000			
小計B			3,000,000	小計D			2,760,000	介護保険	240,000	240,000	8%
合計(A+B)			9,200,000	合計(C+D)			7,255,000	合計	1,945,000	21%	

登録ヘルパーは、非正規雇用者

サービス付き高齢者住宅事業モデル 日中常駐

入居率 90%

戸数	50
介護比率	50%
平均介護度	2.0
入居率	90%

保険外収入	単価	係数		保険外支出	単価	数		収入－支出	利益	利益率
家賃	84,000	1.2	3,780,000	地代家賃	70,000	50	3,500,000	280,000		
共益費	10,000	1.0	450,000	施設経費	10,000	50	500,000	-50,000		
生活支援S	30,000		1,350,000	フルタイム	330,000	1.5	495,000	855,000		
小計A			5,580,000	小計C			4,495,000	住宅	1,085,000	1,085,000 19%
保険収入				保険支出						
訪問介護	60,000		2,700,000	登録H	40%	2,700,000	1,080,000	1,620,000		
				管理者	450,000	2	900,000	-900,000		
				フルタイム	330,000	2	660,000	-660,000		
小計B			2,700,000	小計D			2,640,000	介護保険	60,000	60,000 2%
合計(A+B)			8,280,000	合計(C+D)			7,135,000	合計	1,145,000	14%

スタッフのシフト 日中常駐の場合（訪問介護事業所で運営）

正規職員（フルタイム）			登録ヘルパー（援助に応じ増やす）		
時間帯	管理者	日勤	登録H	登録H	登録H
		生活支援			
0:00					
1:00					
2:00					
3:00					
4:00					
5:00					
6:00					
7:00			介護保険	介護保険	介護保険
8:00					
9:00	1	1	介護保険		介護保険
10:00	2	2			
11:00	3	3		介護保険	
12:00	4	4			介護保険
13:00	5	5	介護保険		
14:00	6	6			
15:00	7	7			介護保険
16:00	8	8		介護保険	
17:00	9	8			
18:00					
19:00					
20:00					
21:00					
22:00					
23:00					