

有料老人ホームの現状と課題 ②

参考資料

失敗しない有料老人ホームの事業戦略 濱田孝一著
介護経営白書2009年版 (株)ヘルスケア総合政策研究所制作
週刊ダイヤモンド 09-5-2号「介護特集」 その他

目 次

- ◆ 有料老人ホーム等運営企業などの業績・・・・・・・・ 3
- ◆ 有料老人ホーム等高齢者住宅の課題・・・・・・・・ 18
- ◆ 参考： 関連資料等(①、②、③)・・・・・・・・ 27

<冊子> 東京都の「有料老人ホームの選び方」マニュアル

◆ 有料老人ホーム等運営企業などの業績

[有料老人ホームの破綻] 税滞納で建物等物件の差し押さえ



出典: 2009年9月16日 朝日新聞夕刊、聞き取り調査

兵庫県芦屋市にある全国最大規模の有料老人ホームを所有する会社(芦屋シニアレジデンス)が、固定資産税や不動産取得税計約1億円を滞納し、芦屋市と兵庫県にホームの敷地と建物を差し押さえられていたことが判明。

高齢者福祉施設を自治体が差し押さえるのは異例。

公売や競売で買い手がつけば、入居者は新たな所有者との間で契約を結び直さなければならず、(利用権などに関し)条件が悪化する 可能性がある。

問題のホームは、老人福祉施設を展開する東証1部上場のゼクス(東京都港区)が、07年3月にグループで開業した「チャミング・スクウェア芦屋(CS芦屋)」。

ホーム運営企業名: ゼクスアクチブエイジ(ゼクス子会社)

関係者によると、ゼクスは経営が悪化し、事実上、銀行管理の状態。重荷になっていたCS芦屋を経営から切り離すため昨年8月、名古屋市に資産流動化法に基づく特定目的会社(SPC: 芦屋シニアレジデンス)を新設。このSPCが同9月、銀行の融資などでCS芦屋の土地・建物を115億円で買い取った。従って、このSPCがホームの大家となる。

24階建てビルなど3棟からなる豪華ホームで、入居者は約2千万円～約9千万円(一人分)の入居一時金を支払い、さらに毎月約10万円の管理費を支払って生活している。

<10月18日に電話確認: 平均的には、78～61㎡で約4千万円。景気の影響で入居率15%。09年6月よりシニアハウス(高齢者専用住宅)より有料老人ホームに切り替え>

介護サービス提供企業の財務分析

出典:介護経営白書2009年

単位:百万円

区分	企業名	決算期	介護事業			グループ企業全体		
			売上高	営業利益	利益率	売上高	営業利益	利益率
A	ツクイ	08／03	30, 029	1, 235	4. 1	30, 029	1, 235	4. 1
		09／03	36, 179	1, 636	4. 5	36, 179	1, 636	4. 5
A	メッセージ	08／03	23, 071	3, 928	17. 0	23, 071	3, 928	17. 0
		09／03	27, 099	3, 603	13. 3	27, 099	3, 603	13. 3
B	ニチイ学館	08／03	79, 631	190	0. 2	199, 797	2, 171	1. 1
		09／03	99, 702	－758	－	213, 601	1, 013	0. 5
B	ベネッセ	08／03	37, 130	2, 663	7. 2	384, 514	34, 882	9. 1
		09／03	40, 354	2, 635	6. 5	412, 711	39, 125	9. 5
B	ワタミ	08／03	10, 518	1, 332	12. 7	104, 231	4, 979	4. 8
		09／03	14, 688	2, 052	14. 0	111, 291	6, 045	5. 4
参考	日本老人福祉財団	08／03	8, 718	644	7. 4	<注記> A 介護事業が中心の企業グループ B 他に主要な事業をもつ企業グループ 参考: 全国有料老人ホーム協会の調査、或いはインターネット検索等により作成したもの。		
		09／03	8, 627	477	5. 5			
	生活科学運営	08／03	6, 499	147	2. 3			
		09／03	7, 149	124	1. 7			
	ゼクスアクチブエイジ	08／05	1, 945	－1, 309	－			
		?	08年度以降は業績の公開はない					

(ゼクス・アクティブ・エイジ) 損益計算書

単位: 千円

科 目	平成19年度	備 考(入居率 09-11-07 調査)
売上高	1, 944, 800	平成13年(2001)4月19日設立 運営するホーム(戸数、設立年、入居率) 本郷(79:2004-08-31) 舞子(257:2004-12-05) 60% 芦屋(578:2007-03-01) 15% 白金(160:2008-03-06) 豊洲(150:2008-05-24) 合計:1, 224
売上原価	2, 900, 038	
売上総利益	－955, 238	
販売費・一般管理費	353, 888	
営業損益	－1, 309, 126	販売費・一般管理費の内訳: 人件費40, 706 支払手数料108, 602 地代・家賃77, 988 償却費15, 478 その他111, 114 合計353, 888
営業外収益	1, 393, 088	
営業外費用	169, 877	
経常損失	85, 915	
特別損失(貸倒引当金繰入等)	848, 267	
匿名組合損益分配額	1, 074, 789	
税前純利益	140, 607	
法人税等	335, 725	
当期純損失	195, 118	
注記:5月決算(平成20年度?)	累積損?	

((株)ゼクス・アクティブ・エイジ) 貸借対照表

単位:千円

大科目	科目	平成19年度	備 考 (ホームまでのアクセスなど)
流動資産	現金預金その他	5,817,491	
固定資産	建物・構築物ほか	66,783	
	什器・備品	15,776	
	保証金	3,140,607	
	その他	1,191,099	
	合計	4,414,265	
	資産合計	10,231,756	
流動負債	未払金	85,540	
	その他	534,884	
	短期借入金		
	合計	620,424	
固定負債	長期未払金	6,486	JR神戸線「芦屋」駅より阪急バス18分(約4.2km) 「浜風大橋南」バス停徒歩1分(約40m)
	前受収益	9,171,367	
	長期預り保証金	1,405	
	合計	9,179,258	
	負債合計	9,799,682	
純資産	資本金	400,000	介護体制: 3:1 (介護体制は十分ではない)
	資本剰余金	337,000	
	利益剰余金	-304,926	
	純資産計	432,074	
負債及び純資産合計		10,231,756	

有料老人ホーム等運営企業などの業績公開と実態

主要項目	内 容
運営団体の形態	社会福祉法人、財団法人、一般企業、住宅供給公社等。 なお、大手一般企業の中で、事業として未成熟なこと？から分社化せず、一部門として扱っている例も多い(例:オリックス) 意外だったのは、地方自治体の神奈川県住宅供給公社が取り組んでいることで、ホーム自体の運営は民間企業に委託。
業績公開	大半の運営団体が非上場で中小規模ということもあり、業績は非公開の状態の様子。 ただ、介護保険制度スタート前から取り組み、それなりの規模になったところは情報公開を行ってきている団体もある。 例えば、日本老人福祉財団(ゆうゆうの里でCM)、社会福祉法人聖隷福祉事業団(エデンの園)、ロングライフ・ホールディング(元聖隷福祉事業団出身者が幹部に。日本ロングライフが運営)
注目したい団体の事例紹介 (聖隷福祉事業団)	病院、保育園、有料老人ホームなど幅広く運営。 有料老人ホーム:直営 5ヶ所、提携 3箇所。 部門別(病院等)に財務情報を公開している。 平成22年4月に「横浜エデンの園」開設予定。定員 50名。 平成23年春に「藤沢エデンの園」開設予定。介護付50名ほか。
業績公開の事例	日本老人福祉財団(ゆうゆうの里、東京都中央区日本橋人形町)。 ネット上で詳細内容の公開。次頁以降で紹介。

ゆうゆうの里 運営状況概要（平成20年度基準）

09年11月調査

施設名	契約数	最大戸数	開設時期
神戸	353	371	S58/09
大阪	171	171	S60/10
京都	355	412	H09/10
浜松	241	261	S51/06
伊豆高原	304	310	S54/05
湯河原	270	277	S58/09
佐倉	375	379	S63/05
合計	2,069	2,181	入居率95%
平均入居者総数		2,421	期首期末平均
一戸当り入居者		1.1	1室2名が10%
一戸当り投資額		27百万円(付帯設備込)	

推定総投資額 594億円

<内訳>

建物、建物付属設備、構築物、付属備品の取得簿価、減価償却費(累計)

土地の簿価

以上 59,402百万円(取得簿価ベース)

一戸月当り 収益 経費 対比表 [単位]千円

収益	金額	構成比%	所要経費	金額	構成比%
入居金	144	41	人件費	151	46
管理費	62	18	諸経費	126	38
介護保険	58	17	減価償却費	51	16
その他	83	24			
合計	347	100	総合計	328	100
その他の内訳	食堂収益 37 診療収益 21		入居者平均年齢	大凡81.5歳くらいか	
平均介護度	約2.2程度か		新規入居者(自立者)	75歳前後	

注記: **介護保険収入だけでは、明らかに運営不可**
全国有料老人ホーム協会傘下のホームでは、概して約70%程度の入居率と言われる。

ゆうゆうの里の場合、背景に互助会的な精神が根底にあるように見受けられ、医療施設などの整備をスケール・メリット追求で実現しているとみられる。

ゆうゆうの里 正味財産増減計算書

単位: 百万円

科 目		平成18年度	平成19年度	平成20年度
入居金収益	内訳として大きいものは、食堂収益とか、診療収益などがある。 例えば、H20年では 食堂 927、診療 528[百万円]	3,161	3,486	3,583
管理費収益		1,461	1,499	1,527
介護保険収益		1,372	1,403	1,444
その他収益		2,050	2,330	2,073
経常収益計		8,044	8,718	8,627
人件費	年間修繕費約4億円含む。 毎年、計画的に各施設の修繕を実施。	3,427	3,521	3,749
諸経費		2,993	3,281	3,133
(うち支払利息)		(74)	(62)	(134)
減価償却費		1,246	1,272	1,268
経常費用計		7,666	8,074	8,150
当期経常増減額	法人税、事業税、その他諸税を含めて約33%のレベル	378	644	477
当期経常外増減額		-102	-36	-33
法人税等		-40	57	139
当期一般正味財産増減額		316	551	305

ゆうゆうの里 正味財産増減計算書(分析)

単位:百万円

科 目	平成20年度	構成比	注 釈
入居金収益	3,583	41. 6	一時入居金への依存度が高い
管理費収益	1,527	17. 7	
介護保険収益	1,444	16. 7	意外に比率は少ない(自立者が多いため)
その他収益	2,073	24. 0	比率として高い。詳細は別紙
経常収益計	8,627	100. 0	
人件費	3,749	46. 0	経費の中で半分近くを占める
諸経費	3,133	38. 4	
(うち支払利息)	(134)		
減価償却費	1,268	15. 6	償却方法、償却年数等
経常費用計	8,150	100. 0	
当期経常増減額	477		定額法。 建物、構築物、機械・設備等 法定耐用年数表にもとづき計算
当期経常外増減額	－33		
法人税等	139		
当期一般正味財産増減額	305		

ゆうゆうの里 貸借対照表

単位: 百万円

大科目	科目	平成18年度	平成19年度	平成20年度	対前年増減
流動資産	現金預金その他	5,259	5,292	6,507	1,215
固定資産	定期預金	1,329	1,561	1,568	7
各施設に医療施設を併設。但し、浜松は隣接する聖隷病院を利用	建物・構築物ほか	48,673	48,939	49,284	345
	減価償却費累計額	-21,091	-22,279	-23,469	-1,190
	土地その他	12,426	10,665	10,728	63
	合計	41,337	38,886	38,111	-775
	資産合計	46,596	44,178	44,618	440
流動負債	未払金	798	728	762	34
	その他	365	440	1,078	638
	(短期借入金)			(640)	
	合計	1,163	1,168	1,840	672
固定負債	銀行借入金	618	4,198	2,959	-1,239
バブル時代に米国への不動産投資の失敗で多額の負債(約35億円)。聖隷及び厚生労働省、銀行の協力で漸くこれを乗り切った。当時、借入金残は400億円にも。	福祉医療機構借入金	10,397	10,337	10,337	0
	退職給与引当金ほか	7,685	294	326	32
	入居前受金	21,777	22,594	23,239	645
	返済保証金	761	980	1,126	146
	長期預り金	2,533	2,394	2,273	-121
	合計	43,771	40,797	40,260	-537
	負債合計	44,934	41,965	42,100	135
正味財産	寄付金、一般正味財産	1,662	2,213	2,518	305
負債及び正味財産合計		46,596	44,178	44,618	440

耐震は新建築基準法に準拠。
浜松、伊豆高原は改善準備中。

聖隷福祉事業団との施設(浜松、湯河原、佐倉)譲渡契約解除のため返済資金借り入れ

早期退去者への支払積立金

基本財産(=資本金相当)の約6億円を含む

ゆうゆうの里 貸借対照表(分析)

単位: 百万円

大科目	科目	H19年度	H20年度	増減	注 釈
流動資産	現金預金その他	5,292	6,507	1,215	推定される総投資額 59,402百万円 (H20ベース。但し、償却後、35,933) この投資に際し 銀行借入金、福祉医療機構借入金、 入居前受金、長期預り金、減価償却費 などで調達している。 特に無利息の入居前受金の存在が大きい。 例えば、入居前受金 23,239百万円を 福祉医療機構借入金の借入利率並みの 1.5%(推定)で調達すると $23,239 \text{ 百万円} \times 1.5\% = 349 \text{ 百万円}$ この結果、当期の正味財産増加額(利益) が軽く吹っ飛んでしまうことになる。 (注記: 実際にはこれを下回る利率で借入) 要は、ビジネスモデルとしてこの入居一時 金の仕組みがビルトインされているものと 想定される。
固定資産	定期預金	1,561	1,568	7	
	建物・構築物ほか	48,939	49,284	345	
	減価償却費累計額	-22,279	-23,469	-1,190	
	土地その他	10,665	10,728	63	
	合計	38,886	38,111	-775	例えば、入居前受金 23,239百万円を 福祉医療機構借入金の借入利率並みの 1.5%(推定)で調達すると $23,239 \text{ 百万円} \times 1.5\% = 349 \text{ 百万円}$ この結果、当期の正味財産増加額(利益) が軽く吹っ飛んでしまうことになる。 (注記: 実際にはこれを下回る利率で借入) 要は、ビジネスモデルとしてこの入居一時 金の仕組みがビルトインされているものと 想定される。
資産合計		44,178	44,618	440	
流動負債	未払金	728	762	34	
	その他	440	1,078	638	
	(短期借入金)		(640)		
	合計	1,168	1,840	672	
固定負債	銀行借入金	4,198	2,959	-1,239	
	福祉医療機構借入金	10,337	10,337	0	
	退職給与引当金ほか	294	326	32	
	入居前受金	22,594	23,239	645	
	返済保証金	980	1,126	146	
	長期預り金	2,394	2,273	-121	
	合計	40,797	40,260	-537	
	負債合計	41,965	42,100	135	
正味財産	寄付金、一般正味財産	2,213	2,518	305	
負債及び正味財産合計		44,178	4,4618	440	

ゆうゆうの里:コンセプトと運営上の課題

元気なときから生涯にわたる安心の提供！

コンセプト

自立期

要支援期

要介護期

終末期

課題

自社投資による施設開発重視

施設の陳腐化

大規模開発型(医療施設)。高コスト負担になっている。投資の回収に40年以上。施設の陳腐化に対応出来ていない(人気に影響も)。資金繰りを圧迫。

TV
CM

一時入居金に依存した仕組み

経営の不安定性を招いている。コスト面で不透明性が残る。

5年間で償却

自立型重視か要介護型重視か

自立型の場合、高付加価値追求志向に。このため、高コスト体質になりがちで、広範囲な安定した支持層は得られ難い。

ビジネスモデルの脆弱性

<メッセージ> 主要な連結経営指標等の推移

決算期	単位	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
年月		H17. 3	H18. 3	H19. 3	H20. 3	H21. 3
営業収入	百万円	10,672	14,651	20,075	23,071	27,100
経常利益	百万円	1, 287	1, 754	3, 145	3, 711	3, 494
当期純利益	百万円	659	961	1, 847	1, 990	1, 894
自己資本比率	%	68. 9	66. 1	64. 0	72. 9	52. 9
自己資本利益率	%	18. 3	13. 9	22. 6	17. 9	13. 6
従業員数	人	1, 329	1, 856	2, 196	2, 401	2, 928
(他、平均臨時雇)	人	593	741	1, 070	1, 210	1, 705
注記	同社ホームページより入手。平成9年5月26日設立。					
	メッセージ社、及び連結子会社5社及び関連会社で構成。					
	介護サービスは介護保険法上の「居宅サービス事業者」					

メッセージ:コンセプトと運営上の特性

要介護からの入居！

課題：ニーズの多様化には対応していないか

コンセプト

要介護期～

自立者への対応はしていない

特性

自立型で入居したいニーズは満たしていない！ 介護体制 3:1

一時入居金ゼロ

賃借による
施設開発
重視か

一時入居金に依
存しない仕組み

年金で住める
ホーム目指す

要介護型重
視か(介護保険
料収入狙い?)

- ・約20年の賃借物件
- ・最近では、一部に自社投資物件も散見される！

ビジネス
モデル
の特性

最近では、品揃えの幅を拡充しているように見られる。

- ①アミュー(風呂なし)
- ②アミュー・レジデンス
- ③Cアミュー(高専賃)

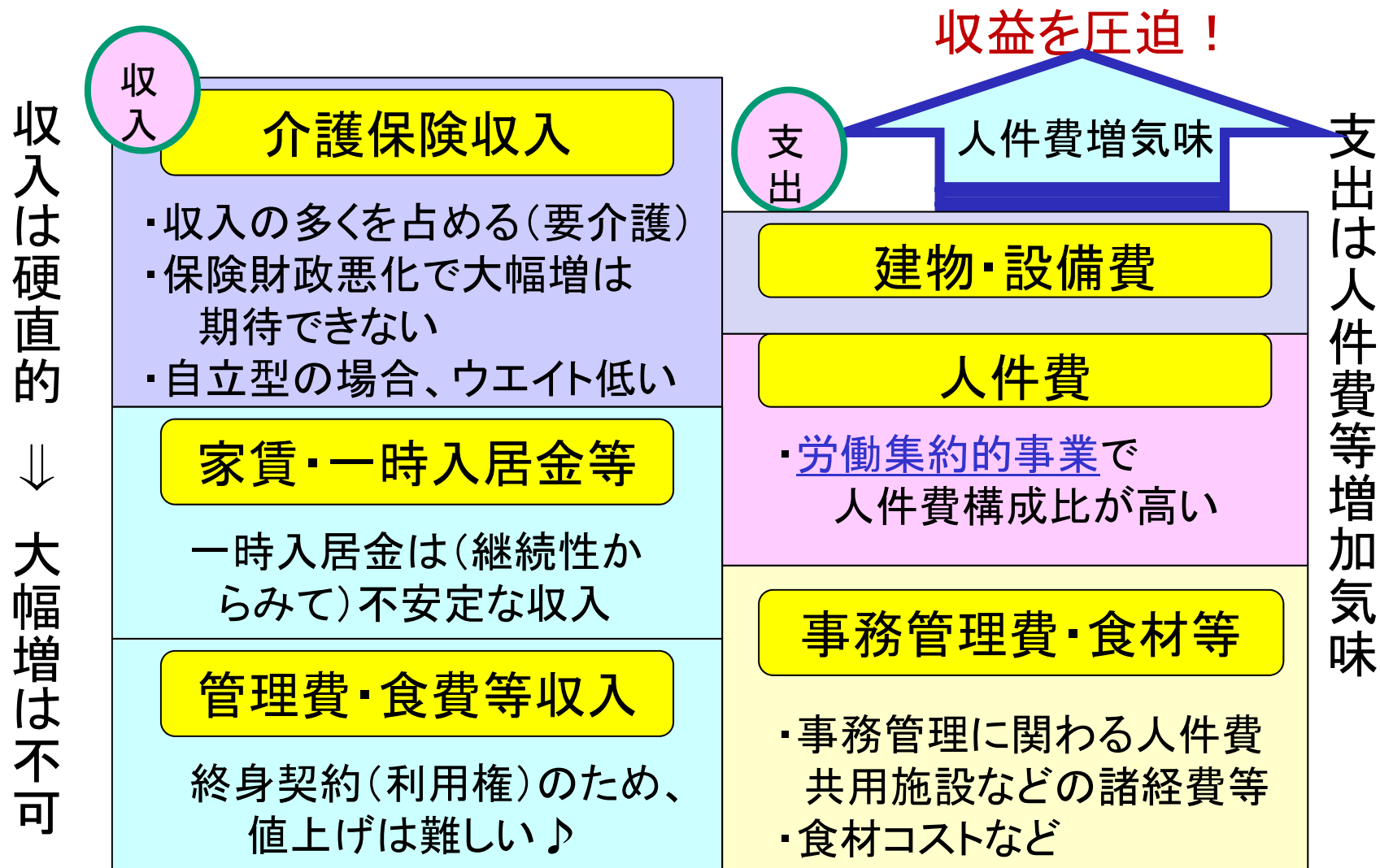
入居率は100%近い

運営方式の実態

比較項目	ゆうゆうの里(湯河原)	アミュー(鴨宮:小田原)
開業時期	S58年(1983)9月～	H19年(2007)年7月～
入居条件	自立(約30%前後が要支援・要介護)	(介護度)要支援!～要介護5
物件の状態	自社保有	賃借(20年。以降3年毎更新)
部屋(一人当たり)	部屋総数:277	部屋総数:50
広さ(m ²)	39.1	18
間取り	1DK(風呂付)	1室(台所,風呂なし⇒共同風呂)
入居時の料金	(基本的には15年居住を想定)	
一時入居金(千円)	25,630	なし
介護一時金(千円)	3,260	なし
健診費(千円)	1,570	なし
月額経費(円)	Bタイプを前提(目安)	
管理費	65,300	31,500
食費(3食の前提)	61,200	34,650
家賃	0(仮に一時金より試算:142,000)	83,000
その他	水道光熱費、その他諸々	重度介護度 に対応可?
介護体制	2.5対1	3対1
その他	医療施設を併設 稼働ホーム数:7ヶ所	稼働ホーム数:169ヶ所

◆ 有料老人ホームなど高齢者住宅での課題

悪化する介護付有料老人ホームの損益構造



図のように、人件費支出が上がっているのに、終身契約であるため入居者の利用料等の収入も上げられず、介護報酬も上がらないため、収益を圧迫するという構図になっている。

事業者からみた長期入居リスクと経営の不安定性

入居者数推移と償却額		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
入居可能部屋数(1室1名)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
入居者数の推移	当初入居者	50	50	50	50	50	40	40	30	30	30
	補充入居者①						10	10	10	10	10
	②								10	10	10
償却額の推移 (収入) [百万円]	当初入居者	100	100	100	100	100					
	補充入居者①						20	20	20	20	20
	②								20	20	20
損益計算書上の表示	合計・収入額	100	100	100	100	100	20	20	40	40	40

長寿 ⇒ 経営の不安定性リスク！

10人 × 1000万円 = 10,000
10,000 ÷ 5年 = 2,000万円

最初の5年償却が終わった以降、収入が不安定化傾向

入居一時金1000万円、償却期間5年、入居者数50名とする。

(計算を簡単にするため、特別の初期償却割増等は考慮しない。当初から100%入居の前提)。

一年目に50名の高齢者が入居したと仮定すると、入居一時金は5億円がキャッシュフローとして入金される。
1000万円 × 50名 = 50,000万円。これが、5年間で毎年償却(=売上計上)されることになる。

即ち、入居者への返還義務があるため、一旦全額、前受金として負債勘定に計上されるが、月々、利用料として償却されて、収入(売上)として振り替えられることになる。

上記の例では、ずっと入居者総数は50名のままだが、5年の間に退居や新入居で入居者は入れ替わりながら運営は続いている。

入室率、実入居率のホーム収入への影響(例)

一般介護付有料老人ホームのシミュレーション

<前提条件>

入居定員	50名
平均要介護度	要介護3(711単位)
入居一時金	900万円(5年償却)
入居一時金償却	月額 150,000円

管理費	月額 60,000円
食事費用	月額 63,000円
上乗せ介護費用	月額 60,000円

<注記>

1単位:10円

月当たり稼働日:30日

入院等でホーム不在の場合、介護保険料、上乗せ介護費用、食事費、は徴収しない。

シミュレーション①-1	
入室率 95%	実入居率 90%
一時金償却収入	7,125,000円
管理費収入	2,850,000円
食費収入	2,835,000円
介護保険収入	9,598,500円
上乗せ介護収入	2,700,000円
月額合計	25,108,500円
年額合計	301,302,000円

シミュレーション②-1	
入室率 70%	実入居率 65%
一時金償却収入	5,250,000円
管理費収入	2,550,000円
食費収入	2,048,000円
介護保険収入	6,932,250円
上乗せ介護収入	1,950,000円
月額合計	18,730,250円
年額合計	224,763,000円

シミュレーション③-1	
入室率 45%	実入居率 40%
一時金償却収入	3,375,000円
管理費収入	1,350,000円
食費収入	1,260,000円
介護保険収入	4,266,000円
上乗せ介護収入	1,200,000円
月額合計	11,451,000円
年額合計	137,412,000円

シミュレーション①-2	
入室率 95%	実入居率 85%
一時金償却収入	7,125,000円
管理費収入	2,850,000円
食費収入	2,677,500円
介護保険収入	9,065,250円
上乗せ介護収入	2,550,000円
月額合計	24,267,750円
年額合計	291,213,000円

シミュレーション②-2	
入室率 70%	実入居率 60%
一時金償却収入	5,250,000円
管理費収入	2,550,000円
食費収入	1,890,000円
介護保険収入	6,399,000円
上乗せ介護収入	1,800,000円
月額合計	17,889,000円
年額合計	214,668,000円

シミュレーション③-2	
入室率 45%	実入居率 35%
一時金償却収入	3,375,000円
管理費収入	1,350,000円
食費収入	1,102,500円
介護保険収入	3,732,750円
上乗せ介護収入	1,050,000円
月額合計	10,610,250円
年額合計	127,323,000円

コメント:入室率 契約済みで毎月支払いが行われている。

実入居率 契約済みではあるが入院等で不在の方を除く人数。

特定施設入居者生活介護 報酬単価(例)

要介護区分	報酬日額(単位)	30日利用した場合(単位)
要支援1	203	6,090
要支援2	469	14,070
要介護1	571	17,130
要介護2	641	19,230
要介護3	711	21,330
要介護4	780	23,400
要介護5	851	25,530

夜間看護体制加算 10単位／日

(注記)入居者の負担金は介護保険料。介護度により異なる。10%の負担。
 実際の支給限度額は、金額ではなく単位で決められており、サービス提供事業者の所在地(地域差)やサービスの種類によって1単位当たりの報酬額が異なる。

高齢者住宅：矛盾する経営環境と「終身契約」

変化する高齢者（年々加齢 ↑）

変化する経営環境（人手確保難）



変化しにくい“終身契約”

（⇒ 最近は「終身」の表現外す動き）

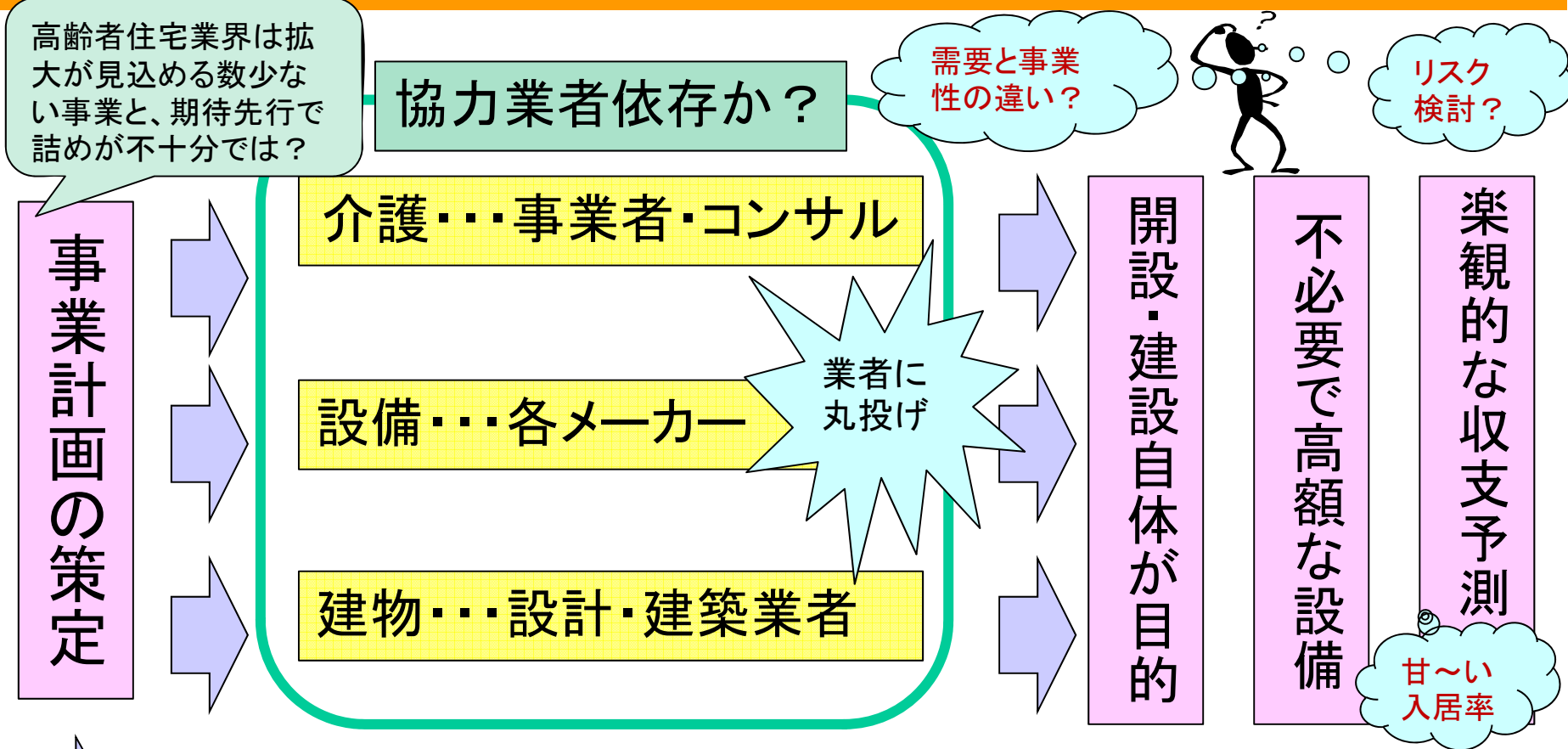
- ・加齢によって身体状況は変化し、要介護度は悪化する
- ・介護報酬・高齢者住宅関係の制度は流動的
- ・医療制度の改定によって、介護だけでなく、医療機能充実も不可欠

- ・高齢者住宅の基本ニーズは、そこで死ぬまで安心して生活できること
- ・入居者との契約は、他に類例のない終身利用が基本
- ・事業者だけの判断で料金変更、サービス・レベル変更は難しい

事業に大きな影響を与える諸制度は未だ流動的であり、労働市場などの社会情勢は大きく変動し、求められるサービス内容・量は変わっていく。

有料老人ホームは、その変化への対応力が重要となるが、逆にその価格・サービス内容は、終身契約という非常に変化に対応しにくいという非常に難しい、特殊な事業。事業者の経営の失敗は、即入居者の生活を脅かすことにつながる。

高齢者住宅 事業計画策定と推進上の問題点



- ➡ 過剰期待先行型で、とにかく「開設ありき」の計画になりがち
- ➡ 事業シミュレーション不足による開所後の混乱・倒産ホーム増

◎ 目標コスト(上限)を前提に、投資計画など調整する努力不足か

特定施設の「総量規制」とその及ぼす影響

特別養護老人ホーム、老人保健施設
及び介護療養型医療施設は都道府県
により利用者数や施設の指定制限

従
来

今まで、介護付き有料老人ホーム、ケ
アハウスなど、都道府県から指定を受
けて介護サービスを提供する施設で
ある特定施設は規制対象外

法改正により、規制の対象外であった介護付き有料老人ホーム、
ケアハウスなども、都道府県策定の介護保険事業支援計画にもと
づき、施設の指定を拒否など地域内の総施設数を制限可となる

特定施設とは： 特定施設とは有料老人ホームやケア
ハウス等で一定の人員配置を行ったものが、入居者に
介護を提供した場合には、特定施設として、介護保険
給付対象となる施設。

介護保険の「住所地特例」とは？

他の市町村の介護保険施設などに転出する場合に
限り、従来居住していた市町村の被保険者証を引き
続き利用するきまりになっています

都道府県内の区域における利用定員が、「必要利用定員総数」を超えてしまう場合、都
道府県知事は指定をしないことができる、となる。

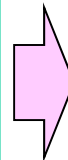
- ◆この総量規制の影響等により、介護付き有料老人ホーム等において、新規
に特定施設生活介護の指定を受けた事業者数は鈍化している。
- ◆都市部において、多くの地方自治体は特定施設入居者生活介護の指定を
認めない傾向がみられる。これは、介護報酬の制限を狙ったものとみられる。

特定施設の総量規制の経緯

2009-5-19

特定施設事業者連絡協議会

「三位一体改革」により、(混合型／介護専用型を問わず)都道府県の特定施設に係る給付費の負担割合を増やすとともに、都道府県に特定施設の整備数量の規制権限が与えられた。



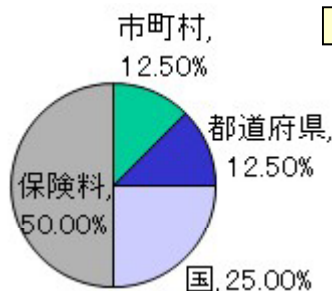
①総量規制の影響等により、新規に特定施設入居者生活介護の指定を受けた事業者数は、2006年より鈍化。

※1 介護保険福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、特定施設に係る給付費

施設等給付費 ※1

2006年3月以前

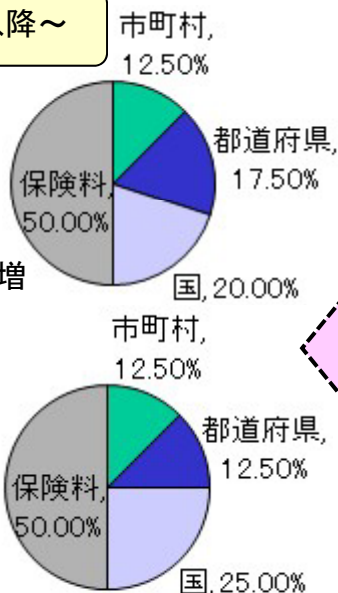
2006年4月以降～



三位一体改革

負担増

不変

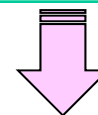


都道府県が介護支援計画において整備数量を定め、それを上回る場合には、指定申請があっても指定しなくてもよい

※2 施設等給付費以外の給付費

居宅給付費 ※2

②都市部において、多くの地方自治体は特定施設入居者生活介護の指定を認めない。



指定の仕方	政令指定都市
充足しているので緩めない	12
公募により指定を認める	5
指定を緩める	0

2008年1月調べ

参考①: 有料老人ホーム開設に伴う様々な法令・指針など

法令・規則など	関連省庁
老人福祉法・老人福祉法施行規則	厚生労働省
介護保険法令・関係通知	//
有料老人ホーム設置運営標準指導指針	//
有料老人ホーム設置運営指導指針	各都道府県
高齢者の居住の安定確保に関する法律・施行規則	国土交通省
建築基準法、都市計画法、消防法等	//
不当景品類及び不当表示防止法	公正取引委員会

注)

上記の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」は地方自治体が監査、監督する上での最低基準に過ぎず、事業者は自ら魅力あるホームを構築する必要がある

参考②: (生活科学運営) 損益計算書

単位: 千円

科 目	平成18年度	平成19年度	平成20年度
売上高	5, 906, 654	6, 499, 197	7, 149, 219
売上原価	168, 637	4, 829, 615	5, 451, 918
一般管理費・販売費	4, 910, 536	1, 522, 756	1, 573, 035
営業利益	827, 481	146, 826	124, 266
営業外収益	25, 206	38, 083	46, 974
営業外費用			
支払利息	153, 685	117, 449	142, 276
雑支出	2, 746	1, 870	1, 938
経常利益	696, 256	65, 590	27, 026
特別利益	50, 721	117	1, 572
特別損失	33, 753	313	111, 419
税引き前利益	713, 224	65, 394	−82, 821
法人税等	5, 103	5, 212	164, 561
税引き後当期損益	718, 327	60, 182	−247, 382

(生活科学運営) 貸借対照表

単位:千円

大科目	科目		平成18年度	平成19年度	平成20年度
流動資産	現金預金その他	金融機関と借入金残 (百万円:平成20年度末) ・三菱UFJ 1408 ・みずほ 451 ・三井住友 697	4,488,097	3,765,156	2,853,681
固定資産	建物・構築物ほか		6,416,401	6,866,938	7,973,905
	土地その他		3,666,194	5,617,394	5,666,056
	無形固定資産		585,757	396,440	379,774
	投資その他		2,698,579	3,182,015	3,112,058
	合計		13,366,931	16,064,787	17,131,793
資産合計			17,855,028	19,829,943	19,985,474
流動負債	未払金		105,629	—	67,203
	短期借入金(一年内支払の長期借入金)		419,132	832,046	1,046,283
	その他		497,285	661,912	632,957
	合計		1,022,046	1,493,958	1,746,443
固定負債	長期借入金		1,140,314	3,018,319	2,027,262
	長期未払金		2,049,522	1,949,545	1,749,592
	長期前受金(入居一時金など)		12,969,989	12,713,952	13,893,702
	その他		435,502	354,332	518,020
	合計		16,595,327	18,036,148	18,188,576
	負債合計		17,617,373	19,530,106	19,935,019
正味財産	資本金		200,075	200,075	200,075
	利益剰余金		37,580	97,762	—149,620
負債・資本合計			17,855,028	19,829,943	19,985,474

参考③：一般型特定施設入居者生活介護の仕組み

＜介護・看護スタッフ配置基準（最低限）＞

- ・ 要介護高齢者 3 名に対して 1 名以上（常勤換算）
【 3 : 1 配置】

要支援高齢者10名に対して 1 名以上（常勤換算）
【 1 0 : 1 配置】

- ・ 看護スタッフは 3 0 人までは 1 人
それを超える場合は 5 0 又はその端数が増える毎に 1 人
（常勤換算）
- ・ 介護スタッフ・看護スタッフともに、一人以上常勤
- ・ 夜勤時も、常時一人以上配置

ケース・スタディ:一般型介護付有料老人ホーム

- ・入居者60名（全員要介護1以上） 一階 30名、二階 30名
- ・介護スタッフ 17名 看護スタッフ3名（常勤換算）
- ・一日8時間勤務（＋休憩1時間＝拘束9時間）

日勤帯8時間 夜勤帯16時間(2日分)労働

- ・年間勤務日数250日と仮定

週休2日 有給休暇10日

- ・夜勤帯(介護スタッフ) 2名の配置

但し、看護スタッフの夜勤はなし

年間のスタッフ平均配置人数

- ・ 日勤帯介護スタッフ勤務者数 (小数点第2位以下四捨五入)

7. 6名

$[(20\text{名} - 3\text{名}) \times 250\text{時間} - (4\text{名相当} \times 365\text{時間})]$

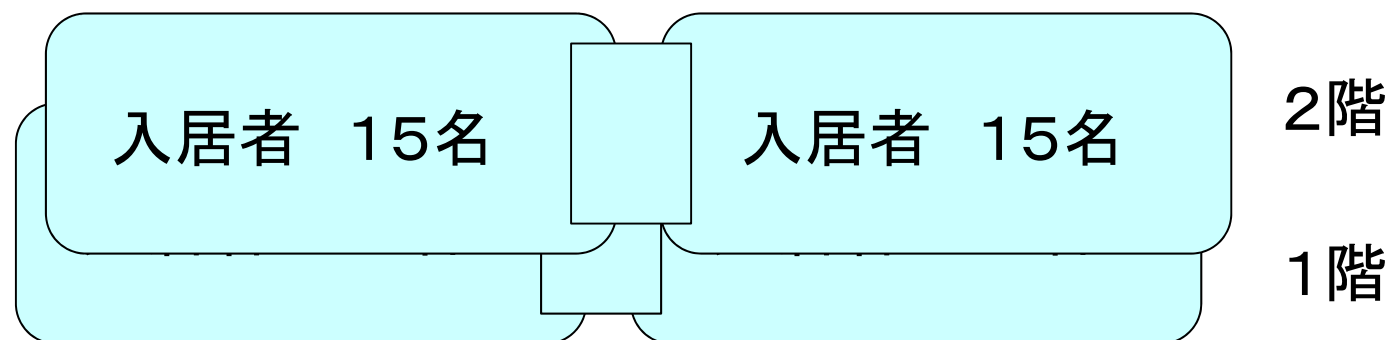
$\div 365\text{日} = 7. 6\text{名}$

- ・ 日勤帯看護スタッフ勤務者数 (小数点第2位以下四捨五入)

2. 1名

$(3\text{名} \times 250\text{時間}) \div 365\text{日} = 2. 1\text{名}$

スタッフの配置



介護スタッフ 日勤帯 7. 6名 夜勤帯 2名



看護師 日勤帯 2. 1名

実際の配置人数	【3:1】配置	
日勤介護スタッフ	7. 6名	各階に3. 8名
日勤看護師	2. 1名	各階に1名
夜勤介護スタッフ	2名	各階に1名

スタッフの勤務タイム・スケジュール(各フロア)

勤務形態	6時		12時		18時		
早出(1名)		7時～16時					
日勤(1. 8名)		9時～18時					
遅出(1名)		11時～20時					
夜勤(1名)	～翌10時				16時～		
	朝食		昼食		夕食		