

森本建設の高齢者住宅



益田市・浜田市の高齢者人口の推移

益田市の高齢者人口

・益田市においては平成23年末の高齢化率は **30.7%**と 全国に比べて 7.4ポイント高くなっており、介護保険制度が始まった平成12年の25.4%から11年で 5.3ポイント上昇しており今後もその傾向が続くと思われます。

(参考 高齢化率(全国平均) 23.3% 平成23年9月 推計値)

・高齢者の増加に加え、一人暮らしの高齢者や高齢者のみの世帯の増加(**48.0%** 平成22年)、認知高齢者の増加など、高齢者に関する課題が顕著になってきています。

浜田市の高齢者人口

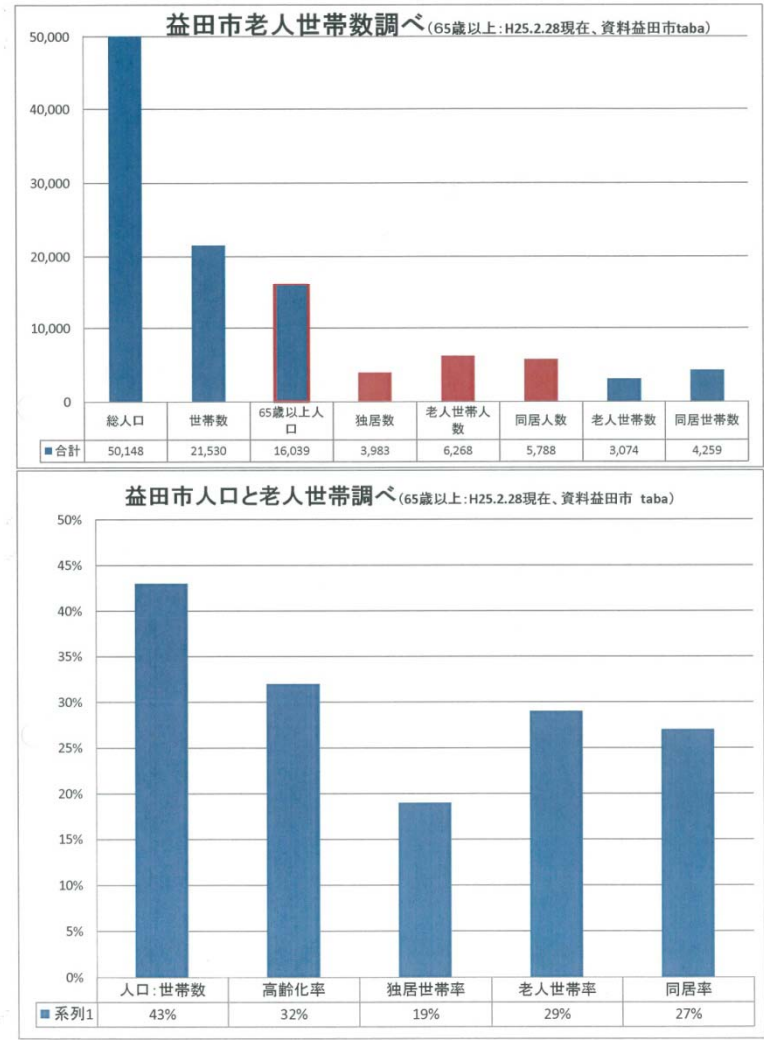
・平成23年10月現在で 高齢化率は **30.8%** となっており増加しています。

・平均世帯人数派減少しており、島根県平均を下回って推移しています。

・一般世帯のうち高齢者のいる世帯は年々増加しており 平成22年には全世帯のほぼ半数が高齢者のいる世帯となっています。

・高齢者のいる世帯の内訳では 高齢者単身世帯 及び 高齢者夫婦世帯が **49.7%** (平成22年)となっており、年々増加しています。

森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



高齢者向けの住宅・施設のイメージ

<第1部 高齢者住宅全般について>

世間の
イメージ

特別養護老人ホーム(とくよう)

→何百人待ち、全国で待機者何十万人、
簡単に入れない

◇有料老人ホーム

→入居一時金が数千万円、入れない、不安

まずは高齢者住宅・施設の種類と概要を説明させていただきます

これだけ住宅・施設があります

<第1部 高齢者住宅全般について>

介護保険3施設

- ①特別養護老人ホーム(特養)
- ②介護老人保健施設(老健)
- ③介護療養型医療施設

公的な低額施設

- ④養護老人ホーム
- ⑤軽費老人ホーム
- ⑥都市型軽費老人ホーム
- ⑦ケアハウス
- ⑧シルバーハウジング

民間運営施設

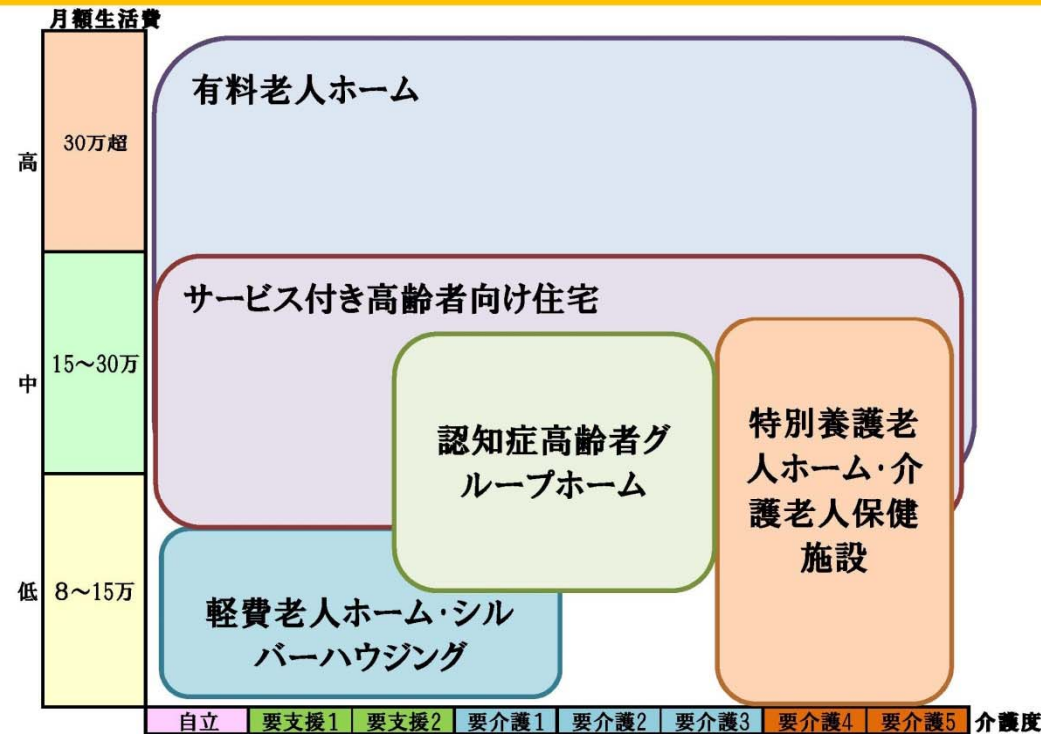
- ⑨グループホーム
- ⑩有料老人ホーム
(介護付・住宅型・健康型)
- ⑪サービス付き高齢者向け住宅
(介護系・住宅系)
- ⑫東京シニア円滑入居賃貸住宅
- ⑬高齢者優良賃貸住宅
- ⑭シニア向けマンション
(分譲・賃貸)

→それぞれの説明は補足資料①を参照下さい。



それぞれの介護度・金額のイメージ

<第1部 高齢者住宅全般について>



→終の棲家として利用可能なのは、「有料老人ホーム」と「サービス付き高齢者向け住宅」



有料老人ホームとは？

<第2部 有料老人ホームについて>

定義：

老人を入居させ以下のいずれかのサービスを提供

①食事の提供、②介護の提供、③洗濯・掃除等の家事、④健康管理

◇介護付有料老人ホーム

→一般的に有料老人ホームとしてイメージされるもの。介護を定額で利用可。

◇住宅型有料老人ホーム

→あとで説明するサービス付き高齢者向け住宅に近い。介護は外部サービス。

◇健康型有料老人ホーム

→お元気な方のみ。介護が必要になったら退去。現在ほとんど無い。



益田・浜田エリアの物件供給状況

国は10年間で約60万戸の高齢者住宅の供給を想定しています。その際の要介護者数との割合を推計して計算すると **供給率は約17%**となります。

エリア		人口	高齢者数 (人)	要介護度 1~4 (人)	サ高住	サ高住	有料老人 H	有料老人H	サ高住戸数+ 住有老H戸数 合計	施設供給率
圏域	市町村				(棟数)	(戸数)	(棟数)	(戸数)		
益田圏域	益田市	49,069	15,739	1,922	0	0	4	41	41	2%
	鹿足郡	14,598	6,191	810	0	0	0	0	0	
浜田圏域	浜田市	60,745	18,750	4,177	0	0	11	252	252	8%
	江津市	25,031	8,488		1	25	2	47	72	
エリア合計		149,443	49,168	6,909	1	25	17	340	365	5%
県合計		706,572	210,631	27,245	29	1032	59	1462	2494	9%
全国				3,297,646	2922	93911	4,144	195,972	289883	9%
データ元/日付	データ元/日付	島根県統計情報データベース 2013年1月現在	島根県統計情報データベース 2012年10月現在	ワムネット	サ高住情報提供システム		島根県HP			
				2012年3月現在	2013年1月現在		2012年9月1日現在			

- ・益田圏域は非常に供給が遅れている
- ・浜田圏域はほぼ平均的な供給





計画する高齢者住宅モデル

介護

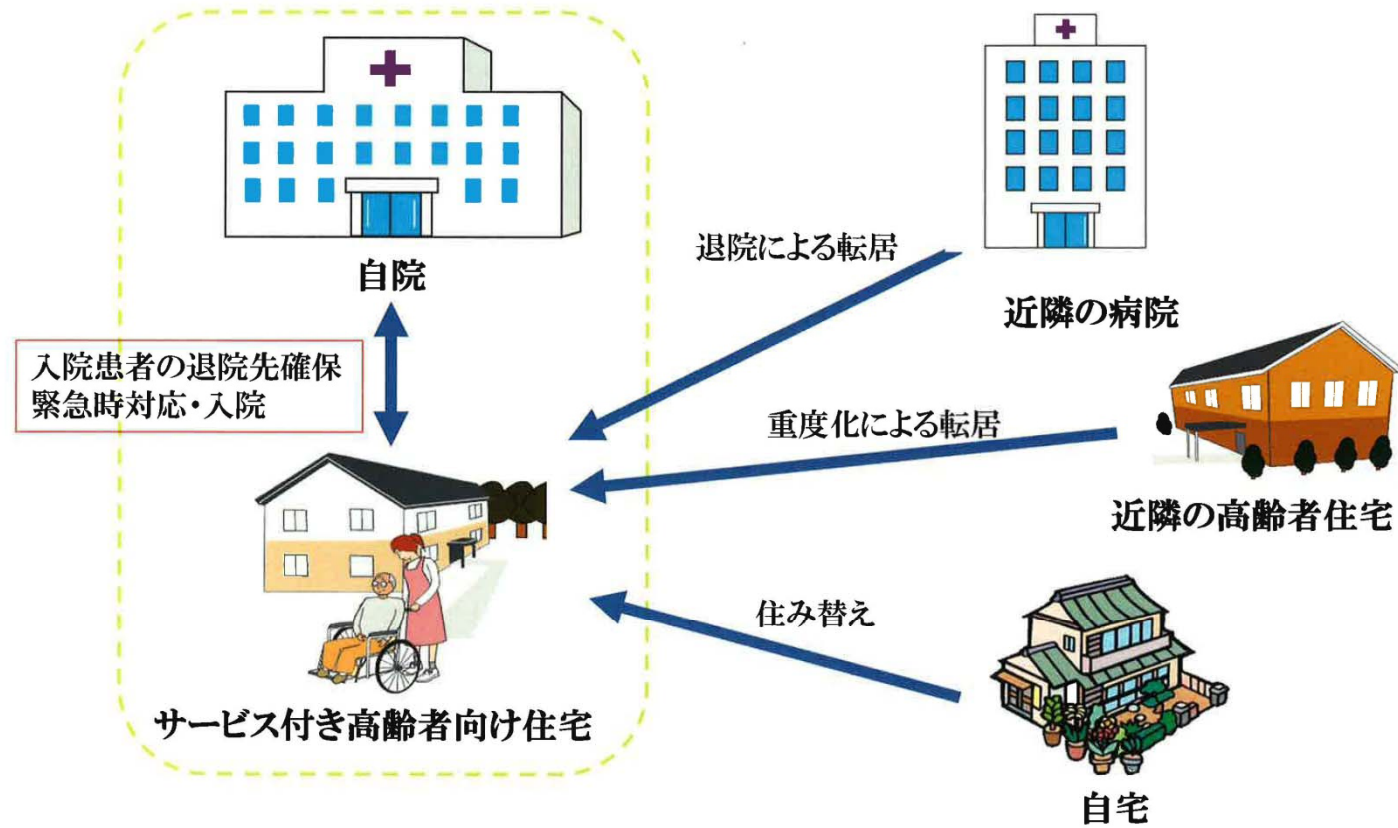
医療

森本建設様の高齢者住宅

これからの高齢者住宅には介護だけでなく
医療が必要！



エリア内の高齢者の流れを構築



サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》
 - ・床面積は原則25㎡以上
 - ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
 - ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》
 - ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）
 - [サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《契約内容》
 - ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること
 - ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
 - ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



サービス付き高齢者向け住宅

24時間対応の
訪問看護・介護
「定期巡回随時対応サービス」
→介護保険法改正により
創設予定

診療所、訪問看護ステーション、
ヘルパーステーション、
デイサービスセンター
定期巡回随時対応サービス（新設）



サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

予算

《高齢者等居住安定化推進事業: 予算額325億円(うち特別枠300億円)》

新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。

- <対 象> 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- <補助額> 建築費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)

税制案

所得税・法人税に係る割増償却、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減措置によるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進

所得税・法人税	5年間 割増償却40%(耐用年数35年未満28%)
固定資産税	5年間 税額を2/3軽減
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額

融資

- サービス付き高齢者向け住宅に対する住宅金融支援機構の賃貸住宅融資の実施と要件の緩和
(=別担保の設定不要)
- サービス付き高齢者向け住宅の家賃の前払金について、民間金融機関のリバースモーゲージ
(死亡時一括償還型融資)を、住宅金融支援機構の住宅融資保険の対象に追加
(住宅融資保険法の特例)



サービス付き高齢者向け住宅整備事業のイメージ

事業イメージ

<要件>

「サービス付きの高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設される「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

その他の要件

- サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの
- 高齢者居住安定確保計画との整合等を地方公共団体が確認したもの
- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるもの
- 入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの

<補助率>

住宅：

新築 1/10(上限 100万円/戸)
改修^{※1} 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設^{※2}：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)
改修 1/3(上限1,000万円/施設)



※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所、食事サービス施設、生活相談サービス施設 等

サ高住の月額料金は？

<第3部 サービス付き高齢者向け住宅について>

家賃部分+共益費+サービス支援費+食費(自炊or食堂)+介護保険(1割負担)+医療費+その他

◇**共益費**

→**部屋の水道光熱費を含む場合もある。(1万~2万)**

◇**食費**

→**居室にキッチンがついていない場合は頼む必要あり。平均4万5千円程度(1500円/1日)**

◇**サービス支援費**

→**常駐のケアの専門家の人件費等。平均2万~4万程度**

賃貸マンションよりもサービス支援費の分高くなる



サ高住で受ける介護サービスの種類

<第3部 サービス付き高齢者向け住宅について>

居宅サービス

- ①訪問介護(ホームヘルプサービス)
- ②訪問入浴介護
- ③訪問看護
- ④訪問リハビリテーション
- ⑤居宅療養管理指導
- ⑥通所介護(デイサービス)
- ⑦通所リハビリテーション(デイケア)
- ⑧短期入所生活介護(ショートステイ)
- ⑨短期入所療養介護
- ⑩福祉用具貸与
- ⑪特定施設入居者生活介護

福祉用具の購入・住宅の改修

- ①福祉用具の購入
- ②住宅の改修

地域密着サービス

- ①定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- ②夜間対応型訪問介護
- ③認知症対応型通所介護
(認知症高齢者デイサービス)
- ④小規模多機能型居宅介護
- ⑤複合型サービス
- ⑥認知症対応型共同生活介護
(認知症高齢者グループホーム)
- ⑦地域密着型特定施設入居者生活介護
- ⑧地域密着型介護老人福祉施設入所生活
介護

→それぞれの説明は補足資料②を参照下さい。



介護限度額とケアプラン作成の流れ

<第3部 サービス付き高齢者向け住宅について>

介護保険限度額 単位:円

要介護度	自己負担額
要支援1	4,970
要支援2	10,400
要介護1	16,580
要介護2	19,480
要介護3	26,750
要介護4	30,600
要介護5	35,830

1単位10円で換算(1ヶ月:30日)

◇ケアプラン

どのサービスをどの程度利用するかというスケジュール計画のこと。

◇ケアマネジャー

介護についての情報を提供し、要介護者に適したサービス導入の援助・支援を行ない、自己負担額や家族・本人の希望を考慮しケアプランを作成してくれる人。



介護プランのイメージ例その①

<第3部 サービス付き高齢者向け住宅について>

Aさんのケース 80歳、女性、要介護2

毎月の支給限度額 19万4,800円(自己負担額19,480円)

脳梗塞で倒れ左半身麻痺(まひ)がわずかに残っている。室内は歩行器や杖を使い一人で移動可能だが、食事、入浴、外出などに見守りと一部介助が必要。長男家族と同居。家族が家事を行っているが日中は就労しており、平日の入浴などの介護はできない。

■Aさんのためのケアプラン(目標:歩行機能を改善して閉じこもりを防ぎ、認知症を予防)

	月	火	水	木	金	土	日
午前	訪問看護 10~11時 (隔週)	通所リハビリ (デイケア)		訪問介護 10~11時	通所リハビリ (デイケア)	訪問介護 10~11時	
午後		10~16時			10~16時		友人との お茶会



介護プランのイメージ例その②

<第3部 サービス付き高齢者向け住宅について>

1カ月のサービス費用(介護保険分)

【訪問介護】 (身体介護) 4,020円 × 8回/月 = **32,160円** (自己負担額3,216円)

外出の介助を行い、閉じこもりを改善し認知症の進行を予防

【訪問看護】 5,500円 × 2回/月 = **11,000円** (1,100円)

看護師が自宅を訪問、健康管理のほか、体や脳のリハビリのアドバイスなど

【通所リハビリテーション】 併設型デイケア 6時間

9,860円(入浴・送迎加算含む) × 8回/月 = **78,880円** (7,888円)

医療系施設に日帰りで通い、筋力低下を防ぎ歩行が安定するように理学療法士によるリハビリを行う。食事や入浴も安心してでき、音楽や手芸などによるレクリエーションもある

【福祉用具貸与】 介護用ベッド、その他付属品20,000円 + 4点杖4,000円

+ 車いす8,000円 = **32,000円** (3,200円)

合計 154,040円 **そのうち自己負担額15,404円**



森本建設の高齢者住宅

サービス付高齢者向け住宅 いわみ



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



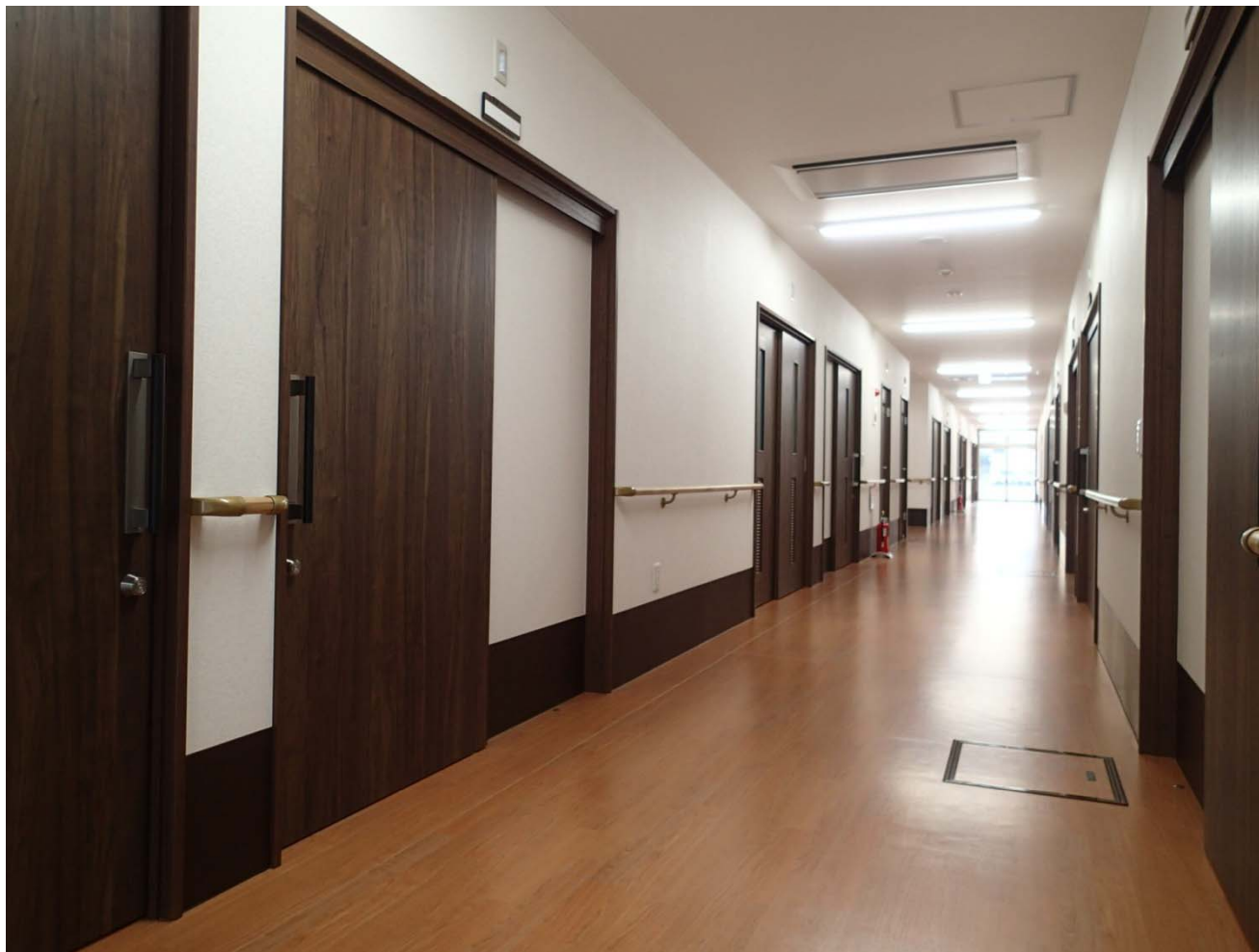
森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



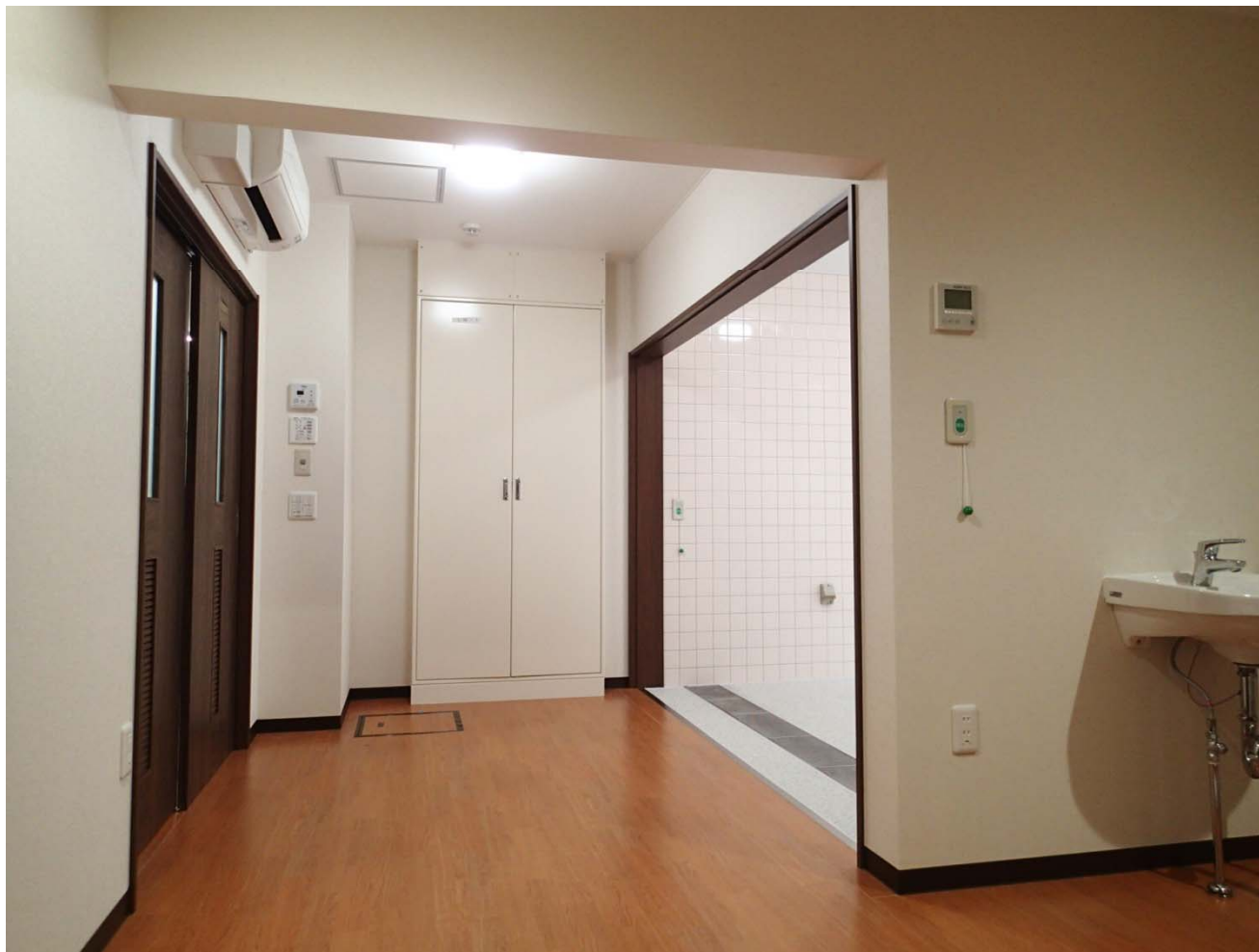
森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



森本建設の高齢者住宅



サ高住の課題

<第3部 サービス付き高齢者向け住宅について>

- ◇介護費用が高額になる可能性がある。
 - ◇お元気な方が多いところから施設色の強い住宅まで幅が広い。
 - ◇現在11万戸→60万戸(様々な業種が算入)
- 終の棲家となりえるか???**

