

1. 민간 노인요양시설 현황과 종류

가. 민간 요양시설 개요

- 민간기업이 참여하는 노인주거복지시설은 크게 유료노인홈과 서비스 지원형 고령자주택 2가지 유형이 있음
 - 유료노인홈은 노인복지법 제29조에 근거해 운영되는 시설로 고령자를 입소시켜 ① 식사 제공, ② 목욕, 배설 또는 식사 개호, ③ 세탁, 청소 등의 가사, ④ 건강관리 등 4가지 서비스 중 하나 이상을 제공해야 함
 - 서비스 지원형 고령자주택은 고령자 주거안정 확보에 관한 법률에 근거해 운영하는 임대주택으로, 안부확인서비스와 생활상담서비스가 필수적으로 제공해야 함
 - 최근에는 서비스 지원형 고령자주택에서도 식사제공 등 유료노인홈에서 제공하는 서비스를 제공하는 경우가 많아 동 시설을 큰 의미에서 유료노인홈으로 간주하는 경우가 많음
 - 상기 2개 시설은 고령자가 건강할 때 입소해 안부확인, 생활상담, 식사 제공 등 생활지원서비스를 받다가 거동이 불편해지면 등급판정을 받아 동일 시설에서 장기 요양서비스를 받을 수 있는 것이 특징임
 - 또한, 중산층이 부담할 수 있는 가격대부터 고소득층을 위한 고급시설까지 다양한 가격대의 시설이 민간에 의해 운영됨

나. 민간 요양시설 종류

- 유료노인홈은 크게 개호 제공형, 주택형, 건강형으로 구분할 수 있으며, 이 중 개호 제공형과 주택형이 민간 비즈니스에 활용됨
 - 개호 제공형 유료노인홈은 자립상태에 입소해 생활하다 등급판정을 받을 경우 거

주하는 유료노인홈에서 장기요양서비스를 받을 수 있으며 상당수가 임종서비스도 제공함

- 유료노인홈 내부 직원이 직접 장기요양서비스를 제공하는 일반형과 안부확인과 케어플랜(Care plan) 등은 내부직원이 제공하지만 요양서비스는 위탁 기관이 제공하는 외부서비스 이용형이 있음
- 주택형 유료노인홈은 장기요양서비스가 필요할 경우 외부 사업소의 방문 개호, 방문 간호 등을 이용하는 시설임
- 건강형 유료노인홈은 자립 상태에서 입소해 생활하다 장기요양서비스가 필요하게 되면 계약을 해지하고 퇴소하는 시설로 시설 수가 많지 않으며 민간 기업의 활용도도 낮음
- 개호 제공형 유료노인홈과 주택형 유료노인홈에 대해서는 인가 유무, 지도감독 권한, 개호보수 체계, 주요 인력 및 설비 기준에서 차이가 있음(부록 표 I-1) 참조)

〈부록 표 I-1〉 일본의 개호 제공형 유료노인홈과 주택형 유료노인홈 비교

구분	개호 제공형 유료노인홈	주택형 유료노인홈
인가	도도부현 또는 시정촌의 지정	도도부현 등에 신고
지도감독 권한	우측 기재 외에 개호보험법에 근거한 권고, 개선명령, 지정취소 등	노인복지법에 근거한 개선명령, 업무정지 명령 등
개호서비스 이용 및 보수체계	개호보험서비스를 시설에서 직접 제공, 개호보수는 시설에 포괄보수로 지급	개호서비스를 받고자 하는 경우 별도 외부서비스 사업소와 개별 계약 후 이용, 개호보수는 서비스 이용량에 따라 각 사업소에 지급
주요 인력기준	• 관리자 1명 • 생활상담원: 요개호자 100명당 1명 • 간호사: 요지원자 100명당 1명, 요양보호사: 요개호자 3명당 1명 • 기능훈련지도원: 1명 이상 • 계획 작성 담당자: 개호지원전문요원 1명 이상	법령상 규정은 없지만 표준지도지침(국장고시)에서 다음과 같이 제시 • 입소자 수 및 제공하는 서비스 내용에 따라 관리자, 생활상담원, 영양사, 조리원을 배치할 것 • 개호서비스를 제공하는 경우 서비스 내용에 따라 요개호자 등을 직접 대하는 직원에 대해서는 개호서비스의 안정적 제공에 지장이 없도록 직원 체제를 구축할 것

〈부록 표 I-1〉 계속

구분	개호 제공형 유료노인홈	주택형 유료노인홈
주요 시설기준	• 개호거실: 원칙 개인실, 프라이버시 보호 배려, 간병할 수 있는 적당한 넓이, 지하실에는 설치하지 말 것 등 • 임시 개호실: 간병할 수 있는 적절한 넓이 • 욕실: 몸이 불편한 사람이 목욕하는데 적합할 것 • 화장실: 거실이 있는 층마다 설치하여 비상 설비를 갖추는 것 • 식당, 기능훈련실 : 기능을 충분히 발휘할 수 있는 적당한 넓이 • 시설 전체: 이용자가 휠체어로 원활하게 이동할 수 있는 공간과 구조	법령상 규정은 없으나 표준지침(국장고시)에서 직원 배치에 대해 제시 • 일반거실, 개호거실, 임시개호실: 개인실로 하고 입소자 1인당 바닥 면적은 13㎡ 이상 등 • 욕실, 세면시설, 화장실을 거주실 내에 설치하지 않을 경우 모든 입소자가 이용할 수 있도록 적절한 규모와 수를 마련할 것 • 개호거실이 있는 구역 복도는 입소자가 휠체어 등으로 안전하고 원활하게 이동할 수 있도록 폭은 원칙적으로 1.8m 이상 등

자료: 일본 후생노동성 홈페이지(<https://www.mhlw.go.jp/>)

다. 민간 요양시설 현황

○ 유료노인홈은 2021년 기준 16,724개 소, 정원은 634,395명이며 서비스 지원형 고령자 주택은 2023년 4월 기준 8,209개 소, 282,433호실이 운영됨(〈부록 표 I-2〉 참조)

- 유료노인홈의 시설 수 추이를 보면 2014년에 9,632개 소였던 것이 2021년엔 16,724개 소로 75%나 증가함

〈부록 표 I-2〉 일본 유료노인홈 시설 수 추이

(단위: 개 소)

연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
시설 수	9,632	10,651	12,570	13,525	14,454	15,134	15,956	16,724

자료: 일본 후생노동성 홈페이지(<https://www.mhlw.go.jp/>)

라. 서비스 지원형 고령자주택 현황

○ 서비스 지원형 고령자주택은 노인복지법이 아닌 고령자 주거안정 확보에 관한 법률에 근거한 시설이지만 유료노인홈과 같은 서비스를 제공할 수 있어 민간에서 많이 설립함(〈부록 표 I-3〉 참조)

- 개호 제공형 유료노인홈과 달리, 장기요양서비스는 외부 사업소와 개별 계약 후 이용하며 개호보수는 서비스 이용량에 따라 각 외부 사업소에 지불함
- 서비스 지원형 고령자주택 또한 2011년 10월 도입 이후 시설 수와 호수가 꾸준히 증가하고 있음

〈부록 표 I-3〉 일본의 서비스 지원형 고령자주택 개요

구분	서비스 지원형 고령자주택
인가	도도부현 등에 등록
지도감독권한	고령자 주거안정 확보에 관한 법률에 따른 시정지시, 등록취소 등
개호서비스 이용 및 보수체계	• 개호보험서비스를 받고자 하는 경우 별도 외부서비스 사업소와 개별 계약 후 이용 • 개호보수는 서비스 이용량에 따라 각 사업장에 지급
주요 인력기준	다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 적어도 주간에 상주하여 안부확인서비스 및 생활상담서비스를 제공할 것 • 사회복지법인, 의료법인, 지정 재가서비스사업장 등의 직원 • 의사, 간호사, 개호복지사, 사회복지사, 개호지원전문요원, 요양보호사 1급 이상의 자격을 가진 자 * 상주하지 않는 시간대에는 긴급신고시스템으로 대응할 것
주요 시설기준	• 거실: 25㎡(거실, 식당, 주방 및 기타 주택 일부는 공동으로 이용할 경우는 18㎡ 이상) • 거주 영역에 부엌, 수세식 화장실, 수납시설, 세면시설 및 욕실 등을 갖출 것 • 배리어프리(Barrier free) 구조일 것

○ 시설별 입소 비용은 입소 일시금과 월 이용료가 있으며 시설 고급화 정도나 입지, 서비스 질적 수준에 따라 다양한 가격대가 존재함(〈부록 표 I-4〉 참조)

- 민간시설은 입소 일시금이 존재하지만 공적시설은 대부분 입소 일시금이 없음
- 또한 민간시설은 월 이용료가 10만~40만 엔 사이에 있지만 공적시설은 8.8만~15만 엔 사이로 민간보다 저렴함
- 공적시설은 지방자치단체나 사회복지법인 등이 운영하고 있으며 주로 서민들이 이용함
- 민간시설 중에서 가장 비싼 시설은 개호 제공형 유료노인홈으로의 경우 수천만 엔에 달함¹¹²⁾

〈부록 표 I-4〉 일본의 운영주체별 고령자 입소시설 비용

(단위: 엔)

	시설유형	입소 일시금	월 비용	입소 조건
민 간 시 설	개호 제공형 유료노인홈	0~1억	12~40만	자립단계 입소 가능
	주택형 유료노인홈	0~1억	12~40만	자립단계 입소 가능
	서비스 지원형 고령자주택	월 비용의 2~3개월치	5~25만	자립단계 입소 가능
	그룹홈	0~15.8만	10~14.3만	치매 환자용
공 적 시 설	특별양호 노인홈	없음	10~14.4만	요개호 3 이상
	개호노인 보건시설	없음	8.8~15.1만	요개호 1 이상
	개호 요양형 의료시설	없음	8.6~15.5만	요개호 1 이상
	케어하우스	0~30만	9.2~13.1만	자립단계 입소 가능

자료: 각종 고령자 시설 중개 사이트 소개자료를 참고하여 작성함

2. 보험급여 적용 시설 요건 및 현황

○ 유료노인홈과 서비스 지원형 고령자주택에서 공적 개호보험을 적용받기 위해서는 ‘특정시설’로 지정받아야 하며, 특정시설로 지정받아 특정시설 입소자 생활개호를 제공하고 있는 시설은 2019년 기준 5,587개 소이고 수급자 수는 25만 명임

- 특정시설이란 케어매니저가 작성한 케어플랜에 따라 식사보조, 목욕보조, 배설보조 등 생활전반에 걸친 신체적 개호서비스와 기능회복을 위한 재활치료를 받을 수 있도록 후생노동성령으로 정한 시설을 의미함
- 특정시설로 지정을 받을 수 있는 대상은 유료노인홈, 케어하우스, 양로노인홈이 있으며 서비스형 고령자주택도 유료노인홈에 해당하는 시설은 특정시설로 지정받을 수 있음
- 특정시설로 지정받기 위해서는 후생노동성에서 정한 인원 기준과 설치 기준에 부합할 필요가 있음
- 특정시설로 지정받게 되면 요양서비스(특정시설 입소자생활개호라고 함) 횟수나 시

112) 우리나라와 달리 입주 일시금은 장기 거주 시 돌려받지 못하는 자금으로 사업자는 그 비용을 장기수선비나 시설 운영 등에 활용할 수 있음

간당 비용을 계산하는 것이 아니라 포괄수가제가 적용되기 때문에 비용이 일정 금액으로 정해져 있어 알기 쉽고 24시간 안심하고 지원을 받을 수 있어 고령자 입장에서 장점이 큼

- 특정시설 입소자생활개호 지정을 받은 대표적인 시설은 개호 제공형 유료노인홈이며 일부 서비스 지원형 고령자주택도 지정을 받았으며 주택형 유료노인홈은 대부분 지정을 받지 않은 상황임
- 개호 제공형 유료노인홈은 건강할 때 입소해 각종 생활지원서비스를 받다가 요양 등급을 받으면 동일 시설에서 간병서비스를 받다가 죽음까지 맞이하는 삶의 마지막 공간으로 자리잡아가고 있음
 - 후생노동성의 2019년 조사에 따르면, 전체 시설의 73.4%가 임종서비스를 제공함
- 특정시설 입소자생활개호 수급자는 전체 수급자 중 요지원 1, 2가 13.3%, 요개호 1, 2가 41.7%, 요개호 3 이상이 44.8%로 다양하게 분포되어 있음

- 특정시설 지정을 받은 개호 제공형 유료노인홈의 월 이용료(개호보험 본인부담금 제외)는 30만 엔 이상이 전체의 32.8%를 차지할 정도로 높은 수준이며 평균은 227,039엔임 <<부록 표 I-5> 참조)

〈부록 표 I-5〉 일본의 개호 제공형 유료노인홈 월 이용료 분포(2019년)

(단위: %)

월 이용료	14만 엔 미만	14~16만 엔	16~18만 엔	18~20만 엔	20~25만 엔	25~30만 엔	30만 엔 이상
비중	14.8	10.5	6.4	4.8	12.3	18.3	32.8

3. 민간 요양시설 설치 규제

가. 시설 설치 규제

- 민간 기업이 운영하고 있는 대표적인 입소시설인 유료노인홈에 대한 설치 관련 규제는 후생노동성이 표준 지침을 마련하고 이를 참고해 지자체가 ‘유료노인홈 설치운영 지도지침’을 작성해 운영하는 구조임¹¹³⁾

- 입소민이 건강하고 안전한 생활을 영위할 수 있도록 교통의 편리성, 지역 환경, 재난안전성 및 의료기관과의 연계성을 고려하여 입지를 선정하도록 제시함
 - 특히, 유료노인홈은 입소자인 노인이 생활지원과 간병서비스 등을 받으면서 장기적으로 생활하는 곳이기 때문에 주택가에서 먼 거리에 있거나 입소자가 외출할 때 불편을 겪을 수 있는 지역에는 설치하지 않는 것이 바람직함을 명문화함
 - 유료노인홈 설치 목적으로 제공되는 토지 및 건물에 대해서는 유료노인홈 사업 외의 목적으로 저장권, 그 외 유료노인홈으로 이용하는데 제한될 우려가 있는 권리가 존재하지 않음을 등기부등본 및 필요시 현지조사 등을 통해 확인할 수 있어야 함
- 시설사업자(설치자)는 노인복지시설과 달리 지방자치단체 및 사회복지법인에 한정하지 않음(즉, 민간 영리법인도 가능)
 - 공익법인의 경우 유료노인홈 사업 수행에 있어 주무관청의 승인을 받아야 함
 - 사업을 안정적으로 수행할 수 있는 경영기반을 갖추고 있어야 하며 사회적 신뢰를 얻을 수 있는 경영주체여야 함
 - 개인 경영이 아니어야 하며 소수의 개인 주주 등에 의해 독단적인 경영이 이루어질 가능성이 없어야 함
 - 다른 사업을 영위하고 있는 경우 그 재무상태가 적정해야 함
 - 임원 중에는 유료노인홈 운영에 관한 지식, 경험을 가진 자를 참여시켜야 함. 또한 장기요양서비스를 제공하는 유료노인홈의 경우 임원 중 고령자 장기요양에 관한 지식, 경험을 가진 자를 참여시키는 등 장기요양서비스가 적절하게 제공될 수 있는 운영체제를 확보해야 함

나. 부동산 소유 규제

- 토지나 건물을 임차해 운영하는 경우 계약기간 동안 사업을 안정적으로 지속할 수 있도록 세부적인 임대차 계약 조건을 지침에 명시함
 - 토지 소유자와 시설사업자 간 토지 임대차 계약의 경우

113) 도쿄도(東京都)가 올해 4월에 작성한 '유료노인홈 설치운영 지도지침'에 근거함(2023. 4. 1), "東京都有料老人ホーム設置運営指導指針")

- 계약서에 유료노인홈 사업을 위한 토지 임차라는 점을 명시하고 임차인이 유료 노인홈 사업을 지속할 수 있도록 토지소유자가 협력한다는 내용을 계약서에 명시할 것
- 건물 등기를 하는 등 법률상 대항요건을 구비할 것
- 임차인과 입주 계약기간에 대해 정한 것이 없는 경우 일본 임대차법(借地借家法, 법률 제90호)의 제3조 규정에 따라 최초 계약의 임차 계약기간은 30년 이상이어야 하며 자동갱신조항이 계약에 포함되어 있어야 함
- 무단 양도, 무단 전대 금지 조항이 계약에 포함되어 있어야 함
- 시설설치자의 증개축에 대한 금지 특약이 없거나 또는 증개축에 대해 당사자간 협의 시 토지소유자가 특별한 사정이 없는 한 증개축에 대해 승낙을 해야 한다는 조항이 계약에 포함되어야 함
- 임대료 개정 방법이 장기간 정해져 있어야 함
- 상속, 양도 등으로 토지 소유자가 변경된 경우에도 새로운 토지 소유자에게 계약이 승계된다는 조항이 계약에 포함되어 있어야 함
- 계약상 임차인에게 현저하게 불리한 계약조건이 정해져 있지 않아야 함
- 건물 소유자와 시설사업자 간 건물 임대차 계약의 경우
 - 계약서에 유료노인홈 사업을 위한 계약이라는 점을 명시하고 임차인이 유료노인홈 사업을 지속할 수 있도록 건물소유자가 협력한다는 내용을 계약서에 명시할 것
 - 임차인과 입주 계약기간에 대해 정한 것이 없는 경우 최초 계약의 계약기간은 20년 이상이어야 하며, 갱신 후의 임차계약 기간(짧은 기간이 아닐 것)을 정한 자동갱신 조항이 계약에 포함되어야 함
 - 무단 양도, 무단 전대 금지 조항이 계약에 포함되어 있어야 함
 - 임대료 개정 방법이 장기간 정해져 있어야 함
 - 상속, 양도 등으로 건물의 소유자가 변경된 경우에도 새로운 소유자에게 계약이 승계된다는 조항이 계약에 포함되어 있어야 함
 - 계약상 임차인에게 현저하게 불리한 계약조건이 정해져 있지 않아야 함
 - 입주 계약기간이 정해져 있지 않은 경우 건물 우선매수권에 대해 명시되어 있는 것이 바람직함

- 토지 임대, 건물 임대 등의 계약관계가 복수인 경우에는 토지신탁방식, 생명보험 회사에 의한 신탁방식 및 실질적으로 양자 간의 계약관계와 동일시할 수 있는 계약관계로서 해당 계약관계가 사업의 안정성에 기여하는 등 부득이하다고 인정되는 계약관계에만 허용됨
 - 정기 임대차계약일 경우 입주계약기간이 해당 임대차계약의 계약기간을 초과하지 않도록 하고 입주계약 시 그 취지를 충분히 설명해야 함
 - 또한 계약서에 입주계약기간이 정해져 있지 않은 경우에는 정기 임대차계약을 적용하지 않고 통상적인 임대차계약을 적용해야 함
- 리츠를 활용한 고령자 입소시설 운영이 법적으로 가능하며 이를 헬스케어 리츠라 함
 - 일본 정부는 헬스케어 리츠를 활용한 고령자 시설 공급확대를 위해 2014년에 '헬스케어 리츠 활용 가이드라인'을 발표함
 - 리츠를 활용한 고령자 입소시설 운영이 존재하기는 하지만 활성화되어 있다고 보기는 어려움
 - 현재 대표적인 헬스케어 리츠 상품은 '헬스케어&메디컬투자법인'이 있고, 리츠 상품 운영사가 총 48개 고령자 입소시설과 일부 병원에 투자함¹¹⁴⁾

다. 수용 인원 규제

- 장기요양서비스에 대한 지자체의 부담 경감, 재가서비스 권장 등의 목적으로, 각 시구정촌 단위의 시설 및 거주형 서비스의 총량(전체 수용인원)을 규제함
 - 신규로 시설을 개설할 때 도도부현의 사업자 지정이 필요한데 도도부현에서 정한 '필요이용 정원총수'를 초과하는 경우에는 제도적으로 사업자 지정을 거부할 수 있음¹¹⁵⁾
 - 총량규제 기준 및 방법은 다음과 같음
 - 시정촌과 도도부현은 각각 3년을 1기로 하는 개호보험사업계획과 개호보험사업지원계획을 세우도록 하고 있음

114) 헬스케어&메디컬투자법인은 2014년 말에 투자법인을 설립해 2015년 3월 리츠 상장함. 고령자 입소시설이 꾸준히 증가하고 있는 상황에서 헬스케어 리츠가 충분히 활성화되지 않은 이유에 대해서는 향후 추가 조사가 필요함

115) 총량규제 법적 근거는 개호보험법 117조, 118조를 참조함

- 개호보험사업계획 작성 시 해당 지역의 인구, 고령화율, 등급인정율 등을 감안해 필요이용 정원총수를 사전에 예측하도록 하고 있음
- 필요이용 정원총수에 대해 이미 개설한 시설의 정원을 뺀 수치가 신규 개설 지정이 가능한 부분이며 이를 근거로 시설 지정여부를 결정함
- 시설을 건설한 이후에 지정 불가가 되는 상황을 방지하기 위해 대부분의 지자체에서는 시설 계획단계에서부터 사업자가 미리 지자체와 상담을 통해 지정 가능성 여부에 대해 논의하도록 함
- 2008년 개호보험법 개정을 통해 전체 개호사업자에 대해 사업폐지 시 기존 이용자가 받던 서비스를 계속 받을 수 있도록 규제를 도입함
 - 후생노동장관, 도도부현 지사, 시정촌장은 이용자에 대한 서비스가 지속적으로 제공되도록 관계자 간의 연락 조정, 사업자에 대한 조언, 그 외의 원조를 실시하고 개호사업자가 의무를 이행하지 않는 경우 도도부현 지사, 시정촌장이 사업자에게 권고·명령을 할 수 있도록 함
 - 노인복지법에는 도도부현 지사가 입소자 보호를 위해 필요하다고 인정할 경우 해당 설치자에게 그 개선에 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있음(노인복지법 제29조 제15항)
 - 또한 유료노인홈 폐업 1개월 전에 도도부현에 신고를 의무화하고 행정기관도 입소자에게 개호 등의 제공을 계속적으로 받을 수 있도록 필요한 조언 및 그 밖의 원조를 하도록 노력할 의무를 부여함(노인복지법 제29조 제3항)

〈부록 표 II-1〉 일본 생명보험회사의 신사업 진출 현황

구분	보험업					금융업 (제106조 제1항 업무) ¹⁾							종속업무 (제106조 제2항 제1호 업무) ¹⁾							금융관련업무 (제106조 제2호 업무) ¹⁾							기타								
	손해 보험	생명 보험	소액 단기	해외 보험	대리점	은행	신용 카드	자산 관리	자산 운용	신탁 은행	신용 보증	리스	V C	요양 사업	I T	직업 소개	정보 제공	상사	보관 발송	임대	인쇄	조사 연구	연금 관리	계약 확인	헬스 케어	건물 관리	상담	수납	청소	스타 트업	스포츠	보육 시설	병원	공연장	
니혼(日本)	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	●	●	●	●	●		●		●	●	●	
다이이치(第一)		●	●	●	●		●	●	●					●	●			●	●	●	●	●	●		●	●		●	●	●					
메이지야스다	●	●		●	●		●	●	●					●	●				●		●	●	●	●	●	●	●	●				●			
스미토모(住友)		●	●	●	●														●			●								●					
타이요(太陽)	●			●	●						●	●			●				●			●		●											
다이도(大同)					●			●							●				●										●						
후코쿠(富国)		●			●			●	●						●				●			●							●						
아사히(朝日)		●			●			●	●					●	●												●		●						●
Sony life	●	●	●	●		●	●						●	●					●								●		●						
Lifenet					●																														

주: 1) 보험업법임

2) 복합업종 영업 회사의 경우 대표 업종을 표시함

3) 연결 회계기준 자회사 및 비연결 자회사, 지분법 법인 포함함

4) 일본 43개 생명보험회사 중에 국내 전문 생명보험회사를 조사함(외국사 및 타 업종회사는 제외)

자료: 각 보험회사 공시자료를 기초로 작성함