

有料老人ホームの

基

礎

知

識

公益社団法人 全国有料老人ホーム協会



有料老人ホームの基礎知識

目次

第1部 知っておきたい有料老人ホームの基礎	1
1 高齢期の「住まい」	2
2 有料老人ホームとは	5
3 有料老人ホームのサービス	6
4 有料老人ホームでの生活に必要な費用	8
5 ホーム選びをする前に	12
6 有料老人ホームの選び方	15
7 ホーム選びのチェックリスト	16
8 契約書類のチェックポイント	18
9 有料老人ホーム Q&A	21
第2部 知っておきたい有料老人ホーム等に関する法律	25
1 老人福祉法と有料老人ホーム	26
2 介護保険と有料老人ホーム	32
3 成年後見制度について	33
4 消費者契約法について	34
全国有料老人ホーム協会について	35

第1部

知っておきたい 有料老人ホームの基礎

あなたは高齢期をどこで、どのように暮らしたいと思っていますか？ 高齢期を過ごす場として、どんな選択肢があるのでしょうか。

高齢期の住まいには、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、ケアハウス（軽費老人ホーム）、グループホーム……などがあり、その内容は様々です。入居するのは元気なうちからか、介護が必要になってからか、重度の要介護状態になっても最後まで暮らせるかなど、選ぶ際には、それぞれの特色を理解することが必要です。

本書では、自分の意思で自由に選べる有料老人ホームについて「これだけは知っておいていただきたいこと」をまとめました。有料老人ホームは、特にサービスや費用などがホームにより様々です。色々な角度から確認していきましょう。



1 高齢期の「住まい」

ご自身が高齢期を迎えたときに、「どこで」「どんな暮らし方」をしたいとお思いでしょうか？ それを考えるためには、まず、高齢期の「住まい」にはどのようなものがあるのかを知ることが必要です。

「住まい」選択のための確認のポイント

- 1人暮らしは不安
- 家事が負担になった
- 病気や介護が心配
- 子供に迷惑をかけたくない

- 集団生活は好まない
- 近くの友人・知人達と離れたくない
- 今の家に住み続けたい
- 環境を変えたくない

いつから？

何歳までに？
元気なうち or
体が弱ってから？

どこで？

ホーム or 自宅
どこに住むのか。

何を？

どんなサービスを
求めるのか。

誰が？

自分 or 家族が
決めるのか。

いつまで？

最後まで
過ごせるか。

いくら？

費用負担は
どこまで可能か。

元気なうちに

- ・ 有料老人ホーム
- ・ ケアハウス（軽費老人ホーム）
- ・ サービス付き高齢者向け住宅

要介護になってから

- ・ 有料老人ホーム
- ・ グループホーム
- ・ 特別養護老人ホーム
- ・ 老人保健施設
- ・ 介護医療院
- ・ ケアハウス（軽費老人ホーム）
- ・ サービス付き高齢者向け住宅

介護になった時に備えて、自宅のバリアフリー化や地域にある介護サービスを調べる



ホーム等で暮らす



自宅で暮らす

高齢期の「住まい」を選ぶ場合には、いつから、どこで暮らすかを、考えておくことが大切です。

高齢期の「住まい」の特徴を確認しましょう。

	施設・住まい	対象者	特徴
民間施設・住まい	有料老人ホーム	元気な方 要支援の方 要介護の方	<ul style="list-style-type: none"> ・介護、食事、生活支援等のサービスを受けることができる。 ・4つの類型(介護付(一般)・介護付(外部)・住宅型・健康型)があり、要介護時のサービスの提供方法が異なる。 ・契約内容や価格(料金)は、ホームごとに異なる。
	サービス付き 高齢者向け住宅	元気な方 要支援の方 要介護の方	<ul style="list-style-type: none"> ・安否確認と生活相談サービスが必須のサービスで、バリアフリー構造や一定の面積、設備等が定められている。 ・必須のサービス以外は、それぞれの住まいにより利用できるサービスの内容が異なる。 ・契約形態や価格(料金)も住まいごとに異なる。
	認知症高齢者 グループホーム	要介護(認知症)の方	<ul style="list-style-type: none"> ・認知症の高齢者が、5～9人以内を1グループとし、共同生活を送る。 ・入浴や食事等の日常生活上の介護サービスを受けることができる。
福祉施設	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	要介護3以上の方 ※要介護1・2でも一定の要件を満たせば特例的に入所可能	<ul style="list-style-type: none"> ・常に介護が必要な寝たきりや認知症等の高齢者が入所。 ・入浴・食事・排泄等の介護、日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を受けることができる。
	介護老人保健施設 (老人保健施設)	要介護の方	<ul style="list-style-type: none"> ・症状が慢性期にある高齢者が、リハビリテーションを中心に、看護、医学的管理の下で介護、機能訓練、必要な医療及び日常生活上の世話を受ける。 ・3か月ごとにケアプランを作成し、自宅での生活の復帰をめざす。
	介護医療院	要介護の方	<ul style="list-style-type: none"> ・長期にわたる療養を必要とする高齢者が、一定基準を満たした施設で、介護その他の世話及び機能訓練、その他の必要な医療を受けることができる。
	ケアハウス (軽費老人ホーム)	元気な方 要支援の方 要介護の方	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活を行なうことは出来るが、身体機能が低下しつつあるため、自立した生活が不安な高齢者が利用する。 ・介護が必要となった場合、ホームが提供する介護サービスを利用しながら生活することができるもの(特定施設入居者生活介護)と、外部のサービス(訪問介護等)を利用しながら生活することができるものがある。

■有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅

「サービス付き高齢者向け住宅」は、「高齢者を入居させ、食事、介護、家事、健康管理のいずれか」（老人福祉法 29 条）を提供していれば、「有料老人ホーム」と位置付けられます。実際に、「サービス付き高齢者向け住宅」のうち、ほとんどが「食事の提供」を行っています。そこで、この基礎知識では、老人福祉法上のサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」は「有料老人ホーム」と見なしています。

項目	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅	
所管	厚生労働省	国土交通省・厚生労働省(共管)	
根拠法	老人福祉法(都道府県等に届出)	高齢者の居住の安定確保に関する法律(都道府県に登録)	
権利形態	利用権方式(居住とサービスの契約が一体となっている)が主流 入居者の死亡により契約終了となる場合が多い	賃貸借契約(入居者の死亡による契約終了は認められないため、相続人からの解約が必要)が主流/利用権も登録可	
基準	入居要件	概ね60歳以上 自立から要介護まで	60歳以上の者/要支援・要介護認定を受けている60歳未満の者
	居室要件	・居室は個室(介護居室は13㎡以上) ・日照、採光、換気等の保健衛生に十分配慮し、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できる設計	・原則25㎡以上 ・各戸にトイレ・洗面を設置、また原則、台所・浴室・収納を設置 ・バリアフリー(手摺の設置、段差の解消、廊下幅の確保)
	サービス面	介護、食事、洗濯・掃除等の家事、健康管理のいずれかのサービスを提供	少なくとも安否確認、生活相談サービスを提供
	人員配置	入居者の数及び提供するサービスの内容に応じて適宜配置(介護職員、看護職員、機能訓練指導員、栄養士、生活相談員、管理者、事務員、調理員等)	以下いずれかの者が少なくとも日中常駐(常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応) 社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員、医師、看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員(ケアマネジャー)、介護職員初任者研修修了者
	介護サービス※(介護保険)	・介護付は特定施設としての居宅サービス ・住宅型は外部事業所による居宅サービス	・特定施設は特定施設としての居宅サービス ・特定施設ではない住宅は外部事業所による居宅サービス
	介護サービス提供方法	・介護付はホームの職員・スタッフ ・住宅型は外部事業所の職員・スタッフ	・特定施設はホームの職員・スタッフ ・特定施設ではない住宅は外部事業所の職員・スタッフ
	利用料金	敷金、家賃及び介護等サービス提供費用は徴収可(家賃・サービス費の前払金、管理費・食費・介護費用等の月額利用料) ※権利金その他の金品を受領してはならない	敷金、家賃、サービス提供費用は徴収可(家賃・サービス費の前払金、共益費・食費等の月額利用料) ※権利金その他の金品を受領してはならない

※老人福祉法上、有料老人ホームに該当する「サービス付き高齢者向け住宅」においては、有料老人ホームと同様、介護保険制度上の基準を満たして指定を受けた施設は、「特定施設入居者生活介護(「特定施設」と言います。)」として位置付けられた介護サービスを提供します。

2 有料老人ホームとは

有料老人ホームは、高齢者が暮らしやすいように配慮した「建物」に、食事の提供、介護の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理などの日常生活を送るうえで必要な「サービス」が付いた「住まい」です。

有料老人ホームの入居時の要件

入居時の要件はホームによって異なります。

高齢者向けの「住まい」のため、入居できるのは「60歳以上」とするホームがほとんどです（ご夫婦で入居する場合には、どちらか一方がホームの定める年齢以上とする場合が多い）。

お元気なうちから入居できるホームと、要介護になってから入居するホームがあります。それぞれのホームで受けられるサービス等の特徴も異なります。

有料老人ホームの特徴

	元気な方向けのホームの特徴	要介護の方向けのホームの特徴
ホームの規模	50室以上の比較的大規模なところが多い	50室未満の小規模なところが多い
居室設備	トイレやお風呂、ミニキッチン等がついたマンションタイプの居室が多い。居室環境重視。 ※図1	トイレ、洗面台等がついて、ベッドを1台配置できるワンルームタイプの居室が多い。介護しやすい居室。 ※図2
共用施設	食堂、大浴場、ラウンジ、図書室、トレーニングルーム等	食堂、浴室、リハビリスペース等
アクティビティのメニュー例	コンサート、バスツアー、ビリヤード、麻雀、卓球、書道、絵画、介護予防体操等	ドライブ、散歩、リハビリ体操、映画鑑賞、カラオケ、園芸、音楽療法等
入居時の年齢	ご自分で選択して入居する方が多く、75歳前後が多い。	ご家族が選択する場合が多い。ご本人は要介護認定を受け、80歳超が多い。
居室の住み替え	介護サービスが必要になったら、介護の方向けの居室に住み替えるホームもある。	入居時の居室で介護サービスを受けるが、要介護の状態により、居室を住み替えることもある。

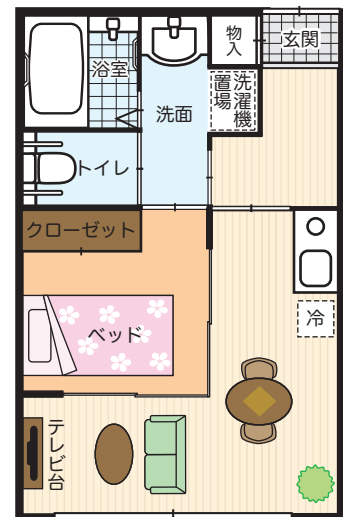


図1 元気な方向けの居室のイメージ

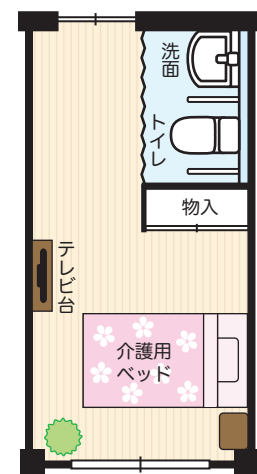


図2 要介護の方向けの居室のイメージ

3 有料老人ホームのサービス

有料老人ホームのサービスにはどんなものがあるか、まとめてみました。

すべてのホームが下記のサービスすべてを提供しているわけではありません。どんなサービスがあるのかを確認することは、ホーム選びの大切なポイントです。

食事サービス

- 食事の提供
- 特別食の提供
- 治療食の提供
- 介護食の提供



介護サービス

- 身体介護（食事・排泄・入浴・身だしなみ）
- 家事サービス（居室の清掃・洗濯等）
- 入退院時及び通院の付き添い
- 機能訓練



アクティビティ

- お誕生日会や日帰り旅行等イベントの実施
- コーラスやカラオケ、体操、絵画等のサークル活動



生活支援サービス

- フロントサービス（来訪者の受付等）
- 家事サービス（居室の清掃・洗濯等）
- 代行サービス（買い物や行政手続等）
- 不在時の居室管理
- 安否確認
- 入院中のサービス（洗濯物交換など）



健康管理サービス

- 健康相談
- 服薬管理
- 医療機関との連携・緊急時の対応



生活相談サービス

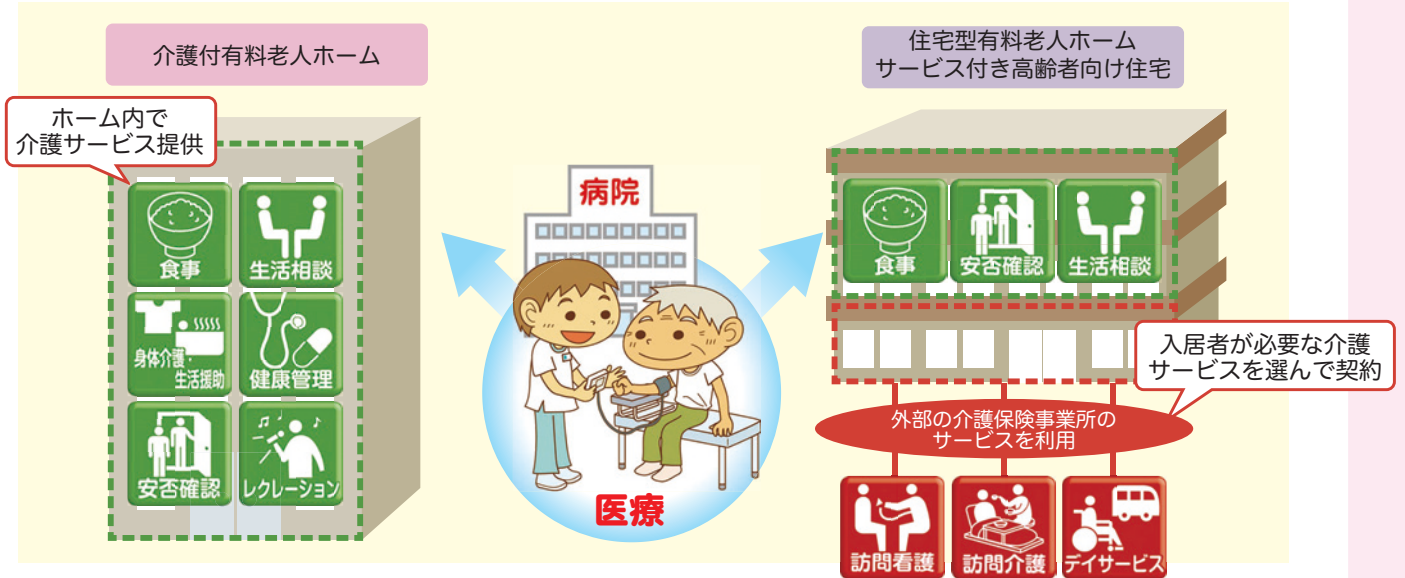
- 日常の生活相談全般



有料老人ホームにおける介護・医療支援サービスについて

■介護サービス

有料老人ホームには、①ホームの介護・看護職員から、包括的に介護保険上のサービスを受ける「介護付有料老人ホーム」と、②必要に応じて入居者自身が外部のサービス事業所と契約して介護保険サービスの提供を受ける「住宅型有料老人ホーム」などがあります。サービス付き高齢者向け住宅にも同じく2タイプがあります。



介護保険による介護サービスの提供内容による比較

	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅
介護保険サービスの提供時間帯 (イメージ)	<p>ホーム(住宅)の介護保険サービス</p> <p>(24時間の介護、人員配置)</p>	<p>訪問介護などの外部の介護保険サービス</p> <p>※訪問介護などの外部の介護保険サービスは、提供時間が限定されるため、介護保険サービスのない時間帯の体制について確認が必要</p>
介護保険サービス	ホームのサービスを利用 (特定施設入居者生活介護)	外部または併設の介護保険の居宅サービス (訪問介護、デイサービス等)を利用
介護保険サービスを利用した場合の費用負担	要介護度に応じて1日当たりの金額は一定	利用したサービスとその時間によって金額が変わる。ただし要介護度によって1か月に介護保険を利用できる金額に上限あり。

■医療支援サービス

有料老人ホームは、外部の医療機関と連携して通院時、入院時、緊急時にスムーズに医療が受けられるよう、支援を行います。また、定期健康診断の手配や、薬の管理等も行います。

*ホームにより対応が異なります。医療費は本人負担となります。

4 有料老人ホームでの生活に必要な費用

有料老人ホームを利用するためには、

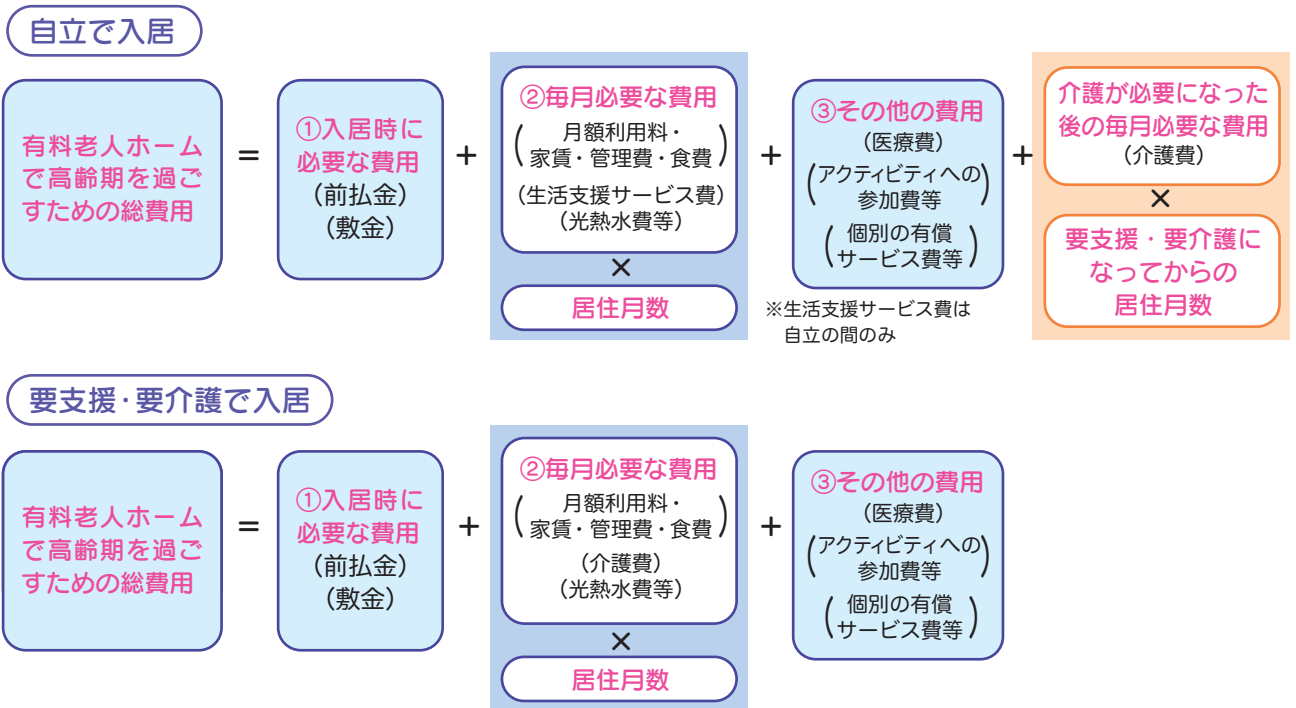
(1) 家賃 (2) 管理費 (3) 食費 (4) 介護費 (5) その他の費用、等が必要です。
必要な費用の使途、支払い方法や仕組みを理解しましょう。

■ 支払い方法

全額前払い方式	終身にわたって支払う家賃等全額を入居時に一括で支払う。
一部前払い・一部月払い方式	入居時に一部を前払いし、残りを月払いで利用期間中支払う。
月払い方式	家賃等を月払いで利用期間中支払う。

■ 支払いイメージ

(一部前払い・一部月払い方式の場合:東京都「あんしんなっとく有料老人ホームの選び方」を基に改編)



前払金とは

終身にわたって居住することを前提に支払う家賃で、その内訳は

①想定居住期間※における家賃 ②想定居住期間を超えた期間に備えた家賃(将来の家賃負担)から構成される(「入居一時金」「入居金」などと呼ぶ場合もある)。

家賃以外の費用(介護費等)を前払金とする場合もある。

※入居者のうち概ね 50%の方がその住まいに入居し続けることが予想される期間。入居時の年齢や性別、介護の必要性などに応じて、入居者の平均余命等を参考に設定され、ホームごとに計算の根拠が異なる。

(1) 家賃

居住する居室、その他共用施設を利用するための費用。居室の広さ、共用施設の広さや種類の多さ、立地等により価格に差がある（「家賃相当額」と呼ぶ場合もある）。

(2) 管理費

事務管理部門の person 費、事務費、共用施設等の維持管理費、生活支援サービス提供のための person 費等（月払い）。生活支援サービスには、居室清掃等が含まれることもある。

「サービス付き高齢者向け住宅」の場合は、建物の維持等のための「共益費」と「生活支援サービス費」が概ね有料老人ホームにおける「管理費」にあたる。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」で「サービス付き高齢者向け住宅」は、“少なくとも安否確認、生活相談サービスを提供すること”とされ、生活支援をする職員は一人でもよいことになっているが、どれだけの職員配置をするかにより、金額に差が生じる。

(3) 食費

食事サービスを利用した場合に支払う費用（月払い）。食費には、食材費、厨房 person 費、厨房維持費等が含まれる。朝食・昼食・夕食毎に費用が設定され、喫食分を支払うのが一般的。食事をとらなくとも、食堂の person 費や厨房を維持するための費用として、全ての入居者に月々一定額をご負担いただくホームもある。

- * 食事は予約制か
- * 食事に関する意見が反映される仕組みか
- * 治療食対応ができるか、
その場合の費用はどうか
- * 食事は選択メニューになっているか
- * セルフサービスか

(4) 介護費

要支援・要介護認定者は、介護保険サービス利用時、要介護度に応じた自己負担分を毎月支払う。

ホームの職員が特定施設として介護保険対象サービスを提供する「介護付有料老人ホーム」と、自宅と同じように外部の介護保険サービス事業所が都度提供する訪問介護等の居宅サービスを利用する「住宅型有料老人ホーム」や「サービス付き高齢者向け住宅」とでは、介護保険サービス利用時の自己負担の金額にも違いが生じる。

介護保険対象外サービス・生活支援サービス

「介護付有料老人ホーム」においては、介護保険では賄えない手厚い介護サービスを行うための職員（要介護者 2.5 人に対して介護・看護職員 1 人以上）を配置する場合に、その分の person 費の支払いを求める場合がある。支払い方法は、入居時に介護費の前払金として一括して支払う方法（全額前払い）、あるいは介護費として毎月支払う方法（月払い）がある。また、自立の方の一時的な介護その他日常生活上必要な援助を行うための費用を含めている場合もある。

(5) その他の費用

以下のようなその他の費用は、月払いや都度払い等、ホームにより支払い方法が異なる。

■ 光熱水費

自室の電気、ガス、水道等の費用。

■ 通信費

電話代、インターネット使用料等。

■ アクティビティへの参加費

- ・花見など近郊への小旅行
- ・サークル活動での講師謝礼
- ・行事(夏祭り、年忘れパーティー等)への参加費 等

■ 介護関連費

・おむつ等の消耗品費 等

■ 医療費

医療を受ける場合、医療保険を利用する際の自己負担分等。



*詳しくは管理規程や重要事項説明書添付の「有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表」等を必ずチェックしてください。

サービス内容は、ホームの職員数とも関連してきます。管理費や食費、介護費にあらかじめ含まれているサービスなのか、あるいは基本回数は含まれているが、それを超えたときに別途費用が発生するのか等、ホームにより様々ですので、しっかり確認しておくことが必要です。

有料老人ホームの費用～そのなりたち～

自立自尊の高齢者の生活を支えるために、設置者の創意と工夫を結集して「有料老人ホーム」は誕生しました。

その大きな特徴が二つあります。一つ目は住まいとサービスの一体契約である「利用権方式」です。サービスごとの契約ではなく、高齢期に必要なサービスを「利用権」の中で、一体契約ができるというものです。

二つ目は利用者が高齢者であることから、高齢期の収入の仕組みに着目して考えられたのが、家賃を入居時に一括して支払い、その他にかかる費用は、月々の年金で賄うことができるように考えられた、家賃の「全額前払い方式」です。

安心して暮らすために、少なくとも健康に対する不安や、資金不足におびえることを排除できればと、有料老人ホームの利用方法として普及してきたのが「利用権方式」と「全額前払い方式」です。

高齢者が、元気な時には大いに生活を楽しみ、加齢とともに必要となるサービスを受けながら、終末期をホームという“家”で迎えることができるよう、有料老人ホーム設置者はさまざまな工夫を今も重ねています。

入居時に必要な費用の計画と入居のための資金計画

年金その他の収入と、月々に必要な管理費や食費などの支出を考慮して、資金計画を立てましょう。支出は多めに、収入は少なめに計画した方が良いでしょう。

資金計画表

①入居時に一括して支払う費用についての計画 <収入>

自宅等の売却（税引後）		万円
預貯金		万円
退職金		万円
生命保険等		万円
その他		万円
うち、入居時に割り当て可能な金額（十分な余裕をみて考えてください）		万円

②入居した後の生活費についての計画 <月々の収入>

公的年金	円	家族の援助	円
個人年金	円	預貯金取崩し	円
収入（給与等）	円	その他	円
月々の収入予想額 合計	円		

<月々の支出>

家賃（毎月支払う場合）	円
管理費	円
食費	円
介護費	円
光熱水費	円
通信費	円
交際費・娯楽費	円
その他	円
月々の支出予想額 合計	円

※医療を受ける場合は、別途自己負担が発生します。

家賃は、入居時に一括で支払う方法や毎月支払う方法等があります。支払い方法が異なることで、入居期間により総支払額に違いが出る場合もありますので、慎重に選択してください。また、元気なうち、介護が必要になってから入居するのか、入居時年齢、居室面積と共用施設面積の割合等によっても負担金額に差が生じます。

5 ホーム選びをする前に

ホーム選びをする前に、自身の状況や家族が考えておかなければならないことについてどのようなことに注意、整理したらよいのかをご紹介します。

現在の状況をチェックしてみましょう

まずは、現在の本人の状況をチェックしてみましょう。以下の項目を確認し、今の環境で生活を続けていくのは難しいと感じた場合は、生活を支援してくれるホームへの入居を前向きに検討しましょう。

- 急な体調不良やけがの際に身近に頼れる人がいない
- 毎日の戸締りや火の始末に不安を感じる
- 一日に誰とも会話しない日がある
- 物の片付け、食事の準備等に支障が出てきた
- お風呂に入らない日が多い
- 要介護認定を受け、訪問介護等の居宅サービスを利用している
- 近隣の方から気遣われることが増えてきた
- 認知症状が出てきた

これからの生活について希望を整理しましょう

本人は家族へ自身の希望を伝え、家族は本人の希望を聞いておきましょう。事前にホームへの入居に関する考えを話し合っておくことは、お互いの心の準備のためにも大切なことです。

- 自分でホームを選び、元気なうちに入居したい。
- 自分でホームを選び、介護が必要になったら入居したい。それまでは生活の支援や介護サービス等を受けながら自宅で生活したい。
- 自身の健康状態等によって、家族の選択にまかせたい。

住み慣れた環境が変わることは、本人の大きなストレスにもなりかねません。地域の特性（気候・ことば・味・風習等）も重要な検討要素です。どのような場所を希望するかを確認しておきましょう。

- 自宅を中心とした場所を選択
- 家族・親族が通しやすい場所を選択
- 自然・景色が豊かな場所
- 交通の便、公共施設の多さ等、利便性のよい場所

一人か二人(夫婦等)か、また健康状態等によっても選ぶホームが違ってきます。

【一人入居】

- 自分のことは自分でできる …… 入居時自立の方が対象のホーム
- 要介護認定を受けている …… 入居時要支援・要介護の方が対象のホーム

【二人入居】

- 二人とも自立 …… 入居時自立の方が対象のホーム
- 一人は自立・一人は要介護 …… 入居時自立・要支援・要介護の方が対象のホーム
同居が可能な
別々の居室(一般居室+介護居室)か
- 二人とも要介護 …… 入居時要支援・要介護の方が対象のホーム
二人で同じ居室(親族用の介護居室)に入居
別々の居室(介護居室+介護居室)

どのようなサービスに重点をおきますか

ホームにどのようなサービスを求めるのかを整理し、ホームの支援体制はどのようなになっているのか、確認してみましょう。

- 日常の安否確認や見守り
- ホーム内での社会性・コミュニケーションの機会
- 栄養やバランス等に配慮した食事の提供や治療食への対応
- 一人ひとりの希望にあわせた生活支援サービスの提供
- レクリエーション等を通じた生活機能の向上、介護予防
- 医療機関との連携体制
- 家族等への手厚い連絡や報告
- 個人情報取り扱いやプライバシーへの配慮
- ホーム運営に関する入居者や家族の意見反映の機会や仕組み(要介護で入居する場合)
- 職員数や専門職の配置等の手厚い職員体制
- 訪問介護等の外部の介護サービス事業所が提供するサービス内容や連携体制
- 医療依存度が高い方(胃ろう、在宅酸素等)の受け入れ体制
- 通院時の付添いや外出支援
- 一人ひとりの希望にあわせた介護サービスの提供
- 認知症ケアへの取組み
- 服薬管理や医療支援が必要な方に対する処置や対応
- 終末期の看取りへの取組み



家族で話し合しましょう

「家族間で共通認識を持つこと」がとても重要なポイントです。本人の希望を踏まえて親子・兄弟姉妹間等で十分に冷静に話し合い、本人のためにどうすることが最善なのか、皆が納得し、協力していくことが必要です。これは、その後の家族間におけるトラブルの回避につながる大切なことです。

- 本人の現状について認識し、話し合っている
- 連帯保証人や身元引受人を誰とするのか、話し合っている
- ホームとの連絡窓口を誰にするのか決めている
- 金銭管理をどのようにするのか話し合っている



※ホームに入居する場合、連帯保証人や身元引受人をたてることを条件とするホームがほとんどです。どうしても連帯保証人や身元引受人をたてられない場合には、成年後見制度の利用やその他の方法で対応できるホームもありますので、まずは希望のホームへご相談ください。

(22ページ参照)

費用について考えましょう

家族であっても、本人の経済状態を把握するのは難しいものです。これからの生活費が本人の資産・年金等ですべて賄われるのか、あるいは家族の負担も必要になるのかを客観的に把握しておきましょう。家族の負担が必要な場合は、その負担が一時的なのか、または長期にわたり必要なのか確認しておきましょう。

「今の環境でいつまで生活できるのか」「どこで、どんなサービスを受けながら暮らすのか」「住み替えという大きな決断はいつの時点で行うのがいいのか」等々、悩みは尽きません。ぜひ、12～13ページを参考に、家族と一緒に高齢期の生活について、検討する時間をとってください。

6 有料老人ホームの選び方

それでは、実際にあなたの希望に合った有料老人ホームを選ぶにはどうすればよいのでしょうか。必要な情報をどのように集めたらよいのでしょうか。

1

まずは、有料老人ホームに関する情報を集める

有料老人ホームは、法律で都道府県・政令指定都市・中核市（以下「都道府県等」と言います。）への届出が義務付けられています。都道府県等のホームページをご覧ください。窓口にお問い合わせ、ホームの一覧表などを入手してください。

協会では、入居をお考えの皆様のために継続的な情報提供を目的とした「輝・友の会」を運営しております。

また、電話（03-3548-1077）等で相談（無料）を受け付けていますので、お気軽にお問い合わせください。

2

資料を取り寄せて検討する

ご希望の条件に合ったホームがいくつか決まったら、ホームからパンフレットや「重要事項説明書※1」を取り寄せ、内容をチェックしましょう。その際は、複数のホームの資料を取り寄せて、内容を比較検討しましょう。それぞれの違いがある程度理解できます。

協会の「サービス第三者評価※2」を受審しているホームもあるので、受審結果等もホームを選ぶ際の参考にしてください。

※1 20 ページ参照

※2 21 ページ参照

3

ホームを見学し、体験入居してみる

周辺環境やホームの設備、雰囲気など、実際に足を運んで見学しないと分からないことがたくさんあります。ホームには「体験入居制度」がありますので、活用してください。一度だけでなく、曜日や季節をかえて宿泊するのも良い方法です。自分に合ったホームを見つけるために、複数のホームで見学・体験入居をしましょう。

介護が必要な方も、実際にホームでの生活を体験し、ご家族とともにサービス内容を十分理解してください。

7 ホーム選びのチェックリスト

見学や体験入居をするときにはどのようなことをチェックすればよいでしょうか。また、「重要事項説明書、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表」の記載事項と実態が一致しているか合わせて確認しましょう。以下の項目を参考にしながら、選んだホームを比較検討することをお勧めします。

項目		チェック欄	重※1
基本事項等	ホーム名 <見学日>	名称： < 年 月 日>	○
	設置者(事業主体)	名称：	○
	類型	介護付(一般)・介護付(外部)・住宅型・健康型・サ高住※2	○
	運営に関する方針		○
立地	最寄り駅からホームまでの距離(バスの便)(タクシー等)	徒歩： 分(駅から km)、バス： 分(バス停から 分) バス停の有無： 有・無、バスの本数： 時間に 本 車(タクシー)： 分 最寄駅のタクシーの数： 多い・少ない	一部
	周辺の環境・利便性(例：商店街あり・住宅街等)		—
	送迎バスの有無・頻度	有り：(行先： 頻度： 本/時・日・週・月) 無し	—
費用	前払金(家賃・サービス費用等)	費用 円 内容	○
	償却期間(想定居住期間)・償却開始日	期間： 月・年(初期償却 %)、開始日： 年 月 日	○
	月額費用(管理費)	費用： 円 内容	○
	(食費)	費用： 円 (朝食 円・昼食 円・夕食 円) × 日	○
	(介護費)	費用： 円 内容	○
	(家賃)	費用： 円 内容	○
	(その他)	費用： 円 内容	○
	入居費用や月額費用に含まれない個別有料サービス(例：協力病院以外への付添、光熱水費等)	費用： 円 内容	○
雰囲気	規模	全室 一般居室 室(内親族用個室 室) 介護居室 室(内個室 室・相部屋 室)	○
	入居者数・入居者の状況	年 月現在： 名(自立： 名、要支援： 名、要介護： 名)、入居率： %	○
	入居者の雰囲気(静か、落ち着いた感じ等)		—
	ホームの雰囲気(明るさ、清掃状況、臭気等)		—
	スタッフの雰囲気(施設長の人柄、マナーの状況等)		—

※1 重：重要事項説明書、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表記載項目

※2 サ高住：サービス付き高齢者向け住宅

項目		チェック欄	重※1	
居室	広さ、間取り	広さ： m ² ～ m ² 、 間取り：	一部	
	採光、防音、風通し、臭気等		—	
	設備(台所・浴室の有無等)・備品	トイレ・浴室・電話回線・テレビ回線・インターネット回線・介護ベッド 収納・洗面台・台所・洗濯機置場・その他()	一部	
	緊急コール(設置場所・使い勝手)		—	
共用施設	食堂(利用時間等)	有り：朝 時 分～ 時 分、昼 時 分～ 時 分、 夜 時 分～ 時 分・無し	一部	
	大浴場(利用時間等)	有り(時 分～ 時 分) ・ 無し	一部	
	娯楽・集会室等	娯楽室・AVルーム・図書室・集会室・その他()	一部	
健康管理・介護サービス	健康診断	年 回 費用：	○	
	健康相談	回/週・月 費用：	○	
	医療機関との協力関係・内容	病院名： 診療科目： 協力内容：	○	
	歯科医療機関との協力関係・内容	病院名： 協力内容：	○	
	病院への送迎・付き添いの可否	協力医療機関 対応可(週 回、費用： 円) 対応不可	○	
		その他の医療機関 対応可(週 回、費用： 円) 対応不可	○	
	介護度の変化による居室の移動の有無	有り(費用等の調整 有り・無し) ・ 無し	○	
介護サービスを提供する職員体制	介護職員： 人、看護職員： 人、夜間： 人	○		
終末介護や看取りへの対応	対応可(内容：) 対応不可	一部		
食事サービス	食事メニュー	メニュー： 固定・選択制、味： 良・普・悪、量： 少・普・多	—	
	食事予約・取消方法	要(日前までに連絡) ・ 不要	—	
	病気時や治療・介護食への対応・費用	対応可(追加料金 円) 内容： 対応不可	—	
生活支援サービス	安否確認または状況把握	提供方法： 回数：毎日・週 回	一部	
	生活相談	提供方法： 回数：毎日・週 回	一部	
	フロントサービスの内容 (例：宅配便預り、新聞・郵便等の受取等)		—	
	居室の清掃	提供方法： 回数：週 回 費用：	○	
	洗濯	提供方法： 回数：週 回 費用：	○	
	各種行事	種類： 参加方法： 参加費用：	—	
	入院した場合の対応	協力医療機関 内容： 費用： その他の医療機関 内容： 費用： 入院中のサービス 内容：	一部	
		外部の家族等との連絡体制、面談方法	連絡・面談方法： 、会報(回/週・月・年)	—
		葬儀・埋葬	(ホーム内葬儀 費用等)	—
	その他のサービス	内容： 提供方法： 回数：1日 回まで 費用：	—	
契約	前払金の保全措置	内容：	○	
	短期解約特例(入居後3か月以内の契約終了) (前払金の全額返還)	有り(入居後 日までに申し出) 利用料の算出方法：	○	
	設置者(事業主体)からの契約解除内容 (例：他の入居者への迷惑行為等)		○	
	原状回復についての記載の有無、内容		—	

※1 重：重要事項説明書、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表記載項目

8 契約書類のチェックポイント

ホームを決めるに当たっては、重要事項説明書や入居契約書について必ずその内容を十分に理解しておくことが大切です。ここでは、契約書類の特徴と、特に注意すべき事項等について記載します。

◎入居契約書

入居契約書は、ホーム利用に関する権利・義務を定めるために、入居者と設置者側との間で交わすもっとも重要な書類です。費用の負担とサービスの内容、連帯保証人や身元引受人の役割、契約解除の要件、前払金※の返還の計算式とその支払い時期等が記載されています。

全国有料老人ホーム協会刊
「有料老人ホーム標準入居契約書」より
(以下「標準入居契約書」と言います)

- ◆総則
- ◆提供されるサービス
- ◆使用上の注意
- ◆費用の負担
- ◆契約の終了
- ◆連帯保証人等
- ◆その他



✓ 権利金等の受領禁止について(老人福祉法29条第8項)

ホームは「権利金」やその他の名目の如何を問わず、家賃や敷金、サービス提供費用以外の対価性のない金品を受領することはできません。

✓ 前払金について(老人福祉法29条第9項)

前払金については、「費用の内容」「償却期間※」「返還金※の計算式」「前払金保全措置」「短期解約特例」等についての確認を必ずしましょう。

特に、前払金は算定根拠※を明確にすることが求められていますので、どのように算定したのかホームに確認しましょう。

✓ 前払金保全措置について(老人福祉法29条第9項)

入居者から何らかの前払金を受領するホームは、返還金に対する保全措置を講じることが義務づけられています。保全の方法は4つあり、本協会が運営する入居者生活保証制度は保全措置の1つです。(36ページ参照)

※前払金 ホームが家賃やサービス提供のための費用等として一括受領する費用。
*敷金(家賃の6か月分相当額が上限)が必要なホームもあります。

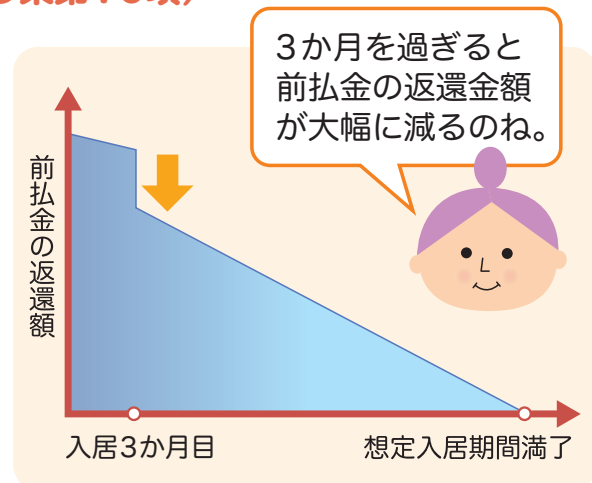
※償却期間 平均余命等を勘案して、前払金を費消する期間のこと。

※返還金 一定期間内に退去された場合、入居契約書に基づく計算式などにより算出された前払金の返金額。

※算定根拠 いただく費用をどのように計算して決めたかの理由。

✓ 短期解約特例について(老人福祉法29条第10項)

有料老人ホームへの入居後3か月以内に解除または入居者の死亡により入居契約が終了した場合、前払金から入居日数分の家賃、サービス提供費用などの実費相当額を差し引いた金額を返還することが、法律により義務づけられています。入居契約書や重要事項説明書に記載されているかを確認しましょう。



✓ 設置者からの契約解除

有料老人ホームの入居契約には、設置者が契約を解除できる条件も定められています。基本的には、入居者に重大な契約違反がある場合等、社会通念上も契約の維持が困難なケース等とされています。ところが、例えば「入院期間が〇か月にわたる場合」など、入居契約書上に定めているホームもあります。

また全国有料老人ホーム協会刊「有料老人ホーム標準入居契約書」では、入居者やその関係者等による職員への強いハラスメントが発生し、入居者との信頼関係が著しく害される状況に至った場合に、設置者から契約解除できる規定を設けています。

設置者からの契約解除とは、入居者がそのホームに住み続けることができなくなることで、特に注意して確認する必要があります。

✓ 原状回復※費用について

ホームから退去するときに、原状回復費用がかかることがあります。基本的には、国土交通省の策定した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）によりますが、費用の負担内容をしっかり確認しましょう。

※原状回復 契約を解約しホームを退去する場合、居室を入居前の状態に回復すること。

◎管理規程

管理規程は、入居契約に基づきホームで生活するための詳細事項が書かれたものです。管理費や食費、そのほかに必要な各種料金、ホームが提供するサービスの具体的な内容と費用、その利用方法などについて細かく定められています。

◎重要事項説明書

設置者やホームの概要、各種サービスの内容や費用、職員体制や入居者の状況などの重要な事項を記載している書類です。都道府県等ごとに定めた書式で記入されていますので、複数のホームの情報を比較検討できます。契約締結時には、設置者がこの書面にそって十分な説明を行ったうえ、説明者と説明を受けた方の署名を行うことが義務づけられています。

重要事項説明書の内容

* 厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」より

大項目	内容
1. 事業主体概要 (ホーム運営事業者についての情報)	事業主体名と所在地・連絡先、代表者名、設立年月日
2. 有料老人ホーム事業の概要 (ホーム概要についての情報)	施設名、所在地、交通手段、連絡先、管理者名、事業開始年月日、類型、介護保険事業者番号、特定施設の指定日など
3. 建物概要 (ホームの土地・建物についての情報)	土地・建物の面積、所有関係、居室区分、面積・居室数、共用施設、消防用設備など
4. サービスの内容 (運営基本事項についての情報)	運営方針、サービスの特色、介護サービスの内容、医療連携の内容、協力医療機関の名称・協力内容、入居後に居室を住み替える場合の内容、入居に関する要件、契約解除の内容、体験入居の内容など
5. 職員体制 (職員体制についての情報)	常勤・非常勤別の職員数、介護職員の資格取得状況、夜間最少時・平均時の職員数、管理者の状況、介護職員等の業務経験年数など
6. 利用料金 (必要な費用の情報)	支払い方式、利用料金のプラン（前払金、管理費等月額費用）、各費用の算定根拠、前払金の償却開始日、短期解約特例期間内・期間外の返還金の算定方法、前払金の保全先など
7. 入居者の状況(入居者についての情報)	年齢・要介護度別の入居者数、入居率、前年度退居者数など
8. 苦情・事故等に関する体制 (苦情対応窓口等についての情報)	苦情対応窓口、損害賠償責任保険の加入状況、利用者等の意見を把握する体制など
9. 入居希望者への事前の情報開示 (情報開示状況についての情報)	入居契約書・管理規程・事業収支計画書・財務諸表の開示状況など
10. その他(運営懇談会等についての情報)	運営懇談会の有無、提携ホームへの移行など
別添1) 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス等(介護サービス事業所の情報)	事業主体が運営する他の介護サービスの種類・事業所名・所在地など
別添2) 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表(サービス内容の情報)	介護サービス、生活サービス、健康管理サービス、入退院時・入院中のサービスの提供の有無と費用負担

●事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス等

ホームの設置者が運営する他の介護サービスの種類や事業所名などをまとめたものです。重要事項説明書に添付されます。

●有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

介護サービスの内容や費用負担などをまとめたものです。重要事項説明書に添付されます。

9 有料老人ホーム Q&A

Q 未届の有料老人ホームがあるようですが、どこに聞けば届出されているかわかるのでしょうか。

A 有料老人ホームは、所在する都道府県等へ事業の届出をすることが老人福祉法(29条第1項)で義務づけられています。都道府県等はホームに対して、運営状況の報告を求めたり、定期的な立入調査を実施したり、問題がある場合には事業停止命令まで行うことができます。届出がされていないホームは、都道府県等の指導が届かないところで運営が行われているため、問題が生じるおそれがあります。所在地の都道府県等にお問い合わせになり、届出が出ているホームかどうかをご確認ください。

Q ホームの住み心地を知るにはどうしたらよいのでしょうか。

A ホームに入居している方から直接ホームでの生活の様子を聞かれることが一番です。関心を持たれたホームにはホームの見学や体験入居の際に、ホームの食事、周辺の環境、自分がなじめそうか、すでに入居されている入居者の様子(楽しそうに暮らしているか)、職員がいきいきしているか等、ホームの雰囲気を感じ取ってください。また、ホームのサービス等についてご入居者に質問することで、入居契約書やパンフレットでは分からない、ご入居者ならではの具体的な新しい情報を得ることができます。

Q 全国有料老人ホーム協会の「サービス第三者評価」とは何ですか。

A 協会が実施する有料老人ホームに特化した評価スケールで、公正・中立な第三者機関(評価機関)の評価者が実際に現地を訪問し、様々な角度からホームの状況を捉え客観的に判断する、「質そのものの評価」となります。各ホームが提供するサービス内容や費用は多岐にわたるため、必ずしもすべてが「A」評価になるとは限りません。サービス第三者評価は任意の制度ですので、この評価を受審し結果を公表しているホームは、質の向上、入居者の満足度向上に向けて努力しているホームです。ぜひ本協会のホームページからサービス第三者評価受審ホームの評価結果をご覧ください、ホームを選択する際の情報としてお役立てください。

Q 入居するためには、連帯保証人が必ず必要ですか。

A 入居契約の際、ホームによって連帯保証人を立てることを条件としています。連帯保証人は、月額利用料の支払義務などの金銭債務を履行する責任を負う方のことです。個人が連帯保証人となる場合には、支払う責任を負う金額の上限である「極度額」が定められます。極度額はホームによって様々です。こうした連帯保証人の権利・義務については、入居契約書に規定されていますのでご確認ください。

ホームによっては、個人の連帯保証人を求めず、家賃債務保証会社等の法人が連帯保証を行う場合があります。

Q 入居するためには、身元引受人が必ず必要ですか。

A 入居の際、身元引受人を立てることを条件とするホームがあります。身元引受人とは、入居者自身の判断能力が低下したときなどに、入居者の立場に立ってホームとの話し合いや相談に応じていただき、入居者が逝去した場合にはご遺体や遺留金品の引き受けなどを行っていただく方です。身元引受人の権利・義務については、入居契約書に規定されています。身元引受人を立てられない場合には、成年後見制度や任意後見制度の利用、遺言書の作成等に対応しているホームもありますので、ご相談ください。成年後見制度を利用する場合、家庭裁判所が後見人等を選任しますが、どのような資格の方（弁護士、司法書士、社会福祉士等）が選任されるのかによって費用はさまざまです。

Q 入居したら、ホーム協力医療機関の医師を主治医としなければならないのでしょうか。

A 国の定めた有料老人ホーム設置運営標準指導指針（以下「指導指針」と言います。）に、ホーム側は「入居者が医療機関を自由に選択することを妨げないこと」としており、入居者は自由に主治医を決めることができます。協力医療機関を利用しないことで、協力医療機関とホームとの連携サービスが受けられないこともあり、また緊急時に、自身の主治医の指示を受けた対応がホームで可能なのかも含めて確認してください。



Q 職員の配置について、決まりがあるのでしょうか。

A 介護付有料老人ホームでは、ホームに配置された介護・看護職員が介護保険サービスを提供します。その配置人数の基準は、3人の要介護者に対し、1人以上の割合で職員を置く（常勤換算で算定することとされています（3:1以上）。職員配置の状況は重要事項説明書で確認できます。ただし、例えば3:1と表示されていても、24時間常にその数の職員が勤務しているわけではなく、1日のうち入浴や食事対応など人手を必要とする時間帯に多くの職員を配置し、夜間は少人数で対応するなどの職員体制となっています。また介護・看護職員等の勤務はシフト制で、1日の勤務時間数の制約や休日等もあることから、24時間常に入居者3人に対して1名の職員配置とはなりません。入居前に、実際の職員配置の状況についてホームにご確認ください。

Q 入居者の預金通帳の管理を行うのでしょうか。

A 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行う必要があります。ただし、入居者本人が依頼した場合、または入居者本人が認知症等により十分な判断能力をもっておらず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合は、ホームが管理を行う場合があります。

実態として、日々の買い物等の小口現金管理に留めていることが多いようです。指導指針では、ホームが金銭等の管理を行う場合、入居者本人の依頼または身元引受人等の承諾をホームが書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、定期的報告方法等を管理規程等に定めることとしています。そのため、金銭等の管理を行ってもらう際は、手続きの方法、また毎月の収支報告など具体的な管理方法や入居者および身元引受人への報告方法などを個別に協議し、文書に定める必要がありますので、金銭管理を依頼する際は、ご注意ください。

Q 看取りはしてくれますか。

A ホームによって異なります。看取りに対する方針、看護職員の配置状況、訪問診療等を行う医療機関との連携が可能か等、詳細はホームにご確認ください。また、これまでの看取りの実績等を確認いただくとよいと思います。

介護付有料老人ホームでは、利用者や家族等の同意を得て、介護計画を作成する等の要件を満たしているか、介護報酬の「看取り介護加算※」をとっているかによっても確認できます。住宅型有料老人ホームでは、介護保険サービスを提供する外部のサービス事業者において、訪問看護の「ターミナルケア加算※」をとっているか等を確認しましょう。

※看取り介護加算（ターミナルケア加算）：看取り介護（ターミナルケア）とは、自身や家族の同意を得て、医師、看護職員、介護職員等が連携しながら行う終末期のケアのこと。要件を満たした看取り介護（ターミナルケア）を行うと、介護保険サービス上で事業者に看取り介護（ターミナルケア）加算が算定される。

Q 入居中に入院した場合、またホームに戻る事はできますか。

A 入院したからといって、入居契約が一方的に解除されることはないため、退院後には戻ることが出来ます（ただし、入院中も管理費等の費用負担は必要です。）。中には、入院が一定期間（例えば3か月等）にわたった場合を契約の解除事由としているホームもあるので、重要事項説明書や入居契約書で確認し、注意してください。

Q 元気なときに入居し、介護が必要になったら、お部屋を移ることはあるのでしょうか。

A 介護が必要になった場合に、元の居室から新たな介護居室や提携ホームへの住み替えを求めるホームがあります。また、介護状態に大きな変化があった場合に、介護居室を変更する場合があります。指導指針では、居室の住み替えにあたり次のような手続きが定められています。

- ①医師の意見を聴くこと
- ②本人または身元引受人等の同意を得ること
- ③一定の観察期間を設けること

住み替えの可能性があるホームの場合には、上記のような手続きが入居契約書や管理規程に定められているか確認してください。また、どのような居室に住み替えとなるのか、面積が減少した場合に費用の調整が行われるのか、追加の費用が必要になるのかなどについても確認が必要です。

Q 入居してから、月々の費用が値上げされることがあるのでしょうか。

A 利用料の改定については、指導指針において、「利用料等の改定のルールを入居契約書等に明記すること、または改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること」とされています。費用を改定する際は、一方的に行うのではなく、所定の手順によって行われます。ただし、運営懇談会での入居者全員の了承がなければ、料金を改定することができないということではありません。納得できない場合は、行政や第三者機関の相談窓口にご相談する方法もあります。

Q 退去する際、原状回復費用は必要なのでしょうか。

A 居室を普通に使用していた場合の損耗・摩耗(経年による壁紙の汚れ等)等については、設置者負担となります。入居者負担となるのは、故意に傷つけたり、しつらえの変更(新たにドアや棚を設置する等)等の場合です。ただし、「例外特約」を締結した場合は、民法や消費者契約法に反しない内容に限り、入居者に原状回復を求める場合があります。

原状回復費用は、トラブルが発生しやすいものの一つです。入居契約書や管理規程にどのように記されているのかを、入居前に必ず確認してください。入居者の原状回復の費用負担については、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)(平成23年8月国土交通省住宅局)を参考に協議することとされています。

第2部

知っておきたい 有料老人ホーム等に関する法律

安心・安全で快適なくらしのために、有料老人ホーム等に関する法律等をご説明します。

有料老人ホーム事業に関連する法令等

有料老人ホームの事業に関連する法令等には、以下のようなものがあります。その中で、特に重要な法令等についてご説明します。

	設 置	運 営
	有料老人ホームの定義 設置届出等に関するもの	建築物の敷地・構造・設備 に関するもの
	老人福祉法 第29条1項～5項 第30条 第31条の2～5 同法施行規則第20条の3～第20条の5 厚生労働省告示第264号	介護保険法 厚生労働省令第35号 厚生省令第36号 厚生省令第37号 厚生省老企第52号 厚生省老企第25号
	建築基準法 消防法 バリアフリー法 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 高齢者の居住の安定確保に関する法律 都市計画法	老人福祉法 第29条6項～11項 同法施行規則第20条の6～第21条の三 厚生労働省告示第266号
国	有料老人ホーム設置運営標準指導指針・重要事項説明書	
都道府県・政令指定都市・中核市	有料老人ホーム設置運営指導指針・重要事項説明書 (都道府県等は、国の標準指導指針を参考として、地域の状況に応じて策定)	
	老人福祉法第29条12項～19項で定める都道府県知事の権限 (情報の公表、立入、検査、改善・事業停止命令、公示、入居者への援助)	
	福祉のまちづくり条例	福祉サービス第三者評価制度

1 老人福祉法と有料老人ホーム

ホームの適切な普及や入居者保護のため、設置者の義務等が規定されています。

老人福祉法上の定義

(老人福祉法第29条第1項)

老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活に必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与(他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。)をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。

入居する高齢者の人数にかかわらず「食事の提供」「介護の提供」「洗濯・掃除等の家事」「健康管理」のいずれかのサービスを提供している(サービス提供を他社に委託している場合や、現在はサービス提供がなくても将来的な提供を約束している場合を含みます。)施設は“有料老人ホーム”に該当します。

※ただし、老人福祉施設(特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム等)や認知症高齢者グループホームは除外されます。

※サービス付き高齢者向け住宅においても、老人福祉法上の定義を満たしていれば法律上「有料老人ホーム」に位置付けられます。

設置者の義務

届出の義務

有料老人ホームを設置しようとする設置者は、あらかじめ都道府県または政令指定都市、中核市(以下「都道府県等」と言います。)への届出をしなければなりません。

(届出の事項)

施設名、設置者名、管理者名、提供サービスの内容、建物の規模・構造、設備の概要、運営方針、職員配置計画、入居者の費用負担額、返還金の保全措置の有無と内容、直近決算書、長期収支計画、重要事項説明書 等

帳簿の作成・保存の義務

有料老人ホームの事業について、帳簿を作成し、作成の日から2年間保存しなければなりません。

(帳簿を作成しなければならない事項)

- 前払金、利用料等、入居者が負担する費用の受領の記録
- 入居者に提供したサービスの内容
- 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合の、その態様、時間、入居者の心身の状況、緊急やむを得ない理由
- サービスに関する入居者や家族からの苦情の内容
- サービス提供により事故が発生した場合のその状況、処置の内容
- サービスの提供を委託により他の設置者に行わせる場合、当該設置者の名称、所在地、委託に係る契約事項、業務の実施状況、等

情報開示の義務

入居者や入居希望者に対して、ホームが提供するサービス内容等について記載した重要事項説明書を交付しなければなりません。

権利金等の受領禁止

有料老人ホームにおいて、家賃や敷金、サービス提供費用以外の金品(「権利金」、その他の名目の如何を問いません。)を受領しないことが義務づけられました。国の定めた有料老人ホーム設置運営標準指導指針では、「受領する前払金が権利金に該当しないことを契約書等に明示すること」が求められています。

前払金保全措置の義務

入居者から前払金(※)を受領するホームは、算定根拠の書面での明示と、返還金に対する保全措置を講じなければなりません。

(※) ホームが家賃やサービス提供のための費用等として一括受領する費用。

*敷金(家賃の6か月分相当額を上限)は除かれます。

(保全の範囲)

500万円か、返還債務残高のいずれか低い方

(保全の方法)

- ①銀行等による保全金額に相当する部分の連帯保証
- ②返還債務の不履行により入居者に生じた損害のうち、保全金額に相当する部分を保険事業者がうめることを約する保証保険
- ③信託銀行との間で締結する保全金額に相当する部分についての入居者を受益者とする信託契約
- ④一般社団法人または一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立された法人との間の保全のための契約で①から③に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの※

※公益社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度は、都道府県知事が認めた場合、④に該当します。なお、①～③は返還金がなくなった場合には保全措置も終了となりますが、入居者生活保証制度は返還金の有無にかかわらず、入居が継続している期間は保証が続きます(制度については36ページをご覧ください)。

短期解約特例の義務

短期解約特例とは、有料老人ホームへの入居後3か月以内に解除、または入居者の死亡により入居契約が終了した場合、前払金から家賃、サービス提供費用などの実費相当額を差し引いた金額を返還するというものです。

情報報告の義務

有料老人ホームの情報(介護の内容、運営情報等)を都道府県等へ報告しなければなりません。

都道府県等の義務

情報の公表

有料老人ホーム設置者より報告を受けた情報を公表しなければなりません。

立入検査と改善・業務停止命令

都道府県等はホームに対して、入居者保護の観点等から運営状況等の報告を求めたり、質問や立入検査をし、また、改善命令をすることができます。また、悪質なホームには事業の制限や停止を命じることができます。

ホームに対し改善・事業停止命令を行ったとき、都道府県等はそれを公表しなければなりません。

(改善命令を行う場合)

- ・帳簿保存と情報開示、前払金保全措置の義務に違反したとき
- ・入居者の処遇に関し不当な行為をしたとき
- ・運営について入居者の不利益となる行為をしたとき
- ・その他入居者保護のため必要があるとき

入居者への援助

都道府県等からの事業停止命令等を受けたことで、そのホームのサービス提供等に影響が出たときは、都道府県等は入居者に対し、介護サービス等を受けるための助言その他の援助等に努めることが求められています。

有料老人ホーム設置運営標準指導指針

国の定めた有料老人ホーム設置運営標準指導指針（以下「指導指針」と言います。）では、有料老人ホームの設置や運営に関する基準が定められています。

指導指針の項目と主なポイント

指導指針は次の14の項目からなっています。

- | | | | |
|-----------|----------------------|-------------|-------------|
| (1) 用語の定義 | (5) 規模及び構造設備 | (9) サービス等 | (12) 契約内容等 |
| (2) 基本的事項 | (6) 既存建築物等の活用の場合等の特例 | (10) 事業収支計画 | (13) 情報開示 |
| (3) 設置者 | (7) 職員の配置、研修及び衛生管理 | (11) 利用料等 | (14) 電磁的記録等 |
| (4) 立地条件 | (8) 有料老人ホーム事業の運営 | | |

※都道府県等ごとに「有料老人ホーム設置運営指導指針」を定めています。

主なポイント

●契約締結に関する手続き

契約に際しては、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。

●重要事項の説明等

重要事項説明書は、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。

特に入居希望者に対しては、契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、事前に時間的余裕を持って十分な説明を行うこと。

●情報開示

重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。貸借対照表・損益計算書またはそれらの要旨についても求めに応じ閲覧に供すること。

●医療機関等との連携

入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。

●介護サービス事業所との関係

近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。

入居者の介護サービスの利用にあたっては、特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。

入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

●安否確認または状況把握

電話や居住部分内での入居者の動体を把握できる装置により、あるいは食事サービスの提供時、その他適切な方法により、毎日1回以上、安否確認等を実施すること。

●体験入居

開設後においては、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。

老人福祉法に規定された全国有料老人ホーム協会

全国有料老人ホーム協会は、入居者の保護と有料老人ホーム設置者の健全な発展を図ることを目的とし、老人福祉法30条に規定されています。協会はその目的を達成するため、老人福祉法等および関係諸法令を遵守させるための会員に対する指導・勧告等、契約内容等の適正化および入居者保護を図り、それらのための指導・勧告等、会員ホーム入居者等からの苦情の解決、ホーム職員の研修、有料老人ホームに関する広報等を行います。

有料老人ホームの類型及び表示事項

指導指針で、有料老人ホームは4つの類型に分類されています。この類型は広告などでホーム名と併せて表示することが求められ、加えて表示事項を併記することとなっています。

厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」(令和3年4月1日改正)より

類 型	類型の説明
介護付有料老人ホーム (一般型特定施設入居者生活介護)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。 (介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできません。)
介護付有料老人ホーム (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。 (有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできません。)
住宅型有料老人ホーム (注)	生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能です。
健康型有料老人ホーム (注)	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければなりません。

(注) 特定施設入居者生活介護の指定を受けていないホームにあっては、広告、パンフレット等において「介護付き」、「ケア付き」等の表示を行ってはいけません。

有料老人ホームの表示事項

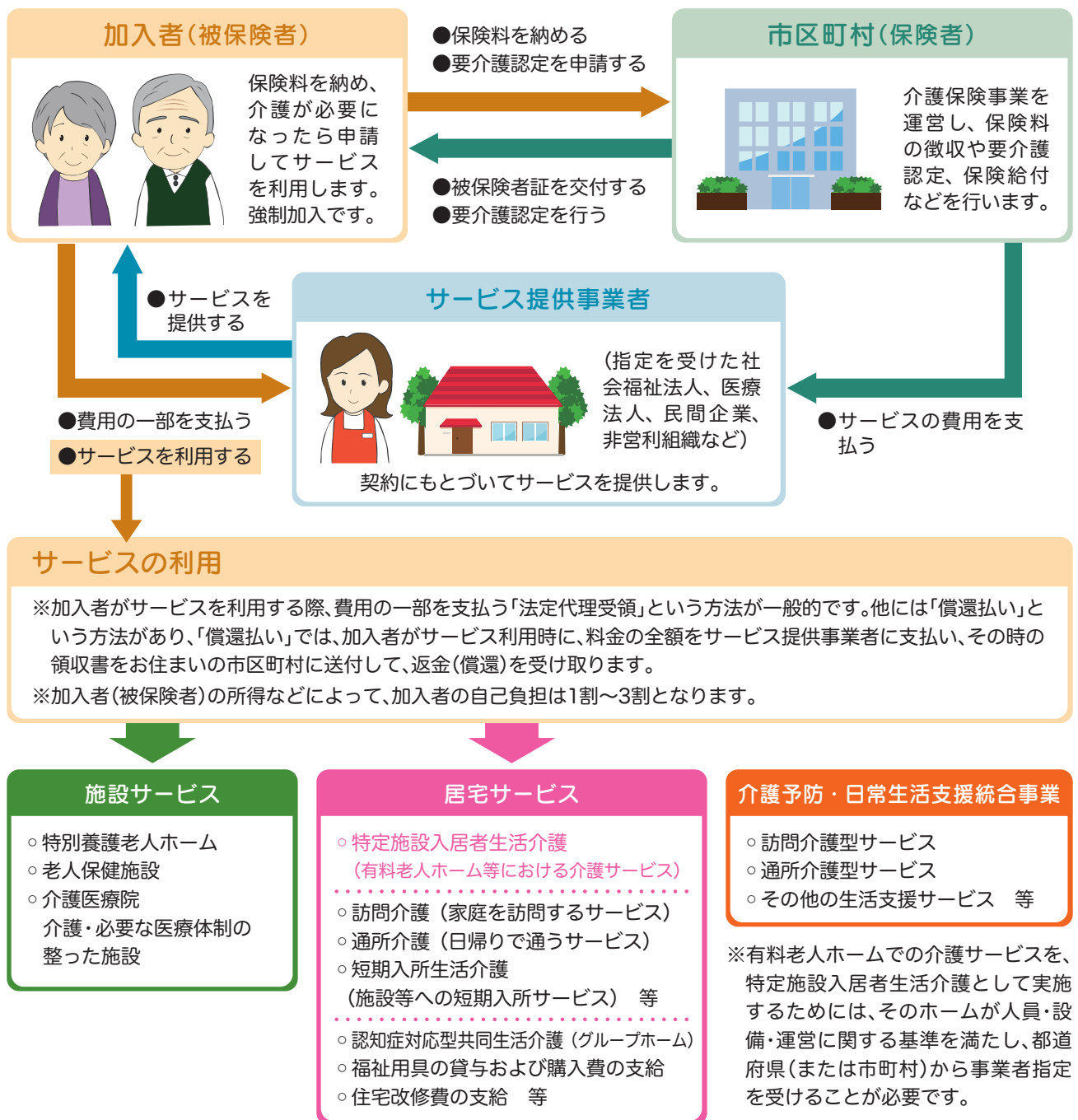
表示事項		表示事項の説明
居住の権利形態 (右のいずれかを表示)	利用権方式	建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっているものです。
	建物賃貸借方式	賃貸住宅における居住の契約形態であり、居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっているものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は有効になりません。
	終身建物賃貸借方式	建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事から高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受けたものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容が有効です。
利用料の支払い方式 (注1・注2)	全額前払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の全部を前払金として一括して受領する方式
	一部前払い・一部月払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の一部を前払いとして一括受領し、その他は月払いする方式
	月払い方式	前払金を受領せず、家賃又はサービス費用を月払いする方式
	選択方式	入居者により、全額前払い方式、一部前払い・一部月払い方式、月払い方式のいずれかを選択できます。どの方式を選択できるのかを併せて明示する必要があります。
入居時の要件 (右のいずれかを表示)	入居時自立	入居時において自立である方が対象です。
	入居時要介護	入居時において要介護認定を受けている方(要支援認定を受けている方を除く)が対象です。
	入居時要支援・要介護	入居時において要支援認定又は要介護認定を受けている方が対象です。
	入居時自立・要支援・要介護	自立である方も要支援認定・要介護認定を受けている方も入居できます。
介護保険 (※※に都道府県名を入れて表示)	※※県(市)指定介護保険特定施設(一般型特定施設)	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護サービスを利用することができます。介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。(注3)
	※※県指定介護保険特定施設(外部サービス利用型特定施設)	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護サービスを利用することができます。有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します。(注3)
	在宅サービス利用可	介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。
居室区分 (右のいずれかを表示。 ※には1~4の数値を表示) (注4)	全室個室	介護が必要となった場合に介護サービスを利用するための一般居室又は介護居室が、すべて個室であるホームです。(注5)
	相部屋あり(※人部屋~※人部屋)	介護居室はすべてが個室ではなく、相部屋となる場合があるホームをいいます。
一般型特定施設である有料老人ホームの介護にかかわる職員体制 (右のいずれかを表示) (注6)	1.5 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員2人(要介護者1.5人に対して職員1人)以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の2倍以上の人数です。
	2 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者2人に対して職員1人以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の1.5倍以上の人数です。
	2.5 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者5人に対して職員2人(要介護者2.5人に対して職員1人)以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護で、手厚い職員体制であるとして保険外に別途費用を受領できる場合の基準以上の人数です。
	3 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員1人以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。介護保険の特定施設入居者生活介護のサービスを提供するために少なくとも満たさなければならない基準以上の人数です。

2 介護保険と有料老人ホーム

介護保険制度とは

平成12年から始まった介護保険制度は、“介護は社会が担う”という基本姿勢のもと日本の高齢社会を支える仕組みとして重要な役割を果たしています(下図)。40歳以上の人全員が加入者(被保険者)として保険料を負担し、介護が必要と認定されたときには、費用の一部(1割～3割)を支払って、介護サービスを利用できるしくみとなっています。

介護保険の基本的な仕組み



3 成年後見制度について

成年後見制度とは、認知症の方や判断能力の不十分な方を法律によって保護する制度です。

成年後見制度の概要

成年後見制度は、任意後見制度と法定後見制度から成り立っています。

成年後見制度

任意後見制度

十分な判断能力があるうちに、
将来支援してくれる人を選びます。

法定後見制度 「後見」「保佐」「補助」

判断能力が不十分な方などのために、
家庭裁判所が（申し立てにより）
支援する人を選任します。

任意後見制度

元気なうちに自ら後見人を選定する「任意後見制度」。

任意後見制度とは

本人の判断能力が不十分になった時、あらかじめ結んでおいた任意後見契約に従って、任意後見人が本人を援助する制度です。どんな契約を委任するかは、本人の希望に応じて設定できます。任意後見契約を結ぶときは、必ず公証人が立ち会い、公正証書にしなければなりません。任意後見人を選ぶ際は、任意後見人となる方に、後見人とはどのようなものか、どのような役割を担うのか知ってもらい、納得したうえで、後見人になってもらうことが必要です。

法定後見制度

家庭裁判所が後見人等を選任し財産や権利を守る「法定後見制度」。

法定後見制度とは

判断能力が不十分な方または判断能力が欠けていることが通常の状態の方を守るため、本人・家族等が家庭裁判所に申立てをして、家庭裁判所が補助人や後見人、保佐人のいずれかを選び、本人に代わって財産の管理や介護の手配をする制度です。判断能力の程度に応じて「補助」「保佐」「後見」の3つの制度があります。申立てから法定後見の開始までの期間は、2～5か月程度となっています。

成年後見制度に関する相談窓口

成年後見制度に関する相談は、「家庭裁判所」「公証役場」「各地の弁護士会」「成年後見センター・リーガルサポート」「社会福祉協議会」などで行なっています。

4 消費者契約法について

消費者に、一方的に不利な内容等で契約した時は消費者契約法に基づき契約を取り消すことができます。

消費者を守るための法律

消費者契約法は、平成13年4月1日から施行された消費者を守るための法律です。

消費者と事業者では、商品に対する知識の質や量が異なります。たとえば、パンフレットに事実と異なる点があったとしても、消費者はなかなか見抜けないのが現実です。そこで消費者契約法では、事業者の一定の行為により、消費者が誤認や困惑した場合について、契約を取り消すことができるとしています。

以下の場合に、消費者は契約を取り消すことができます。

1. 生命、身体、財産その他の重要な利益についての損害又は危険を回避する必要性に関する事項について、事実と異なることを事業者에게 告げられ、契約した場合。
2. 事業者が勧誘をする際に、消費者にとって過量であることを知りながら、過量な内容の契約をさせた場合。
3. 将来における変動が不確実な事項について、断定的な判断を提供され、契約した場合。
4. 消費者に有利な点ばかりを強調し、それを聞いていたら契約しなかったような、不利になる事実を事業者が故意に告げなかった場合。
5. 消費者が帰りたいと告げているのに、店舗や販売会場等から帰らせないという事業者の行為により、困った末に契約した場合。
また、自宅や職場に事業者が居座り、帰るよう求めたのに帰ってくれず、やむをえず契約した場合。

※これらの事実があったことを消費者が知ったときから1年間(最大でも契約時から5年)以内に行わなければ、時効により取り消しできなくなります。

消費者に一方的に不当、不利益な契約条項の全部または一部は無効となります。

- 事業者の損害賠償の責任を免除する条項
- 消費者の解除権を放棄させる条項
- 事業者に対し後見開始の審判等による解除権を付与する条項
- 消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項
- 消費者の利益を一方的に害する条項

例：不当に高額なキャンセル料

事業者の損害賠償責任を免除したり制限する条項

不当に高額な遅延損害金

全国有料老人ホーム協会について

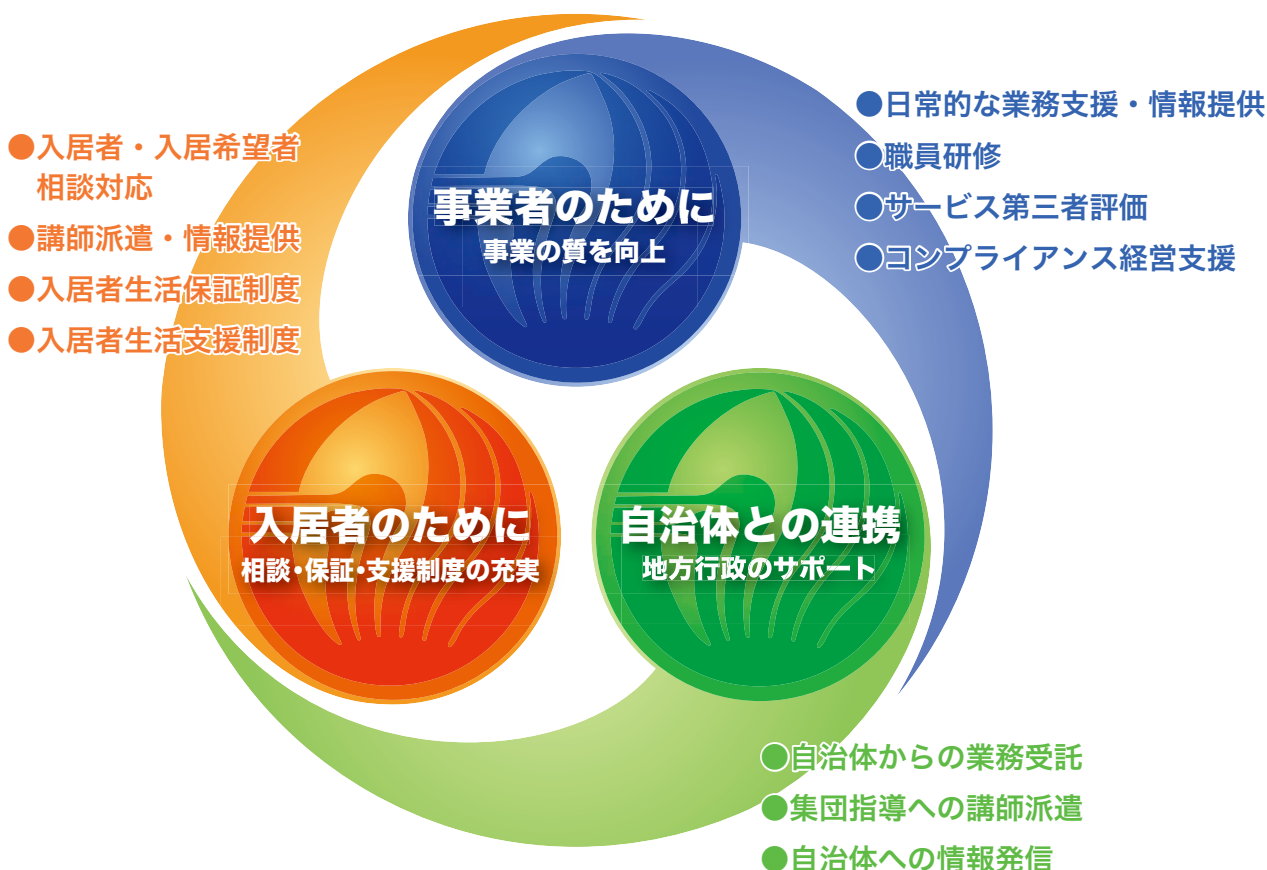
全国有料老人ホーム協会とは

協会は、昭和57年に有料老人ホーム利用者の保護と、設置者の健全な発展を図ることを目的に設立されました。平成3年に老人福祉法第30条に規定され、平成25年には、内閣府所管の公益社団法人に移行し、高齢者の福祉の増進に寄与しています。

協会の業務

協会の業務は、老人福祉法第31条の2に規定されています。

1. 老人福祉法および関係諸法令を遵守させるための会員に対する指導・勧告等
2. 契約内容の適正化および入居者保護を図り、それらのための指導・勧告等
3. 会員ホーム入居者等からの苦情の解決
4. ホーム職員の資質向上のための研修
5. 有料老人ホームに関する広報その他協会の目的を達成するため必要な業務

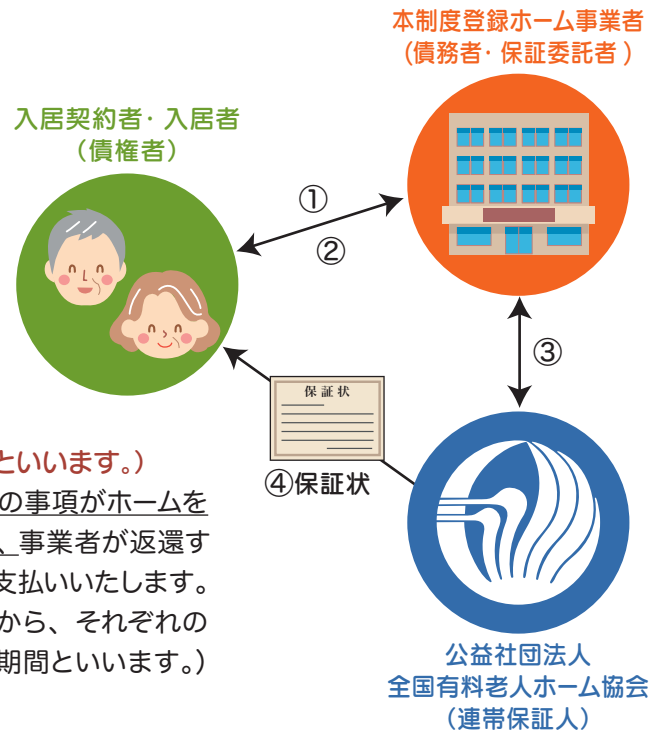


入居者保護の観点から ～入居者生活保証制度～

入居者生活保証制度とは、有料老人ホームの入居者を対象とした協会が行う保証事業です。老人福祉法において、有料老人ホーム運営事業者の倒産等に備えて前払金の返還金に対する保全措置が規定されています。入居者生活保証制度は、それら保全措置の一つとして各自治体で認められており、広く利用されています。

保証制度の仕組み

- ①入居契約者と事業者が入居契約を締結します。
(事業者は前払金の返還の約束をします)
- ②入居契約者と事業者が入居追加契約を締結します。
- ③事業者は本協会に保証に必要な拠出金を支払い、本協会に保証を委託します。
- ④本協会は、保証を引き受けた証として、入居契約者に保証状を交付します。



保証金をお支払いする場合

●前払金返還債務に係る保証(下線部分を「保証事由」といいます。)

入居契約者の責めに帰さない下記①～⑤のいずれかの事項がホームを運営する事業者が発生し、入居契約が終了した場合に、事業者が返還すべき前払金の金額で未返還の金額(最大500万円)をお支払いいたします。この場合、①～⑤のいずれかの事項の発生日の前6か月から、それぞれの事項が終了した時点の3か月後(この期間を「保証対象期間」といいます。)までの入居契約の終了が対象となります。

●損害賠償債務に係る金銭保証(下線部分を「保証事由」といいます。)

入居契約者等の責めに帰さない下記①～⑤のいずれかの事項がホームを運営する事業者が発生し、ホームの入居者すべてが退去せざるを得なくなり、入居契約を解除した場合に、損害賠償の予定額として最大100万円(注)をお支払いいたします。

(注) 全員退去せざるを得なくなった場合には、前払金返還債務保証も保証金の支払対象になりえますが、この保証金が支払われた場合、損害賠償債務保証は、100万円から既払額を控除した金額が上限となります。

- ①事業者が破産手続の開始、民事再生手続の開始、会社更生手続の開始もしくは特別清算の開始の決定(注)があったこと((注) 損害賠償債務保証の場合には、下線部は「申立て」と読み替えます。)
- ②事業者が支払停止の状態になったこと、又は事業者が手形交換所もしくは電子債権記録機関の取引停止処分を受けたこと
- ③事業者が個人の場合に、その相続人の全員が相続の限定承認もしくは相続の放棄の申述をしたこと、又は財産分離の請求がなされたこと
- ④登録ホームにおける事業者の全部又は一部のサービス機能が停止し、入居者の生活の継続が困難と認められる状態に陥ったと本協会が認めたこと
- ⑤登録ホームにおける事業者のサービス機能が入居者の生活の継続が困難な程度に低下し、本協会の経営指導にもかかわらず回復の見込みがないと本協会が認めたこと

保証金をお支払いできない主な場合

- 入居契約者、入居者、事業者等の故意又は重大な過失によって保証事由が発生した場合
- 戦争・外国の武力行使・革命その他に基づく社会的・経済的混乱によって保証事由が発生した場合
- 地震、噴火、津波、洪水、高潮又は台風によって保証事由が発生した場合
- 核燃料物質等の放射性、爆発性その他の有害な特性の作用等に基づく社会的・経済的混乱によって保証事由が発生した場合
- 事業者が故意を持って計画的に倒産手続きを利用するなど、保証制度を悪用していると本協会が判断した事業者の行為によって保証事由が発生した場合

ホームを探すには

協会ホームページ

インターネットでも有料老人ホームに関する情報をご覧いただけるよう、ホームページを開設しています。

「登録ホームを探す」では、各ホームの費用や重要事項説明書などをご覧いただけます。

また、新規入会ホームや講演会・ホーム見学会のご案内などの新着情報もあります。



<https://user.yurokyo.or.jp/>

有老協

検索



「輝・友の会」の運営

有料老人ホーム入居をお考えの皆さまに、継続的に情報をお知らせし、より良いホーム選択にお役立ていただくことを目的として運営しています。

ご自身、ご家族の入居をご検討の皆さま、是非ご入会ください。会費は無料です。

ご入会方法

ご入会を希望される場合は、協会ホームページ(https://user.yurokyo.or.jp/tomonokai/form_02.php)からお申し込みいただくか、詳しいご案内と入会申込書をお送りいたしますので、下記までご連絡ください。

電話 03(3548)1077 FAX 03(3548)1078

(FAXの場合はお名前・ご住所をお書き添えのうえ、「輝・友の会係」宛にお送りください)

※業務上の目的による法人や、営利目的での個人等のご入会になれません。



相談室のご案内

電話、手紙、あるいは事前予約によるご来訪で、有料老人ホームに関するご質問・ご相談をお受けしています。

お問い合わせ

〒103-0027

東京都中央区日本橋3-5-14

アイ・アンド・イー日本橋ビル7階

電話 03(3548)1077

FAX 03(3548)1078

ご相談日等

月・水・金曜日 午前10時～午後5時

(土・日・祝日・年末年始はお休みです)

交通手段

- JR「東京駅」八重洲中央口から約420m
- 東京メトロ銀座線・東西線「日本橋駅」
B1出口から約270m
- 都営地下鉄浅草線「日本橋駅」B1出口から
約270m

アクセス



有料老人ホームの愛称「グランドホーム」

グランドホームの「グランド」には、「雄大な、みごとな、遠大な、堂々とした、偉大な、重要な、素晴らしい、気高い」などの意味が含まれています。まさに活力ある高齢社会において、堂々たる人生を送るにふさわしい愛称と言えるでしょう。



グランドホーム

有料老人ホームの基礎知識

令和3年8月

発行：公益社団法人 全国有料老人ホーム協会
東京都中央区日本橋 3-5-14 アイ・アンド・イー日本橋ビル7階
TEL:03-3272-3781(代表) 03-3548-1077(入居相談)
FAX:03-3548-1078
URL：<https://user.yurokyo.or.jp> (消費者向け)
URL：<https://www.yurokyo.or.jp> (事業者向け)

編集：HOCOスタジオ