

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知識 ...	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 契約におけるチェックポイント	18
9 有料老人ホーム Q&A	22
 第2部 知っておきたい有料老人ホーム等に関する法律知識 ...	27
1 老人福祉法と有料老人ホーム	28
2 介護保険と有料老人ホーム	34
3 成年後見制度について	38
4 消費者契約法について	41
 全国有料老人ホーム協会について	42

第 1 部

知っておきたい 有料老人ホームの基礎知識

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、それぞれの特色をきちんと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
- ・ 療養病床
- ・ 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。元気なうちに住み替えるのか、それとも介護が必要になってから住み替えるのかで、選択する高齢期の「住まい」も変わってくるからです。

それでは、ここでそれぞれ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	・介護、食事、生活支援等のいずれか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が異なる。 ・契約内容は、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	・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	・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	・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	・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カ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。
	介護療養型医療施設（療養病床）	要介護の方	・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病院・病棟で、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	・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。

高齢期の「住まい」のうち、有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅について、確認しましょう。

「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、それは同時に「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、95%前後の割合で「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」と見なしていることをご承知おきください。

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
	ハード面	・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)	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または医師、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(旧ホームヘルパー2級)以上の資格を有する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)
	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(以下「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。介護保険については、34ページをご覧ください。

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「住まい」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。そのサービスは入居者の心身の状況に応じて、長い期間、広い範囲にわたって提供されます。

有料老人ホームの入居時の要件

すべての有料老人ホームで入居時の条件が一定というわけではありません。年齢や健康状態などによって、選べるホームは異なります。

高齢者のための「住まい」ですので、「60歳以上」あるいは「65歳以上」とするホームがほとんどです。また、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ようです。

お元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をはじめ、特徴等も異なります。

有料老人ホームの特徴

	元な方向けの 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	居室にトイレやお風呂、ミニキッチン等がついたマンションのような造りの居室が多い。居室環境重視。 ※図1	居室にトイレ、洗面台等がつき、ベッドを1台配置できる位のスペースのワンルーム形式の部屋が多い。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	音楽コンサート、バスツアー、ビリヤード、ダーツ、マージャン、卓球、書道、絵画、ダンス、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歳前後が多い傾向にある。	ご家族が選択するが多い。ご本人は要介護認定を受けており、80歳を超えての入居が多い傾向にある。
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。	基本的には、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。

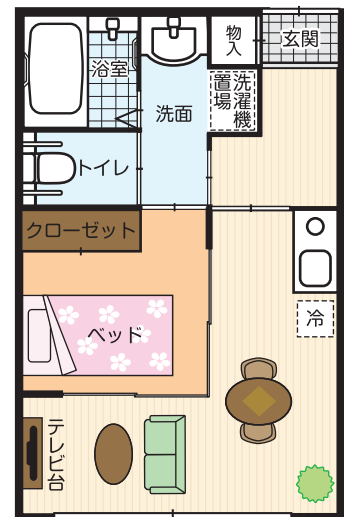


図1 元な方向けの居室のイメージ

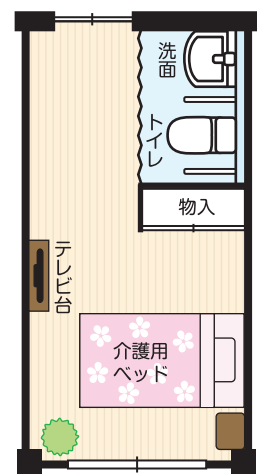


図2 介護の方向けの居室のイメージ

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

有料老人ホームでは、ホームの種類（31ページ参照）によって介護保険による介護サービスの提供方法が異なります。

「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、介護保険上のサービスを包括的に提供します。

一方、「住宅型有料老人ホーム」では、外部の介護サービス事業所が介護保険上の居宅サービスを提供します。なお、介護保険上の居宅サービス等は、入居者自身が自ら選択することができます。例えば訪問介護や訪問看護、デイサービスなど、入居者自身が選択した個別の介護サービスを、それぞれの事業所が提供します。

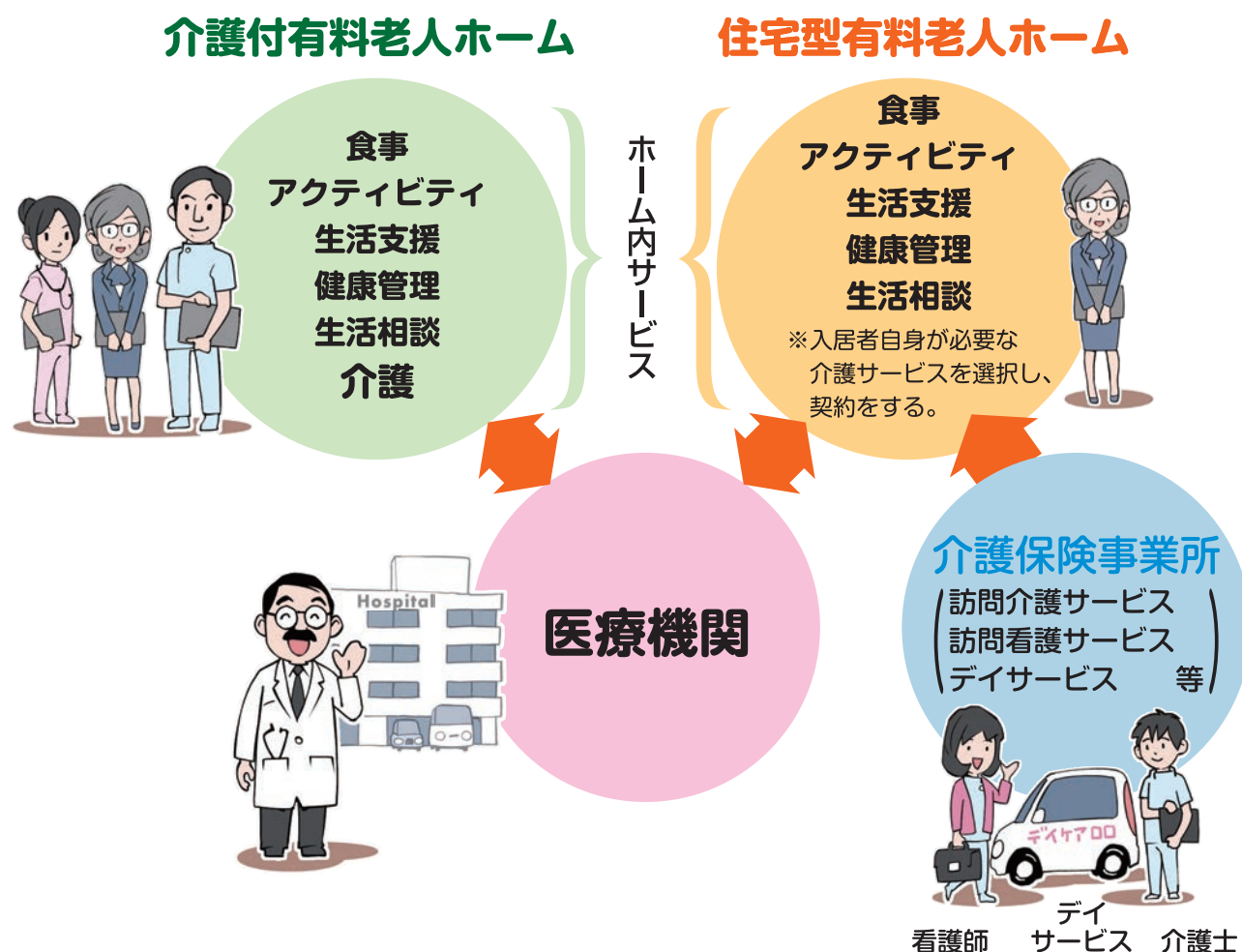
介護付、住宅型有料老人ホームどちらにおいても、介護保険のサービスを超える介護サービスをホームの職員が提供する場合があります。この場合、別途費用が発生します。

■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、また緊急時にスムーズに医療が受けられるよう諸手配を行います。また、定期健康診断の手配や、薬の管理等も行います。

外部の医療機関との協力内容によっては、医師の指示により、ホームの看護職員が医療行為を行うこともあります。

* 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、建物費用をはじめ、サービス費用（公的介護保険以外）や運営費用は、入居者の全額自己負担が原則となります。また長期にわたる契約であることから、総額が高額になることもあります。有料老人ホームでの費用を理解するためには、その用語を含めて仕組みを理解することが必要です。

■ 有料老人ホームで必要となる費用には次のようなものがあります

(1) 家賃 (2) 管理費 (3) 食費 (4) 介護費 (5) その他の費用

(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となります。居室の広さ、共用施設の多寡、立地場所等により価格に差があります。これまで「家賃相当額」と表記されていましたが、「家賃」へと用語が変更されました。

この家賃の支払い方法は、いくつかあります。

■ 支払い方法

① 全額前払い	想定居住期間※を勘案して入居時に全額を一括で支払う
② 一部前払い＋一部月払い	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
③ 月払い	家賃を月払いで利用期間中支払う

※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のことです。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ます。ホームごとに計算の根拠が異なりますので、設置者(事業主体)(以下「設置者」と言います。)から考え方をしっかり確認してください。

全額前払い方式は、生涯そのホームに居住することを前提に、平均余命等を勘案した一定期間分（想定居住期間）の家賃を、入居時に一括で支払うことを言います。長期間分の家賃を一括して支払うため、高額になることもあります。

ただし、想定居住期間を超えても、家賃の追加支払いはありませんし、期間内で退去する場合は、入居契約書に基づいた返還式により、未償却分（契約終了日から償却期間満了日までの期間分）が返還されます。これまで「一時金方式」と表記されていましたが、「全額前払い方式」と用語が変更されました。

月払いの場合は利用期間中、家賃を払い続けることになります。

- * 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対価性のない金品（「権利金」、その他の名目を問わない）を受領してはならないことが、老人福祉法上、義務付けられています。
- * 家賃の前払金を受け取る設置者は、老人福祉法上、算定根拠や返還金の計算式の明示、返還金の保全、短期解約特例が義務付けられています。
- * 「想定居住期間を超えて入居契約が継続する場合に備えて受領する家賃」として合理的に算出された額を、非返還部分とすることがあります（家賃の前払金の一部が最初に償却され、返還されないことがあります。これは想定居住期間を超えて居住する場合の家賃に充てるものです。）。
- * 敷金は家賃の 6 カ月相当額が上限となり、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還することとされています。

(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 費等が含まれます。管理費の支払い方法は、月払いです。有料老人ホームの管理費が、一般のマンション等に比べ、管理費が高額になるのは、person 費が含まれるからです。

配置される職員数により、ホームによって様々なサービス、例えば居室清掃や買い物代行等を管理費に含むホーム、あるいはその都度個別に有料で対応するホームがあるため、管理費に含まれるサービス内容を確認しておくことが必要です。

*「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」が有料老人ホームにおける「管理費」にあたります。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」では、“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ます。どれだけの職員配置をするかにより、金額に差が生じます。

(3) 食費

食事サービスを利用した場合に支払う費用で、支払い方法は、月払いです。食費には、食材費、厨房 person 費、厨房維持費等が含まれます。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です。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りますので、確認が必要です。

食事は、ホーム生活の楽しみの一つです。質や量、嗜好は入居者の数だけ違います。100%満足することは難しくても、食事に関する入居者の意見が、どの程度反映されるのか、入居にあたって大切な確認事項です。

*食事は予約制か *食事は選択メニューになっているか
*セルフサービスか *治療食対応ができるか、その場合の費用はどうか

(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必要があります。

「介護付有料老人ホーム」において、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）を配置している際に、その分の person 費をいただく場合があります。支払い方法には、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）があります。

*介護費の前払金を受け取る設置者は、老人福祉法上、家賃の前払金と同じく、算定根拠や返還金の計算式の明示、返還金の保全、短期解約特例が義務付けられています。

「住宅型有料老人ホーム」や「サービス付き高齢者向け住宅」では、ケアプランに基づいた介護保険上の居宅サービスを、介護サービス事業所の職員が都度提供します。例えば訪問介護の場合、サービス提供時間は限定されていますので、介護職員のいない時間帯の見守り、安否確認等の体制について、チェックしておくことは大切です。

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ホームと、自宅と同じように外部の介護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ます。

(5) その他の費用

ホームの生活では、月々に支払う管理費や食費、介護費等に含まれない費用も発生します。毎月支払う方法や都度払い等、ホームにより支払い方法が異なります。

■ 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。

■ 生活支援サービス・介護保険対象外サービス

- ・ 食事の居室配膳費
- ・ 行政手続き代行
- ・ 買い物代行
- ・ 協力医療機関以外への通院介助
- ・ 外出付き添い 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
- ・ 週2回を超える入浴介助 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。

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必要があります。

* 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」(旧「介護サービス等の一覧表」)等に記載されています。必ずチェックしてください。

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。一つは住まいとサービスの一体契約である「利用権方式」が挙げられます。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。

加えて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。この2つの仕組みが有料老人ホームの大きな特徴となっています。

長い高齢期の健康や状態変化に対する不安、あるいは必要な費用に対する不安。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調達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、おおまかな資金計画を立ててみましょう。いざというときに慌てないためにも、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
有価証券の売却	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
家賃収入	円	利子・配当金	円
給与収入	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、資金計画をもとに慎重に選択してください。また、元気なうちに入居するのか、介護が必要になってから入居するのかといったことや、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

ここまで有料老人ホームにおけるサービスや費用について確認しました。ここでは、ホーム選びをする前に、本人や家族がどのようなことに注意したらよいのかをご紹介します。

高齢期になると、急にホーム等を探さなければならないときがあります。その際にあわてないために自身の状況や家族が考えておかねばならないことについて事前に整理しておくことが大切です。

本人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。

- | | |
|--|---|
| ☐ 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 |
| ☐ 日々の暮らしに不安を覚える | ☐ 認知症状が出てきた |
| ☐ 近隣の方から気遣われることが増えてきた | |

チェックをしてみて、今の環境で生活を続けていくのは難しい状況かもしれないと感じた場合は、生活を支援してもらうサービスを受けながら自宅で暮らす、あるいは、ホームへの入居を決断する時期かもしれません。

本人の希望を聞いておきましょう

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。事前に本人、家族の思い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ということは、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。ホーム等への入居を考えている場合、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 | ☐ 家族が通いやすい場所を選択 |
| ☐ 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 |
| ☐ 日本全国どこでもよい | ☐ 知らない所に住んでみたい |

ホーム等の入居を考えている場合は、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。次のこともチェックしてみましょう。

【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
同居が可能か
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

ホームに入居する場合、どのようなサービスを求めるのか、またホームの支援体制はどのようになっているのか、チェックしてみましょう。

- ☐ 日常の安否確認や見守り
- ☐ 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
- ☐ 職員の入居者や家族への対応や態度
- ☐ 医療機関との連携体制
- ☐ 家族等への手厚い連絡や報告
- ☐ 個人情報の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
- ☐ 認知症ケアへの取り組み
- ☐ 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り組み



家族で共通認識を持ちましょう

「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、協力していく必要があります。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
- ☐ ホームに入居することが関係者の総意である
- ☐ 選択した結果は関係者間で合意している
- ☐ 身元引受人を誰とするのか、話し合っている
- ☐ 日常的な訪問やホームとのやりとりを行う人間を決めている
- ☐ 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、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、希望のホームへ相談してみるとよいでしょう。
(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意外と難しいものです。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は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も合わせて確認しておきましょう。無理のない費用負担が絶対条件となります。

「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」「日々の生活の場を変更する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、このチェックポイントを参考に、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のような手順を追っていけばよいのでしょうか。また、そのために必要な情報をどのように集めたらよいのでしょうか。その方法について学びましょう。

1

まずは、有料老人ホームに関する情報を集める

どこにどんなホームがあるのかを調べましょう。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。都道府県等の窓口にお問い合わせ、届出のあるホームの一覧表などを入手してください。ホームの住所や連絡先など基本的な情報が手に入ります。

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**」や「**入居相談室**」を運営しております。

「**輝・友の会**」の内容や「**入居相談室**」のご利用については、協会（電話：03-3548-1077）ま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ならば、ホームからパンフレットや「**重要事項説明書**」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。それぞれの違いがよく分かるようになります。

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てみないと分からないことがたくさんあります。各ホームには「**体験入居制度**」がありますので、大いに活用してください。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も、複数のホームで体験入居をしてみましょう。

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

ホームを選ぶ際には、見学や体験入居がとても重要であることを確認しました。それでは、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のでしょうか。ただ漠然と見ていたら、せっかくの見学も体験入居も意味がありません。チェックポイントは何か？ 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	
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	
	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	
	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	内容 円
	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：	内容 円
	(食費)	費用： 円 (朝食 円・昼食 円・夕食 円) × 日	
	(介護費)	費用：	内容 円
	(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： %	
	スタッフの人柄(女性が多い、笑顔が多い等)		
	入居者の雰囲気(静か、落ち着いた感じ等)		

[illegible]

8 契約におけるチェックポイント

個々のホームにはそれぞれ特色があり、提供されるサービスや費用が異なること、そのために見学や体験入居を通して自分の希望に合ったホームを選ぶことの重要性や、チェックポイントは何かについて理解してきました。

そして、いよいよ入居するホームを決めるという段階に進みます。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になります。ここでは、老人福祉法の規定上で、特に注意すべき事項等について記載します。

✓ 権利金等の受領禁止について（老人福祉法29条第6項）

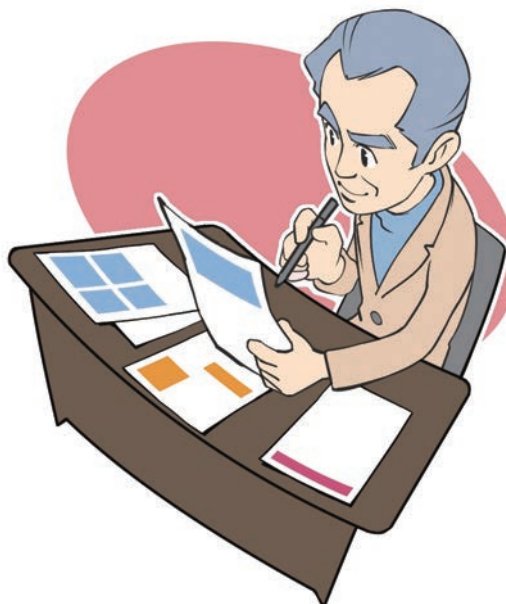
ホームは家賃や敷金、サービス提供費用以外の対価性のない金品を受領してはならないことが義務づけられています。例えば、「権利金」や、その他の名目の如何を問わず受領することはできません。

なお、「前払金」は、算定根拠を明確にすることで、受領することができます。

✓ 前払金について（老人福祉法29条第7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」「前払金保全措置の有無」「短期解約特例」等についての確認を必ずしましょう。

特に、前払金をどのように算定したのかについて、その算定根拠を設置者に確認しましょう。



✓ 前払金保全措置について（老人福祉法29条第7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。

✓ 短期解約特例について（老人福祉法29条第8項）

前払金を受領するホームに対し、3月以内での契約終了の場合の返還規定が、法律により義務づけられています。

これは、有料老人ホームへの入居後3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というものです。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。

その他に大切な項目として

✓ 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、設置者が解除できるのは、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に限られています。ところが、例えば「入院期間が〇カ月にわたる場合」など、入居契約書上に定めているホームもありますので注意が必要です。

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という条件ですので、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、この費用の負担内容をしっかり確認しましょう。

有料老人ホームに関する用語一覧

●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。契約締結前に、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(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

※重要事項説明書の様式は、都道府県等ごとに「有料老人ホーム設置運営指導指針」に定められるため、項目が一部異なることがあります。

●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

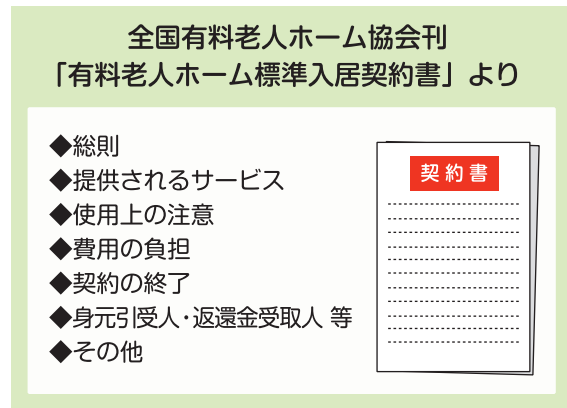
ホームの事業主体が運営する他の介護サービスの種類や事業所名などをまとめたものです。重要事項説明書に添付されます。

●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。

●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、身元引受人の役割、契約解除の要件、前払金の返還金算定方式とその支払時期等が記載されています。



●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。

●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カ月分相当額が上限）が必要なホームもあります。

●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。

●償却期間

平均余命等を勘案して、契約時の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等により算出された前払金の返金額。

●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。

（26ページ参照）

9 有料老人ホーム Q&A

Q 未届の有料老人ホームがたくさんあるようですが、どこに聞けば届出されているかどうか情報が得られるのでしょうか。

A 有料老人ホームの設置者は、ホームを設置する際に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)により義務づけられています。都道府県等はホームに対して、入居者保護の観点から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改善命令をすることができます。最近、マスコミ等で問題になっている劣悪なホームの中には未届のホームもあり、未届のホームは都道府県等の目が届かないところで運営が行われているため、事件や事故が起こって初めて問題が発覚するということになってしまっています。

もし、ご関心のあるホームがありましたら、まず、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 ホームの経営状態については、どのように確認したらよいですか。

A 施設を見学した際やホーム入居を決める前に、設置者の決算書や事業収支計画等の閲覧を申し出てください。特に、前払金を支払って入居するホームにおいて、閲覧を正当な理由なく拒否したり、十分に開示をしないホームは注意が必要です。その場合には、各都道府県等の届出窓口に相談するのも一つの方法です。

Q 有料老人ホームに入居するためには、身元引受人が必ず必要ですか。

A 入居の際、ほとんどのホームが身元引受人を立てることを条件としています。身元引受人とは、入居者が介護が必要な状態になって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。

そのほか、入居者の管理費支払義務などについて、連帯債務者となっていただくこともあります。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方は・・・

身元引受人を立てられない場合には、成年後見制度の利用や遺言書の作成等で対応しているホームもあります。ホームにご相談ください。

成年後見制度を利用する場合、どのような資格の方（弁護士、司法書士等）に依頼するのか、契約の内容によっても費用はさまざまです。

Q ホームに入居する際に、ペットは飼えますか。

A ホームによって対応は異なります。鑑賞魚や小動物であれば受け入れ可能なホームもあります。また、ある程度大きさを決めて、犬や猫との入居を受け入れているホームもありますので、個々のホームにご確認ください。

Q 認知症の場合でも、ホームに入居できますか。

A 入居時に要支援、要介護の方を受け入れるホームでは、認知症の方もご入居いただけます。入居前にご本人とご家族とホーム側とで、医療機関との連携や普段の生活について、十分にお話しをすることで、それぞれの方に合ったケアプランを組み立てて、ホームで生活いただけます。

**Q 職員の配置について、決まりがあるのでしょうか。**

A 介護保険サービスを提供する「介護付有料老人ホーム」では、3人の要介護者に対し、1人以上の介護または看護の職員を配置することが義務付けられています。ここで注意したいのは、要介護者3名に対し、24時間常に1名の職員配置ということではないという点です。例えば、1日のなかでも入浴や食事対応など人手を多く必要とする時間帯には、多くの職員を配置し、一方夜間は、少人数で対応するといった体制をとっています。職員配置についてわからない点があれば、管理者(施設長)等に説明を受けるとよいでしょう。

Q 住宅型有料老人ホームが多くなっていますが、選ぶ際の留意点がありますか。

A 住宅型有料老人ホームでは、介護付有料老人ホームとは異なり、外部の介護サービス事業所が介護サービスを提供します。そのため、入居者は自由に自分の選択で、外部の介護サービス事業所と契約することとなります。ホームによっては外部からの介護サービスの不足を補うために、ホーム独自で介護職員を配置しているホームもあります。また、介護保険外の生活支援サービスとして外出支援や居室の清掃等を行うホームもある等様々です。どのようなサービスが提供されるのか、サービスにあたる職員の配置はどうか、費用を含めて確認するとよいでしょう。

Q ホームに入居しても、自由に外出したり旅行に行ったりできるのですか。

A お元気な方向けのホームでは、散歩、買い物、外食、外出、外泊、旅行等は自由です。外出時は、紛失防止のため居室の鍵をお預かりしているホームもあります。また、夜間から早朝にかけて、防犯上、ホーム玄関の錠を閉めているホームがありますので、施錠時間中に帰宅する場合などはどのように対応しているのか、ホームにご確認ください。要介護の方向けのホームの場合、多くは外出等に制限を設けています。なお、外出付き添いの援助が必要な場合は、別途費用が必要な場合がありますので、ホームにご確認ください。

Q 家族や友人をホームに招くことはできますか。

A ホームにご家族や友人を招くこともできますし、ご自分の居室に、宿泊いただけるホームもあります。ゲストルームを備えているホームでは、実費をお支払いいただくことで、ご利用が可能です。ご来訪者と食堂をご利用いただくこともできます。

Q ホーム入居中に入院した場合、どのようなサービスが受けられますか。

A ホームによって対応方法が異なります。病気やケガで入院された場合、職員がお見舞いに伺うのみのホームもありますし、お見舞い時に洗濯物の交換や日用品のお届けを行なっているホームもあります。その回数や費用の負担等についてはホームに確認する必要があります。職員の人数等の都合上、上記のような対応が難しいというホームもありますので、ご注意ください。



Q ホーム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 原則、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ありません。従って、退院した際に戻ることができます（ただし、入院中も管理費等の一定の費用負担は発生します。）。中には、入院が一定期間（例えば3カ月等）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注意が必要です。重要事項説明書や入居契約書で確認してください。

Q 認知症などでホームを出されてしまうことがありますか。

A 認知症になったというだけで退去を求めるホームはほとんどみられません。しかし、他の入居者や職員の生命や身体に危害を及ぼすおそれが生じ、通常の介護方法では防止できない状況に至ったときに初めて退去を求めることにしているホームが一般的です。気になるようであれば、ホーム訪問の際にでも、そのような事例が過去にあったかどうか確認するのもよいでしょう。このような設置者からの解除の条件については、入居契約書で定められていますし、重要事項説明書でも確認できますので、入居前にきちんと確認しましょう。

Q 居室で自炊をしたり、外食をしてもよいのですか。

A 居室で自炊をしたり、外食をするのは可能です。ただし、ホームの食事をとらない場合、事前にホームへ連絡を入れないと食費を請求される場合もありますので、食事に関しては管理規程等でご確認ください。



Q 看取りまで対応してくれるのでしょうか。

A ホームにおける職員の配置状況や医療機関との連携方法の違いにより、対応できるホームとできないホームがありますので、詳細はホームにご確認ください。なお、対応できるホームに対しては、これまでの看取りの実績などを確認いただくとよいと思います。終末介護についても同様です。ホームに、率直にご相談ください。

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していただくホームがあります。

また、介護状態に大きな変化があった場合に、介護居室を変更していただく場合もあります。つまり、入居者の心身の状況の変化に対応したサービス提供のための住み替え規定です。住み替えをしていただくホームの入居契約書では、居室の住み替えは本当に介護の必要上やむを得ない場合に限ることを明確にするために、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 有料老人ホームでは、提供されるサービス費用は、どのホームも同じなのでしょうか。

A サービスに関する費用については、どのようなサービスが前払金や月々の定額費用に含まれ、どのようなサービスに別途費用負担が必要なのか、ホームによって異なります。

例えば、居室の清掃について、週1回分は月々の管理費に含まれるホームもあれば、毎回個別に費用が発生するホームもあります。

このため、入居契約書や管理規程、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でしっかりと確認してください。



Q 有料老人ホームに入居してから、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、有料老人ホーム設置運営標準指導指針において、「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出来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 有料老人ホームを退去する際、原状回復費用は必要なのでしょうか。

A 通常の使い方での損耗・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、造作の変更(新たにドアや棚を設置する等)等の場合です。

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知識

安心・安全で快適な暮らしのために、有料老人ホーム等に関する法律知識等をご説明いたします。

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次のページからご案内いたします。

ハード			ソフト		経営	
有料老人ホームの定義 設置届出等に関するもの	都市計画・土地利用等に関するもの	建築物の敷地・構造・設備に関するもの	人員に関するもの 職員の配置等	施設管理・サービス提供等 運営に関するもの	事業収支計画に関するもの	利用料・契約内容等に関するもの
国	老人福祉法 第29条1項～3項 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 第30条 第31条の2～5	都市計画法	建築基準法	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	老人福祉法 第29条4項～8項 同法施行規則第20条の6～第21条の1 厚生労働省告示第266号	
			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			
				景品表示法・指定告示及び運用基準		
				消費者契約法		
				個人情報保護法・ガイドライン		
				高齢者虐待防止法		
	公益通報者保護法					
	原状回復をめぐるトラブルとガイドライン					
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9項～12項で定める都道府県知事の権限(立入、検査、改善命令、公示)						
		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上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、医療機関との連携内容、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

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し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カ月分相当額を上限）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（入居者生活保証制度については43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。

都道府県等による立入検査と改善命令

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。

（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

※都道府県等は、ホームに対し改善命令を行ったときは、それを公表しなければなりません。

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 **13** の大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 | (8) 有料老人ホーム事業の運営 | (11) 利用料等 |
| (2) 基本的事項 | (6) 既存建築物等の活用の場合等の特例 | (9) サービス等 | (12) 契約内容等 |
| (3) 設置者 | (7) 職員の配置、研修及び衛生管理 | (10) 事業収支計画 | (13) 情報開示 |
| (4) 立地条件 | | | |
- ※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。前払金を受領するホームは、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。

●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。

●権利金等の受領禁止

家賃や敷金、サービス提供費用以外の金品を受領しないこと。

●短期間の契約解除の場合の返還規定

ホームの入居後3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、前払金の全額を利用者に返還すること。（但し、入居日数分の利用料及び原状回復のための費用等について、適切な範囲で設定し、受領することは差し支えないとされています）

●前払金の算定根拠の明示と保全措置

前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、必要な保全措置を講じること。

●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。

老人福祉法に規定された有料老人ホーム協会

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」(平成24年4月1日適用)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。

表示事項		表示事項の説明
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制 (※に職員数、※※※※※に介護サービス事業所の名称を入れて表示) (注7)	有料老人ホームの職員※人 委託先である介護サービス事業所 訪問介護※※※※※※ 訪問看護※※※※※※ 通所介護※※※※※※	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。
その他 (右に該当する場合にのみ表示。 ※※※に提携先の有料老人ホームを入れて表示)	提携ホーム利用可 (※※※ホーム)	介護が必要となった場合、提携ホーム（同一設置者の有料老人ホームを含む）に住み替えて特定施設入居者生活介護を利用することができます。 (注8)

注1) 老人福祉法の改正を受けて、従来は「一時金」「一時金方式」と記載していた項目については「前払金」「前払い方式」と修正していますが、当面の間、広告、パンフレット等において「一時金」「一時金方式」という表現を使用することも可能です。なお、「前払金」については、家賃又はサービス費用の前払いによって構成されるものであることから、その実態を適切に表現する名称として、広告、パンフレット等の更新の機会に応じて、順次、「前払金」という名称に切り替えるようにすることが望ましいものと考えます。

注2)「前払金方式(従来の一時金方式)」については、「家賃又はサービス費用の全額を前払いすること」と、「家賃又はサービス費用の一部を前払いし、一部を月払いすること」では、支払方法に大きな違いがあることから、前者を「全額前払い方式」とし、後者を「一部前払い・一部月払い方式」としています。当面の間、広告、パンフレット等において、従来どおり「一時金方式」という表現を使用することも可能ですが、その場合であっても、入居希望者・入居者への説明にあつては、家賃又はサービス費用の全額を前払いする方式なのか、一部を前払いする方式なのかを、丁寧に説明することが望ましいものと考えます。

注3) 入居者が希望すれば、当該有料老人ホームの特定施設入居者生活介護サービスに代えて、訪問介護等の介護サービスを利用することが可能です。

注4) 一般居室はすべて個室となっています。この表示事項は介護居室（介護を受けるための専用の室）が個室か相部屋かの区分です。従って、介護居室を特に設けず、一般居室において介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、「個室介護」と表示することになります。

注5) 個室とは、建築基準法第30条の「界壁」により隔てられたものに限ることとしていますので、一の居室をふすま、可動式の壁、収納家具等によって複数の空間に区分したものは個室ではありません。

注6) 介護にかかわる職員体制は、当該有料老人ホームが現在及び将来にわたって提供しようと想定している水準を表示するものです。従って、例えば、現在は要介護者が少なく 1.5 : 1 以上を満たす場合であっても、要介護者が増えた場合に 2.5 : 1 程度以上の介護サービスを想定している場合にあっては、2.5 : 1 以上の表示を行うことになります。なお職員体制の算定方法については、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」第175条第1項第2号イ及び同第2項の規定によります。なお、「1.5 : 1」、「2 : 1」又は「2.5 : 1」の表示を行おうとする有料老人ホームについては、年度ごとに職員の割合を算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定結果及びその算定方法について説明することが必要です。

注7) 訪問介護、訪問看護及び通所介護以外のサービスについて、委託先のサービス事業所がある場合には、サービス区分及びサービス事業所の名称を表示する必要があります。

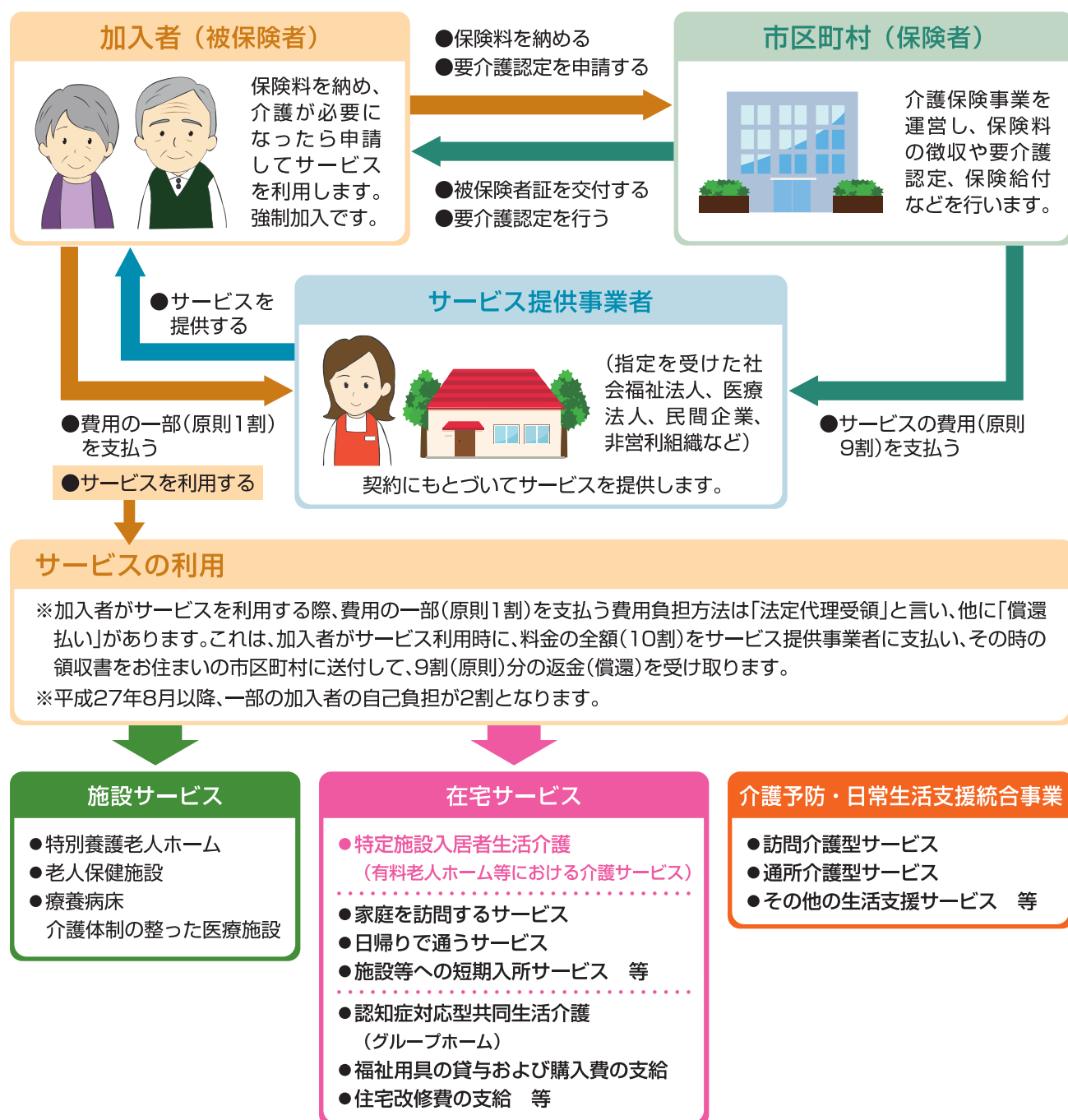
注8) 提携ホームには、介護老人保健施設、病院、診療所、特別養護老人ホーム等は含まれません。

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(原則として1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



有料老人ホームの提供する介護サービスは介護保険法の中で「特定施設入居者生活介護（以下「特定施設」といいます。）」として居宅サービスのひとつに位置づけられています。有料老人ホームでの介護サービスを、特定施設として実施するためには、そのホームが人員・設備・運営に関する基準を満たし、都道府県（または市町村）から事業者指定を受けることが必要です。

特定施設の分類

特定施設はサービスの提供形態等により6つに分類され、ホームが一括してサービスを提供する形態と、外部業者にサービスを委託する形態とがあります。

①一般型特定施設入居者生活介護

②③に該当しないホームで、入居時の要件として「自立」の方等を対象とするホームで、介護専用型以外のホームです。都道府県が指定・監督を行います。

②介護専用型特定施設入居者生活介護

定員が30人以上の介護専用型ホームで、都道府県が指定・監督を行います。

③地域密着型特定施設入居者生活介護

定員が29人以下の介護専用型ホーム（要介護1以上の認定を受けた方を対象とするホーム）が対象で、市区町村が指定・監督を行います。ホームが所在する市区町村以外からの入居はできません。

④外部サービス利用型特定施設入居者生活介護

介護を外部の訪問介護などのサービス事業所に委託し、ホーム自体は、生活相談、介護サービス計画の作成、安否確認、外部サービス事業所の手配のみを行います。このためのケアマネジャー（介護支援専門員）や、最小限の介護職員などは配置されます。都道府県が指定・監督を行います。

⑤介護予防特定施設入居者生活介護

要支援1,2の認定を受けた方に対する「介護予防サービス」を提供するホームで、都道府県が指定・監督を行います。

⑥外部サービス利用型介護予防特定施設入居者生活介護

ホームはサービスの手配などを行い、介護予防サービスについては外部サービスを利用するものです。都道府県が指定・監督を行います。

特定施設におけるサービス

特定施設では、要介護の方の心身の状況に応じ、入浴、排せつ、食事等の介護、洗濯、掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言等の日常生活上のお世話、機能訓練、療養上のお世話を行います。

また、入居者・家族からの相談に応じることが求められています。

特定施設はサービスの提供に際して特定施設サービス計画を作成します。作成にあたっては、その原案について入居者の同意を得ること、また、作成した際には入居者に交付することとなっています。

介護予防サービスについて

介護予防・悪化防止の観点から心身の機能を維持・向上させ、生活の自立を促すためのサービスを提供します。

< 介護予防サービスの例 >

- | | |
|--------------------------|--|
| ①筋力トレーニングなどで運動機能向上 | ⑤認知症予防・支援 |
| ②栄養指導等による低栄養状態の改善 | ⑥うつ予防・支援 |
| ③口腔ケアによる機能の向上 | ⑦日常生活行為向上支援(家事を本人に代わって行うのではなく、自立を助けて、持っている能力・機能を生かすなど) |
| ④心身の機能低下につながる閉じこもりを予防・支援 | |

介護保険サービスを利用するには

①要介護認定の申請をします

サービスを利用するためには、要介護認定の申請が必要です。要介護認定では、介護保険のサービスが必要かどうか、また必要な場合にはその程度などを決めます。まずは、市区町村の窓口で申請の手続きをしてください。

本人が申請に行くことができない場合には、家族や成年後見人、地域包括支援センター、省令で定められた居宅介護支援事業者や介護保険施設などに申請を代行してもらうことができます。

②認定調査が行われます

申請により、介護が必要な状態かどうか市区町村等による調査が行われます。また、同時に心身の状況について主治医に意見書を作成してもらいます。

③審査・判定が行われます

コンピュータ判定（一時判定）の結果と、特記事項、主治医意見書をもとに介護認定審査会で審査し、どのくらいの介護が必要かという要介護状態区分を判定（二次判定）します。

④認定結果が通知されます

申請から 30 日以内をめどに、結果が市区町村等からご本人に文書で通知されます。認定結果に不服があれば、不服審査を申し立てることもできます。

要介護認定の区分

介護保険の申請を行うと、申請者の身体の状態等について調査が行われ、下記のように認定されます。要介護状態区分によって、介護サービスの内容等が決まります。

「自立」と判断された場合、介護保険サービスは利用できません。介護保険サービスを利用するには「要支援者」か「要介護者」の判定が必要です。「要支援 1・2」の場合は、「介護予防サービス」、「要介護 1～5」の場合は「介護サービス」が提供されます。

< 要介護度ごとの身体の状態 >

※平均的な状態の例ですので、ご本人の状態と完全に一致するものではありません。

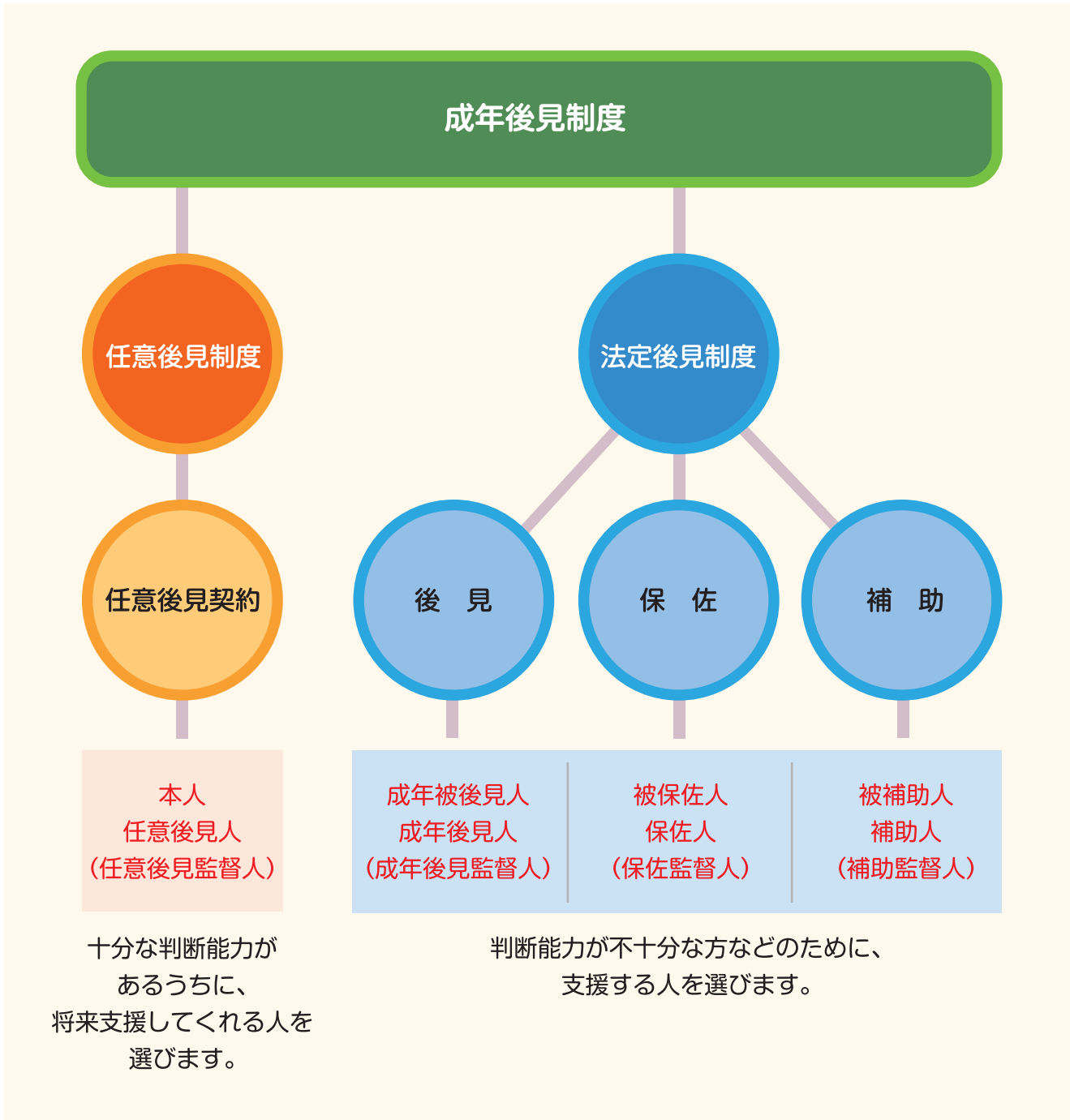
要介護状態区分		身体の状態（例）	
要支援	要支援 1	要介護状態とは認められないが、社会的支援を要し、介護予防が必要と思われる状態	日常生活の能力は基本的にはあるが、入浴などに一部介助が必要。
	要支援 2	生活の一部について、部分的介護を要し、介護予防が必要と思われる状態	立ち上がりや歩行が不安定。
要介護	要介護 1	生活の一部について、部分的介護を要し、疾病などにより心身の状態が不安定なため、介護予防サービスの適切な利用が見込まれない状態	立ち上がりや歩行が不安定。排せつ、入浴などに一部介助が必要。
	要介護 2	軽度の介護を要する状態	起き上がりが自力では困難。排せつ、入浴などで一部または全体の介助が必要。
	要介護 3	中度の介護を要する状態	起き上がり、寝返りが自力ではできない。排せつ、入浴、衣服の着脱などで全体の介助が必要。
	要介護 4	重度の介護を要する状態	排せつ、入浴、衣服の着脱など多くの行為で全面的介助が必要。
	要介護 5	最重度の介護を要する状態	生活全般について全面的な介助が必要。

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。



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。

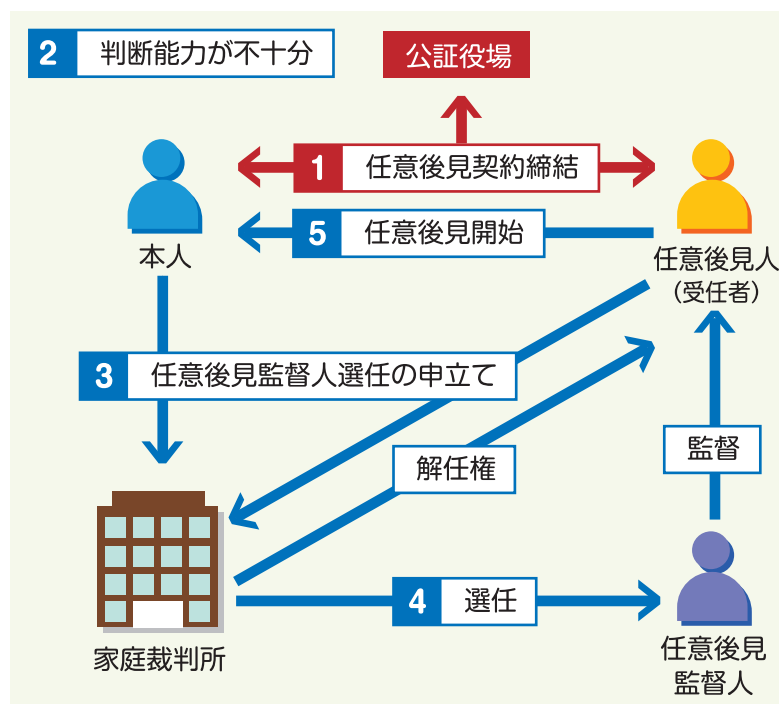
任意後見契約を結ぶときは

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。

後見人を選ぶ際の注意点

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。

■任意後見手続きの流れ



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

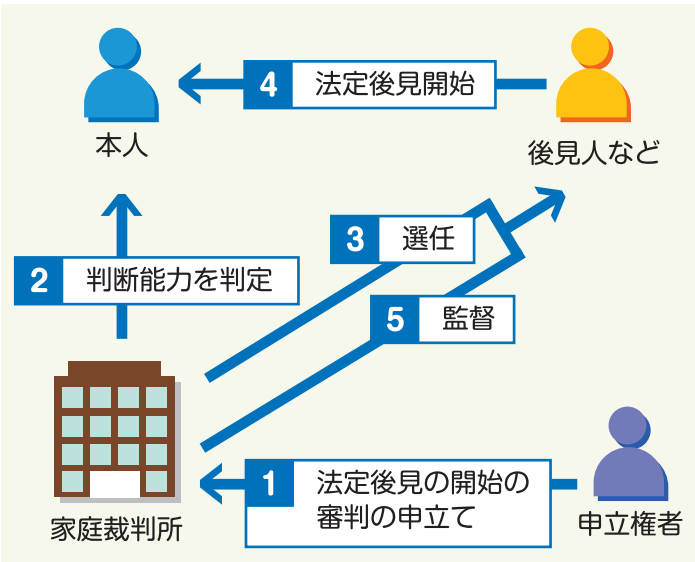
などで行っています。

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を欠く常況にある方を守るため、本人等が家庭裁判所に申し立てをして、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。

■法定後見手続きの流れ



補助・保佐・後見の制度の概要

		補助	保佐	後見
要件	対象者 (判断能力)	精神上的の障害（認知症・知的障害・精神障害等）により判断能力が不十分な者	精神上的の障害により判断能力が著しく不十分な者	精神上的の障害により判断能力を欠く常況に在る者
開始の手続き	申立権者	本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長等		
	本人の同意	必要	不要	不要
機関の名称	本人	被補助人	被保佐人	被後見人
	保護者	補助人	保佐人	後見人
	監督人	補助監督人	保佐監督人	後見監督人
同意権・取消権	付与の対象	申立ての範囲内で家庭裁判所が定める「特定の法律行為」	民法 13 条 1 項各号所定の行為	日常生活に関する行為以外の行為
	付与の手続	補助開始の審判 ＋同意権付与の審判 ＋本人の同意	保佐開始の審判	後見開始の審判
	取消権者	本人・補助人	本人・保佐人	本人・後見人
代理権	付与の対象	申立ての範囲内で家庭裁判所が定める「特定の法律行為」	同左	財産に関するすべての法律行為
	付与の手続	補助開始の審判 ＋代理権付与の審判 ＋本人の同意	保佐開始の審判 ＋代理権付与の審判 ＋本人の同意	後見開始の審判
	本人の同意	必要	必要	不要
責務	身上配慮義務	本人の心身の状態および生活の状況に配慮する義務	同左	同左

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. 契約の目的となるものについて、事実と異なることを事業者에게 告げられ、契約した場合。
2. 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。
3. 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。
4. 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6ヵ月(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、平成25年には、「公益社団法人」に移行し、これからも高齢者の福祉の増進により一層寄与して参ります。

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



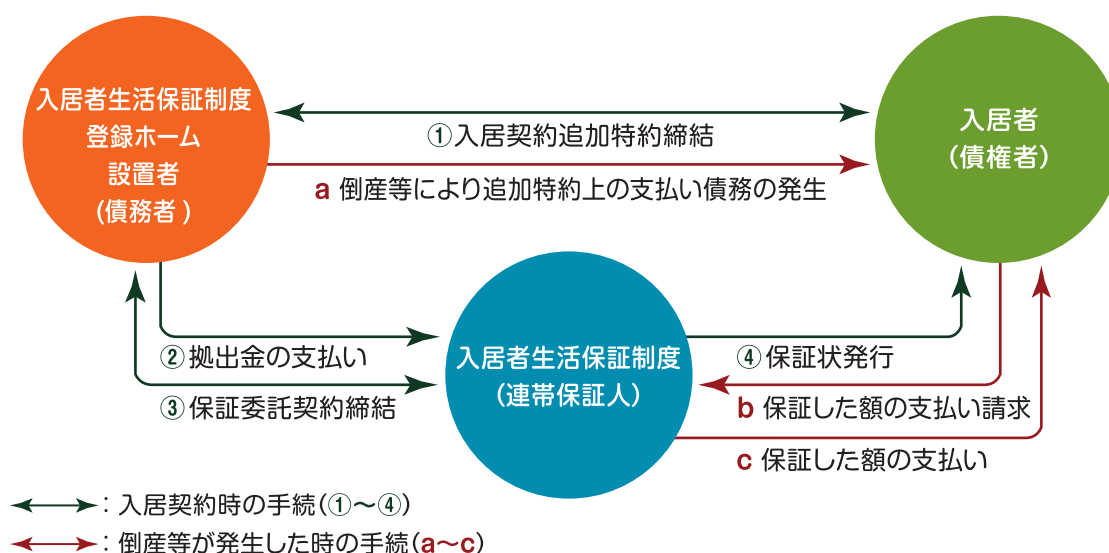
～入居者生活保証制度～

- 入居者生活保証制度は、入居者保護の一環として、本協会に設置されたものです。
- この制度は、登録ホーム^(※1)の設置者の倒産等により、そのホームの入居者が全て退去せざるを得なくなった場合に、登録ホームの設置者が入居契約追加特約で入居者と契約した額を、協会が保証するものです。
- 前払金の返還金に対する保全措置に準じたものとして利用されていますが、一般の保全措置は、前払金 が全額償却済みとなり、設置者の返還債務がなくなった場合(保全するものがなくなった場合)に終了するのに対し、本協会の保証は続きます。

(※1) 本協会の「入居者生活保証制度」において、本制度加入の承認を経て、登録されたホーム

※本制度は、平成25年度より、従来の「入居者基金制度」から改称しました。

入居者生活保証制度の仕組み



次のいずれかの事由(保証事由)により、登録ホーム入居者の全てが退去せざるを得なくなり、かつ入居者から入居契約が解除されたときに、保証した額を支払います。

- (1) ホームに破産・民事再生手続きの開始・特別清算の開始・会社整理の開始・会社更生手続きの開始の申し立てがあった場合、支払停止の状態になった場合、または手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (2) (ホームが個人経営の場合) 相続人の全員が相続の限定承認・放棄をしたとき、または財産分離の請求がなされたとき。
- (3) ホームの全てのサービス機能が停止し、生活の継続が困難と認められる状態に陥ったとき。
- (4) ホームのサービス機能が生活の継続が困難なほどに低下し、全国有料老人ホーム協会の経営指導にも拘わらず回復の見込みがないとき(但し、本協会が承認したときに限ります)。

※次の原因等により保証事由が生じても保証は受けられません。

◆戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動にもとづく社会的もしくは経済的混乱。

◆地震、噴火、津波、洪水、高潮または台風。

◆核燃料物質(使用済燃料を含む)またはそれにより汚染された物の放射性、爆発性その他の有害な特性の作用。

※保証事由以外の事由により入居契約が終了した場合(死亡等)、ホーム設置者が本協会を退会し又は除名された場合などには保証が失効します。

「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。

ご自身の入居をご検討の方も、ご家族の入居をご検討の方も、是非ご入会ください。会費は無料です。

特典①

情報誌「輝・ニュース」
の送付(年4回発行)



特典②

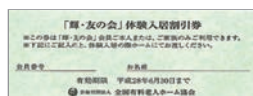
当協会主催セミナー等
のご案内



セミナー(シンポジウム)

特典③

協会登録ホーム
体験入居割引



※割引の有無や割引率は
ホームにより異なります

特典④

希望する協会登録ホームの
パンフレット送付



ご入会方法

ご入会希望の方には、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。

TEL **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はご入会になれません

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。

「全国登録ホーム検索」では、各登録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、新規登録ホームやセミナーのご案内などの新着情報もあります。

<http://www.yurokyo.or.jp>

有老協

検索



協会ホームページ(トップページ)

入居相談室のご案内

電話、手紙、あるいは直接お越しいただいて、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。

また各登録ホームのパンフレットもご用意しています。

ご相談時間

午前10時～午後5時（土・日・祝日・年末年始はお休みです）

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

アクセス



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



グランドホーム

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

平成 27 年 9 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 : <http://www.yurokyo.or.jp>

編集・企画： 株式会社リプラス