

第2章 指導根拠としての有料老人ホーム設置運営指導指針

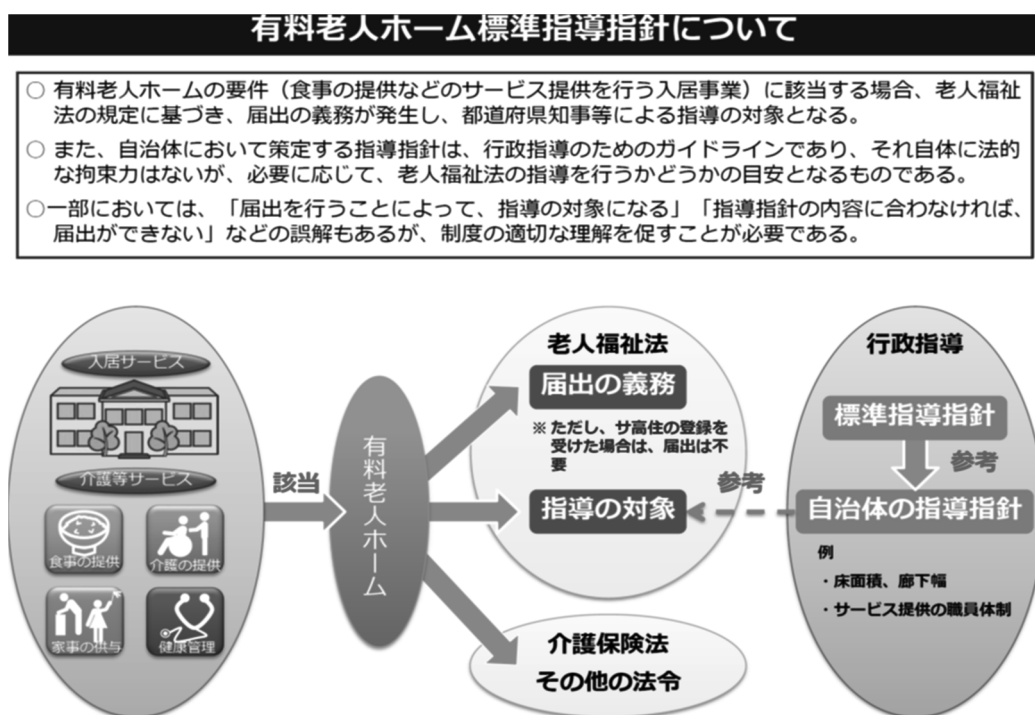
有料老人ホーム設置運営指導指針（以下、「指導指針」という。）は昭和48年に厚生省（当時）が策定し、機関委任事務として全国の都道府県がこれに基づく行政指導を行ってきた。その後、平成18年度、同24年度の地方分権によって、有料老人ホームの指導監督行政は自治事務となり、都道府県、政令指定都市、中核市に権限委譲された。これにより、現在は厚生労働省が作成する「標準指導指針」を参考にして各自治体が地域性を踏まえ、独自に指導指針を策定している。

指導指針の性格は、地方自治体が老人福祉法に基づき事業者の指導監督を行うための基準だが、事業者にとっての事業基準がないため、実質的にホーム運営を行う上で遵守すべきルールとしての役割も果たしている。自治体や事業者の中には、指導指針は単なる目安であるとの誤認も見られるが、行政処分を行う際の根拠となりうるものであり、その遵守が求められている。

令和3年4月1日付けで標準指導指針が改正された。これは、老人福祉法改正に伴い、入居者保護のため更なる指導の徹底を図る観点から、都道府県に届出のあった有料老人ホームの情報を市町村に通知することを義務づけるとともに、未届の疑いのある有料老人ホームを市町村が発見したときは、都道府県に通知するよう努めることとしたものである。

高齢者が安心して暮らせる高齢者向け住まいに対するニーズの高まりを受け有料老人ホームが増加する中、入居者の居住の安定を確保する観点から、地方自治体の有料老人ホームに対する適切な指導監督が不可欠となっている。

◆資料13 「有料老人ホーム設置運営標準指導指針の位置づけ」



（1）有料老人ホーム設置運営標準指導指針（厚生労働省）のポイント

厚生労働省の標準指導指針は、用語の定義から電磁的記録等までの14項目で構成されている。ここでは、項目ごとのポイント、また規定に基づく指導監督事例を示すので参考にされたい。

老発第 0718003 号

平成 14 年 7 月 18 日

最終改正 老発 0401 第 14 号

令和 3 年 4 月 1 日

都道府県知事
各 指定都市市長 殿
中核市市長

厚生労働省老健局長
(公印省略)

有料老人ホームの設置運営標準指導指針について

高齢者が安心して暮らせる高齢者向け住まいに対するニーズの高まりを受け、有料老人ホームが増加する中、入居者の居住の安定を確保する観点から、有料老人ホームに対する適切な指導監督が不可欠となっている。

このような背景を踏まえ、介護保険制度改正において、入居者保護のため、更なる指導の徹底を図る観点から、老人福祉法を改正し、都道府県に届出のあった有料老人ホームの情報を市町村に通知することを義務づけるとともに、未届の疑いのある有料老人ホームを市町村が発見したときは、都道府県に通知するよう努めることとしたところである。

このほか、令和 3 年度介護報酬改定が行われたこと等を踏まえ、今般、別添のとおり標準指導指針を改正することとしたので、次の事項に留意の上、貴管内の有料老人ホームに対して適切な指導を行われたい。なお、サービス付き高齢者向け住宅においては、有料老人ホームに該当するものが多いという実態もあるため、貴職においては、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ついても適確に把握の上、必要に応じて、適切な指導を行われたい。

なお、本通知は、地方自治法第 245 条の 4 第 1 項に規定する技術的な助言に該当するものである。

1 標準指導指針の性格

有料老人ホームは民間の活力と創意工夫により高齢者の多様なニーズに応えていくことが求められるものであり、一律の規制には馴染まない面があるが、一方、高齢者が長年にわたり生活する場であり、入居者の側からも介護を始めとするサービスに対する期待が大きいこと、入居に当たり前払金を支払う場合を含めて大きな金銭的な負担を伴うことから、行政としても、サービス水準の確保等のため十分に指導を行う必要がある。特に、有料老人ホーム事業は、設置者と入居者との契約が基本となることから、契約の締結及び履行に必要な情報が、入居者に対して十分提供されることが重要である。

このような事業の性格を踏まえ、各都道府県、指定都市又は中核市（以下「都道府県等」という。）は、本標準指導指針を参考として、地域の状況に応じて指導指針（以下「指導指針」という。）を定め、これに基づき設置前及び事業開始後において継続的な指導を行われたい。なお、指導指針を作成していない場合は、本標準指導指針に基づき指導を行うこととして差し支えないが、できる限り速やかに指導指針を作成されたい。

2 指導上の留意点

(1) 有料老人ホームの定義の周知

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項において、有料老人ホームとは、①老人を入居させ（以下「入居サービス」という。）、②当該老人に対して「入浴、排せつ又は食事の介護」、「食事の提供」、「洗濯、掃除等の

家事」又は「健康管理」の少なくとも一つのサービス（以下「介護等サービス」という。）を供与する施設として定義されている。

従って、同項の規定に基づく「届出」の有無にかかわらず、入居サービス及び介護等サービスの実施が認められるものは、すべて有料老人ホームに該当するものとして取り扱うこととなる。

また、「届出」とは、一定の基準に該当するかどうかを判断した上で実施する「認可」や「指定」とは異なるものであるため、入居サービス及び介護等サービスの実態が認められるものについて事業者から届出があった場合に、都道府県等において受理を拒否することの裁量の余地はない。

なお、有料老人ホームは、老人を入居させることを目的とする施設であることから、入居要件を専ら老人に限らず、老人以外も当然に入居できるようなものは有料老人ホームには当たらない。ただし、①入居要件では老人以外も入居できるとしつつ、意図的に老人を集めて入居させているものについては施設全体について、②共同住宅や寄宿舎のように老人とそれ以外の者が混在して入居しているものであっても、施設の一部については専ら老人を入居要件とするものについては当該老人が利用している部分について、有料老人ホームとして取り扱うこととする。

以上の内容を事業者に対して周知し、必要に応じて届出を求めることをお願いしたい。

(2) 有料老人ホームに該当することの判断

老人福祉法第 29 条第 1 項において、委託契約により第三者が介護等サービスを提供する場合についても、有料老人ホーム事業に該当することを明確化しているところであるが、同項の規定は、入居サービス提供者と介護等サービス提供者との間に直接の委託契約がない場合を一律に排除しているものではない。介護等サービス提供者には、入居サービス提供者と委託契約をした者から再委託をされた者など、すべての第三者のうち、実質的にサービスの提供を行なっている者を含むと解するものである。

従って、入居者に対して、入居サービス又は介護等サービスのいずれかの提供者がもう一方の提供者を紹介・斡旋するなどにより、入居サービスと介護等サービスが一体的に提供されていることが認められる事業については、有料老人ホーム事業として取り扱って差し支えない。

(3) 有料老人ホームの届出の徹底

老人福祉法に規定する有料老人ホームに該当するにもかかわらず、廊下の幅員等が指導指針に適合しないことを理由に有料老人ホームの届出が行われない場合があるが、指導指針に適合しなくとも届出義務がある。

また、届出を行っていない有料老人ホームに対する指導に際して、複数の法人が協同して一体的な経営を行っている場合については、必ずしも特定の一の法人を設置者として扱わなければならないものではなく、複数の法人がいずれも設置者に該当するものとして取り扱って差し支えない。

老人福祉法の観点からは、重要事項の説明や情報開示など有料老人ホームの運営が適切に行われることが重要であり、事業者に対して指導の徹底をお願いしたい。

(4) 有料老人ホームの特定

まずは、有料老人ホームに該当する可能性のある施設を的確に把握することが必要である。このため、特に都道府県においては市町村と必要な情報を共有するなど、密に連携してその把握に努めることが重要である。

その結果、未届の有料老人ホームを把握した場合にあっては、都道府県等において、その施設が有料老人ホームに該当する旨を設置者に対して通知するなどの方法により、有料老人ホームであることを特定した上で、指導を行うことも有効である。届出が行われていない場合であっても、有料老人ホームに該当する事業については、老人福祉法に基づく命令や罰則の適用が可能であるため、設置者に対してその理解を促す観点からも、有料老人ホームであることの特定は必要である。

また、介護保険法の住所地特例の規定など、他の法律においても、有料老人ホームであることを前提とした制度があることから、これらの業務の明確化を図る上でも、適切に有料老人ホームの特定を行うことが必要である。

(5) 地域の状況に応じた指導指針の策定

標準指導指針においては、介護居室の床面積等について規定しているが、本来これらは地域の状況に応じて求められる水準が異なる場合も想定され、必ずしも全国一律に適用しなければならないものではない。このため、指導指針の策定又は変更にあたっては、地域の状況に応じて規定することも差し支えない。

(6) 有料老人ホーム情報の報告、情報開示等

入居希望者のニーズに合った有料老人ホームの選択に資するとともに、事業者の法令遵守の確保を図るため、老人福祉法の規定に基づき、設置者に対して、有料老人ホーム情報を報告させること。

また、有料老人ホーム事業は、設置者と入居者の契約が基本となることから、できる限り多くの情報が開示されることが重要である。特に、高齢者の多くは有料老人ホームにおいて提供される介護サービスに対して大きな期待を寄せていることから、当該有料老人ホームにおいて提供される介護サービスの内容、費用負担等について、重要事項説明書等において明確にするよう指導するとともに、重要事項説明書の交付及び説明の徹底、体験入居制度の実施、財務諸表及び事業収支計画書の開示等について、設置者に対し十分な指導を行われたい。

さらに、必要に応じて、貸借対照表、損益計算書等の財務諸表の提出を求めること等により、経営状況の把握を行い、届出時の事業収支計画と財務諸表に乖離がある場合には対処方針等を報告させるなど、適切な措置を講ずるよう指導するとともに、重要事項説明書、入居契約書、管理規程、入居案内パンフレット等について、定期的に又は変更の都度、提出を求め、表示と実態が乖離することのないよう指導されたい。

その上で、各都道府県においては、設置者から報告のあった有料老人ホーム情報を公表するとともに、重要事項説明書等についても公開するよう努められたい。

なお、重要事項説明書等の公開にあたっては、介護サービス情報公表システムの活用も検討すること。

(7) 有料老人ホームに対する指導

①立入調査等

管内の有料老人ホームについて、定期的な立入調査を実施するほか、必要に応じ適宜調査を実施されたい。立入調査に当たっては、介護保険担当部局（管内の市町村の介護保険担当部局を含む。）とも連携を図り、重要事項説明書の記載内容等に照らしつつ、居室の状況や介護サービスの実施状況等について調査し、必要に応じ、指導指針に基づく指導を行う。また、合理的な理由がなく、再三の指導に従わない場合は、老人福祉法に基づく改善命令等必要な対応を行うこと。特に、立入調査において、入居者の処遇に関する不当な行為が認められたときは、入居者の保護を図る観点から、迅速にその改善に必要な措置をとることを指導し、又は命じられたい。その上で、再三の指導に従わずに悪質な事業を続ける場合など、入居者の保護のため特に必要があると認めるときは、老人福祉法に基づきその事業の制限又は停止を命じられたい。

なお、事業の停止を命じた場合、その他入居者の心身の健康の保持及び生活の安定を図るため必要があると認めるときは、入居者からの問合せに応じて、当該高齢者に適した諸条件が整った他の賃貸住宅等のリストを提示したり、入居に必要な公的主体による支援措置を紹介したりするなど、当該入居者に対し、介護等の供与を継続的に受けるために必要な助言その他の援助を行うように努めること。

また、立入調査に限らず、老人福祉法に基づく定期の報告徴収の際を活用するなどにより、状況の把握に努めること。

②集団指導

有料老人ホームに対する指導として、個別の有料老人ホームへの立入調査のほか、必要に応じて、複数の事業者を一定の場所に集めて講習等を行う集団指導を適宜実施されたい。

集団指導に当たっては、講習の内容に応じて事業者を選定し、あらかじめ集団指導の日時、場所、出席者、指導内容等を文書により事業者へ通知した上で、指導指針の内容、制度改正内容及び過去の指導事例等について講習等の方式で行う。その際、多くの事業者が参加できるよう、必要に応じてオンラインでの開催なども検討すること。また、届出を行っていない有料老人ホームに対しても集団指導に参加するよう働きかけること。さらに、集団指導に欠席し

た事業者に対しては、当日使用した資料を送付する等、必要な情報提供に努めるものとする。

(8) 全国有料老人ホーム協会との連携

有料老人ホームに対する指導及び協議に当たっては、必要に応じ、公益社団法人全国有料老人ホーム協会と連携を図ることとし、同協会への入会や同協会に設けられている有料老人ホーム入居者生活保証制度の加入についても十分配慮するよう指導されたい。

(9) 介護サービスに係る表示の留意事項

介護が必要となった場合に、介護保険の訪問介護等を利用することとなっている有料老人ホームについては、当該有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しているとは認められないため、重要事項説明書等における職員数の表示に訪問介護事業所等の勤務時間を重複して計上することや、広告等において「介護付終身利用型有料老人ホーム」、「ケア付き高齢者住宅」、「終身介護マンション」等の表示を行うことは不当表示となるおそれがあるので留意されたい。

(10) 関係機関との連携

有料老人ホームの指導に当たっては、以下の関係機関と十分な連携を図られたい。

①介護保険担当部局（管内の市町村を含む。）

- ・介護サービス基盤の整備等について

②住宅担当部局

- ・サービス付き高齢者向け住宅の運用について

③開発許可・建築確認担当部局（管内の市町村を含む。）

- ・有料老人ホームの設置計画の事前把握について

④消防担当部局（所轄の消防署を含む。）

- ・有料老人ホームの防火安全対策の推進について

⑤景品表示法担当部局

- ・有料老人ホームの表示の適正化について

⑥消費生活センター、国民健康保険団体連合会等

- ・苦情対応、入居者保護等について

3 指導指針の取扱いと届出の関係について

(1) 「届出」に対する適切な理解の促進

有料老人ホームにおいては、高齢者福祉に大きく関わる住まいの場であることを踏まえて、地域に開かれた存在であることが求められる。また、必要に応じて行政庁が適切に関与するための前提として、その設置者に対して「届出」を義務付けている。

一部において、届出を行うことで指導指針等による行政指導の対象となるかのような誤解もあるが、食事の提供など有料老人ホームの要件に該当する事業であれば、届出の有無にかかわらず、老人福祉法上の有料老人ホームとして取り扱われる。つまり、有料老人ホームとして取り扱われることを回避するために届出を行わないという行為には合理性がないことから、設置者に対しては、その旨を丁寧に説明し、自ら届出を行うよう促していただきたい。

なお、有料老人ホームの届出は、老人福祉法上の定義に適合する場合に必要な手続に過ぎず、これを行うことによって「有料老人ホーム」という名称を使用しなければならないわけではないところであり、その点についても適切に説明していただきたい。

(2) 指導指針の適切な運用

一方で、有料老人ホームの設置者が、「届出」の趣旨や効果について誤解をしていることの一因は、これまでの行政指導において、あたかも指導指針が届出基準であるかのように扱ったり、その規定の内容に強制力があるかのよう

な指導を行ってきたりした経緯にある、という可能性にも目を向ける必要がある。行政指導を行う側と受ける側では違った受け止め方をすることがあることに留意し、丁寧な制度説明が必要である。

有料老人ホーム制度が「届出」に基づくものになっているのは、民間の創意工夫を尊重し、高齢者の多様なニーズに応じた取組を進めやすくするためのものであるとともに、高齢者の福祉を損なうものであると認められるときには行政庁が介入する必要があるためである。仮に、届出を行いにくいような環境を現出させた場合、民間の創意工夫を阻害するだけでなく、結果として、届出が行われない物件が増えることとなり、そのような物件の把握や、届出を促すための指導に関する業務が拡大し、本来の福祉的な観点での指導等を行うことが困難になることも懸念されるため、二重の意味で制度の趣旨を損なうことになりかねない。

従って、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行いやすくなる環境を構築することは、地方公共団体における届出促進に関する業務を軽減し、結果的には、入居者の適切な処遇を確保するための施策に注力することが可能になると期待できることから、今回の標準指導指針の改正を機会に、各地方公共団体においては、指導指針の内容の見直しだけでなく、その運用の方法についても見直しを行い、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行うことを促すような取組を進めるよう、願う。

(3) 既存建築物や小規模建築物を活用する取組への対応

有料老人ホームにおける居住の質を確保するためには、指導指針への適合が一つの目安となる場所である。その一方で、指導指針への適合を画一的に求めることは、事業者による有料老人ホームの届出意欲を削ぎ、結果として、都道府県等が把握できない有料老人ホームを増加させることにもつながりかねず、入居している高齢者に対する不適切な処遇や虐待などの発見が遅れる可能性も生じる。

特に、住宅の転用など既存建築物を活用する場合や小規模な建築物で運営を行う場合については、標準指導指針で示している設備基準への適合を求めることは困難であることも多いと考えられるため、民間の活力と創意工夫を取り入れた取組を行っている事業者自らの届出を促す観点から、入居者への十分な説明を前提に、

① 標準指導指針で示している規定の趣旨を満たすような代替の方法によること

② 将来的な改善に向けた計画を策定していること

などの方法により、標準指導指針上も差し支えないものとする旨を明記しているため、指導指針の策定や運用においても、個別具体的内容を吟味した上で、適切な指導を行うように留意されたい。

4 主要な改正点

(1) 令和3年度介護報酬改定を踏まえた見直し

令和3年度介護報酬改定により、指定特定施設等において、感染症対策の強化、業務継続に向けた取組の強化、ハラスメント対策の強化、高齢者虐待防止の推進、認知症介護基礎研修の受講の義務づけ等の見直しが行われたことを踏まえ、有料老人ホームにおいても同様の措置を求めることとした。

(2) 書面規制、押印、対面規制の見直し

利便性の向上及び事業者の業務負担軽減の観点から、政府が推進する押印・書面手続きの見直し方針を踏まえ、本指針に定められている書面等については、電磁的記録で行うことができること、また、書面での説明等については、入居者等の承諾を得たうえで、電磁的方法によって行うことができることとした。

5 その他

(1) 本通知の適用

本通知及び標準指導指針は、令和3年7月1日から適用する。

ただし、各都道府県等が指導指針を別に定めている場合は、当該指導指針が適用される。従って、各都道府県等において本標準指導指針を参考に指導指針を改正しようとする場合にあっては、できる限り速やかに改正を行うことと

し、その適用日についても、令和3年7月1日以前とすることが可能であるので、念のため申し添える。

なお、今般、標準指導指針に新たに追加された計画の策定等について、指導等に当たっては、特定施設入居者生活介護の基準等においては、以下の一定の経過措置期間が設けられていること等に留意すること。

① 標準指導指針7(2)二に示す認知症介護基礎研修を受講させるために必要な措置を講じることについて、特定施設入居者生活介護等の基準においては、令和6年3月31日までは努力義務としていること及び新たに採用した職員については採用後1年間の猶予期間を設けていること。

② 標準指導指針8(5)に示す業務継続計画の策定、同指針8(7)に示す衛生管理等及び同指針9(6)ロからホに示す虐待の防止のための対策を検討する委員会の開催等について、特定施設入居者生活介護等の基準においては、令和6年3月31日までは努力義務としていること。

③ 標準指導指針12(8)四に示す事故発生防止等の措置を適切に実施するための担当者を置くことについて、軽費老人ホーム等の基準においては、令和3年9月30日までは努力義務としていること。

(2) 経過措置

本標準指導指針の適用の際現に存する有料老人ホーム、既に着工している有料老人ホーム等については、構造設備に係る規定を満たさない場合、従前の規定によることとして差し支えない。

【有料老人ホーム設置運営標準指導指針】

○全体構成

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

1 用語の定義

【ポイント】

◆住宅型ホームが独自に行う介護も「介護サービス」と呼称できる。従来は「介護」と称することができなかったため、「生活支援サービス」等とされてきたもの。

規 定

解説：○、自治体指導事例：－

この指導指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 有料老人ホーム 老人福祉法第29条第1項に規定する施設

二 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次のイからニまでのいずれかをする事業

イ 入浴、排せつ又は食事の介護

ロ 食事の提供

ハ 洗濯、掃除等の家事の供与

ニ 健康管理の供与

三 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム

四 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービ

○サービス付き高齢者向け住宅は原則的に老人福祉法第29条に規定する有料老人ホームであるが、届け出を適用除外されており、設置届は任意の取り扱いとなる。

ス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業 五 設置者 有料老人ホームの設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。） 六 管理者 職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない） 七 特定施設入居者生活介護等 次のイ、ロ及びハに掲げるサービス イ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護 ロ 介護保険法第8条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護 ハ 介護保険法第8条の2第9項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護 ハ 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次のイ及びロに掲げる有料老人ホーム イ 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム ロ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム	○住宅型ホームが雇用する介護職員が介護保険外で提供する介護サービスが含まれる。
---	--

2 基本的事項 【ポイント】 ◆医療サービスや介護サービスについて、設置者には入居者の自己選択権を守る義務があり、不当に特定の事業者とこれらの契約を強制してはならない。 ◆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の場合、有料老人ホームの設置届は任意であり、また指導指針の一部を適用除外としている。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。 (1) 有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。 (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。 (3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力する	－設置届提出前の事前協議で、指導指針の遵守を求めた。 －老人福祉法上の届出がされていなかったため、届出するよう指導した。

ことが期待されること。 (4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「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」（平成 11 年厚生省令第 37 号）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 34 号）又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 35 号）のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。 (5) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号）の五の 4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。 (6) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあっては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあっては建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認の申請を行う前から、地元市町村及び都道府県と十分な事前協議を行うこと。 (7) 建築確認後速やかに、有料老人ホームの設置を行う前に、都道府県知事（地方自治法（平成 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市（以下「指定都市」という。）及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下「中核市」という。）においては、指定都市又は中核市の市長。以下同じ。）に、老人福祉法第 29 条第 1 項の規定に基づく届出を行うこと。 (8) 都道府県知事への届出後（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後）に入居募集を行うこと。 (9) 本指針に基づく指導を受けている場合は、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。 (10) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、4、5、6 及び 10 の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項に定める登録基準によること。	－事業計画を作成する段階で、建築部局、消防部局との協議を行うよう指導した。
---	--

3 設置者 【ポイント】 ◆事業の持続安定性の観点で、設置者に係る要件を規定している。特に、法人組織の健全性や介護経験者等の運営上の関与がポイントとなる。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。 (2) 公益法人にあっては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。 (3) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的	

信用の得られる経営主体であること。 (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。 (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。 (6) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。	－設置届の段階で役員・施設長予定者の略歴書を徴求したところ、介護等の経験者が不在であったため、経験者を参画させるよう指導した。
--	--

4 立地条件 【ポイント】 ◆事業トレンドは、土地建物の自己所有から一棟借りへと変化しているが、借地や借家の場合でも、事業の継続性に資する観点で、個人地主の場合の相続リスクや譲渡リスクに対応する条項を契約書に置くよう求めている。 ◆事業用定期借地・借家契約に基づく入居契約の場合は、事業の終了日を消費者に説明する必要がある。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、有料老人ホームは、入居者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域に立地することは好ましくないこと。 (2) 有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。 (3) 借地による土地に有料老人ホームを設置する場合又は借家において有料老人ホーム事業を実施する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。 一 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借） イ 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。 ロ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。 ハ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。 ニ 無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っていること。 ホ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を	－借地借家による設置だが、借家契約に自動更新条項や無断譲渡・転賃禁止条項等が明記されていないため、事業の継続性確保の観点で見直しを指導した。 －建物の賃借人から設置者が転借していたが、契約を締結していなかったため、書面で契約するよう指導した。

与える旨の条項が契約に入っていること。 ハ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。 ト 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。 チ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。 ニ 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借） イ 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。 ロ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は 20 年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。 ハ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。 ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。 ホ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。 ヘ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。 ト 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。 (4) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。 (5) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。	○終身利用契約の場合、通常の借地・借家契約が求められている。
---	---------------------------------------

5. 規模及び構造設備 【ポイント】 ◆介護居室の面積基準は、自治体によって異なる場合がある。 ◆基本的に、夫婦等の親族が入居する場合は、「個室」として取り扱う。 ◆一時介護室は、介護保険制度の特定施設入居者生活介護では、居室で介護が可能な場合には設けないことができるとされているため、これに沿った指導が行われている。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。 (2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とすること。 (3) 建物には、建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等に定める	○開設時に自立者のみ入居しても将来要介護者が一定数になれば、スプリンクラーの設置が義務付けられる場合が

避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。 (4) 建物の設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を踏まえて、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よう配慮すること。 (5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであること。 (6) 次の居室を設けること。 一 一般居室 二 介護居室 設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。 三 一時介護室 設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。 (7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること。 一 浴室 二 洗面設備 三 便所 (8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。 一 食堂 二 医務室又は健康管理室 三 看護・介護職員室 四 機能訓練室（専用室を確保する場合に限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。） 五 談話室又は応接室 六 洗濯室 七 汚物処理室 八 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設） 九 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備 (9) (6)、(7)及び(8)に定める設備の基準は、次によること。 一 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。	あることに留意が必要。 －スプリンクラーや消防署へ自動連動した火災報知設備が未設置のため指導した。 －避難口の前に障害物が置かれ、避難に支障を来す状況にあったため指導した。 －界壁により区分された居室でなく、共用施設の一部をカーテンで仕切った場所に入居させていたため、指導した。 ○一般居室で届出を行っても実際は要介護者を入居させるケースがあるため、自治体によって、「一般居室、介護居室」をいう定義をやめたり、「要介護者が入居する居室」との定義にすることがある。 －親族関係にないものを入居させていたため、相部屋とするよう指導した。 －2人で同室に入居する場合、入居者の一方が感染症に罹患するなどに備え、一時介護室を活用するよう指導した。 －相談室に遮へい物がなく相談内容の守秘について懸念されるため、指導した。
--	--

イ 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13平方メートル以上とすること。 □ 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとすること。 二 医務室を設置する場合には、医療法施行規則(昭和23年厚生省令第50号)第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとすること。 三 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。 四 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとすること。 五 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロによること。 イ すべての介護居室が個室で、1室当たりの床面積が18平方メートル(面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯(へきしん)方法による。)以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は1.4メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は1.8メートル以上とすること。 ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は2.7メートル以上とすること。	
--	--

6 既存建築物等+の活用の場合等の特例 【ポイント】 ◆既存建築物を活用して開業する場合や、小規模なホームについて、建物や火災対応等の基準の一部を緩和する規定である。 ◆一部の地方自治体には、本規定に加え、職員配置等においても緩和規定を置くところがある。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1)既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。 一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの イ すべての居室が個室であること。 ロ 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。 ハ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること ① 代替の措置(入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど)を講ずること等により、5(9)の基準を満	－多床室の居室について、将来の改善計画を提出するよう指導した。

たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。 ② 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。 二 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして都道府県知事が個別に認めたもの。 (2)都道府県知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、5(2)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。 一 スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。 二 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。 三 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。 (3)高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第74号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5(2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。	
--	--

7 職員の配置、研修及び衛生管理 【ポイント】 ◆実施するサービスの内容に応じて職員を配置することとしているが、施設長、生活相談員については必置としている地方自治体が多い。 ◆住宅型有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に対し、夜勤者の配置を義務付ける自治体がある。 ◆職員の衛生管理では特に、労働安全衛生法において、夜勤者には半年ごとの健康診断、厨房職員には検便の実施が義務付けられている。

規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 職員の配置 一 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。 イ 管理者 ロ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員） ハ 栄養士 ニ 調理員 二 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。 イ 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。 ロ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。 ハ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。 ニ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を配置すること。 三 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。 (2)職員の研修 一 職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。 二 介護に直接携わる職員（看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員、介護保険法第八条第二項に規定する政令で定める者等の資格を有する者その他これに類する者を除く。）に対し、認知症介護基礎研修を受講させるために必要な措置を講じること。 (3)職員の衛生管理 一 職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。 二 適正なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的な言動又は優越的な関係を背景とした言動であって業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより職員の就業環境が害されることを防止する	－管理者（施設長）を配置していなかったため指導した。 －住宅型ホームで、ホームとしての夜勤の介護職員を常時配置するよう指導した。 －職員研修計画が立てられず、または職員研修を実施していなかったため、計画的な実施を指導した。 －研修は実施しているが、記録を残していない、また参加できなかった人にも回覧し閲覧の記録を残すよう指導した。 －夜勤者に6か月ごとの健康診断を実施していなかったため指導した。 －住宅型有料老人ホームで、併設する通所介護事業所の介護職員と勤務時間を区分していなかった。また、重要事項説明書に通所介護の職員数をそのまま記載していたため、区分の明確化を指導した。

ため、職場におけるハラスメントの内容及び職場におけるハラスメントを行ってはならない旨の方針を明確化し、職員に周知・啓発するとともに、相談に対応する担当者をあらかじめ定めること等により、相談への対応のための窓口をあらかじめ定め、職員に周知する等、必要な措置を講じること。 また、入居者やその家族等からの著しい迷惑行為（カスタマーハラスメント）の防止のために、相談に応じ、適切に対応するために必要な体制を整備するなど、必要な対策を講じることが望ましい。	
--	--

8 有料老人ホーム事業の運営 【ポイント】 ◆設置者と入居者が締結する入居契約に提供するサービスのすべてを規定すると、その後の変更等の際に契約書を変更しなければならないことから、詳細事項については契約書と別に管理規程を作成する。 ◆帳簿の保存期間は、法令では作成日から2年とされているが、地方自治体の条例等により5年等に延伸する場合などがある。 ◆協力医療機関については具体的な協力内容を示す必要がある。 ◆入居者には、医療施設や介護サービス事業所を自己選択する権利があるため、入居契約でこれらの利用契約を抱き合わせることは不適切である。また、例えば「医療機関が経済上の利益を受けること」とは、ホーム内でのテナント料金を近傍同種の家賃よりも安価に設定することなどが含まれる。 ◆運営懇談会は、ホームの運営内容を透明化する上で重要な機関となる。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1)管理規程の制定 入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。 なお、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。 (2)名簿の整備 緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しておくこと。 (3)帳簿の整備 老人福祉法第 29 条第 4 項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、2 年間保存すること。 イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況 ロ 老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録 ハ 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容 ① 入浴、排せつ又は食事の介護	－管理規程を作成していない、特に入居契約書で「別に定める」と規定しながら、内容が網羅されていないため指導した。 －管理規程に記載されている記録の保存年限を、条例に基づく5年間に訂正するよう指導した。 －費用の受領や支払い、サービス提供記録、苦情の記録等が作成されていないため指導した。 －個人情報記載された書類が、施錠できる場所に保管されていないため指導した。 －サービス提供に関する日常的な記録がなかったため指導した。

② 食事の提供 ③ 洗濯、掃除等の家事の供与 ④ 健康管理の供与 ⑤ 安否確認又は状況把握サービス ⑥ 生活相談サービス ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由ホ提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容 ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容 ヘ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容 ト 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況 チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項 (4) 個人情報の取り扱い (2)の名簿及び(3)の帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイダンス（平成 29 年 4 月 14 日・厚生労働省）」を遵守すること。 (5) 業務継続計画の策定等 イ 感染症や非常災害の発生時において、入居者に対する処遇を継続的に行うための、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画（以下「業務継続計画」という。）を策定し、当該業務継続計画に従い必要な措置を講じること。 計画の策定にあたっては、「介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドライン」及び「介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドライン」を参照されたい。 ロ 職員に対し、業務継続計画について周知するとともに、必要な研修及び訓練を定期的実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施手法は問わないものの、机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切である。 ハ 定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画の変更を行うものとする。 (6) 非常災害対策 イ 非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うこと。なお、「非常災害に関する具体的計画」とは、消防法施行規則第 3 条に規定する消防計画（これに準ずる計画を含む。）及び風水害、地震等の災害に対処するための計画をいう。 ロ イに規定する訓練の実施に当たって、地域住民の参加が得られるよう	－身体拘束の同意書において、拘束実施期間が終了していたが、家族の同意を再度得ていなかったため指導した。 －研修未修了の介護職員が喀痰吸引等の業務を実施しているとの通報があり、調査し指導した。 －利用者の同意を得ずに利用者の個人情報をサービス担当者会議等で使用していたため、指導した。 －職員、利用者の避難計画、避難場所、避難方法など、災害種別ごとに具体的な対応を明確にした行動マニュアルを作成又は見直しするよう指導した。 －避難訓練が行われておらず、年 2 回の実施のうち 1 回は夜間を想定した訓練とするよう指導した。 －防火管理者が選任されていないため指導した。
--	---

連携に努めること。 (7) 衛生管理等 感染症が発生し、又はまん延しないように、次に掲げる措置を講じること。 イ 感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置その他の情報通信機器（以下、「テレビ電話装置等」という。）を活用して行うことができるものとする。）をおおむね六月に一回以上開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。なお、委員会については、感染対策の知識を有する者を含む、幅広い職種により構成することが望ましい。 ロ 感染症及びまん延の防止のための指針を整備すること。 ハ 職員に対し、感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的に実施すること。なお、訓練については、机上を含めその実施手法は問わないものの、机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切である。 (8) 緊急時の対応 (5)から(7)に掲げるもののほか、事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。なお、当該計画の策定や訓練の実施にあたっては、(5)から(7)に定める計画や訓練と併せて実施することとして差し支えない。 (9) 医療機関等との連携 イ 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。 ロ あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。 ハ 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目、協力科目等について入居者に周知しておくこと。 ニ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うこと。 ホ 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。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。 ヘ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。 (10) 介護サービス事業所との関係 イ 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。	－協力医療機関を定めていないため指導した。 －訪問診療契約や特定施設利用契約、訪問介護契約などを、入居契約と一体的に行っていたため指導した。 －運営懇談会に関する代替措置が認められる定員9名以下の施設で、代替措置が実施されていなかったため指導した。
---	---

□ 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など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。 ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。 (1) 運営懇談会の設置等 有料老人ホーム事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあっては、この限りでない イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。 □ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。 ハ 有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。 二 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明すること。 また、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。 ① 入居者の状況 ② サービス提供の状況 ③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容	一月額利用料についての収支報告を行っていなかったため指導した。
---	--

◆資料 14 「協力医療機関との協定書作成例（全国有料老人ホーム協会）」 ※令和6年4月の介護報酬改定前

医療協力に関する協定書（作成例） 年 月 日 甲 乙 〇〇〇病院、（又は、〇〇〇歯科医療機関）（診療科目〇、△、□）（以下「甲」という。）は〇〇〇（設置者名）（以下「乙」という。）と、乙が設置・運営する有料老人ホーム「〇〇〇」の入居者の健康相談・健康診断・受診・治療その他医療全般に関し、次の通り協定する。 1. 甲は、ホームの入居者が高齢であり何らかの慢性疾患を持っているケースが多いこと、あるいは、老化から罹病しやすい状態や環境にあることに鑑み、甲の有する〇科及び△科において、入居者の受診・治療に協力する。

2. 入居者が、甲の診断の結果、入院加療が必要とされる場合には、乙は、本人の同意を得て、原則として甲への入院を支援する。
3. 甲は、入居者に対し、年〇回の人間ドックを実施する。
4. 甲は、入居者に対し、年〇回〇科医師による健康診断を行う。
5. 甲は、乙のホームに、毎月〇日の健康相談日に〇科医を派遣し、乙の行う健康相談に協力する。
6. 本協定に定めのない事項・事態については、甲、乙双方は協議の上、誠意を持って対処するものとする。
7. 乙は甲に対し、甲の 費として毎年 円を支払うものとする。
8. 本協定の有効期間は1年とし、その後は期間満了の1か月前迄に双方からの特段の異議申し出の無い限り自動更新されるものとする。

<作成上のポイント>

- 1) 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容について協定書が必要です。医療機関、歯科医療機関の名称・診療科目の他・協力の診療科目及び協力の具体的な内容の記載、入居者が医療費等を負担する場合はその旨の記載が必要です。
- 2) 医療機関等の名称・所在地の他交通の便を管理規程又は重要事項説明書に表示してください。

◆資料 15 「運営懇談会規則作成例（全国有料老人ホーム協会）」

〇〇〇〇運営懇談会細則（作成例）

1. 目的

入居契約書第〇条及び管理規程第〇項に従って、ホームの健全な運営と入居者の快適で心身ともに充実した生活を実現するために、必要な事項について意見を交換する場として「〇〇〇〇運営懇談会」（以下「懇談会」といいます。）を設置します。

2. 懇談会の構成

- (1) 懇談会はホームを代表する職員（管理者、△△△）及び入居者（※全員か代表者かを書き分け）により構成されます。
- (2) 入居者のうちの要介護者等については、その身元引受人等（成年後見制度に従って成年後見人等を含みます。）も、構成メンバーとします。
- (3) 法人の役員は必要に応じ出席し、ホーム全体に関する事項について説明します。
- (4) 入居者とホームの双方の合意が成立した場合には、第三者的立場にある学識経験者・民生委員などを構成メンバーとします。

3. 懇談会の開催

- (1) 懇談会は、原則として、定例懇談会を月1回開催します。但し、定例懇談会のほか、ホームと入居者の双方が必要と認めた場合は、臨時懇談会を随時開催するものとします。
- (2) 懇談会は管理者の名において行います。
- (3) 懇談会の進行はホーム側にて行います。

4. 議題

- (1) ホームにおける入居者の入居期間分布状況、入居・退去者数の状況、要支援者・要介護者数の状況、各種サービス提供の状況
- (2) 各年度における介護保険収支、管理費・食費等サービス費用の収支状況、ホーム本体の各会計年度の決算内容、前払金返還債務の保全状況
- (3) 管理費・食費その他のサービス費用及び利用料の改定
- (4) 管理規程、細則等の諸規則の改定
- (5) 入居者の意向の確認や意見交換
- (6) 各年度の夜勤者を含む職員数、資格保有の状況、看護・介護職員の配置体制等の勤務状況の説明等
- (7) その他特に必要と認められた事項

5. 通知方法等

- (1) 懇談会開催通知は、書面配布・館内掲示等により行います。
- (2) 開催通知には、開催日・議事内容・報告事項を記載します。
- (3) 要支援者・要介護者の身元引受人等には、原則として、書面により連絡します。

6. 議事録の作成と開示の方法

懇談会の議事については、開催の都度、双方の発言の記録を作成し館内において閲覧に供するとともに、全入居者及び身元引受人等に配布します。議事録は2年間保存します。

7. 施行日

この細則は、〇〇年〇〇月〇〇日から実施します。

9 サービス等 【ポイント】 ◆入居後の定期健康診断について、設置者はその機会を確保しなければならないが、受診するかどうかは入居者の判断であり、その費用は入居者負担となる。 ◆安否確認・状況把握は、近年の居室や浴室での死亡事例も踏まえつつ、入居者の意向やプライバシーに配慮して行う必要がある。 ◆金銭等の管理は入居者の心身状況に鑑みてやむを得ない場合に限られるものであり、小口現金の管理・報告方法を定めて行わなければならない。職員が居室内で通帳や現金に触れることのないよう管理する必要がある。 ◆介護保険居宅サービス事業所を併設する住宅型ホームやサービス付き高齢者向け住宅の場合、施設と介護保険事業所の職員の勤務時間を明確に区分しなければならない。重要事項説明書に記載する職員体制表も同様である。 ◆虐待防止、身体拘束等廃止への取り組みは、介護付ホーム以外の有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅にも適用されることに注意が必要である。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。 一 食事サービス イ 高齢者に適した食事を提供すること。 ロ 栄養士による献立表を作成すること。 ハ 食堂において食事をすることが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。 二 生活相談・助言等 イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。 ロ 入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行うこと。 三 健康管理と治療への協力 イ 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。 ロ 入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。 ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をを行うこと。 二 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。 四 介護サービス イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（一定限度	－服薬介助の業務手順が定められていない、また、誤薬事故が発生しているが再発防止策が不十分であり、指導した。 －医師の指示とは違う方法で服薬介助をしていたため指導した。 ○医療に関する情報は、特にセンシティブな情報であることから、入手するには入居者の同意を得なければならない。 －喀痰吸引や胃ろうの管理、インスリン注射などを無資格者が実施していたので指導した。

以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。) において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。 □ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとること。 ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。 五 安否確認又は状況把握 入居者が居住部分への訪問による安否確認や状況把握を希望しない場合であっても、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービスの提供時における確認等その他の適切な方法により、毎日1回以上、安否確認等を実施すること。 安否確認等の実施にあたっては、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。 六 機能訓練 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。 七 レクリエーション 入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。 八 身元引受人への連絡等 イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。 □ 要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。 九 金銭等管理 イ 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であつて、身元引受人等の承諾を得たときには、設置者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。 □ 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受	－入居者の金銭管理をする場合、依頼又は承諾を書面で確認していなかったため指導した。 －入居者の金銭管理を行う場合に、管理方法・報告方法等を定めた金銭管理規程を作成しておらず、指導した。 －自己管理が可能な入居者にまで金銭管理を実施していたので指導した。
---	---

人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。 十 家族との交流・外出の機会の確保 常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。 (2) 設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。 (3) 有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあっては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。 (4) 設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成 17 年法律第 124 号）に基づき、次の事項を実施すること。 イ 同法第 5 条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。 ロ 虐待の防止のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を定期的で開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。 ハ 虐待の防止のための指針を整備すること。 ニ 職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施すること。 ホ ロからニまでに掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。 ヘ その他同法第 20 条の規定に基づき、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。 (5) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。 (6) 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。 (7) 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。 イ 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。 ロ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。 ハ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。	－住宅型有料老人ホームへ介護保険課と合同で立入検査を行った際、併設する通所介護事業所とホームとで職員の勤務時間を区分しておらず、運営基準上の人員基準違反とした。 －虐待防止に関する職員研修を実施していないため、実施を指導した。 －身体拘束の適正化のための対策を検討する委員会を 3 月に 1 回以上開催していなかったため指導した。 －緊急の身体拘束を行う場合、3 要件への合致、及びホーム内の廃止委員会での検討や家族等への連絡など実施手続きが行われていなかったため指導した。
---	---

◆資料 16 「有料老人ホームにおける安否確認又は状況把握の実施に対する指導等の徹底について（厚生労働省）」

令和元年5月31日
老高発0531第3号

都道府県
各 指定都市 福祉担当部長 殿
中核市

厚生労働省老健局高齢者支援課長
(公印省略)

有料老人ホームにおける安否確認又は状況把握の実施に対する指導等の徹底について

本年5月に、兵庫県明石市の有料老人ホームにおいて、入居者に安否確認又は状況把握（以下、「安否確認等」という。）が行われず、当該ホーム内において入居者の死亡が長期に渡って確認されない状態が継続された事案が発生した。高齢者が安心して住める住まいとして、有料老人ホームにおいて、入居者の心身の健康を保持し、その生活の安定を図る観点から、入居者への安否確認等は当然行われるべきものであり、このような事案が発生したことは誠に遺憾である。

今後、このような事案が発生することを防止するため、下記により、安否確認等に係る指導等の徹底を図られたい。
なお、本通知は地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定による技術的な助言である。

記

有料老人ホームにおいて、入居者の心身の健康を保持し、その生活の安定を図る観点から、安否確認等を実施することが必要である。

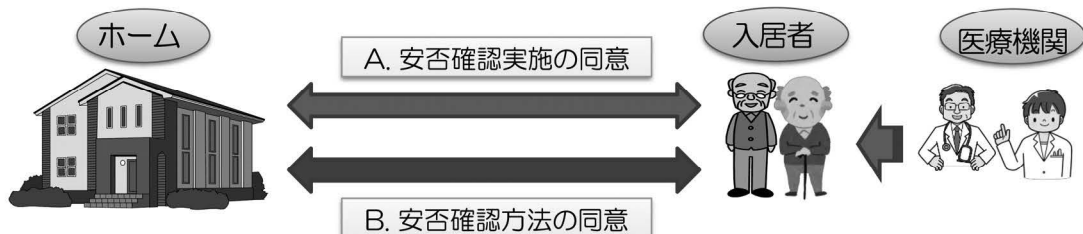
従って、入居者が居住部分への訪問による安否確認等を希望しない場合であっても、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービスの提供時における確認等のその他の適切な方法により、毎日1回以上、安否確認等を実施することが必要であり、この旨を有料老人ホームの設置者に周知されたい。

有料老人ホームにおける入居者の安否確認について

有料老人ホームの大きな役割は、入居者の安心と安全を守る点にあります。そのために実施すべき安否確認の方法や、実施にあたっての注意点などを取りまとめましたので、ご参考にしてください。

令和元年6月4日

公益社団法人 全国有料老人ホーム協会



A. 安否確認実施の同意

◆入居契約上の同意

必要に応じて入居者の安否確認を実施する旨の同意を取り付ける。ご家族の理解も重要。

- ホームは入居者のプライバシーに配慮しつつ、入居者の安心と安全を守るために、毎日1回以上安否確認を実施する。

【有老協／標準入居契約書】

「設置者は、次の事項を管理規程等に定め、それに基づいて入居者に生活支援サービスを提供します。

- 一 入居者の安否確認又は状況把握の方法等
- 二 以下略」

B. 安否確認方法の同意

◆設備・サービス提供上の安否確認

①設備・機器による安否確認方法（例）

- 食事カードによる喫食確認
- 据置き型のナースコールを押したり、ペンダントを振るなどにより、事務所に報知されるサービス
- 無線通信機を内蔵した電気ポットで使用情報を定期的にEメールで通知。
- 電力の使用量から『生活リズム』を解析して、異常と判断すると指定の連絡先に自動通報する。
- ガス・水道が一定時間未使用の場合に報知する。
- 居室内に設置したセンサーが一定時間反応しない場合、自動的に報知する。
- パッシブセンサーにより、居室内での動きを感知、商品によっては身体の拍動や脈拍、体温を測定するものがある、等。

②サービス提供上の安否確認方法（例）

- 新聞受け、郵便物、下足入れの確認。
- 食事提供時の目視、食札確認。
- サービスを通した観察、声掛けと記録。
- フロア単位の担当職員による確認、居室訪問、電話。（「確認表」でのチェック）
- 夜間の巡回（自立者でも、拒否がない場合には同意により入室するケースがある）
- 確認が必要な入居者が毎日参加できる場の設置。
- 疾病等の把握による、医療関係者の支援を伴う健康管理の実施（常用薬を看護職員が預り、毎服薬管理を行う）、等。

★これらは安否確認方法の例です。設備等による確認、職員による確認、またこれらを組み合わせた確認など、ホームの構造や職員体制、入居者の希望によって、適切な方法を選択する必要があります。
要介護者の場合はケアプラン第3表などに記載します。

10. 事業収支計画 【ポイント】 ◆設置計画時に策定した長期事業計画については、適正な資金残高の確保の観点から、一定の期間ごとに検証し必要に応じて見直す必要がある。 ◆介護保険制度では老計第8号により、各種介護保険サービス事業等ごとに会計区分することが義務付けられている。 ※「指定介護老人福祉施設等に係る会計処理等の取扱いについて」（老計第8号／H12.3.10）	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1)市場調査等の実施 構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。 (2)資金の確保等 初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用等を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。 一 調査関係費 二 土地関係費 三 建築関係費 四 募集関係費 五 開業準備関係費 六 公共負担金 七 租税公課 八 期中金利 九 予備費 (3)資金収支計画及び損益計画 次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。 一 長期安定的な経営が可能な計画であること。 二 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。 三 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。 四 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。 五 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。 六 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。 七 前払金（入居時に老人福祉法第29条第7項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。	○ホームの事業計画策定における一つのモデルを有老協が策定しているので参考にされたい。 ○家賃の前払金の償却期間を定める際の検証には、有老協の試算プログラムを利用されたい。また介護サービスの前払金の算定根拠作成には、景品表示

八 常に適正な資金残高があること。 (4)経理・会計の独立 有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。	法指定告示にその記載がある。
--	----------------

◆資料 17 「長期事業収支計画・損益計画モデル（全国有料老人ホーム協会）」 ※試算結果のまとめ表のみ抜粋

【長期資金収支計画】（単位：千円）

			開業前	開設年次	2 年次	3 年次
入居金部門	収入	入居金一時金収入				
		月額家賃相当額収入				
		借入金収入				
		自己資金				
		受取利息				
		その他				
		小計	0	0	0	0
	支出	入居金一時金返還金				
		借入金返済（〇〇年）				
		借入利息（〇〇％）				
		土地取得費（または地代）				
		建築関係費（または家賃）				
		開発諸経費				
		開業前経費				
		什器・備品費				
		修繕・取替費				
		租税・保険料				
		募集経費				
		建設協力金				
		その他				
		本部経費				
		小計	0	0	0	0
入居金部門収支			0	0	0	0
管理	収入	管理費収益(共益費・安心サポート費等)				
		生活サービス費収入				
		その他				
		小計	0	0	0	0

部 門	支 出					
		管理人件費				
		運営諸経費				
		健康管理費				
		協力病院協力費				
		施設維持費				
		消耗品費				
		水道光熱費				
		その他				
	小計	0	0	0	0	
管理部門収支		0	0	0	0	
介 護 部 門	収 入					
		介護保険収入				
		保険外一時金収入				
		保険外月額利用料収入				
		その他				
	小計	0	0	0	0	
	支 出					
		介護人件費				
		運営諸経費				
		水道光熱費				
		その他				
		保険外一時金返還金				
小計	0	0	0	0		
介護部門収支		0	0	0	0	
食 事 部 門	収 入					
		食事収入				
		その他				
	小計	0	0	0	0	
	支 出					
		食事人件費				
		食事外注費				
		材料費				
		水道光熱費				
		その他				
小計	0	0	0	0		
食事部門収支		0	0	0	0	

	開業前	開設年次	2年次	3年次
当期総合収入	0	0	0	0

当期総合支出	0	0	0	0
当期総合収支	0	0	0	0
法人税等（〇〇％）	0	0	0	0
税引後当期収支	0	0	0	0

次期繰越収支	0	0	0	0
借入金残高				

【長期損益計画書】（単位：千円）

			開業前	開設年次	2年次	3年次
入居金部門	収益	初期償却益				
		経年償却益				
		月額家賃相当額収益	0	0	0	0
		受取利息				
		その他				
		小計	0	0	0	0
	費用	建物・建物附属設備減価償却				
		構築物減価償却				
		設備・機械・装置、その他減価償却				
		支払家賃（借地・借家の場合）				
		什器・備品費				
		修繕・取替費	0	0	0	0
		租税・保険料	0	0	0	0
		募集経費				
		借入利息（〇〇％）	0	0	0	0
		その他				
		本部経費	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0
		入居金部門損益	0	0	0	0
管理部門	収益	管理費収益（共益費・安心サポート費等）	0	0	0	0
		生活サービス費収益	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0
	費用	管理人件費	0	0	0	0
		運営諸経費	0	0	0	0
		健康管理費	0	0	0	0

		協力病院協力費	0	0	0	0
		施設維持費	0	0	0	0
		消耗品費	0	0	0	0
		水道光熱費	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0
管理部門損益			0	0	0	0
介護部門	収益	介護保険収益	0	0	0	0
		保険外一時金収益				
		保険外月額利用料収益	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0
	費用	介護人件費	0	0	0	0
		運営諸経費	0	0	0	0
		水道光熱費	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0
	介護部門損益		0	0	0	0
食事部門	収入	食事収入	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0
	費用	食事人件費	0	0	0	0
		食事外注費	0	0	0	0
		材料費	0	0	0	0
		水道光熱費	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
		小計	0	0	0	0
	食事部門損益		0	0	0	0

	開業前	開設年次	2年次	3年次
当期総合収益	0	0	0	0
当期総合費用	0	0	0	0
当期総合損益	0	0	0	0
法人税等（〇〇％）				
税引後当期損益	0	0	0	0

次期繰越損益	0	0	0	0
--------	---	---	---	---

期末入居率(%) (満室〇〇室)	%	%	%	%
期末入居室数				
内、一時金利用				
内、月払い				
年間退去室数				
年間新規入居室数				

11. 利用料等

【ポイント】

- ◆家賃を設定する際は事業費や賃借料等を勘案するが、入居者の要介護度をもって家賃の額を変動させることは不適切であり、借地借家法の家賃設定の考え方に合わせる必要がある。
- ◆前払金の設定を行う場合は、その想定居住期間等の設定において、平成24年3月16日付厚生労働省事務連絡に従った計算を行う必要がある。(全国有料老人ホーム協会HPに設置者の設定を検証するための試算プログラムがあり、自治体での利用も可能)
- ◆前払金を受領する設置者は、厚生労働省告示に基づき保全措置を講じなければならず、その実効性も確認しなければならない。

規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。 一 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。） 当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。 二 敷金 敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「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）を参考にすること。 三 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。） イ 入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額とすること。 ロ 多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費	－「〇〇費」を受領しているが、入居契約書等に規定がないため指導した。 －自治体に届け出た料金と異なる料金で契約していたため指導した。

等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。 ハ 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。 ニ 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成 12 年 3 月 30 日付け老企第 52 号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知）の規定によるものに限られていることに留意すること。 (2) 前払い方式(終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式)によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。 一 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。 二 老人福祉法第 29 条第 7 項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成 18 年厚生労働省告示第 266 号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成 18 年 3 月 31 日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務づけの経過措置期間が終了し、令和 3 年 4 月 1 日以降の新規入居者については、法的義務対象となることから、同様に必要な保全措置を講じなければならないこと。 三 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。 ① 期間の定めがある契約の場合 $(1 \text{ ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{契約期間 (月数)})$ ② 終身にわたる契約の場合 $(1 \text{ ヶ月分の家賃又はサービス費用}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$ 四 サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適當であること。 五 前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。	ー前払金の保全について、保全機関との間で基本契約は行っていたが、個別入居者についての保全手続きを行っていなかったため指導した。
--	--

六 老人福祉法第 29 条第 8 項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。 七 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）第 21 条第 1 項第 1 号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。	－短期解約の場合に、老人福祉法施行規則の規定に反し、入居者が解約する場合に予告期間を設定したので指導した。
---	--

12. 契約内容等 【ポイント】 ◆入居契約に必要事項を規定した上で、高齢の消費者の取引であることから、十分に検討の時間を確保する必要がある。 ◆広告表示物の作成に関し、設置者に景品表示法指定告示の遵守を求める必要がある。 ◆居室の住み替えについて、入居契約が賃貸借契約の場合にはないが、利用契約の場合に実施する設置者があり、その場合でも設置者が恣意的に住み替えさせないよう、入居契約に双方合意の規定が置かれているかを確認する必要がある。 ◆指導指針の規定外事項であっても、消費者契約法に違反する場合には当然に指導の対象となる。 ◆重要事項説明書は、入居契約や管理規程の要旨を示すものであって、重要事項説明書だけに規定される事項はないことに注意が必要である。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 契約締結に関する手続等 一 契約に際して、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。特定施設入居者生活介護等の指定を受けた設置者にあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。 二 前払金の内金は、前払金の 20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。 三 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。 (2) 契約内容 一 入居契約書において、有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨、利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されているこ	○入居契約書の各規定の妥当性については、有老協の標準入居契約書を参照されたい。

と。 二 介護サービスを提供する場合にあっては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。 三 利用料等の改定のルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。 四 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。 また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めておくこと。 五 要介護状態になった入居者を一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意思を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。 六 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。 イ 医師の意見を聴くこと。 ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。 ハ 一定の観察期間を設けること。 七 入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従うこと。 (3)消費者契約の留意点 消費者契約法（平成12年法律第61号）第二章第二節（消費者契約の条項の無効）の規定により、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及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。 (4)重要事項の説明等 老人福祉法第29条第5項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。 一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えることがないよう必要な事項を実態に即して正確に	－利用料を改定する場合は、そのつど運営懇談会を開催してその内容を説明し、利用者等からの意見を聴くよう指導した。 －事前の説明や同意がなく、突然に費用を値上げしたため指導した。 －居室の住み替えルールが入居契約書に規定されていないため指導した。 ○改正民法施行後の入居契約で連帯保証契約を結ぶ場合、民法に従った契約を行う必要がある。 －契約締結時、重要事項説明書について十分な説明が行われず、また署名がされていなかったため指導した。 －重要事項説明書の職員体制表について記入漏れや追加訂正が必要な個所があり、また実態に即した内容を記入するよう指導した。
--	---

一 運営規程と異なる重要事項説明書により利用者に説明をしているため指導した。

知すること。 (8) 事故発生の防止の対応 有料老人ホームにおける事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。 一 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。 二 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。 三 事故発生の防止のための委員会（テレビ電話装置等を活用して行うことができるものとする。）及び職員に対する研修を定期的に行うこと。 四 前三号に掲げる措置を適切に実施するための担当者を置くこと。 (9) 事故発生時の対応 有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。 一 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに都道府県、指定都市又は中核市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。 二 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。 三 設置者の責めに帰すべき事由により、入居者に賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。	－苦情処理責任者や処理体制が未整備で、苦情対応窓口の周知もないため指導した。 －事故の記録は作成されていたが、原因の分析、再発防止策に関する記載が不十分であったため指導した。
--	---

13 情報開示 【ポイント】 ◆ホームの運営情報については、内容によって閲覧や交付など取り扱いが異なる。 ◆入居契約書、重要事項説明書、パンフレット等において、料金の整合性が図られているかの確認が必要。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1)有料老人ホームの運営に関する情報 設置者は、老人福祉法第 29 条第5項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、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（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、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。 (2)有料老人ホームの経営状況に関する情報 次の事項に留意すること。 イ 貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。 ロ 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるととも	－パンフレット等に記載された金額が実態と異なっているため指導した。 ○法人の財務諸表を確認するための有老協の確認モデルについて、設置者の提出フォームを含め利用されたい。 ○財務諸表の交付については、前払方式だけでなく、月払い方式のホームを運営する法人にも義務付けられている

に、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。 (3)有料老人ホーム情報の報告 設置者は、老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、有料老人ホーム情報を都道府県知事に対して報告すること。 (4)有料老人ホーム類型の表示 サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、別表「有料老人ホームの類型」のとおりに分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。 (5)介護の職員体制に関する情報 有料老人ホームの類型の表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1.5：1以上」、「2：1以上」又は「2.5：1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあつては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、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方法及び算定結果について説明すること。	ことに注意が必要。
---	------------------

◆資料18 「有老協・経営状況報告シート（抜粋）（全国有料老人ホーム協会）」

法人の決算内容の確認は、有料老人ホームの健全性を評価する上で、また倒産の兆候に気づいて入居者を保護する観点で重要な文書である。

そこで、決算書に代わる経営状況報告シート（1枚様式）を策定した上で、重要な決算数値を地方自治体が経年で確認できるようにし、さらに、一般企業の経営分析的な手法による評価・判断の解説を加えることとした。

この様式は自治体が決算内容を判断するだけでなく、設置者自身が決算状況を判断する効果も有することから、各自治体には本様式の導入を求めたい。

【経営状況報告シートのポイント】

□経営状況確認の必要性についての法的根拠

老人福祉法（第29条第11項）

設置者は、有料老人ホーム情報を都道府県知事に対して報告すること。有料老人ホーム設置運営標準指導指針（厚生労働省）各都道府県、指定都市又は中核市（以下「都道府県等」という。）は、老人福祉法の規定に基づき、設置者に対して有料老人ホーム情報を報告させること。

さらに、必要に応じて、貸借対照表、損益計算書等の財務諸表の提出を求めること等により、経営状況の把握を行い、届出時の事業収支計画と財務諸表に乖離がある場合には対処方針等を報告させるなど、適切な措置を講ずるよう指導する。

□経営状況の何を確認するのか？

- ・ 入居者保護の観点から、適切に安定的かつ継続的なホーム運営が行われているかをチェックする。

（課題）

- ・ 事業者の種類により決算書の形式が異なり、決算書を一見しただけでは決算内容が分かりづらい。
 - ・ 財務分析等の専門的知識が無く、チェックすべきポイントが分からない。
- （対応策）
- 〔事業者〕
- ・ 事業者が、統一フォームに「事業者概要」「赤字理由と改善策」「決算書の内容」を入力。
 - ・ 入力内容にもとづき、「経営状況報告シート」が自動作成される。
 - ・ 事業者は、同シートを自治体に提出する。
- 〔自治体〕
- ・ 提出された「経営状況報告シート」を見て、事業者の経営状況を把握する。
 - ・ 特に、「赤字」「債務超過」がある場合は、決算書の提出を求め、それらの要因とその解消方法を確認したうえで、今後の指導・調査の要否、経過観察とするかなどの対応方針を検討する。

【経営状況報告シート作成のための入力手順】

1. 「①法人概要」シート入力

- 報告日・報告会計期・法人コード・法人名・代表者・問い合わせ責任者・所在地・株主構成・赤字/債務超過の理由と改善策を入力
- 赤字/債務超過の理由と改善策の「赤字」「債務超過」は、プルダウンリストで「あり/無し」を選択、いずれかが「あり」の場合は、その理由と改善策を入力（どちらも「無し」の場合は入力不要）

2. 「②貸借対照表」シート、「③損益計算書」シート、「④株主資本変動計算書」シートに決算書の内容を入力

- 入力する金額の単位は「千円」（千円未満は百円を四捨五入）
- 「②貸借対照表」シートは、47. 資産合計と 82. 負債・資本合計が一致していることを確認する（一致していなくても、83. 貸借チェックが±10 以内なら許容範囲内）
- 「③損益計算書」シートは、64. 営業利益・74. 経常利益・86. 税引前当期純利益・89. 当期純利益が決算書の金額と一致していることを確認する
（一致していない場合は、その他の収益費目・その他の費用費目で調整）
- 「④株主資本変動計算書」シートは、191. 当期変動額、192. 剰余金の配当、201. 当期変動額に決算書の金額を入力する
- どの費目に入力すればいいかわからない場合は、「費目読替え表」シートを見て入力する際の参考にしてください

3. 「経営状況報告シート」を出力

【経営状況報告シート】

※所定のExcelファイルに数値を入力することで本表に自動転記される。

1900/01 期 経営状況報告シート

1900年1月0日

法人名							法人コード			
代表者	(役職名)				(氏名)					
問合せ先責任者	(役職名)				(氏名)			(TEL)		
所在地										
株主構成	株主名	比率 (%)	株主名	比率 (%)	株主名	比率 (%)	株主名	比率 (%)	株主名	比率 (%)

1. 経営成績

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益			
	千円	前期比	千円	前期比	千円	前期比	千円	前期比		
1900/01 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0		
3798/12 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0		
3797/12 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0		
3796/12 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0		
3795/12 期	0		0		0		0			

	総資産経常利益率	売上高営業利益率	売上高経常利益率		
	%	%	%		
1900/01 期	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
3798/12 期	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
3797/12 期	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
3796/12 期	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
3795/12 期	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		

2. 財政状態

	総資産		現預金		純資産		借入金		入居前受金・介護前受金	
	千円	前期比	千円	前期比	千円	前期比	千円	前期比	千円	前期比
1900/01 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0
3798/12 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0
3797/12 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0
3796/12 期	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0	0	+0
3795/12 期	0		0		0		0		0	

	流動資産	流動比率	自己資本比率	借入金対月商倍率	
	千円	%	%	カ月	
1900/01 期	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
3798/12 期	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
3797/12 期	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
3796/12 期	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
3795/12 期	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	

3. キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	千円	千円	千円	千円
1900/01 期	0	0	0	0
3798/12 期	0	0	0	0
3797/12 期	0	0	0	0
3796/12 期	0	0	0	0

4. 赤字／債務超過の理由と改善策

赤字

債務超過

※以下、分析方法等 略

14 電磁的記録等 【ポイント】 ◆介護保険制度上の取り扱いと同様に、有料老人ホーム事業においても書面に代わりファイル等で作成や保存できる。	
規 定	解説：○、自治体指導事例：－
(1) 作成、保存その他これらに類するもののうち、この指導指針の規定において書面（書面、書類、文書、謄本、抄本、正本、副本、複本その他文字、図形等人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）で行うことが規定されている又は想定されるもの（(2)に規定するものを除く。）については、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録（電子的方式、磁器的方式その他人の知覚によって認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）により行うことができる。 (2) 交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもの（以下、「交付等」という。）のうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについては、当該交付等の相手方（入居者等）の承諾を得て、書面に代えて、電磁的方法（電子的方法、磁器的方法その他人の知覚によっては認識することができない方法をいう。）によることができる。	

（２）類型・表示事項

有料老人ホームの類型・表示事項は指導指針の【別表】とされており、多くの自治体では厚生労働省の標準に合わせて作成している。ただし東京都などでは、類型は修正せず表示事項の詳細部分について独自に規定している。

類型・表示事項は、事業者が広告表示を行う際、ホーム名を表示する場合に近接表示することが義務付けられている。

有料老人ホームの類型

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 建物賃貸借方式 終身建物賃貸借方式
利用料の支払い方式（注１・注２）	全額前払い方式 一部前払い・一部月払い方式 月払い方式 選択方式
入居時の要件（右のいずれかを表示）	入居時自立 入居時要介護 入居時要支援・要介護 入居時自立・要支援・要介護
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） ※※県指定介護保険特定施設（外部サービス利用型特定施設） 在宅サービス利用可
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 相部屋あり（※人部屋～※人部屋）
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 ２：１以上 ２．５：１以上 ３：１以上
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 ※※※※※※
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）

- 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つては、「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、現在是要介護者が少なく 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ことが必要です。
- 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。

（３）重要事項説明書

事業者はホームの入居契約書と管理規程等に基づき重要事項説明書を作成し、消費者の希望があれば交付しなければならない。また、その内容は景品表示法の有利誤認や優良誤認がないようにするほか、同法指定告示の遵守が義務付けられている。

また、現在の厚生労働省の標準様式は介護保険制度の「介護サービス情報公表システム」に取り込むため従来の word 形式から excel 形式に変更されており、介護付ホームのほか住宅型ホームも公表対象とされている。ただし、各自治体の対応は、その取扱い方法がまちまちになっている。

※様式省略