

平成23年度老人保健健康増進等事業

平成23年度
有料老人ホームに関する実態調査及び
多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究
報告書

平成24年3月

社団法人全国有料老人ホーム協会

はじめに

平成 12 年度の介護保険施行以降、この 10 年間に有料老人ホームの状況は一変した。従来の、「類型＝介護付有料老人ホーム」、「居住の権利形態＝利用権方式」、「利用料の支払い方式＝一時金方式」の 3 つの事業形態を採用するホームから、近年は以下の特徴を持つホームが増加し、事業の多様化が見られる。

- ①住宅型有料老人ホームや小規模ホームの増加によるサービス形態が広がった。
- ②月払い方式や一時金と月払いを併用する方式、複数の価格パターンを設定するホームの増加による、利用料の支払い方式が複雑化した。
- ③高齢者住まい法等の影響により、建物賃貸借方式が増加した。

事業内容が多様化しているにもかかわらず、有料老人ホームに対するイメージは従前のままの消費者も多く、消費者への契約内容の十分な説明とともに、消費者が安心して入居できる堅実な事業運営が一層求められる。

有料老人ホームの開設件数は、平成 23 年度中に全国で 6,000 件を超えたと推計され、事業モデルの多様化に伴い、消費者が自身にどのようなホームがふさわしいのか、選択することが難しくなっている。

このような背景のもと、本研究では、多様化する有料老人ホームの事業について、消費者によりわかりやすく、有料老人ホーム入居選択に際しての参考となるような、有料老人ホームのあらたな類型化をめざして基礎的な検討と整理を行った。

具体的には、①平成 23 年度の各都道府県のホームページに掲載されている、有料老人ホームの一覧データを基礎とした実態把握を行い、②平成 22 年度に各都道府県から厚生労働省に提出された有料老人ホーム重要事項説明書、約 5,000 件のデータをもとにして、今年度は居室面積を主軸とした様々な集計を行ない、多様なホームの姿を明らかにすることができた。

有料老人ホームは、事業者の創意工夫により、消費者のニーズにあった住まいの提供を求められているが、その多様化しているために、まだ十分に消費者のニーズに応え、わかりやすく類型化できたとはいえないのが正直なところである。

しかし、今回の結果が一つの目安として整理・分析したことにより、消費者が選択するための基礎的な情報の整理を行うことができたと考える。

また、本研究の過程で、現在使用されている重要事項説明書の書式は、必ずしも消費者が知りたいことが的確に把握できるものになっていないのではないかとの課題も出てきたように思われる。協会として問題提起して、より消費者のニーズに即した情報の提供がなされることを期待したい。

最後に、本委員会に参加して調査研究にご尽力くださった委員各位、事務方としてバックアップしてくださった協会事務局スタッフに対し、心より謝意を表する次第である。

平成 24 年 3 月

有料老人ホームに関する実態調査委員会
委員長 高橋 紘士

平成 23 年度 有料老人ホームに関する実態調査委員会

委員名簿

菊池 孝夫 財団法人安寿苑 総務部長

栗原 直大 株式会社あすみが丘グリーンヒルズ 総務部部長

○高橋 紘士 国際医療福祉大学大学院 教授

竹下 政則 庵原屋 日和館 施設長

寺師 淳二 蓮田オークプラザ 総支配人

福山 宣幸 麻生メディカルサービス株式会社 代表取締役社長

【敬称略 五十音順 ○印委員長】

はじめに

有料老人ホームは、昭和38年制定施行の老人福祉法において制度化されて以来、数次にわたる法改正等々を経て、今日では、多様な運営形態が容認されているが、そのことは、また、他の高齢者向けの各種施設に比して有料老人ホームの著しい急増多様化をもたらしている、有料老人ホーム側からの入居者への居室提供とこれに伴い供給される各種サービスの多様化の実態把握が消費者保護の観点からも看過し得ない大きな課題と認識されるに至った。

以上の課題認識のもとに、多様化する有料老人ホーム事業スキームにおける契約について、入居者保護の観点から、平成23年5月成立の改正老人福祉法及び法令改正に伴う有料老人ホーム設置運営標準指導指針の改正に合わせ、当協会策定の標準入居契約書内容の見直し、特に、入居一時金、家賃相当額及び「サービスと対価」の関係を中心とする見直しを行い、「第一部 有料老人ホーム標準入居契約書の改訂」としてまとめた。さらに、その準備の一環として有料老人ホームの契約書について調査を行ったが、その実態を集計・分析して、「第二部 有料老人ホームの入居契約の規程と運用の実態（アンケート調査結果）」としてまとめた。

本報告書をまとめることができたのは、委員各位の格別のお力添えによるものであること、そして、委託先研究所、当協会事務局の誠実な対処のお蔭であることを記し、深甚なる謝意を表する次第である。

平成24年3月

多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究委員会
委員長 玉田 弘毅

平成 23 年度 多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究委員会

委員名簿

市 原 俊 男	株式会社サン・ラポール南房総 代表取締役
熊 走 知 紀	株式会社アクティブライフ 代表取締役
○玉 田 弘 毅	明治大学 名誉教授
太 矢 一 彦	東洋大学法学部 准教授
千 葉 肇	弁護士
遠 松 健 史	財団法人ニッセイ聖隷健康福祉財団 理事
中 島 弘 和	社団法人全国有料老人ホーム協会 顧問
松 岡 昭 任	社団法人全国有料老人ホーム協会 顧問
三 重 野 真	株式会社アライブメディケア 取締役
矢 田 尚 子	白鵬大学法学部 准教授

【敬称略 五十音順 ○印委員長】

平成 23 年度 多様化する有料老人ホームの
契約等に関する調査研究ワーキング委員会

太 矢 一 彦	東洋大学法学部 准教授
千 葉 肇	弁護士
遠 松 健 史	財団法人ニッセイ聖隷健康福祉財団 理事
中 島 弘 和	社団法人全国有料老人ホーム協会 顧問
松 岡 昭 任	社団法人全国有料老人ホーム協会 顧問

【敬称略 五十音順】

※ワーキング委員会では委員長の選出を行わなかった

目 次

序章 事業の概要

- 1 はじめに 2
- 2 有料老人ホームに関する実態調査実施概要 3
 - (1) 研究事業の目的と問題意識
 - (2) 調査概要
 - (3) 検討体制と検討経過
- 3 多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究実施概要 6
 - (1) 研究事業の目的と問題意識
 - (2) 調査概要
 - (3) 検討体制と検討経過

第1編 有料老人ホームに関する実態調査報告

第1章 平成23年度の有料老人ホーム概況について

- 1 ホーム概況について 10
 - (1) 平成23年度のホーム状況概略
 - (2) 有料老人ホーム運営事業者の状況
- 2 開設年度別にみる有料老人ホーム概況 13
 - (1) ホーム数及び定員数
 - (2) 定員規模
- 3 自治体別にみる有料老人ホーム概況 16
 - (1) ホーム件数及び定員総数
 - (2) ホーム類型
 - (3) 開設年度
 - (4) 定員規模
 - (5) 法人種別
- 4 有料老人ホームと類似する施設との比較 29
 - (1) 件数及び定員数比較
 - (2) 有料老人ホームに該当しうる施設（未届ホーム）比較【参考】

第2章 平成22年度の重要事項説明書からみる有料老人ホーム事業実態について

- 1 分析軸とその考え方について 32
 - (1) 事業実態調査にあたって
 - (2) クロス分析軸の設定と集計方法について
- 2 介護付有料老人ホーム実態調査報告 43
 - (1) 基本クロス軸とホーム概要について
 - (2) 表示事項等について
 - (3) 入居者状況について
 - (4) 職員状況について
 - (5) 介護保険加算状況
 - (6) 施設状況について
 - (7) その他ホームの状況について

3	住宅型有料老人ホーム実態調査報告	66
	(1) 基本クロス軸とホーム概要について	
	(2) 表示事項等について	
	(3) 入居者状況について	
	(4) 職員状況について	
	(5) 施設状況について	
	(6) その他ホームの状況について	

第2編 多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査報告

第1部 有料老人ホーム標準入居契約書の改訂

1	標準入居契約書に関わるこれまでの協会の取り組みと「有料老人ホーム入居契約書（協会モデル）」の前提について	88
	(1) 協会における有料老人ホーム標準入居契約書改訂について	
	(2) 居住の権利形態と利用料の支払い方式の概念整理	
2	有料老人ホーム入居契約書（協会モデル）が前提とする事業内容及び老人福祉法改正による契約書改訂のポイント	93
	(1) 入居契約書（協会モデル）が前提とする事業内容と留意点	
	(2) 老人福祉法改正による契約改訂のポイント	
3	有料老人ホーム入居契約書（協会モデル）	109

第2部 有料老人ホームの入居契約の規程と運用の実態（アンケート調査結果）

1	回答ホームのプロフィール	133
2	分析軸の設定	136
	(1) 分析軸の設定	
	(2) 契約書の有効期間からみた居住の権利 ～5 類型のホームプロフィール～	
3	入居契約関連の規程 ～居住の権利・契約期間からみて～	140
	(1) 契約書の形態	
	(2) 相続の考え方	
	(3) 入居契約規程にみる契約の解除・終了の条件	
	(4) 短期解約特例	
	(5) 保全措置規程	
4	利用料の徴収状況	148
	(1) 利用料の徴収状況（全体）	
	(2) 家賃または家賃相当額	
	(3) 介護や生活支援等のサービスにかかる一時金	
	(4) その他の一時金	
5	ホームにおける入居契約の運用	160
	(1) 住み替えや解約事例からみたホームの運用について	
	(2) 契約解除・終了に関わる苦情	
	(3) 入居契約や解除に関わるホームでの取り組みの現状（自己評価）	
6	まとめ	166

参考資料		169
------	--	-----

- ・ 有料老人ホームの入居契約等に関する調査（調査票）

序章 事業の概要

1 はじめに

有料老人ホーム件数は、介護保険施行時（平成12年）には、350件（定員総数：37,467人）¹であったものが、この10年間で15倍（定員総数：6倍）にまで急増し、平成22年7月時点では、ホーム件数5,214件（定員総数：234,072人）となっている。

介護保険法施行以降の有料老人ホームを取巻く施策は、幾多の制度改正を受けて、入居契約や解約のトラブル防止等の消費者保護施策が強化されてきている。例えば、重要事項説明書の作成や介護サービス情報の提供、一時金の保全措置の義務化等の制度化である。さらに、平成24年度からは、介護保険法及び老人福祉法の改正法が施行され、「権利金の受領禁止」や「短期解約特例制度（いわゆる「90日ルールの設定」）の義務化」により契約内容がより厳格化される予定である。

高齢者の住まいは、今後さらに需要が見込まれ、その中でも有料老人ホームは中心的な役割を担うものと考えられる。有料老人ホームは、その件数の増加とともに、そのサービス提供形態や住まいの質の幅が広がり、消費者の選択肢が10年前とは比較にならない程広がった。しかしながら、事業の多様化が進む一方で、各ホームのサービス等の違いやその費用体系、契約内容は複雑化し分かりにくくなってきており、消費者が自身の求めるホームを選択することがより難しくなっている状況が見られる。

こうした状況を表すように、国民生活センターに寄せられる有料老人ホームの相談件数は年々増加しており、なかでも「契約・解約」に関する相談が8割を占めているとされる²。有料老人ホーム特有の「利用権（居住の権利形態）」や「一時金（費用の支払い方式）」は、契約の自由性が高く、消費者への十分な説明や堅実な事業運営等が行われなければ、苦情やトラブルにつながりやすい事業形態であることも事実であり、早急の実態把握と適切な対応が急務となっている。

以上のことから、今年度は有料老人ホームの「①多様化の実態」と「②入居契約書の実態」という2つの実態把握を目的として、以下2委員会を設け、それぞれのテーマ別に調査実施及び検討を行った。

①有料老人ホームに関する実態調査委員会 [報告第1編 p.9～]

「多様化の実態把握」を行うため、有料老人ホーム一覧及び重要事項説明書のデータを基礎とする分析を行った。

②多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究委員会 [報告第2編 p.87～]

「入居契約書の実態把握」を行うため、有料老人ホームに対しアンケート調査を実施した。また、法改正に基づく有料老人ホーム標準入居契約書の改訂を行った。

¹ 厚生労働省「社会福祉施設等調査（平成12年度）」より引用。10月1日時点

² 「有料老人ホームの前払い金に係る契約の問題に関する建議」及び「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告」（平成22年12月、消費者委員会）

2 有料老人ホームに関する実態調査実施概要

(1) 研究事業の目的と問題意識

有料老人ホーム事業は、制度改正等に左右される事業であり、法改正の歴史とともにその事業特徴は、介護保険法施行後のこの10年間に大きく変化してきた。これまでの制度改正と有料老人ホーム事業特徴を整理すると、以下の「A～D」の時系列分類ができる。

時系列分類による有料老人ホーム事業特徴整理

※下線部は、時系列分類による特徴となる事業内容

A：介護保険法施行以前（創設期）

悠々自適な老後を過ごせるような保養やサロンの要素を持った、自立者向けのホームが中心。

B：介護保険法施行後（平成12年～）

ホームで提供されるサービスのうち、介護サービスを社会保険で賄えるようになり、入居者が1割負担で済むようになった。これにより、介護保険を利用した要介護者向けのホームが増加する。

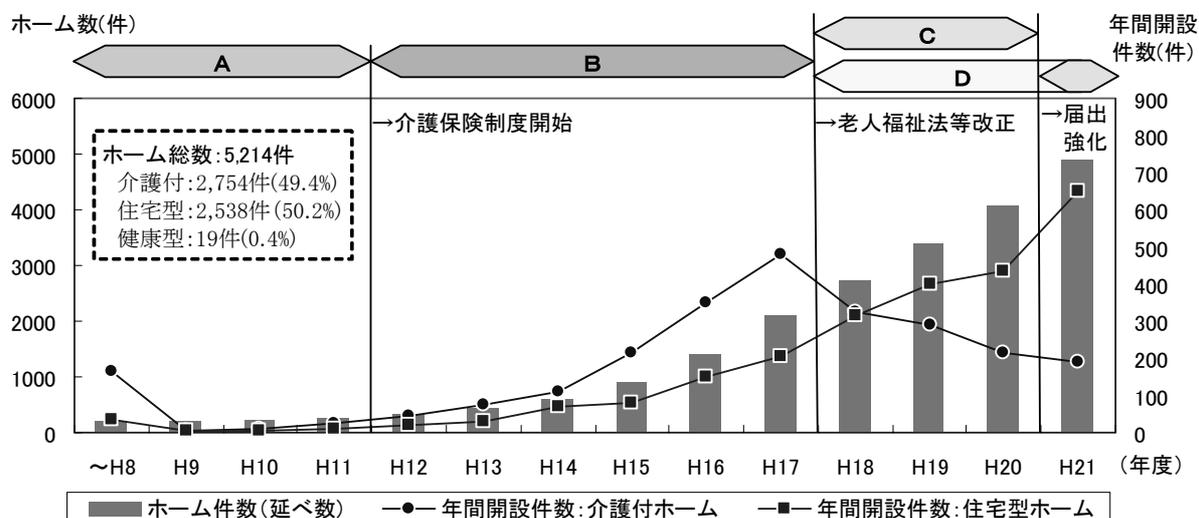
C：介護保険法改正による総量規制（平成18年）

介護保険法改正により、自治体毎に特定施設の新規開設数を制限できるようになったこと（いわゆる「総量規制」）により、当初介護付有料老人ホームとして開設を計画していた事業者が、特定施設の指定を受けられずに、介護付有料老人ホームと同水準のサービスと住まい提供を行う「住宅型有料老人ホーム」が開設される。

D：老人福祉法改正における定義拡大（平成18年）及び未届け施設への届出指導（平成21年）

有料老人ホームに対しては、「10人以上で食事サービスを提供するもの」と定義があったが、類似施設の増加により平成18年度の老人福祉法改正により、この定義が外され（いわゆる「定義拡大」）、定員9人以下や食事サービスを提供しない施設も届出対象となった。これらの施設件数は、平成21年3月に類似施設であった「静養ホームたまゆら」の火災を受け、行政による未届け施設に対する届出指導が強化され急増した。またこの定義拡大による影響として、有料老人ホームの定義には該当するものの、指導指針等の基準を満たさない「住宅型有料老人ホーム」が増加することとなった。

開設年度別にみる有料老人ホームの時代区分



※ホーム件数は「多様化する有料老人ホームに関する実態調査及び成年後見制度活用等に関する調査報告(平成22年度)」より引用

時系列分類は該当期の顕著な事業特徴を表し、一定の判断指標となるものではあるが、各ホームの事業特徴を端的に示すものではない。

特に、有料老人ホーム事業は行政との事前協議により計画・開設が行われ、サービスの一定水準を保つことが前提となっている事業である。しかしながら、定義拡大の制度変更により届出が行われた有料老人ホームのなかには、有料老人ホーム設置運営指導指針（以下「指導指針」という）等の一定の基準を満たしていない施設も含まれている、という現状がある。こうした制度の前提と制度運用の矛盾のなかで、指導指針以上のサービス提供を行うホームから、基準すらも満たせないホームが混在するなど、「有料老人ホーム」という括りの中で大きな開きが生じている。また、高齢者住まい法の改正を考えると、既存施設の「有料老人ホーム」への届出件数はさらに増加すると予見される。

有料老人ホーム件数は、今年度はついに6,000件を越えると予想されている。当協会では、「有料老人ホーム重要事項説明書（以下、「重要事項説明書」という）」記載内容に基づいた事業実態整理を経年で行ってきているが、急激なホーム数増加の中で、これまで整理・分析に用いられてきた「ホーム類型」や「定員規模」という分類軸だけでは、各ホームの事業特徴を端的には示せなくなってきているという懸念がある。さらに、上記のような現状を考えると、指導指針の準拠状況等から事業内容を整理する必要がある。

本事業では、こうした問題意識を受けて、多様化する有料老人ホーム事業について、厚生労働省が設定する類型分類に加え、消費者により分かりやすく、有料老人ホーム入居選択に際しての指標となるような、有料老人ホームの事業内容を分類するための整理・分析方法（集計手法等）について検討を行うことを目的として実施した。

(2) 調査概要

本調査研究では、以下2つのデータをもとに、有料老人ホームの実態把握を行った。

①平成23年度の有料老人ホームの概況整理

目 的：「類型」「定員規模」「開設年月日」を主要項目とし、平成23年度のホーム件数等の概況の把握を行う。

方 法：平成23年7月1日以降、各都道府県のホームページ上に記載されている「有料老人ホーム一覧」を基礎データとする。また、集計対象項目の記載が無い場合は、可能な限り過去データ等から補足を行った。

[調査日] 平成 23年9月8日、10月28日、平成24年3月18日（計3回）

集計対象：各一覧の作成時点が異なっているため、平成23年7月1日までに開設されているホームを集計対象とする。休止中のホームは集計対象外とした。

留 意 点：奈良県は昨年度（平成22年7月時点）、兵庫県及び広島県は平成23年4月1日時点のデータとなっている。

②平成 22 年度の重要事項説明書からみる有料老人ホーム事業実態整理

目的：平成 22 年度の重要事項説明書を基礎データとし、これまでの類型区分に加え、ホームの事業特徴を示す分析軸の検討を行い、新たな角度から有料老人ホームの事業実態整理を行う。

方法：重要事項説明書の記載項目や集計結果等から、ホームの事業特徴を示す分析軸について検討する。事業実態整理にあたっては以下の手順にて実施した。

【検討手順】

イ 重要事項説明書分析に向けた、整理・分析手法の検討

(例：入居に際して消費者が知りたい情報項目と重要事項説明書情報の突合・整理、分析軸の設定)

ロ 集計項目の絞り込み及び情報項目整理方針の検討

ハ 上記、イ、ロの集計結果からホーム事業の特徴づけの検討

※集計で用いるデータは、平成 22 年度重要事項説明書データ（約 5,000 件）を用いた

※分析軸の設定にあたっては、イ～ハの手順を繰り返し検討した

(3) 検討体制と検討経過

①調査委員会の設置

学識経験者、事業者による委員会を設け、研究の設計・実施・報告の作成に関わって一貫してご助言をいただいた。

②検討経過

年月	開催時期	検討内容
平成 23 年	11 月	・ 第 1 回委員会 調査研究事業のねらい 分析軸の設定方法の検討
	12 月	・ 第 2 回委員会 第 1 次集計結果報告及び集計結果の検討
平成 24 年	2 月	・ 第 3 回委員会 第 2 次集計結果報告 分析軸の確定
	3 月	・ 第 4 回委員会 最終集計結果報告及び内容の検討

3 多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究実施概要

(1) 研究事業の目的と問題意識

本研究は、平成 24 年度の改正法施行直前の有料老人ホームの入居契約関連の規程及び運営の実態や課題把握を目的として実施するものである。特に、①有料老人ホームの入居契約の根幹を成す「居住の権利」が、入居契約規程とその運用において、具体的にどのように保障されているのか、②居住の権利性と前払金（一時金や敷金・権利金等）はどのような関係にあるのか、③居住の権利の一環としての短期解約特例や保全措置はどのように設定されているのかについて、実態把握と課題整理を行ったものである。

第 2 に、法改正に伴う有料老人ホーム標準入居契約書（（社）全国有料老人ホーム協会作成）の見直しを目的として実施する。

前述のとおり、有料老人ホームは、平成 12 年の介護保険法施行以降幾度かの制度改正を経て、多様な運営形態（ビジネスモデル）が存在するに至っている。入居契約の基礎となる「居住の権利形態」もまた、この変遷を受け多様な契約形態が存在することが想定されていたが、これまでその実態はほとんど把握できていなかった。近年ホーム数の急増と「多様化」が進むなかで、「利用権方式」、「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」の各権利形態に対して事業者側の理解の幅や程度の差があることが想定され、「居住の権利形態」の定義や権利の前提そのものが揺らいでいる状況にあることが懸念される。

当協会では、創設当初より、高齢期を最期まで安定して暮らし続けられるための仕組みとして、居住とそこで提供されるサービスとが一体となった「終身利用権方式」を提唱し、終身にわたる利用の対価としての「一時金方式」という有料老人ホーム事業特有の居住の権利や費用の支払い方法などのビジネスモデルの開発に努めてきた。当協会や有料老人ホーム標準入居契約書で言う「利用権」とは、利用者が、加齢と共にたとえどのような状態になっても、最期までその尊厳ある生活に足る居住と必要なサービスを保障するという、民間の創意工夫に基づき、民法の「契約自由の原則」に則った契約形態である。

居住の権利形態の定義は、国指導指針においても、平成 17 年度までは「終身利用権」として『一時金方式による終身利用権』と定義されていたが、平成 18 年度の指針改正時に、「終身利用権」から「利用権」へと改正された。改正後の「利用権方式」の規程は『「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」以外の契約方式で、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』と記載するのみで具体的内容は明記されていないことから、「利用権」に対する多様な解釈が進んだものと想定される。

一方、有料老人ホーム事業者の中にも建物賃貸借方式を標榜する事業者が増加してきている。指針では、建物賃貸借方式について「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らない」と規定しているが、死亡時解約や長期間居室を空けた場合の退居等を契約に盛り込むなど、賃貸借契約規定を拡大解釈した不当な建物賃貸借契約を行っている事業者の存在も散見される。

こうした問題意識を受けて、今回の調査では、「居住の権利」を具体化する指標として、“有料老人ホームの契約解除・解約規程”を用い、その規程や運営実態から、各居住の権利形態にみる権利の特性を明らかにすることを試みた。今後、権利の違いや、利用権における法的制約等に関する議論に向けた基礎資料となれば幸いである。

(2) 調査概要

本調査研究では、主として以下の2点について検討を行った。

①有料老人ホームの入居契約に関する実態把握

目的：事業者（ホーム）に対するアンケート調査を実施し、①有料老人ホームの入居契約の根幹を成す「居住の権利」が、入居契約規程とその運用において、具体的にどのように保障されているのか、②居住の権利性と前払金（一時金や敷金・権利金等）はどのような関係にあるのか、③居住の権利の一環としての短期解約特例はどのように設定されているのかについて、検討を行った。

調査対象：平成22年7月時点で、各都道府県に有料老人ホームとして届出され、都道府県ホームページによって公表されているホーム 5,181 ホーム

調査方法：郵送による配布・回収（一部電子データによる回収を含む）

調査期間：平成23年11月25日～平成23年12月28日

回収状況：有効回収票 1,395 票（電子データによる回収を含む）

有効回収率 26.9%

*調査票の配布は、ホーム単位で行ったが、一部事業者については、契約規程の項目等、法人単位で回答をいただいた。

電子データにより、法人単位で回答をいただいたのは、9法人114ホームである。

②法改正に伴う有料老人ホーム標準入居契約書の見直し

上記、①を検討材料としながら、法改正に該当する条項について、「有料老人ホーム標準入居契約書」改訂版作成に向けた検討を行った。

(3) 検討体制と検討経過

①検討体制

○調査委員会の設置

学識経験者、事業者等による委員会を設け、調査研究の設計・実施・報告の作成に関わって一貫してご助言をいただいた。

○ワーキング委員会の設置

有料老人ホーム標準入居契約書の改訂にあたっては、ワーキング委員会を設置し、具体的な検討を行った。

②検討経過

年月		委員会	調査・検討内容
平成 23 年	9 月	・第 1 回委員会	調査票作成
	10 月	・第 2 回委員会	↓
	11 月		調査票確定 調査実施
	12 月		↓ 標準入居契約書見直し点整理
平成 24 年	1 月	・第 3 回委員会	アンケート集計
	2 月	・ワーキング委員会	
	3 月	・第 4 回委員会 ・第 5 回委員会	報告書(案)作成

※ワーキングは、委員会開催の他、適宜入居契約書（案）に対する意見を伺った。

調査結果の表示について

調査結果報告の回答（データ）が無いものは、「有料老人ホームに関する実態調査（第1編）」では、既存データを用いていることから「不明」と示し、「多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査（第2編）」では、アンケート調査結果を示していることから「無回答」とした。

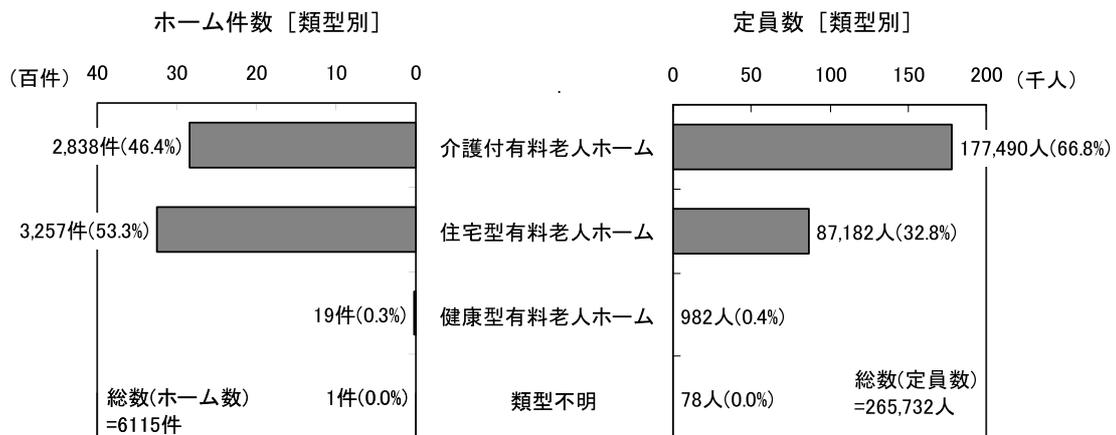
第1編 有料老人ホームに関する実態調査報告

第1章 平成23年度の有料老人ホーム概況について

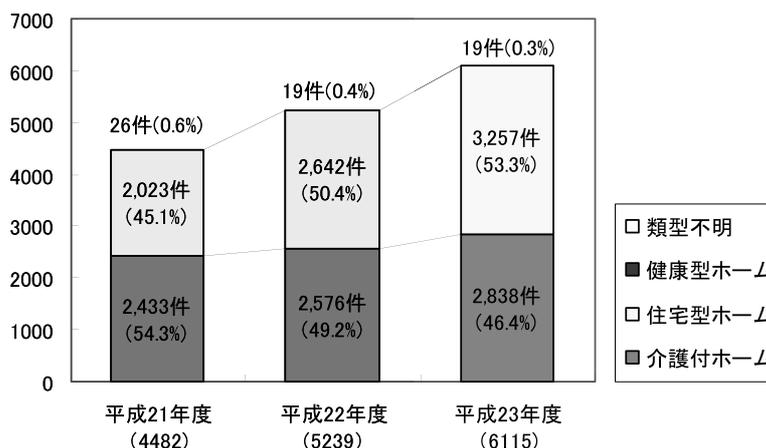
1 ホーム概況について

(1) 平成23年度のホーム状況概略

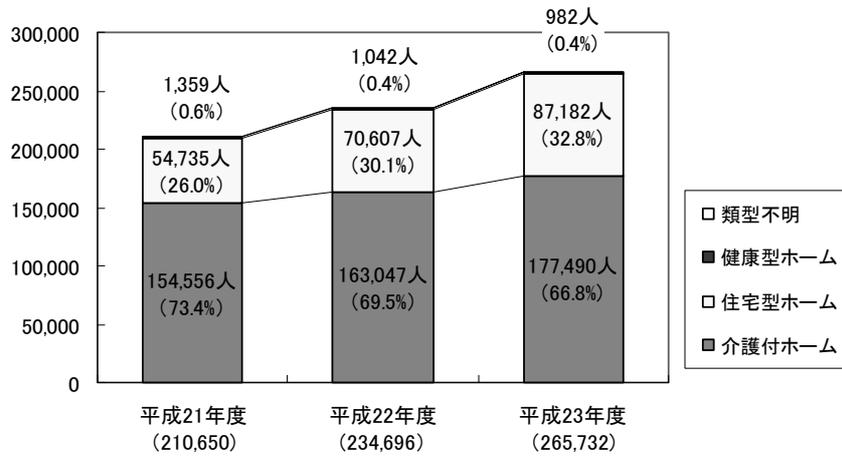
- 平成23年7月1日時点の有料老人ホーム数は、6,115件であった。“住宅型有料老人ホーム（以下、“住宅型ホーム”と表す）”が53%（3,257件）を占め、次いで“介護付有料老人ホーム（以下、“介護付ホーム”と表す）”46%（2,838件）となっている。平成22年度に初めて“住宅型ホーム”が“介護付ホーム”の件数を上回ったが、平成23年度では両者間の差は約7ポイントとなり、さらに差が開いている。
- 定員数では、“介護付ホーム”が全体の7割弱を占め、“住宅型ホーム”は33%となっている。ホーム件数では、“住宅型ホーム”が上回っているが、定員数では“介護付ホーム”が“住宅型ホーム”の2倍以上高い。
- 開設年別の状況では、「平成21年度以降」が33%と最も多いものの、「平成12～17年度」「平成18～20年度」もそれぞれ3割前後と拮抗している。介護保険法施行前の「平成11年度以前」はわずか4%に留まっている。



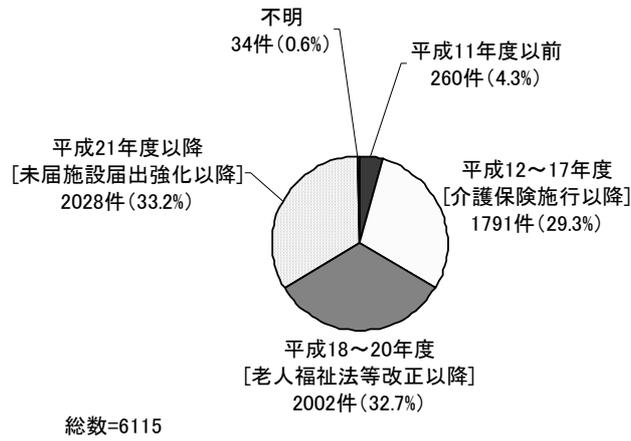
参考 ホーム件数（経年比較）[類型別]



参考 ホーム定員数（経年比較）[類型別]



開設年度

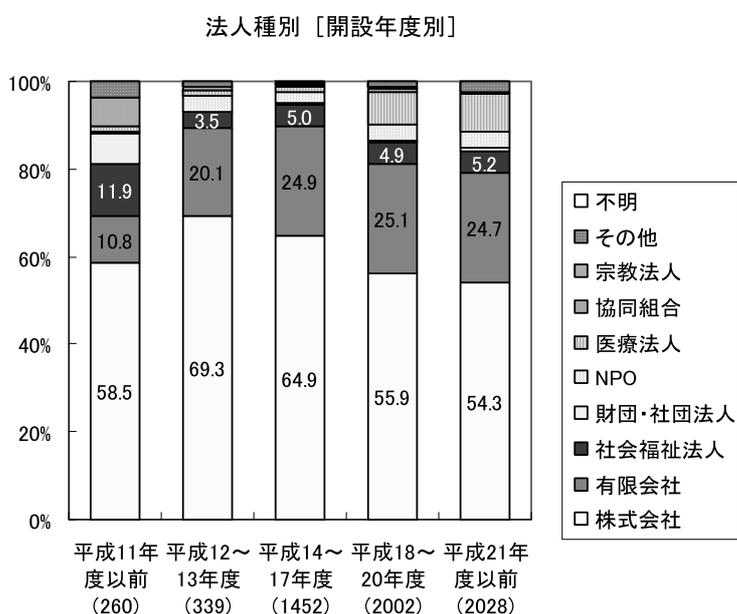
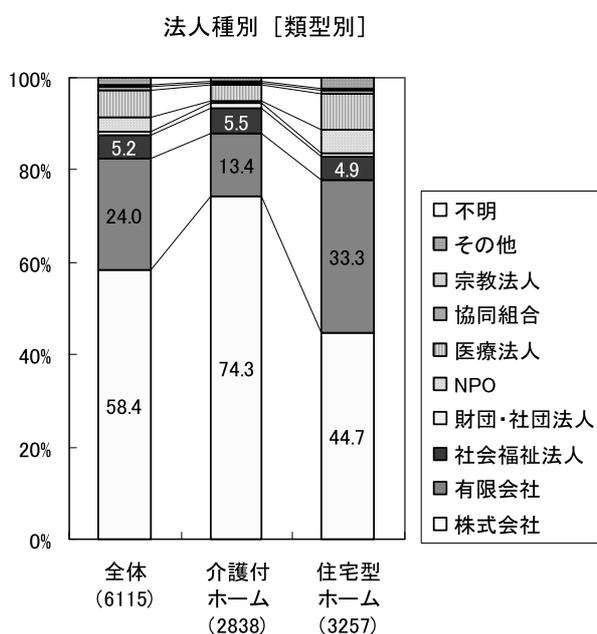


(2) 有料老人ホーム運営事業者の状況

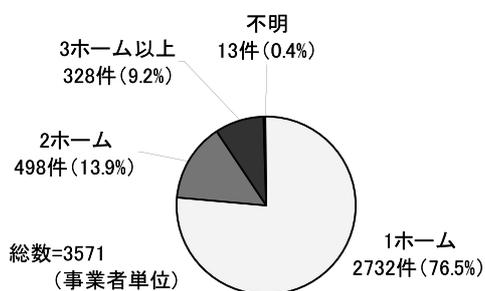
○法人種別では、類型別、開設年度別にみても「株式会社」が5～7割前後と最も多く、「有限会社」が続く。“住宅型ホーム”では“介護付ホーム”に比べ、「株式会社」と「有限会社」の割合に差がないのが特徴となっている。

○1事業者が運営するホーム数は、運営事業者3,751中、「1ホーム」を運営している事業者が3/4以上にのぼる。「3ホーム以上」運営する事業者は1割弱に留まっている。

○1事業者あたりの平均定員総数は、ホーム運営数が多くなる程増すが、1ホームあたりの平均定員数も運営ホーム数が多くなる程、増す傾向がみられる。これは、6ホーム以上を運営する事業者のホームにも共通していた。

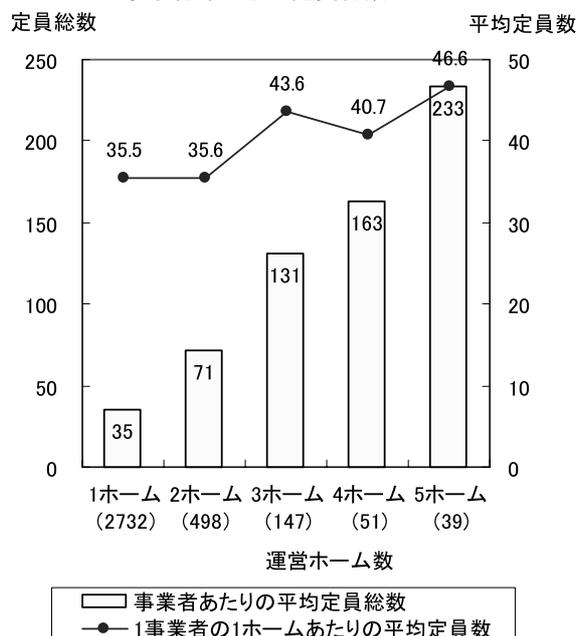


1事業者あたりのホーム運営数



※1事業者あたりのホーム運営数は、有料老人ホーム一覧の設置者名より算出した。関連法人やグループ企業等は考慮していない。

1事業者あたりの定員総数

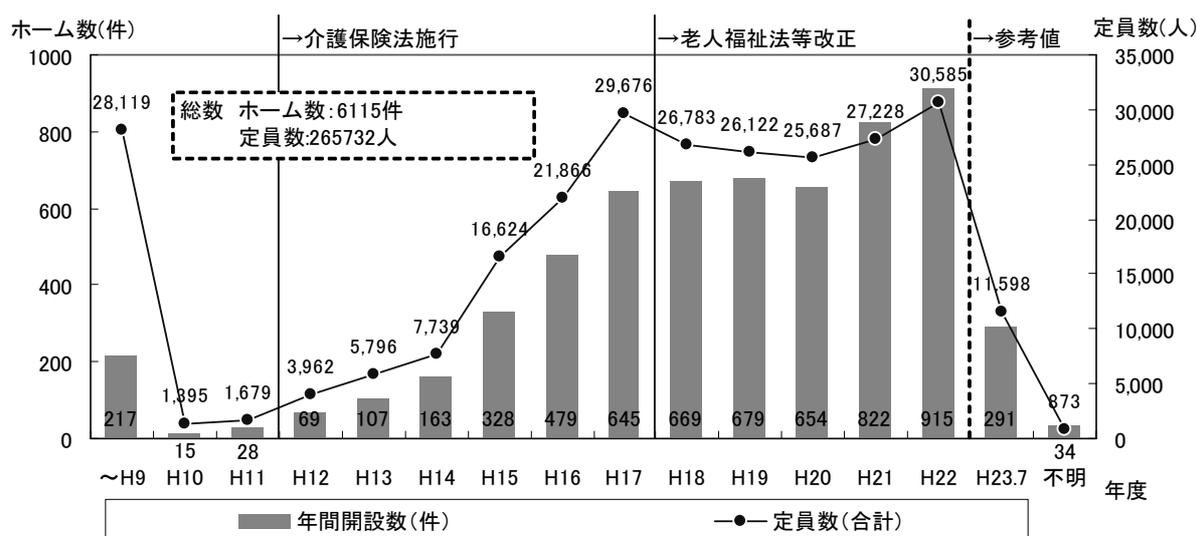


2 開設年度別にみる有料老人ホーム概況

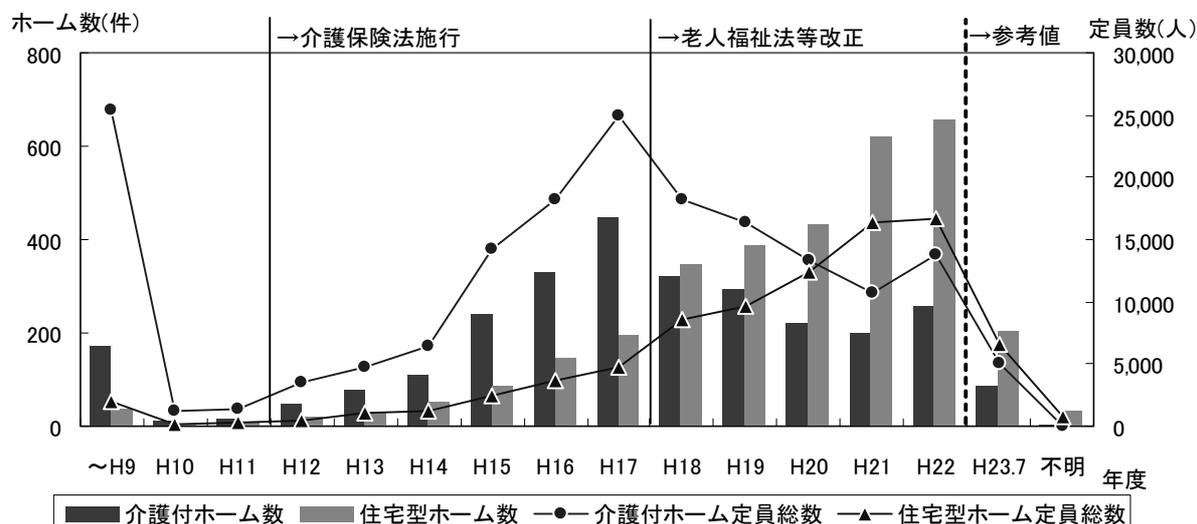
(1) ホーム数及び定員数

- 重要事項説書に記載されている開設年度別にホーム数をみると、平成 17 年度（645 件）からほぼ横ばいに推移していたが、平成 21 年度に 822 件と前年度比 1.3 倍となっている。これは、平成 21 年度に厚生労働省から“未届の有料老人ホーム”に対する届出指導が通知された影響が考えられる。
- 定員数は、平成 17 年度（29,676 人）をピークに減少傾向にあったが、ホーム数同様に平成 21 年度を境に増加している。開設年度別では、平成 22 年度(30,585 人)が最も高くなっている。
- 類型別では、ホーム数、定員数とも“介護付ホーム”は平成 12 年度以降急激に増加しているが、平成 17 年度を境に減少に転じている。一方、“住宅型ホーム”は、平成 18 年度（老人福祉法改正）以降に急増し、特に平成 21 年度の増加件数は前年度比の 1.4 倍となっている。
- 開設年度別にみた毎年の平均定員数は、平成 12 年度以降はいずれの類型ともほぼ横ばいで、近年では大きな変化はみられない。

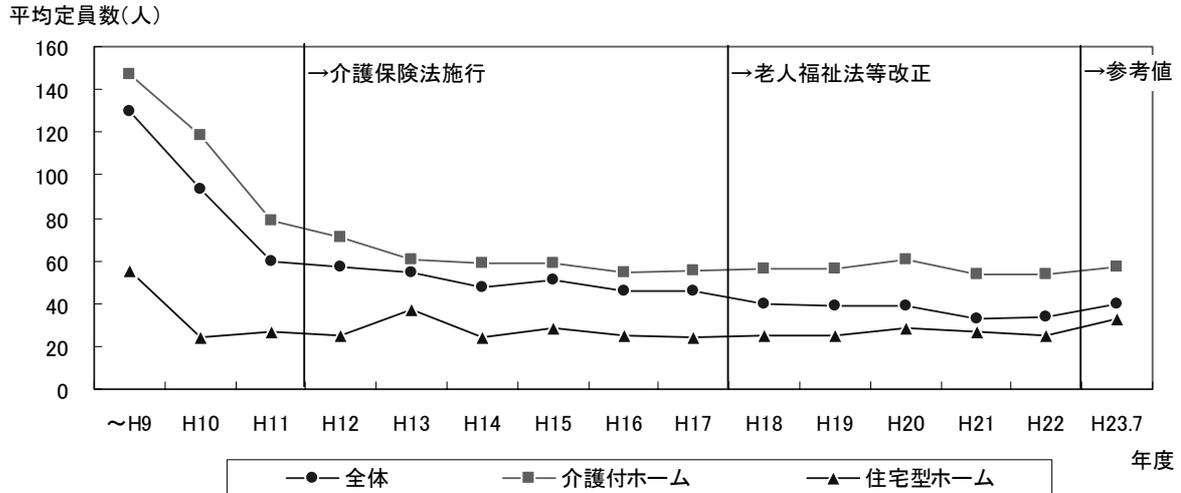
ホーム数及び定員数（全体）〔開設年度別〕



ホーム数及び定員数〔開設年度別・類型別〕



平均定員数 [開設年度別・類型別]



定員総数及び平均定員数 [開設年度別・類型別]

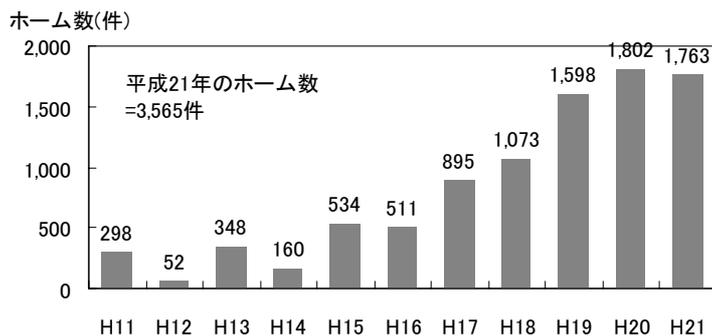
	全体				介護付ホーム				住宅型ホーム			
	件数	構成比	定員総数	平均	件数	構成比	定員総数	平均	件数	構成比	定員総数	平均
合計	6115	100.0%	265732	43.5	2838	100.0%	177490	62.6	3257	100.0%	87182	26.8
平成9年度以前	217	3.5%	28119	129.6	173	6.1%	25426	147.0	37	1.1%	2047	55.3
平成10年度	15	0.2%	1395	93.0	11	0.4%	1300	118.2	4	0.1%	95	23.8
平成11年度	28	0.5%	1679	60.0	18	0.6%	1410	78.3	9	0.3%	239	26.6
平成12年度	69	1.1%	3962	57.4	49	1.7%	3457	70.6	20	0.6%	505	25.3
平成13年度	107	1.7%	5796	54.2	77	2.7%	4688	60.9	30	0.9%	1108	36.9
平成14年度	163	2.7%	7739	47.5	109	3.8%	6387	58.6	53	1.6%	1274	24.0
平成15年度	328	5.4%	16624	50.7	241	8.5%	14190	58.9	86	2.6%	2424	28.2
平成16年度	479	7.8%	21866	45.6	332	11.7%	18188	54.8	145	4.5%	3654	25.2
平成17年度	645	10.5%	29676	46.0	449	15.8%	24992	55.7	196	6.0%	4684	23.9
平成18年度	669	10.9%	26783	40.0	322	11.3%	18158	56.4	346	10.6%	8617	24.9
平成19年度	679	11.1%	26122	38.5	292	10.3%	16406	56.2	387	11.9%	9716	25.1
平成20年度	654	10.7%	25687	39.3	220	7.8%	13319	60.5	433	13.3%	12359	28.5
平成21年度	822	13.4%	27228	33.1	199	7.0%	10743	54.0	619	19.0%	16382	26.5
平成22年度	915	15.0%	30585	33.5	256	9.0%	13798	53.9	657	20.2%	16635	25.4
平成23.7	291	4.8%	11598	39.9	87	3.1%	4978	57.2	204	6.3%	6620	32.5
不明	34	0.6%	873	26.5	3	0.1%	50	25.0	31	1.0%	823	26.5

【留意点】年間開設件数データについて

重要事項説明書に記載されている開設年月は、各自治体や事業者によって記載日の扱いが異なっている。例えば、平成18年度の老人福祉法改正（定義拡大）後に当該ホームが届け出た際、開設年月を「事業開始年月」、「届出日」等とする場合があり、記載時点が異なっている。また、事業譲渡等の影響もあり、記載されている開設年月でホーム件数の推移等をみる際には留意が必要である。

今回調査と調査方法が異なるため、単純に結果を比較することはできないが、厚生労働省「社会福祉施設等調査」を基礎データとした開設件数の推移では平成17年以降も増加傾向となっている。

年間開設件数の推移



出典：厚生労働省「社会福祉施設等調査」平成11～21年度データよりグラフ作成

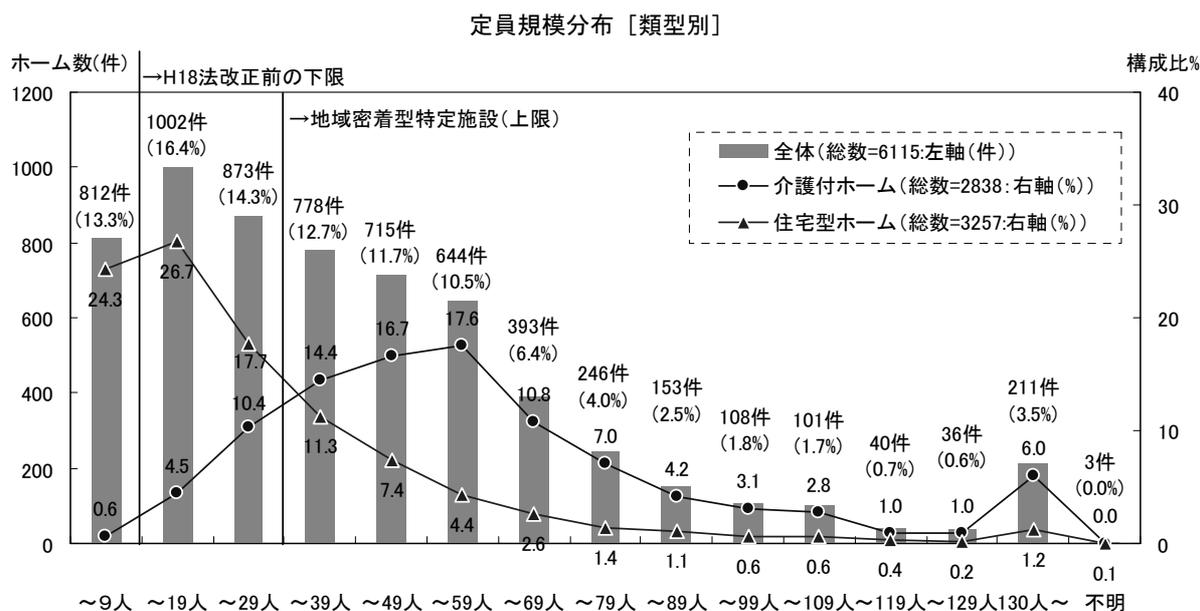
※同調査では、平成21年度とそれ以前の調査方法が異なるため直接比較は行っていない。

※各年10月時点の件数

(2) 定員規模

○定員数の分布をみると、「10～19人」規模のホームが1,002件（16%）と最も多く、地域密着型特定施設の上限数である「29人以下」の小規模ホームが全体の4割強を占める。

○類型別にみると、「介護付ホーム」では「50～59人」が18%と最も多く、「100人以上」のホームも1割みられる。一方、「住宅型ホーム」の半数は「19人以下」の小規模ホームとなっており、平成18年の老人福祉法改正前には含まれなかった「9人以下」のホームが24%を占めている。



定員規模分布 [類型別]

	全体		介護付ホーム		住宅型ホーム	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
合計	6115	100.0%	2838	100.0%	3257	100.0%
9人以下	812	13.3%	17	0.6%	792	24.3%
10～19人	1002	16.4%	128	4.5%	870	26.7%
20～29人	873	14.3%	294	10.4%	578	17.7%
30～39人	778	12.7%	409	14.4%	367	11.3%
40～49人	715	11.7%	473	16.7%	241	7.4%
50～59人	644	10.5%	499	17.6%	142	4.4%
60～69人	393	6.4%	307	10.8%	86	2.6%
70～79人	246	4.0%	199	7.0%	46	1.4%
80～89人	153	2.5%	118	4.2%	35	1.1%
90～99人	108	1.8%	88	3.1%	20	0.6%
100～109人	101	1.7%	79	2.8%	20	0.6%
110～119人	40	0.7%	28	1.0%	12	0.4%
120～129人	36	0.6%	27	1.0%	7	0.2%
130人以上	211	3.5%	171	6.0%	39	1.2%
不明	3	0.0%	1	0.0%	2	0.1%

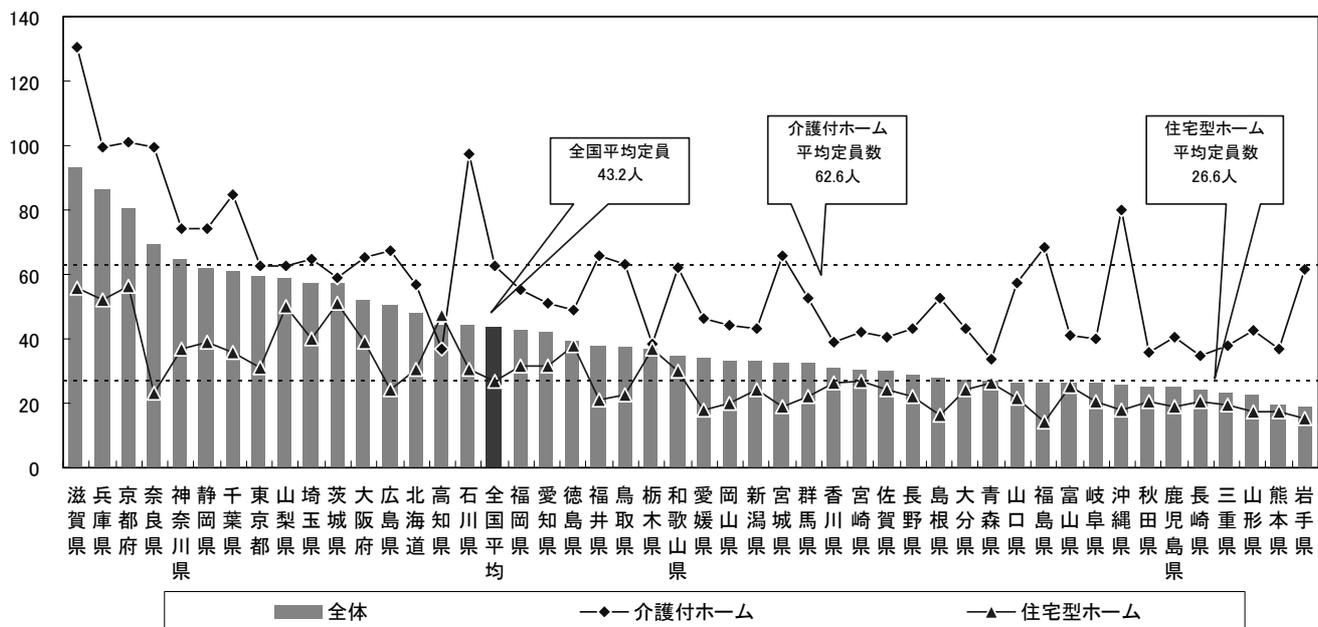
3 自治体別にみる有料老人ホーム概況

(1) ホーム件数及び定員総数

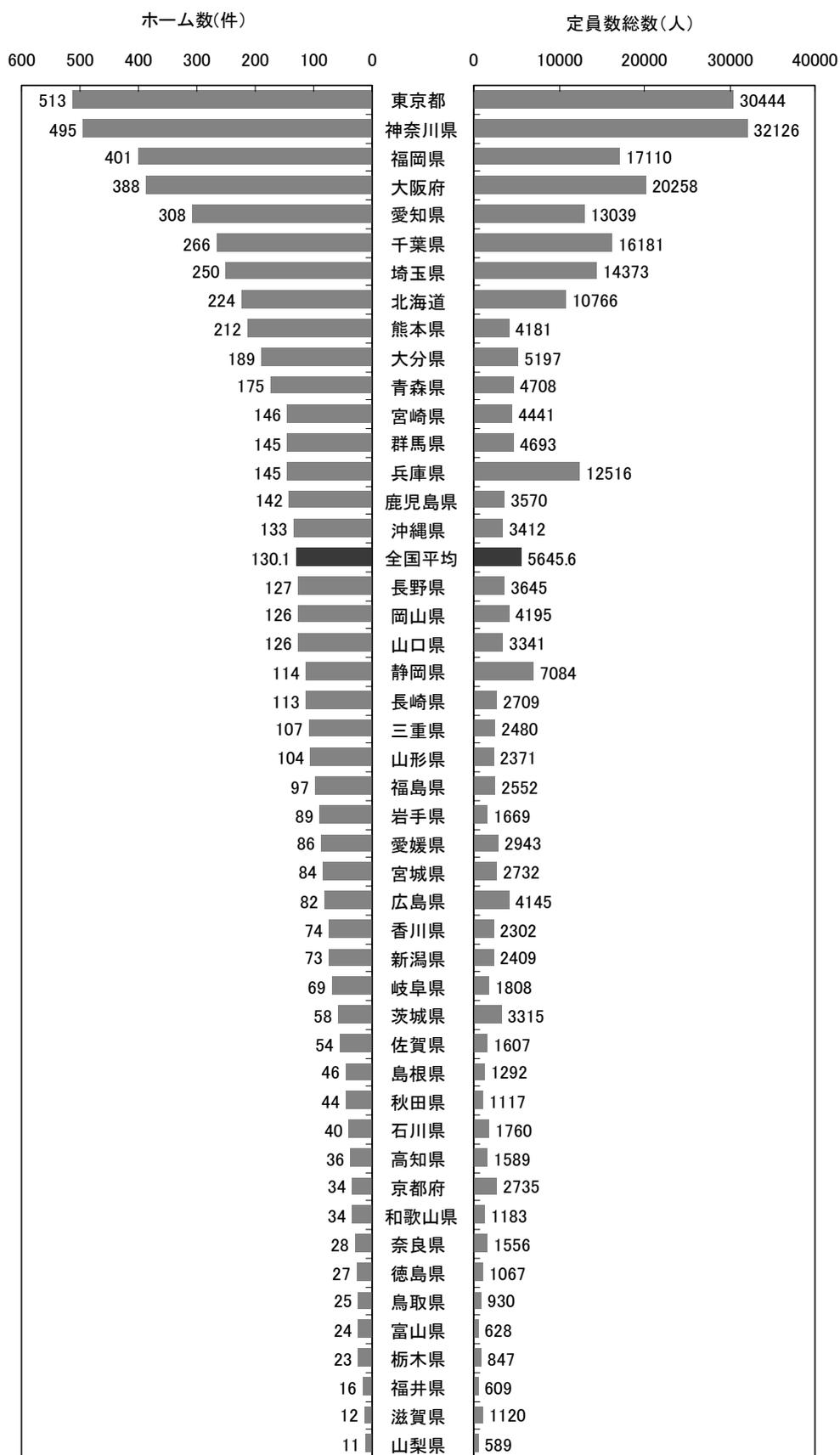
①都道府県別

- ホーム数は、東京都、神奈川県がそれぞれ 500 件前後である一方、山梨県、滋賀県、福井県は 20 件を下回っている。(次頁：左グラフ)
- 定員総数では、神奈川県が 32,126 人と最も多く、次いで東京都 (30,444 人) となっている。第 3 位の大阪府 (20,258 人) とは 10,000 人以上の開きがある。また、下位 5 自治体 (山梨県、福井県、富山県、栃木県、鳥取県) は 1,000 人に満たない。(次頁：右グラフ)
- 平均定員数は、43.2 人となっている。滋賀県、兵庫県、京都府では平均定員数が 90 人前後と高くなっている。

ホーム平均定員数 [都道府県別・類型別]



ホーム数及び定員総数 [都道府県別]



ホーム数及び定員総数〔都道府県別〕

	ホーム数		定員数		平均定員数		
					全体	介護付	住宅型
合計	6115	100.0%	265344	100.0%	43.5	62.6	26.8
北海道	224	3.7%	10766	4.1%	48.1	57.1	30.5
青森県	175	2.9%	4708	1.8%	26.9	33.8	26.4
岩手県	89	1.5%	1669	0.6%	18.8	61.6	15.1
宮城県	84	1.4%	2732	1.0%	32.5	65.8	19.2
秋田県	44	0.7%	1117	0.4%	25.4	35.7	20.6
山形県	104	1.7%	2371	0.9%	22.8	42.5	17.5
福島県	97	1.6%	2552	1.0%	26.3	68.2	14.0
茨城県	58	0.9%	3315	1.2%	57.2	58.8	50.8
栃木県	23	0.4%	847	0.3%	36.8	38.3	36.6
群馬県	145	2.4%	4693	1.8%	32.4	52.6	22.2
埼玉県	250	4.1%	14373	5.4%	57.5	64.5	40.2
千葉県	266	4.3%	16181	6.1%	60.8	84.7	35.9
東京都	513	8.4%	30444	11.5%	59.3	62.8	31.0
神奈川県	495	8.1%	32126	12.1%	64.9	74.3	37.0
新潟県	73	1.2%	2409	0.9%	33.0	42.9	24.4
富山県	24	0.4%	628	0.2%	26.2	41.0	25.5
石川県	40	0.7%	1760	0.7%	44.0	97.5	30.6
福井県	16	0.3%	609	0.2%	38.1	66.0	21.3
山梨県	11	0.2%	589	0.2%	58.9	62.7	50.0
長野県	127	2.1%	3645	1.4%	28.7	43.4	22.2
岐阜県	69	1.1%	1808	0.7%	26.2	39.8	20.3
静岡県	114	1.9%	7084	2.7%	62.1	74.0	38.9
愛知県	308	5.0%	13039	4.9%	42.3	51.2	31.5
三重県	107	1.7%	2480	0.9%	23.2	38.0	19.6
滋賀県	12	0.2%	1120	0.4%	93.3	130.7	56.0
京都府	34	0.6%	2735	1.0%	80.4	101.3	56.4
大阪府	388	6.3%	20258	7.6%	52.2	65.2	39.2
兵庫県	145	2.4%	12516	4.7%	86.3	99.5	52.1
奈良県	28	0.5%	1556	0.6%	69.4	99.5	23.0
和歌山県	34	0.6%	1183	0.4%	34.8	62.0	30.1
鳥取県	25	0.4%	930	0.4%	37.2	63.2	22.6
島根県	46	0.8%	1292	0.5%	28.1	52.5	16.3
岡山県	126	2.1%	4195	1.6%	33.3	44.2	19.8
広島県	82	1.3%	4145	1.6%	50.5	67.3	24.3
山口県	126	2.1%	3341	1.3%	26.5	57.3	21.5
徳島県	27	0.4%	1067	0.4%	39.5	48.8	37.9
香川県	74	1.2%	2302	0.9%	31.1	38.7	26.2
愛媛県	86	1.4%	2943	1.1%	34.2	46.1	17.7
高知県	36	0.6%	1589	0.6%	44.1	37.1	47.2
福岡県	401	6.6%	17110	6.4%	42.7	55.3	31.8
佐賀県	54	0.9%	1607	0.6%	29.8	40.3	24.3
長崎県	113	1.8%	2709	1.0%	24.0	34.8	20.4
熊本県	212	3.5%	4181	1.6%	19.7	36.9	17.6
大分県	189	3.1%	5197	2.0%	27.5	43.1	24.4
宮崎県	146	2.4%	4441	1.7%	30.4	42.0	26.9
鹿児島県	142	2.3%	3570	1.3%	25.1	40.4	19.2
沖縄県	133	2.2%	3412	1.3%	26.0	80.0	18.0

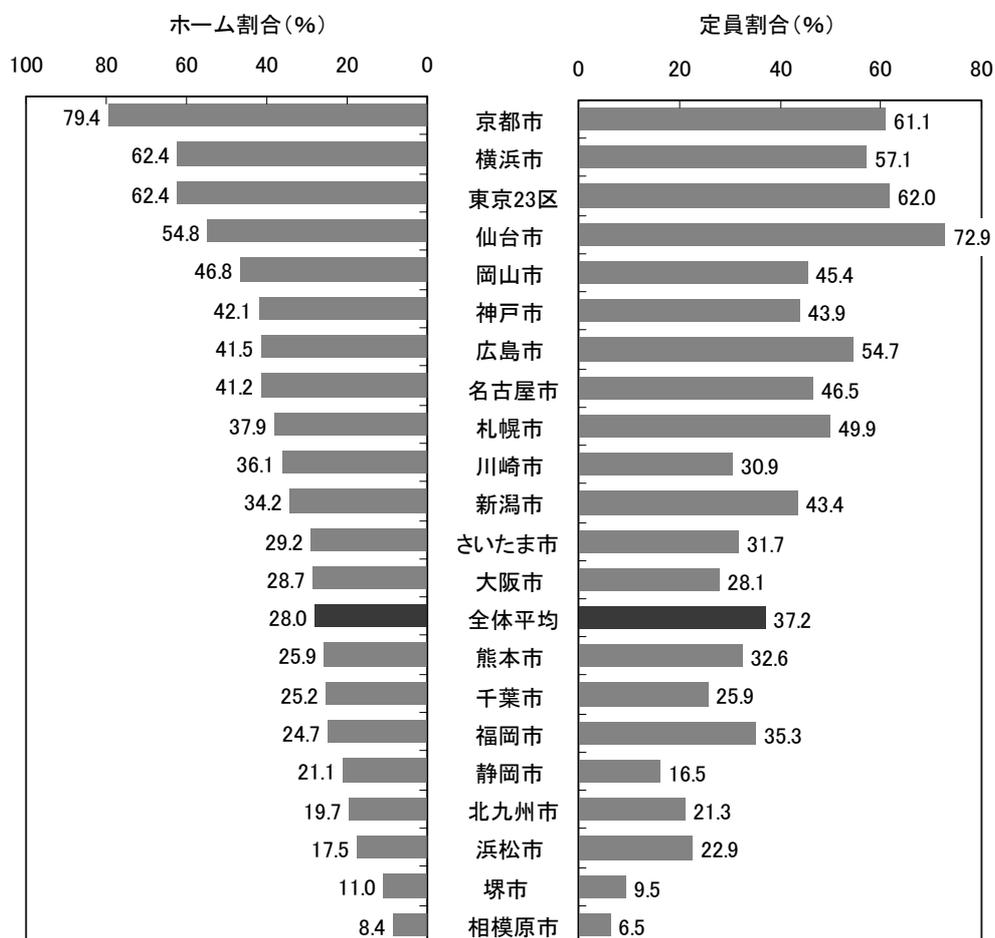
②特別区・指定都市

○所在地都道府県に対する東京 23 区（特別区）及び指定都市のホーム割合を算出した。京都市が 8 割を占め最も高くなっている。次いで、横浜市（62%）、東京 23 区（62%）、仙台市（55%）となっている。相模原市は 1 割を下回っており、同一県内の横浜市、川崎市とは 4 倍以上の開きがある。

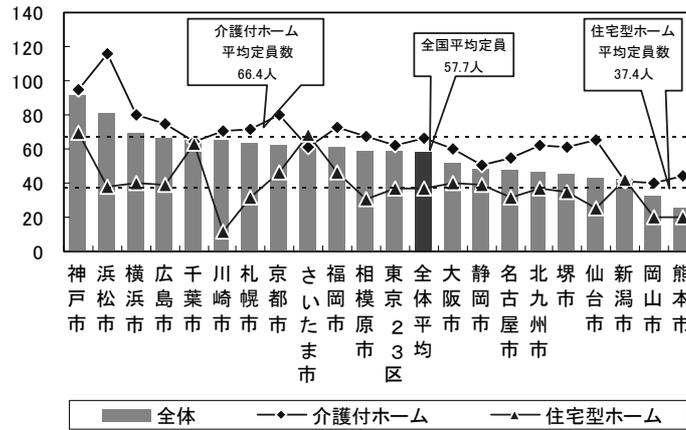
○同様に、所在都道府県に対する東京 23 区（特別区）及び指定都市の定員総数割合を算出した。仙台市が 7 割強を占め最も高く、次いで東京 23 区（62%）、京都市（61%）と続く。「宮城県（仙台市）」、「京都府（京都市）」、「神奈川県（横浜市、川崎市、相模原市）」、「東京都（東京 23 区）」では、ホーム数、定員総数とも半数以上が指定都市又は特別区に集中している。

○平均定員数をみると、都道府県値に比べ特別区・指定都市別の方が高い傾向にある。

ホーム数及び定員総数 [特別区・指定都市別]



ホーム平均定員数 [特別区・指定都市別・類型別]



ホーム数・平均定員数 [特別区・指定都市別・類型別]

	ホーム数		定員数		平均定員数		
	数	割合	数	割合	全体	介護付	住宅型
合計	1649	100.0%	94636	100.0%	57.5	66.5	37.0
東京23区	320	19.4%	18870	19.9%	59.0	61.7	36.5
札幌市	85	5.2%	5377	5.7%	63.3	71.1	32.0
仙台市	46	2.8%	1992	2.1%	43.3	65.2	24.9
さいたま市	73	4.4%	4552	4.8%	62.4	61.4	68.1
千葉市	67	4.1%	4193	4.4%	63.5	63.7	63.2
横浜市	171	10.4%	11909	12.6%	69.6	80.5	40.1
川崎市	99	6.0%	6440	6.8%	65.1	71.0	11.7
相模原市	23	1.4%	1364	1.4%	59.3	67.4	30.2
新潟市	25	1.5%	1046	1.1%	41.8	41.2	42.4
静岡市	24	1.5%	1168	1.2%	48.7	50.5	39.3
浜松市	20	1.2%	1624	1.7%	81.2	116.3	38.3
名古屋市	127	7.7%	6061	6.4%	47.7	55.0	31.4
京都市	27	1.6%	1670	1.8%	64.2	79.5	46.4
大阪市	112	6.8%	5723	6.0%	51.1	60.1	39.6
堺市	43	2.6%	1925	2.0%	44.8	61.1	35.1
神戸市	61	3.7%	5489	5.8%	91.5	94.9	69.5
岡山市	59	3.6%	1906	2.0%	32.3	40.4	19.6
広島市	34	2.1%	2268	2.4%	66.7	75.2	39.1
北九州市	79	4.8%	3650	3.9%	46.2	62.6	37.2
福岡市	99	6.0%	6044	6.4%	61.1	72.2	46.5
熊本市	55	3.3%	1365	1.4%	24.8	43.9	19.5

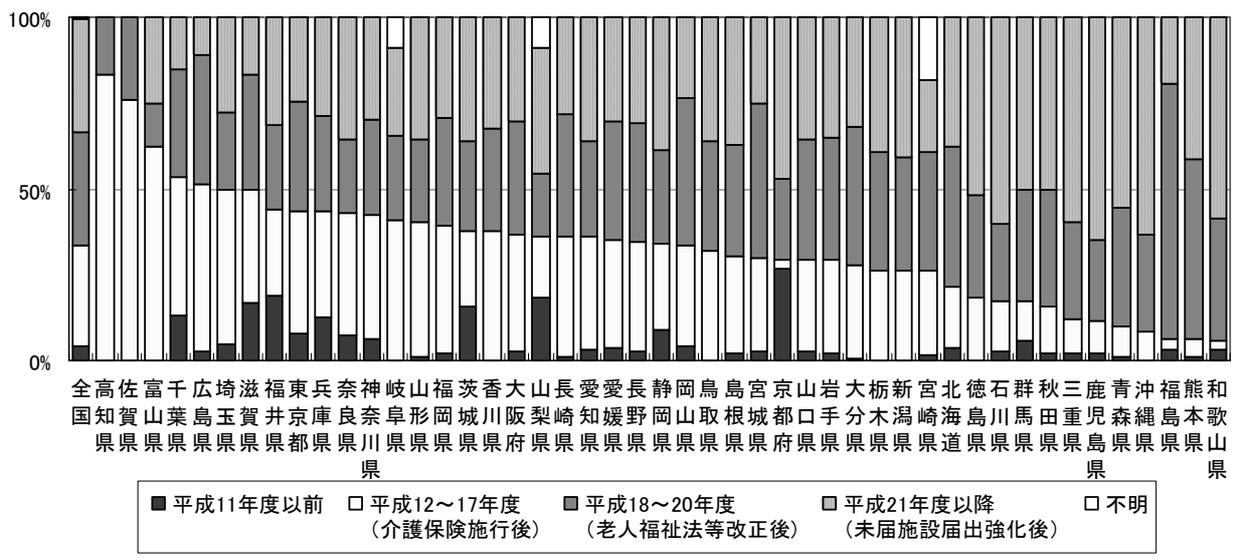
ホ一ム類型 [都道府県・特別区・指定都市別・類型別]

	ホ一ム数 単位:% (件)	介護付 ホ一ム	住宅型 ホ一ム	健康型 ホ一ム	類型不明
全国	6115	46.4	53.3	0.3	0.0
北海道	224	66.1	33.9	0.0	0.0
青森県	175	2.3	97.1	0.0	0.6
岩手県	89	7.9	92.1	0.0	0.0
宮城県	84	28.6	71.4	0.0	0.0
秋田県	44	31.8	68.2	0.0	0.0
山形県	104	21.2	78.8	0.0	0.0
福島県	97	22.7	77.3	0.0	0.0
茨城県	58	79.3	20.7	0.0	0.0
栃木県	23	52.2	39.1	8.7	0.0
群馬県	145	31.0	68.3	0.7	0.0
埼玉県	250	70.0	29.6	0.4	0.0
千葉県	266	50.0	49.6	0.4	0.0
東京都	513	89.1	10.9	0.0	0.0
神奈川県	495	74.7	25.3	0.0	0.0
新潟県	73	47.9	50.7	1.4	0.0
富山県	24	4.2	95.8	0.0	0.0
石川県	40	20.0	80.0	0.0	0.0
福井県	16	37.5	62.5	0.0	0.0
山梨県	11	72.7	27.3	0.0	0.0
長野県	127	30.7	69.3	0.0	0.0
岐阜県	69	30.4	69.6	0.0	0.0
静岡県	114	65.8	33.3	0.9	0.0
愛知県	308	54.9	45.1	0.0	0.0
三重県	107	18.7	80.4	0.9	0.0
滋賀県	12	50.0	50.0	0.0	0.0
京都府	34	55.9	41.2	2.9	0.0
大阪府	388	50.0	50.0	0.0	0.0
兵庫県	145	70.3	27.6	2.1	0.0
奈良県	28	60.7	39.3	0.0	0.0
和歌山県	34	14.7	85.3	0.0	0.0
鳥取県	25	36.0	64.0	0.0	0.0
島根県	46	32.6	67.4	0.0	0.0
岡山県	126	55.6	43.7	0.8	0.0
広島県	82	61.0	39.0	0.0	0.0
山口県	126	14.3	84.9	0.8	0.0
徳島県	27	14.8	85.2	0.0	0.0
香川県	74	39.2	60.8	0.0	0.0
愛媛県	86	58.1	41.9	0.0	0.0
高知県	36	30.6	69.4	0.0	0.0
福岡県	401	46.4	53.1	0.5	0.0
佐賀県	54	37.0	59.3	3.7	0.0
長崎県	113	24.8	75.2	0.0	0.0
熊本県	212	10.8	89.2	0.0	0.0
大分県	189	16.4	83.6	0.0	0.0
宮崎県	146	22.6	76.7	0.7	0.0
鹿児島県	142	28.2	71.8	0.0	0.0
沖縄県	133	12.8	87.2	0.0	0.0
全体(特別区・指定都市)	1649	69.3	30.5	0.2	0.0
東京23区	320	89.1	10.9	0.0	0.0
札幌市	85	80.0	20.0	0.0	0.0
仙台市	46	45.7	54.3	0.0	0.0
さいたま市	73	86.3	13.7	0.0	0.0
千葉市	67	61.2	37.3	1.5	0.0
横浜市	171	73.1	26.9	0.0	0.0
川崎市	99	89.9	10.1	0.0	0.0
相模原市	23	78.3	21.7	0.0	0.0
新潟市	25	44.0	56.0	0.0	0.0
静岡市	24	83.3	16.7	0.0	0.0
浜松市	20	55.0	45.0	0.0	0.0
名古屋市	127	69.3	30.7	0.0	0.0
京都市	27	51.9	44.4	3.7	0.0
大阪市	112	56.3	43.8	0.0	0.0
堺市	43	37.2	62.8	0.0	0.0
神戸市	61	85.2	13.1	1.6	0.0
岡山市	59	61.0	39.0	0.0	0.0
広島市	34	76.5	23.5	0.0	0.0
北九州市	79	35.4	64.6	0.0	0.0
福岡市	99	56.6	43.4	0.0	0.0
熊本市	55	21.8	78.2	0.0	0.0

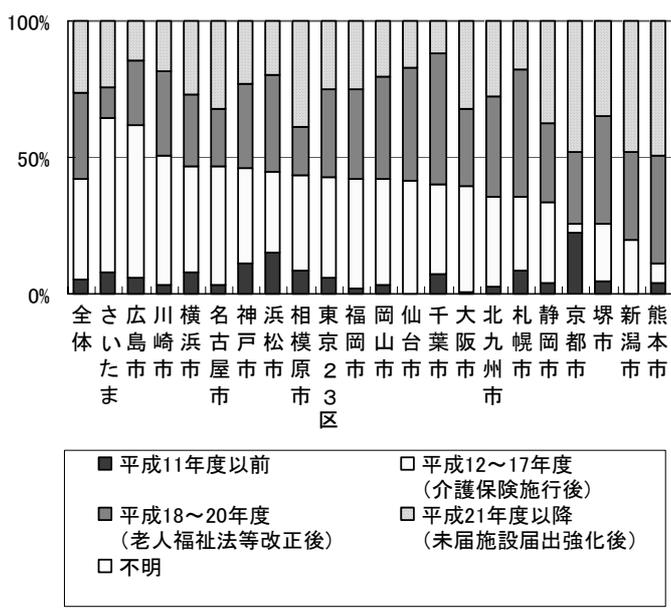
(3) 開設年度

- ホーム開設年度を4区分で比較したところ、高知県、佐賀県、富山県以外は、「平成18年度以降」に開設されたホームがほぼ半数以上を占めている。鹿児島県、石川県、三重県、和歌山県では「平成21年度以降」が6割を占めており、「平成12～17年度」が多い高知県、佐賀県では「平成21年度以降」に開設したホームはみられない。
- 特別区、指定都市別でも、都道府県と同様の結果となっている。

開設年度 [都道府県別]



開設年度 [特別区・指定都市別]



開設年度〔都道府県・特別区・指定都市別〕

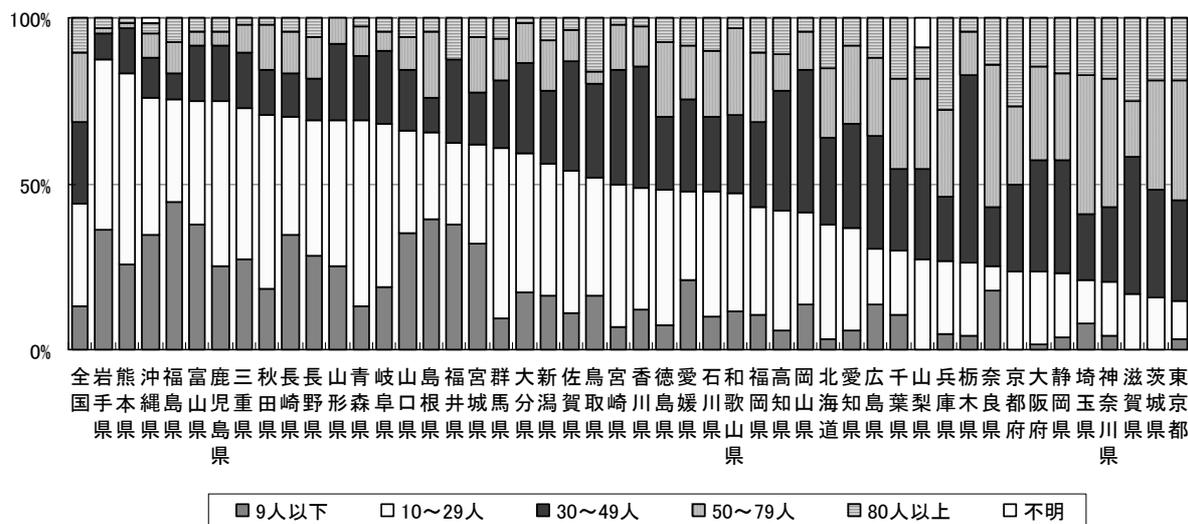
	ホーム数 単位:% (件)	平成11年 度以前	平成12~ 17年度	平成18~ 20年度	平成21年 度以降	不明
全国	6115	4.3	29.3	32.7	33.2	0.6
北海道	224	3.6	17.9	41.1	37.5	0.0
青森県	175	1.1	8.6	34.9	55.4	0.0
岩手県	89	2.2	27.0	36.0	34.8	0.0
宮城県	84	2.4	27.4	45.2	25.0	0.0
秋田県	44	2.3	13.6	34.1	50.0	0.0
山形県	104	1.0	39.4	24.0	35.6	0.0
福島県	97	3.1	3.1	74.2	19.6	0.0
茨城県	58	15.5	22.4	25.9	36.2	0.0
栃木県	23	0.0	26.1	34.8	39.1	0.0
群馬県	145	5.5	11.7	32.4	50.3	0.0
埼玉県	250	4.8	45.2	22.4	27.6	0.0
千葉県	266	13.2	40.2	31.6	15.0	0.0
東京都	513	8.0	35.5	32.2	24.4	0.0
神奈川県	495	6.5	35.8	27.7	30.1	0.0
新潟県	73	0.0	26.0	32.9	41.1	0.0
富山県	24	0.0	62.5	12.5	25.0	0.0
石川県	40	2.5	15.0	22.5	60.0	0.0
福井県	16	18.8	25.0	25.0	31.3	0.0
山梨県	11	18.2	18.2	18.2	36.4	9.1
長野県	127	2.4	32.3	34.6	30.7	0.0
岐阜県	69	0.0	40.6	24.6	26.1	8.7
静岡県	114	8.8	25.4	27.2	38.6	0.0
愛知県	308	3.2	32.8	27.9	36.0	0.0
三重県	107	1.9	10.3	28.0	59.8	0.0
滋賀県	12	16.7	33.3	33.3	16.7	0.0
京都府	34	26.5	2.9	23.5	47.1	0.0
大阪府	388	2.6	34.0	33.0	30.4	0.0
兵庫県	145	12.4	31.0	27.6	29.0	0.0
奈良県	28	7.1	35.7	21.4	35.7	0.0
和歌山県	34	2.9	2.9	35.3	58.8	0.0
鳥取県	25	0.0	32.0	32.0	36.0	0.0
島根県	46	2.2	28.3	32.6	37.0	0.0
岡山県	126	4.0	29.4	42.9	23.8	0.0
広島県	82	2.4	48.8	37.8	11.0	0.0
山口県	126	2.4	27.0	34.9	35.7	0.0
徳島県	27	0.0	18.5	29.6	51.9	0.0
香川県	74	0.0	37.8	29.7	32.4	0.0
愛媛県	86	3.5	31.4	34.9	30.2	0.0
高知県	36	0.0	83.3	16.7	0.0	0.0
福岡県	401	2.0	37.4	31.2	29.4	0.0
佐賀県	54	0.0	75.9	24.1	0.0	0.0
長崎県	113	0.9	35.4	35.4	28.3	0.0
熊本県	212	0.9	5.2	52.4	41.5	0.0
大分県	189	0.5	27.0	40.7	31.7	0.0
宮崎県	146	1.4	24.7	34.9	20.5	18.5
鹿児島県	142	2.1	9.2	23.9	64.8	0.0
沖縄県	133	0.0	8.3	28.6	63.2	0.0
全体(特別区・指定都市)	1649	5.4	36.6	31.5	26.5	0.0
東京23区	320	5.9	36.9	32.2	25.0	0.0
札幌市	85	8.2	27.1	47.1	17.6	0.0
仙台市	46	0.0	41.3	41.3	17.4	0.0
さいたま市	73	8.2	56.2	11.0	24.7	0.0
千葉市	67	7.5	32.8	47.8	11.9	0.0
横浜市	171	7.6	39.2	26.3	26.9	0.0
川崎市	99	3.0	47.5	31.3	18.2	0.0
相模原市	23	8.7	34.8	17.4	39.1	0.0
新潟市	25	0.0	20.0	32.0	48.0	0.0
静岡市	24	4.2	29.2	29.2	37.5	0.0
浜松市	20	15.0	30.0	35.0	20.0	0.0
名古屋市	127	3.1	43.3	21.3	32.3	0.0
京都市	27	22.2	3.7	25.9	48.1	0.0
大阪市	112	0.9	38.4	28.6	32.1	0.0
堺市	43	4.7	20.9	39.5	34.9	0.0
神戸市	61	11.5	34.4	31.1	23.0	0.0
岡山市	59	3.4	39.0	37.3	20.3	0.0
広島市	34	5.9	55.9	23.5	14.7	0.0
北九州市	79	2.5	32.9	36.7	27.8	0.0
福岡市	99	2.0	40.4	32.3	25.3	0.0
熊本市	55	3.6	7.3	40.0	49.1	0.0

(4) 定員規模

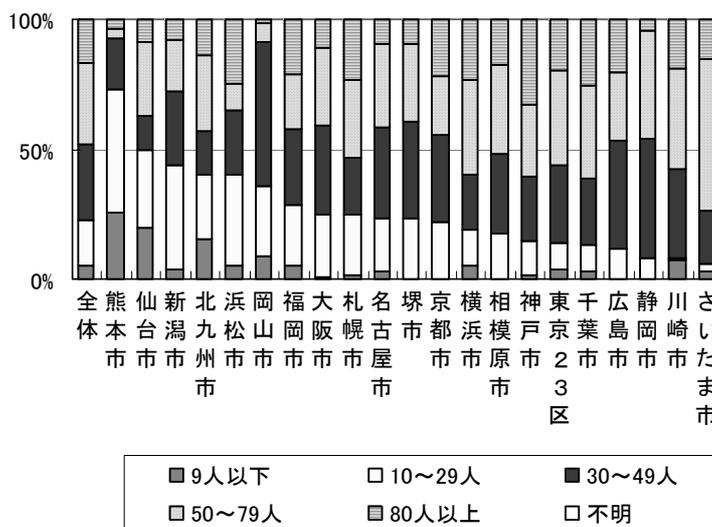
○定員規模を「29人以下」の小規模ホームの構成比が高い順に並べてみると、都道府県別では岩手県、熊本県で「29人以下」のホームが8割以上を占めている。沖縄県から宮崎県までほぼ半数の自治体で「29人以下」が半数以上を占めている。一方、東京都、茨城県、滋賀県では「29人以下」は、20%以下で、「50人以上」のホーム件数が多くなっている。

○特別区・指定都市別では、熊本市以外の自治体で「29人以下」は半数以下となっており、都道府県と比較すると全体に定員規模が大きい傾向にある。

定員規模〔都道府県別〕



定員規模〔特別区・指定都市別〕



定員規模 [都道府県・特別区・指定都市別]

単位:%	ホーム数 (件)	9人以下	10～29人	30～49人	50～79人	80人以上	不明
全国	6115	13.3	30.7	24.4	21.0	10.6	0.0
北海道	224	3.1	34.8	25.9	21.0	15.2	0.0
青森県	175	13.1	56.0	19.4	8.6	2.9	0.0
岩手県	89	36.0	51.7	7.9	1.1	3.4	0.0
宮城県	84	32.1	29.8	15.5	16.7	6.0	0.0
秋田県	44	18.2	52.3	13.6	13.6	2.3	0.0
山形県	104	25.0	44.2	23.1	7.7	0.0	0.0
福島県	97	44.3	30.9	8.2	9.3	7.2	0.0
茨城県	58	0.0	15.5	32.8	32.8	19.0	0.0
栃木県	23	4.3	21.7	56.5	13.0	4.3	0.0
群馬県	145	9.7	51.0	20.7	12.4	6.2	0.0
埼玉県	250	7.6	13.6	19.6	42.0	17.2	0.0
千葉県	266	10.5	19.2	24.8	27.1	18.4	0.0
東京都	513	3.3	11.5	30.2	36.3	18.7	0.0
神奈川県	495	4.4	16.0	22.6	38.4	18.6	0.0
新潟県	73	16.4	39.7	21.9	15.1	6.8	0.0
富山県	24	37.5	37.5	16.7	4.2	4.2	0.0
石川県	40	10.0	37.5	22.5	20.0	10.0	0.0
福井県	16	37.5	25.0	25.0	0.0	12.5	0.0
山梨県	11	0.0	27.3	27.3	27.3	9.1	9.1
長野県	127	28.3	40.9	12.6	12.6	5.5	0.0
岐阜県	69	18.8	49.3	21.7	5.8	4.3	0.0
静岡県	114	3.5	19.3	34.2	26.3	16.7	0.0
愛知県	308	5.8	30.8	31.2	23.7	8.4	0.0
三重県	107	27.1	45.8	16.8	8.4	1.9	0.0
滋賀県	12	0.0	16.7	41.7	16.7	25.0	0.0
京都府	34	0.0	23.5	26.5	23.5	26.5	0.0
大阪府	388	1.5	21.9	33.8	28.4	14.4	0.0
兵庫県	145	4.8	22.1	19.3	26.2	27.6	0.0
奈良県	28	17.9	7.1	17.9	42.9	14.3	0.0
和歌山県	34	11.8	35.3	23.5	26.5	2.9	0.0
鳥取県	25	16.0	36.0	28.0	4.0	16.0	0.0
島根県	46	39.1	26.1	10.9	19.6	4.3	0.0
岡山県	126	13.5	27.8	42.9	11.9	4.0	0.0
広島県	82	13.4	17.1	34.1	23.2	12.2	0.0
山口県	126	34.9	31.0	18.3	10.3	5.6	0.0
徳島県	27	7.4	40.7	22.2	22.2	7.4	0.0
香川県	74	12.2	36.5	36.5	12.2	2.7	0.0
愛媛県	86	20.9	26.7	27.9	16.3	8.1	0.0
高知県	36	5.6	36.1	36.1	11.1	11.1	0.0
福岡県	401	10.7	32.2	25.9	20.9	10.2	0.0
佐賀県	54	11.1	42.6	33.3	9.3	3.7	0.0
長崎県	113	34.5	35.4	13.3	12.4	4.4	0.0
熊本県	212	25.5	58.0	13.2	1.9	1.4	0.0
大分県	189	17.5	41.8	27.0	12.2	1.6	0.0
宮崎県	146	6.8	43.2	34.2	13.7	2.1	0.0
鹿児島県	142	25.4	49.3	16.9	4.2	4.2	0.0
沖縄県	133	34.6	41.4	12.0	7.5	3.0	1.5
全体(特別区・指定都市)	1649	5.2	17.6	28.7	31.4	17.1	0.0
東京23区	320	3.8	10.3	29.7	36.6	19.7	0.0
札幌市	85	1.2	23.5	22.4	29.4	23.5	0.0
仙台市	46	19.6	30.4	13.0	28.3	8.7	0.0
さいたま市	73	2.7	2.7	20.5	58.9	15.1	0.0
千葉市	67	3.0	10.4	25.4	35.8	25.4	0.0
横浜市	171	5.3	14.0	21.1	36.3	23.4	0.0
川崎市	99	7.1	1.0	34.3	38.4	19.2	0.0
相模原市	23	0.0	17.4	30.4	34.8	17.4	0.0
新潟市	25	4.0	40.0	28.0	20.0	8.0	0.0
静岡市	24	0.0	8.3	45.8	41.7	4.2	0.0
浜松市	20	5.0	35.0	25.0	10.0	25.0	0.0
名古屋市	127	3.1	20.5	34.6	32.3	9.4	0.0
京都市	27	0.0	22.2	33.3	22.2	22.2	0.0
大阪市	112	0.9	24.1	33.9	30.4	10.7	0.0
堺市	43	0.0	23.3	37.2	30.2	9.3	0.0
神戸市	61	1.6	13.1	24.6	27.9	32.8	0.0
岡山市	59	8.5	27.1	55.9	6.8	1.7	0.0
広島市	34	0.0	11.8	41.2	26.5	20.6	0.0
北九州市	79	15.2	25.3	16.5	29.1	13.9	0.0
福岡市	99	5.1	23.2	29.3	21.2	21.2	0.0
熊本市	55	25.5	47.3	20.0	3.6	3.6	0.0

法人種別 [都道府県・特別区・指定都市別]

	ホーム数 (件)	株式会社	有限会社	社会福祉 法人・財 団・社団 法人	その他	不明
単位:%						
全国	6115	58.4	24.0	6.1	11.5	0.0
北海道	224	61.6	21.9	5.4	11.2	0.0
青森県	175	30.3	33.7	15.4	20.6	0.0
岩手県	89	31.5	42.7	4.5	21.3	0.0
宮城県	84	56.0	27.4	2.4	14.3	0.0
秋田県	44	50.0	38.6	2.3	9.1	0.0
山形県	104	50.0	26.0	1.9	22.1	0.0
福島県	97	34.0	50.5	2.1	13.4	0.0
茨城県	58	63.8	13.8	15.5	6.9	0.0
栃木県	23	78.3	13.0	0.0	8.7	0.0
群馬県	145	60.0	28.3	3.4	8.3	0.0
埼玉県	250	86.0	11.2	0.4	2.4	0.0
千葉県	266	75.9	12.0	3.8	8.3	0.0
東京都	513	87.9	6.6	2.1	3.3	0.0
神奈川県	495	85.5	7.3	3.8	3.4	0.0
新潟県	73	61.6	5.5	9.6	23.3	0.0
富山県	24	29.2	41.7	4.2	25.0	0.0
石川県	40	60.0	32.5	2.5	5.0	0.0
福井県	16	18.8	31.3	12.5	37.5	0.0
山梨県	11	45.5	27.3	18.2	9.1	0.0
長野県	127	56.7	25.2	11.8	6.3	0.0
岐阜県	69	55.1	18.8	8.7	17.4	0.0
静岡県	114	74.6	16.7	5.3	3.5	0.0
愛知県	308	65.9	22.1	4.2	7.8	0.0
三重県	107	31.8	47.7	4.7	15.9	0.0
滋賀県	12	75.0	0.0	8.3	16.7	0.0
京都府	34	67.6	14.7	14.7	2.9	0.0
大阪府	388	74.2	10.3	6.7	8.5	0.3
兵庫県	145	75.2	10.3	7.6	6.9	0.0
奈良県	28	75.0	7.1	7.1	10.7	0.0
和歌山県	34	32.4	29.4	14.7	23.5	0.0
鳥取県	25	48.0	28.0	8.0	16.0	0.0
島根県	46	54.3	10.9	2.2	32.6	0.0
岡山県	126	46.0	31.0	7.9	15.1	0.0
広島県	82	54.9	30.5	3.7	11.0	0.0
山口県	126	26.2	31.0	17.5	25.4	0.0
徳島県	27	59.3	29.6	0.0	11.1	0.0
香川県	74	47.3	40.5	4.1	8.1	0.0
愛媛県	86	43.0	32.6	9.3	15.1	0.0
高知県	36	30.6	22.2	22.2	25.0	0.0
福岡県	401	50.6	37.7	5.7	6.0	0.0
佐賀県	54	24.1	50.0	7.4	18.5	0.0
長崎県	113	24.8	36.3	15.9	23.0	0.0
熊本県	212	32.5	38.7	6.6	22.2	0.0
大分県	189	39.7	35.4	5.8	19.0	0.0
宮崎県	146	45.2	37.0	6.2	11.6	0.0
鹿児島県	142	27.5	37.3	8.5	26.8	0.0
沖縄県	133	19.5	51.9	7.5	21.1	0.0
全体(特別区・指定都市)	1649	77.3	13.2	4.3	5.2	0.1
東京23区	320	89.4	6.9	0.9	2.8	0.0
札幌市	85	68.2	18.8	7.1	5.9	0.0
仙台市	46	73.9	23.9	2.2	0.0	0.0
さいたま市	73	95.9	2.7	0.0	1.4	0.0
千葉市	67	80.6	9.0	0.0	10.4	0.0
横浜市	171	86.0	7.6	2.9	3.5	0.0
川崎市	99	92.9	5.1	1.0	1.0	0.0
相模原市	23	87.0	4.3	0.0	8.7	0.0
新潟市	25	72.0	0.0	16.0	12.0	0.0
静岡市	24	91.7	8.3	0.0	0.0	0.0
浜松市	20	60.0	10.0	15.0	15.0	0.0
名古屋市	127	82.7	7.1	5.5	4.7	0.0
京都市	27	70.4	11.1	14.8	3.7	0.0
大阪市	112	73.2	13.4	5.4	7.1	0.9
堺市	43	62.8	14.0	16.3	7.0	0.0
神戸市	61	77.0	8.2	13.1	1.6	0.0
岡山市	59	50.8	27.1	10.2	11.9	0.0
広島市	34	67.6	26.5	0.0	5.9	0.0
北九州市	79	54.4	39.2	3.8	2.5	0.0
福岡市	99	69.7	23.2	3.0	4.0	0.0
熊本市	55	29.1	38.2	7.3	25.5	0.0

4 有料老人ホームと類似する施設との比較

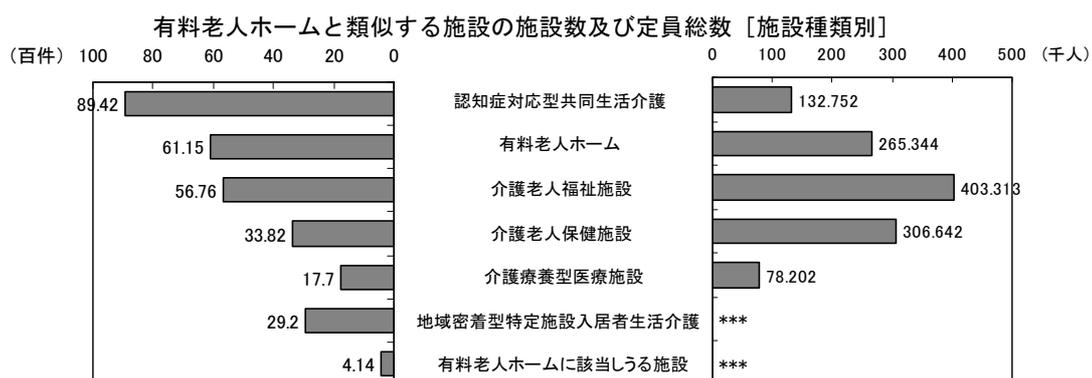
(1) 件数及び定員数比較

ここでは、有料老人ホームと同様の施設特性のある介護保険3施設（介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設）と認知症対応型共同生活介護の5施設について、各施設の施設数と定員数について比較する。

○施設数が最も多いものは「認知症対応型共同生活介護」8,942件となっており、次いで、「有料老人ホーム」6,115件、「介護老人福祉施設」5,676件となっている。

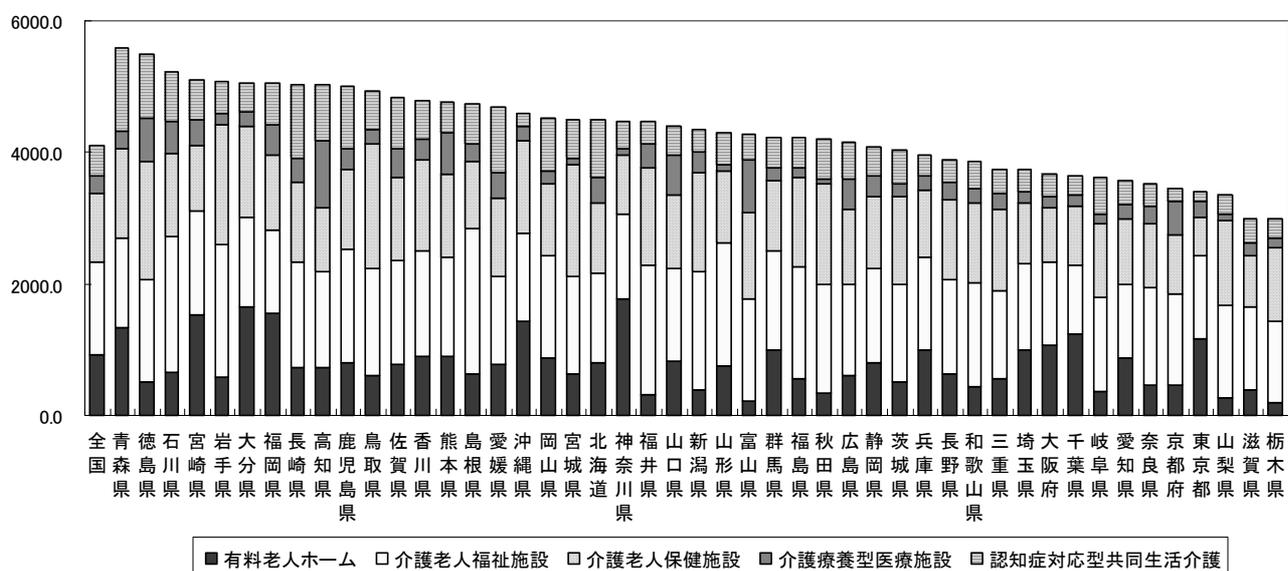
○定員総数では、「介護老人福祉施設」が403,313人と最も高く、次いで「介護老人保健施設」306,642人、「有料老人ホーム」265,344人となっている。

○65歳以上の人口10万人に対する5施設の定員総数をみると、定員総数が最も多い青森県（5579.2人）と下位の栃木県（2981.1人）とは約1.9倍の差が生じており、定員総数比率は都道府県により異なっている。大分県、福岡県、沖縄県、神奈川県、千葉県、東京都では、「有料老人ホーム」の比率が3割以上を占めている。一方、徳島県、福井県、新潟県、富山県、秋田県、山梨県、栃木県では、1割以下に留まっている。



※地域密着型特定施設以下は、参考値。定員数は不明

65歳以上10万人人口に占める定員総数 [都道府県別]



※有料老人ホームは7月1日時点のホーム数。それ以外は10月1日時点の件数

5 施設の 65 歳以上 10 万人人口に占める定員総数 [都道府県別・施設種類別]

	有料老人 ホーム	介護老人福 祉施設	介護老人保 健施設	介護療養型 医療施設	認知症対応 型共同生活 介護
施設数(件)	6115	5676	3382	1770	8942
全国	920.8	1399.6	1064.1	271.4	460.7
北海道	795.4	1374.1	1062.9	390.0	863.2
青森県	1330.5	1369.7	1366.6	267.1	1245.4
岩手県	575.7	2013.7	1823.3	188.3	484.3
宮城県	642.3	1468.1	1694.5	95.2	589.0
秋田県	349.6	1646.8	1528.5	60.4	605.1
山形県	743.5	1888.6	1077.7	99.1	480.1
福島県	550.6	1707.4	1359.6	149.5	449.2
茨城県	499.0	1501.6	1336.6	184.1	523.0
栃木県	193.2	1249.6	1109.9	135.5	292.9
群馬県	998.5	1507.8	1061.7	193.4	467.0
埼玉県	986.6	1320.4	928.0	166.5	329.9
千葉県	1241.7	1039.7	905.7	155.5	298.3
東京都	1172.9	1264.9	569.6	243.4	154.7
神奈川県	1777.6	1275.7	902.5	105.6	420.1
新潟県	389.7	1794.1	1513.3	309.6	348.6
富山県	221.3	1561.7	1305.9	803.4	385.1
石川県	644.1	2086.3	1264.0	469.2	752.4
福井県	307.7	1971.7	1490.1	369.9	333.0
山梨県	278.5	1388.2	1285.6	107.8	283.7
長野県	642.3	1430.9	1209.4	259.0	335.3
岐阜県	362.3	1429.1	1122.9	136.5	573.7
静岡県	793.7	1444.0	1079.0	325.2	437.7
愛知県	877.9	1105.1	1014.3	217.9	354.8
三重県	556.2	1337.4	1249.7	238.6	361.5
滋賀県	390.3	1266.1	761.1	212.6	360.0
京都府	456.5	1386.5	892.1	523.8	195.0
大阪府	1057.5	1283.5	809.9	174.8	337.3
兵庫県	990.4	1417.9	1009.6	231.5	298.2
奈良県	467.6	1470.5	975.8	259.7	340.8
和歌山県	436.3	1582.1	1219.9	213.2	402.7
鳥取県	609.6	1620.4	1893.8	225.5	570.3
島根県	626.9	2205.7	1021.8	266.4	613.8
岡山県	870.9	1563.4	1080.1	207.6	791.1
広島県	613.6	1383.9	1135.0	452.4	561.0
山口県	831.1	1415.3	1112.9	605.7	427.3
徳島県	513.7	1539.3	1808.9	644.2	986.1
香川県	907.8	1590.8	1393.2	309.2	580.1
愛媛県	775.5	1334.2	1195.3	376.3	997.7
高知県	733.3	1448.1	983.9	1018.5	840.8
福岡県	1544.0	1285.5	1137.7	457.2	617.4
佐賀県	782.3	1581.1	1247.6	450.8	777.9
長崎県	736.0	1599.8	1215.9	366.8	1120.2
熊本県	904.8	1496.0	1263.3	641.8	449.5
大分県	1645.2	1376.5	1381.5	222.2	428.3
宮崎県	1527.4	1579.0	986.7	400.0	606.4
鹿児島県	797.1	1722.7	1223.5	302.1	969.2
沖縄県	1426.4	1337.7	1415.1	209.4	209.0

出典：・65 歳以上人口：「平成 23 年 3 月 31 日 住民基本台帳年齢別人口(総務省)」

・介護保険 3 施設及び認知症対応型共同生活介護：「介護サービス・事業所調査(平成 23 年)(厚生労働省)」

・有料老人ホームに該当しうる施設数：「未届の有料老人ホームに該当しうる施設に対する指導状況等におけるフォローアップ調査(第 2 回)」結果(平成 23 年 1 月 20 日：厚生労働省)

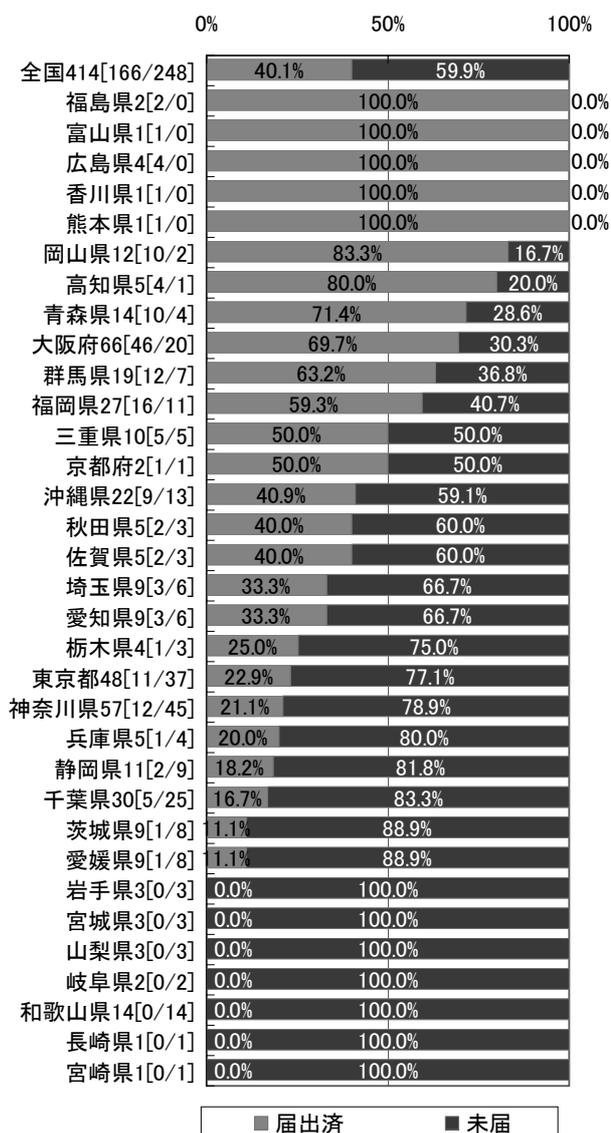
(2) 有料老人ホームに該当しうる施設（未届ホーム）比較【参考】

厚生労働省では、平成 21 年度より「未届の有料老人ホームに該当しうる施設に対する指導状況等におけるフォローアップ調査」を実施し、毎年 10 月 31 日時点の各自治体の“有料老人ホームに該当する施設”の届出状況を公表している。「フォローアップ調査（第 2 回）」結果から、当該施設が確認された 36 都府県の“有料老人ホームに該当する施設”の届出割合及び、届出済ホームがある 27 都府県の、ホーム総数に占める当該施設の届出割合を算出した。

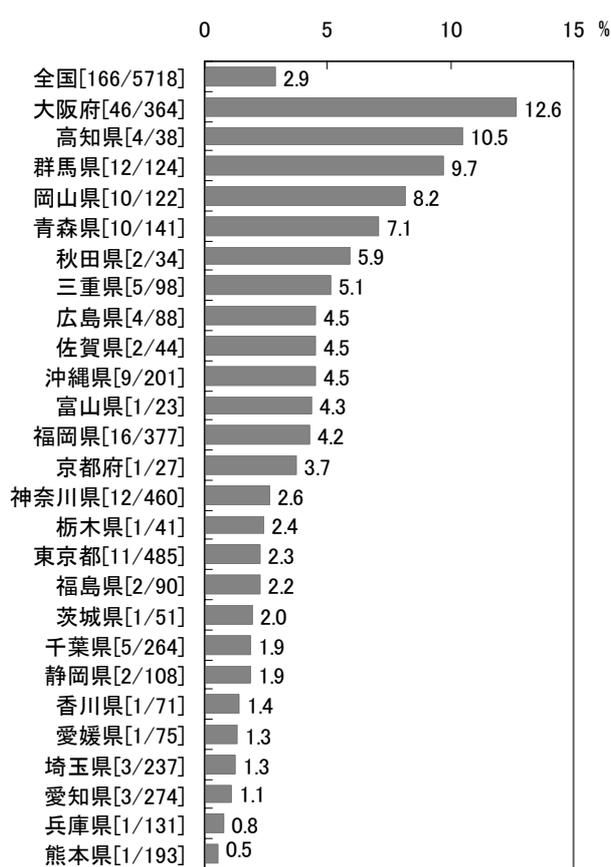
○福島県から熊本県の 5 県で、“有料老人ホームに該当する施設”は全て「届出済」であるのに対し、岩手県から宮崎県の 7 県では「届出済」がない。

○届出済ホームがある 27 都府県の“有料老人ホームに該当する施設”のホーム件数に占める割合では、大阪府が 13%と最も多く、施設数も 46 件と多い。下位の、熊本県、兵庫県では届出済ホーム割合は、1%となっており件数も 1 件と少ない。

“有料老人ホームに該当する施設”に対する
届出済と未届出ホーム割合



有料老人ホーム数に対する
届出済“有料老人ホームに該当する施設”割合



届出済
27都府県あり

※出典：「未届の有料老人ホームに該当しうる施設に対する指導状況等におけるフォローアップ調査（第 2 回）」結果（平成 23 年 1 月 20 日：厚生労働省）データよりグラフ作成

【表記凡例】

- ・左図：有料老人ホームに該当しうる施設数[届出済件数/未届件数]
- ・上図：届出済有料老人ホームに該当しうる施設数/有料老人ホーム件数

第2章 平成22年度の重要事項説明書からみる有料老人ホーム事業実態について

1 分析軸とその考え方について

(1) 事業実態調査にあたって

①集計対象データについて

有料老人ホームには、各自治体が指定する「重要事項説明書」の作成が義務づけられ、ホームは毎年7月に届出を行っている自治体へ提出することとなっている。本調査は、これら平成22年度に各自治体（都道府県）から厚生労働省へ提出された重要事項説明書を基礎データとする。

なお、本調査の平成22年度ホーム件数に対する有効サンプル割合は、“介護付ホーム”89%、“住宅型ホーム”80%となっている。

平成22年度有料老人ホーム一覧のホーム件数に対する有効サンプル数

	一覧(母数)*	平成22年度重要事項説明書 (有効サンプル数)	有効サンプル割合
介護付ホーム	2576件(49.2%)	2289件(51.9%)	88.9%
住宅型ホーム	2642件(50.4%)	2122件(48.1%)	80.3%
合計(介護付+住宅型)	5218件(100.0%)	4411件(100.0%)	84.5%

*平成22年度ホーム一覧件数:各都道府県がホームページ等で公表している有料老人ホーム一覧及び重要事項説明書が提出されているホーム等を集計したもの(全数)。

◆留意点

- ・開設年月日が平成22年7月1日以前のホームを集計対象とした。
- ・介護付ホームと住宅型ホーム又は健康型ホームを併設しているホームは、“介護付ホーム”として扱った。
- ・健康型ホームは、件数が少ないため対象外とした。
- ・「類型」、「定員数」、「開設年度」が不明（重要事項説明書に記載されていない）の場合は、都道府県が公表する有料老人ホーム一覧等より可能な限り補完を行った。
- ・各自治体が作成する「重要事項説明書」の様式に準拠していないものは集計対象外とした。
- ・多くの自治体では、厚生労働省が提示する「有料老人ホーム設置運営標準指導指針（別紙様式）」の重要事項説明書を準用しているが、神奈川県では県独自様式を採用している。また、埼玉県では、住宅型及び健康型有料老人ホーム用の様式を作成している。これらの様式には、集計項目に該当するデータがないものもある。その場合、不明として扱った。
※神奈川県様式は、「職員の状況」の項目は介護職員及び看護職員（直接処遇職員）のみ常勤換算の記載を行う事となっている。
※埼玉県の住宅型・健康型ホームの様式では、機能訓練指導員・計画作成担当者の項目及び介護居室に関する項目がない。

②集計項目について

重要事項説明書には、入居検討時に消費者が知り得るべき情報が記載されており、その項目数はホーム所在地等の概要から、職員状況、入居者状況、居室・設備状況、利用料、解約条件等多岐に渡る。

次頁の参考資料は、平成 21 年度に実施した「多様化する有料老人ホームに関する実態調査及び利用等に関する調査」から得た入居意向者ニーズを基に、入居検討時に知りたい情報項目と重要事項説明書に記載されている項目を整理したものである。

重要事項説明書では、入居意向者が入居検討時に知りたい情報を網羅されているとはいえない状況にある。また、指導指針及び重要事項説明書は、“介護付ホーム”の事業運営に主眼が置かれている向きがあり、“住宅型ホーム”を中心とした多様なホームの運営実態を示すには十分とは言えない。

こうした前提を踏まえつつ、集計対象項目を選択した。なお、過去事業実態調査の項目から今年度新たに以下の項目を追加した。

新規追加項目

○居室・設備関係

- ・建物の耐火構造
- ・居室内トイレ及び緊急通報装置の設置状況（高齢者専用賃貸住宅等との対比項目）

○消費者保護の取組み

- ・損害賠償について
- ・利用者の意見を把握する体制有無
- ・第三者評価の実施について

【参考資料】利用者の視点からみた、ホーム選択にあたって「知りたい情報」と重要事項説明書項目の関係

■想定されるさまざまなホーム利用の目的

入口

- 見守りや生活支援があればいっそう元気に暮らせて安心（元気づちに入居）
- 介護を受けたい（介護が必要になったら入居）

出口

- 死ぬまで当該ホームで過ごしたい（看取り）
- 特養等の施設へ移るための経過的な利用
- 在宅支援のためのショートステイあるいはミドルステイのように利用したい

■想定される具体的な着目事項 * ホーム決定に際しての優先順位は、個人によって異なる

□居住・生活環境

- ・個室か相部屋か（広さ含む）
- ・緊急通報装置や水回り設備等の居室内設備
- ・談話室や大浴場等の共用設備の内容・大きさ・しつらえ
- ・最寄り駅までの距離や、アクセスが悪い場合の送迎等の取組み（外出支援内容）
- ・周辺地域の買い物・文化施設・医療機関等の環境

□介護以外のサービス（生活支援・苦情相談等）

- ・ホームが提供する生活支援サービスの種類
- ・生活支援サービスの提供方法（自前か外部委託か等）
- ・高齢者の気持ちに寄り添い理解してくれるスタッフの人員
- ・苦情、相談の取組みやホーム運営に際しての入居者の意向反映の仕組み（運営懇談会の開催等）
- ・ホーム以外の苦情相談窓口の設置や第三者評価等の取組み

□介護サービス

- ・提供する介護サービスの内容と提供方法【類型区分】
- ・【住宅型ホーム】地域の居宅サービス環境、在宅診療環境
- ・介護サービスの質や職員体制
- ・日常の健康管理や、病気になる場合のホーム対応、必要に応じた協力連携医療機関との連携
- ・身体状況の悪化や認知症など要介護になった場合ホームでどこまで見てくれるのか
- ・死ぬまで（直前まで）ホームにいられるのか（看取り）

□価格及び支払い体系

- ・仮に5年、10年過ごした場合に要するトータルの費用
- ・前払いと月々の支払いのバランス
- ・包括的な費用と個別費用の内容・範囲
- ・解約・契約終了時の返還金の支払い額（返還金の計算式）
- ・倒産時の費用返還状況（保全措置等）

□経営の安心・継続性

- ・ホームの経営状況にみる安心度（財務諸表等の公開姿勢）
- ・事業運営の理念や事業方針にみる（利用（希望）者の指向との）一致度

■前記「知りたい情報」と重要事項説明書記載項目の対応関係

分類	知りたい情報例	対応する重要事項説明書の項目	備考
□居住・生活環境	・個室か相部屋か（広さ含む）	・居室の状況	
	・緊急通報装置や水回り設備等の居室内設備	・個室の便所の設置数、浴槽の設備状況 ・緊急通報装置の設置状況 ・外線電話の設置状況、テレビ回線の設置状況	
	・談話室や大浴場等の共用設備の内容・大きさ・しつらえ	・共用便所の設置数 ・浴室の設置状況 ・食堂の設備状況 ・その他、共用施設の設備状況 ・バリアフリーの対応状況	
	・最寄り駅までの距離や、アクセスが悪い場合の送迎等の取組み（外出支援内容）	・施設までの主な交通手段 ・介護サービス一覧（外出支援サービスを行う場合のみ）	
□介護サービス	・周辺地域の買い物・文化施設・医療機関等の環境	—	・協力医療機関については診療科等の記載有り
	・提供する介護サービスの内容と提供方法【類型区分】	・表示事項：類型 ・介護サービス一覧表	
	・【住宅型ホーム】地域の居宅サービス環境、在宅診療環境	—	・事業主体が同一都道府県で実施する他の介護サービスのみの記載有り

分類	知りたい情報例	対応する重要事項説明書の項目	備考
	<ul style="list-style-type: none"> ・介護サービスの質や職員体制 ・日常の健康管理や、病気になる場合のホーム対応、必要に応じた協力連携医療機関との連携 ・身体状況の悪化や認知症など要介護になった場合ホームでどこまで見てくれるのか ・死ぬまで（直前まで）ホームにいられるのか（看取り） ・ホームが提供する生活支援サービスの種類 ・生活支援サービスの提供方法（自前か外部委託か等） ・高齢者の気持ちに寄り添い理解してくれるスタッフの人の ・苦情、相談の仕組みやホーム運営に際しての入居者の意向反映の仕組み（運営懇談会の開催等） ・ホーム以外の苦情相談窓口の設置や第三者評価等の取組み 	<ul style="list-style-type: none"> ・有料老人ホーム（従業者）の人数及びその勤務形態 勤務形態及び従業者数 勤務すべき時間数 介護職員が有している資格 機能訓練指導員が有している資格 ・特定施設入居者生活介護の提供に当たる従業者の人数及びその勤務形態 勤務形態及び従業者数 介護職員が有している資格 機能訓練指導員が有している資格 特定施設利用者に対する看護職員及び介護職員の常勤換算方法による人員の割合 ・夜勤を行う看護職員及び介護職員の人数 ・管理者の他の職務との兼務の有無 ・従業者の当該介護サービスに係る業務に従事した経年数 ・個別機能訓練の実施の有無 ・夜間看護体制加算の有無 ・人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無 ・協力医療機関の名称、協力の内容 ・協力歯科医療機関の名称、協力の内容 ・契約の解除の内容 	<p>解約案項の表示のみ</p> <p>施設の運営に関する方針</p> <p>神奈川県的重要事項説明書では、運営懇談会の開催状況の記載有り</p>
<ul style="list-style-type: none"> □介護以外のサービス（生活支援・苦情相談等） 		<ul style="list-style-type: none"> — ・介護サービス一覧 — — ・事業主体や施設に設置している利用者からの苦情に対応する窓口 ・利用者アンケート調査、意見箱等利用者の意見等を把握する取組の状況 ・事業主体や施設以外に設置している利用者からの苦情に対応する主な窓口等 ・第三者による評価の実施 	

分類	知りたい情報例	対応する重要事項説明書の項目	備考
<input type="checkbox"/> 価格及び支払い体系	<ul style="list-style-type: none"> ・仮に5年、10年過ごした場合に要するトータルの費用 ・前払いと月々の支払いのバランス ・包括的な費用と個別費用の内容・範囲 ・解約・契約終了時の返還金の支払い額（返還金の計算式） ・倒産時の費用返還状況（保全措置等） 	<ul style="list-style-type: none"> — ・一時金に関する費用及び月額の場合の利用料の額 ・介護サービス一覧 ・一時金の償却に関する事項 ・解約時の返還金の算定方法 ・保全措置の実施状況 	<p>—</p> <p>一時金のみ</p>
<input type="checkbox"/> 経営の安心・継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームの経営状況にみる安心度（財務諸表等の公開姿勢） ・事業運営の理念や事業方針にみる（利用（希望）者の指向との）一致度 	<p>—</p> <p>—</p>	<p>神奈川県的重要事項説明書では、①主な出資者とその金額または比率、②直近の事業収支決算額、③会計監査法人との契約について記載有り</p>

※下線部がある項目は、平成22年度実態調査における集計対象項目

(2) クロス分析軸の設定と集計方法について

①集計にあたって

今回は、多様化する有料老人ホームの事業を捉えるための新たな試みとして、「居室面積」を中心とした分析軸を設定し集計を行い、必要に応じ「開設年度」「入居時要件」「定員規模」のクロス軸を用いた。

また、“介護付ホーム”と“住宅型ホーム”は、その介護サービス提供方法や実態が異なることから、それぞれデータ抽出を行い、クロス分析軸も類型にあわせて設定を行った。

※今年度調査では、類型別の比較は行っていない。類型別の集計結果比較は、「多様化する有料老人ホームに関する実態調査及び成年後見制度活用等に関する調査報告（平成22年度）」を参照のこと。

②各クロス軸のサンプル数について

居室面積（基本クロス軸）

後述する方法で、クロス軸を設定した。サンプル数は以下の通りである。なお、“介護付ホーム”の「25㎡」の区分は、サービス付き高齢者向け住宅の居室面積基準*を参照した。

居室面積クロス分析軸区分とサンプル数

	介護付ホーム		住宅型ホーム	
	分析軸名称	サンプル数	分析軸名称	サンプル数
居室面積	18㎡未満	972 46.2%	13㎡未満	882 46.7%
	18～25㎡未満	926 44.0%	13～18㎡未満	520 27.5%
	25㎡以上	107 5.1%	18㎡以上	415 22.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99 4.7%	相部屋のみ	73 3.9%
		2104 100.0%		1890 100.0%

※介護付ホームは「相部屋のみ」が19件と少なかったため集計対象外とした

*サービス付き高齢者向け住宅（高齢者住まい法）居室面積基準

居室面積25㎡以上（居間、台所その他の部分が共用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上）。ただし、サービス付き高齢者向け住宅の最低面積基準は、都道府県の住宅供給計画により引下げ可能。

開設年度

制度改正*とホーム数の増減状況を鑑み区分を行った。区分とサンプル数は以下の通りである。

開設年度クロス分析軸区分とサンプル数

	介護付ホーム		住宅型ホーム	
	分析軸名称	サンプル数	分析軸名称	サンプル数
開設年度	1999年度以前	198 8.7%	2005年度以前	571 27.0%
	2000～2005年度	1074 46.9%	2006～2008年度	961 45.4%
	2006年度以降	1016 44.4%	2009年度以降	585 27.6%
		2288 100.0%		2117 100.0%

*制度改正：2000年度：介護保険法施行 2006年度：特定施設入居者生活介護の供給数の設定可能、有料老人ホームの定義拡大 2009年度：未届の有料老人ホームに対する届出指導強化

入居時要件

入居時要件は、有料老人ホーム全体に共通するため、同一区分とした。なお、指導指針上に定義されていない「要支援（介護付ホーム、住宅型ホーム各 1 件）」は集計対象外とした。

入居時要件クロス分析軸区分とサンプル数

入居時 要件	分析軸名称	内容	介護付ホーム		住宅型ホーム	
			サンプル数		サンプル数	
	自立	「自立」 + 「自立・要支援」	72	3.2%	59	3.0%
	自立・要支援・要介護	「自立・要支援・要介護」	1165	51.4%	1090	54.8%
	要支援・要介護	「要支援」 + 「要支援・要介護」	1031	45.5%	839	42.2%
			2268	100.0%	1988	100.0%

定員規模

定員規模は以下の 4 区分とした。

定員規模クロス分析軸区分とサンプル数

定員規模	介護付ホーム		住宅型ホーム	
	分析軸名称	サンプル数	分析軸名称	サンプル数
	29 人以下	338 14.8%	9 人以下	559 26.4%
	30～49 人	704 30.8%	10～18 人	528 24.9%
	50～79 人	817 35.7%	19～29 人	375 17.7%
	80 人以上	428 18.7%	30 人以上	658 31.0%
		2287 100.0%		2120 100.0%

③居室面積クロス分析軸の設定方法

居室には「一般居室」と「介護居室」の区分がある。指導指針には、『介護居室とは、ホーム自ら介護サービスを提供するための専用居室』と定められているが、『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』と記載されており、その設置状況や居室名称等はホームの判断や運営状況によるところが大きい。

今回調査では、居室面積が主要クロス軸になることから居室区分については、以下の手順で設定を行った。なお、居室面積クロス軸で用いる各居室面積は、最少居室面積値を用いた。

イ. 居室カテゴリーの設定

- a. 一般居室または介護居室のいずれか一方のみ面積が記載されている場合→**居室1タイプ**
- b. 一般居室及び介護居室の両方が記載されており、居室面積が同一の場合→**居室1タイプ**
- c. 一般居室及び介護居室の両方が記載されており、居室面積が異なる場合→**居室2タイプ**
- d. 一般または介護居室の相部屋のみ、面積が記載されている場合 →**相部屋のみ**

※bは面積の上限・下限とも同じ場合。いずれか1つ同じ場合はcに分類

居室カテゴリー	分析軸名称	介護付ホーム		住宅型ホーム	
		サンプル数	割合	サンプル数	割合
居室カテゴリー	居室1タイプ	1956	91.8%	1800	95.1%
	居室2タイプ	156	7.3%	19	1.0%
	相部屋のみ	19	0.9%	73	3.9%
		2131	100.0%	1892	100.0%

ロ. 面積区分の設定

- a. **居室1タイプ**：最少居室面積を用い区分を行った。
- b. **居室2タイプ**：一般居室と介護居室の最低居室面積を用い、一般居室×介護居室の2軸間クロスを行った。
- c. **相部屋のみ**：相部屋は、面積区分は行わず、そのまま1つのカテゴリーとした

ハ. 居室カテゴリーの統合

上記、a～cを統合し、1つの軸を作成した。居室1タイプと居室2タイプの対となる項目はそれぞれ合算した。

居室1タイプ集計結果

		介護付ホーム		住宅型ホーム	
		サンプル数		サンプル数	
居室1 タイプ	7.43 m ² 未満	1	0.1%	117	6.5%
	7.43～10.65 m ² 未満 (GH以上)	34	1.7%	515	28.6%
	10.65～13.00 m ² 未満 (特養以上)	113	5.8%	246	13.7%
	13.00～18.00 m ² 未満	801	41.0%	515	28.6%
	18.00～25.00 m ² 未満 (指導指針以上)	916	46.8%	323	17.9%
	25.00 m ² 以上 (サ付き住宅以上)	91	4.7%	84	4.7%
	不明	0	0.0%	0	0.0%
		1956	100%	1800	100%

居室2タイプ集計結果

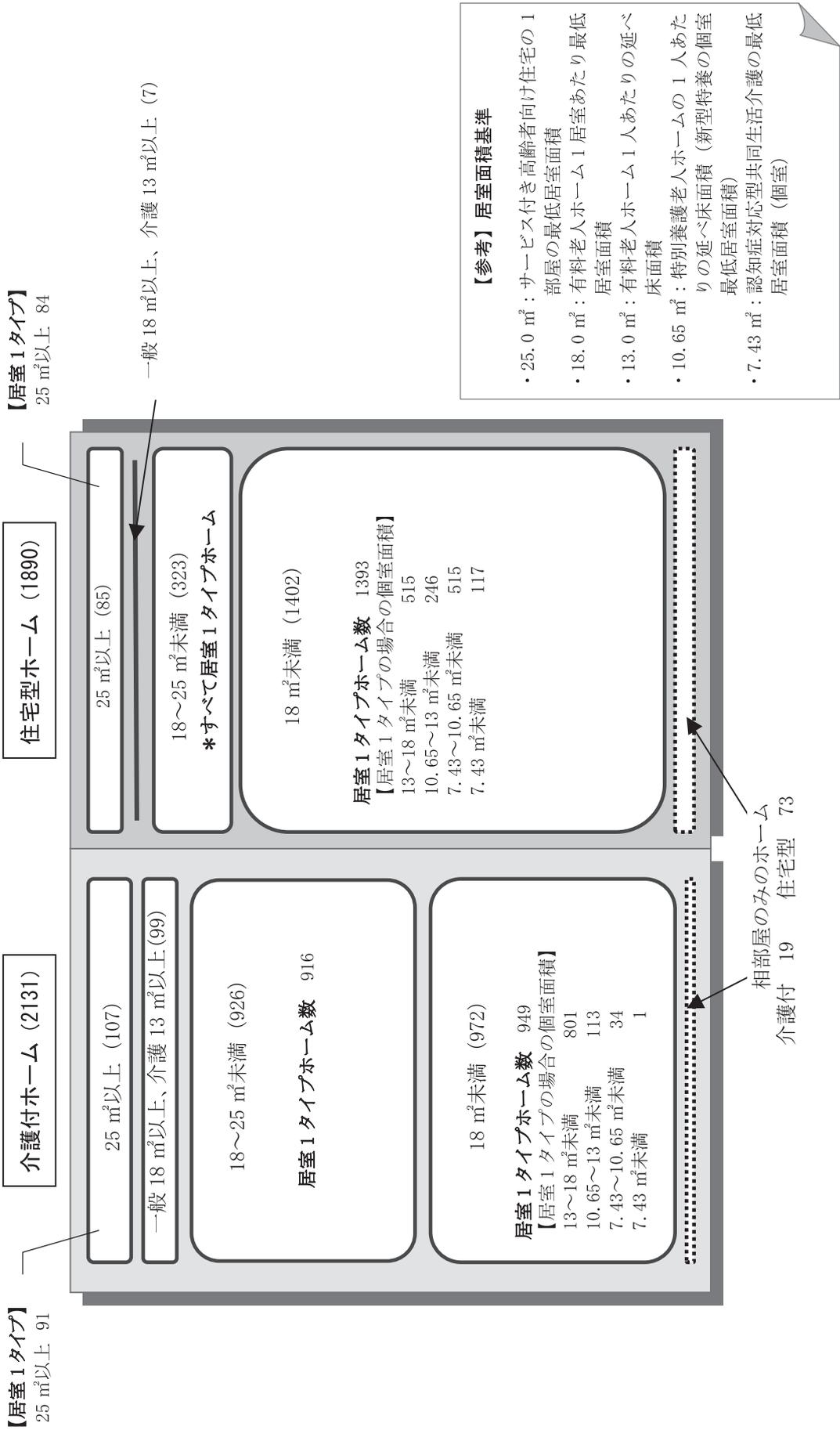
		介護付ホーム		住宅型ホーム	
		サンプル数		サンプル数	
居室2 タイプ	一般・介護居室いずれか 13 m ² 未満	1	0.6%	4	21.1%
	一般・介護居室いずれか 18 m ² 未満	22	14.1%	5	26.3%
	一般・介護 18～25 m ²	10	6.4%	0	0.0%
	一般 18～25 m ² 未満、介護 13～18 m ² 未満	10	6.4%	2	10.5%
	一般 25 m ² 以上、介護 13～25 m ² 以上	89	57.1%	5	26.3%
	一般・介護居室 25 m ² 以上	16	10.3%	1	5.3%
	対象外	7	4.5%	2	10.5%
	不明	1	0.6%	0	0.0%
		156	100.0%	19	100.0%

居室面積クロス分析軸区分とサンプル数 (再掲)

	介護付ホーム		住宅型ホーム	
	分析軸名称	サンプル数	分析軸名称	サンプル数
居室面積	18 m ² 未満	972 46.2%	13 m ² 未満	882 46.7%
	18～25 m ² 未満	926 44.0%	13～18 m ² 未満	520 27.5%
	25 m ² 以上	107 5.1%	18 m ² 以上	415 22.0%
	一般 18 m ² 以上、介護 13 m ² 以上	99 4.7%	相部屋のみ	73 3.9%
		2104 100.0%		1890 100.0%

※介護付ホームは「相部屋のみ」が19件と少なかったため集計対象外とした

介護サービスの提供形態と居室の広さからみたホームの分布状況



2 介護付有料老人ホーム実態調査報告

※ここでは、“介護付ホーム”（総数：2289）の集計結果について報告する。なお、本稿で用いる「全体」とは“介護付ホーム全体”を指す。

(1) 基本クロス軸とホーム概要について

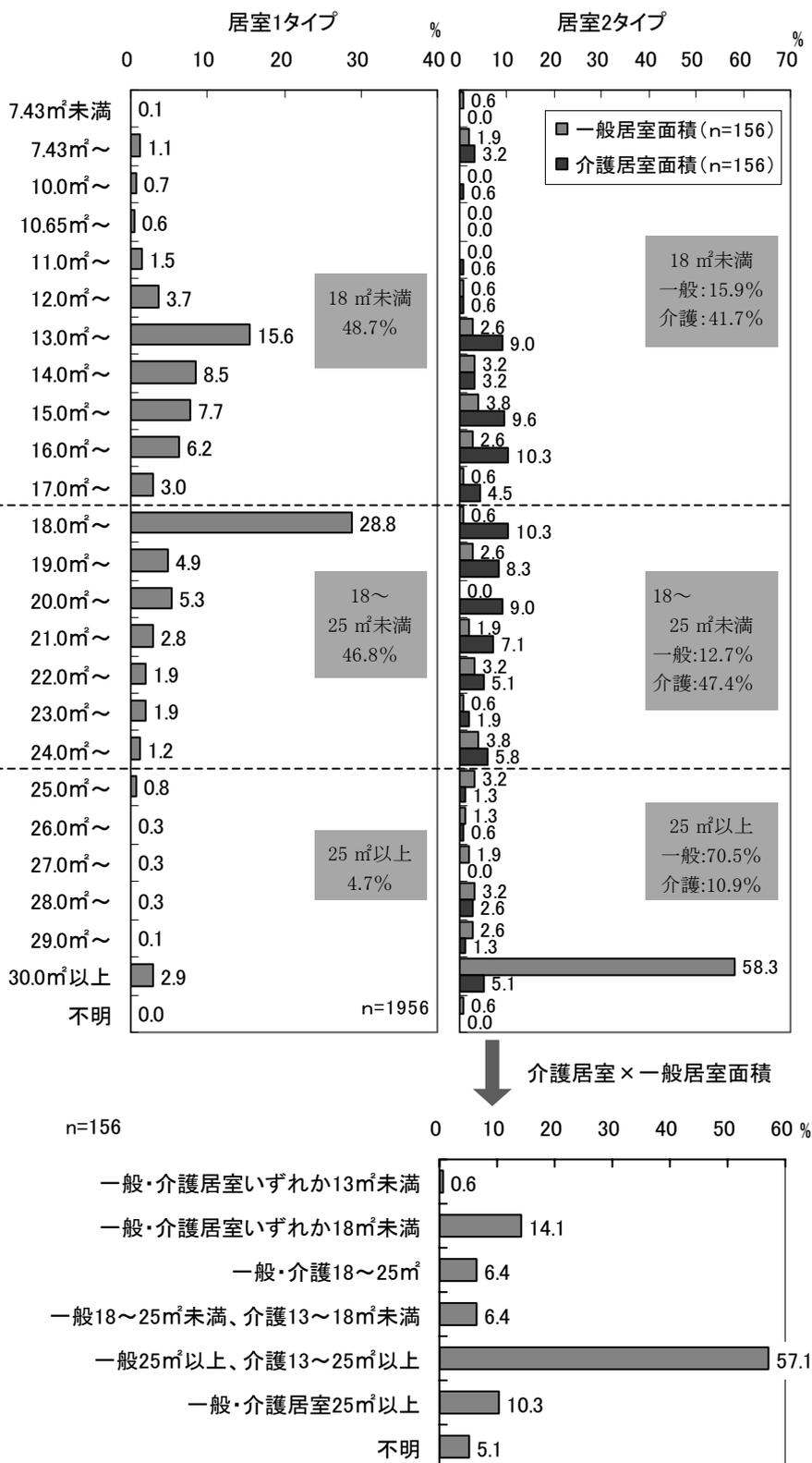
①最低居室面積（基本クロス軸）

○居室1タイプでは、指導指針上の“1居室18㎡以上基準”に類似する「18～19㎡未満」が29%と最も多い。次いで、“1人あたりの延べ床面積13㎡以上”に類似する「13～14㎡未満」が16%と続いている。「25㎡以上」はわずか5%にとどまっている。

○居室2タイプの「一般居室」では、「25㎡以上」が6割弱と高くなっている。一般居室と介護居室との床面積の組合せでは、「一般25㎡以上、介護13～25㎡」が6割弱と最も多くなっている。

○定員規模別にみると、定員規模が大きくなる程、居室面積が大きくなる傾向にある。開設年度別では「2000～2005年度」で「18㎡未満」が5割と高くなっている。これは、2006年度の指針改定時に、それまで“1人あたりの延べ床面積13㎡以上”に加え、“1人あたりの居室面積が18㎡以上”が追加されたことが影響していると考えられる。

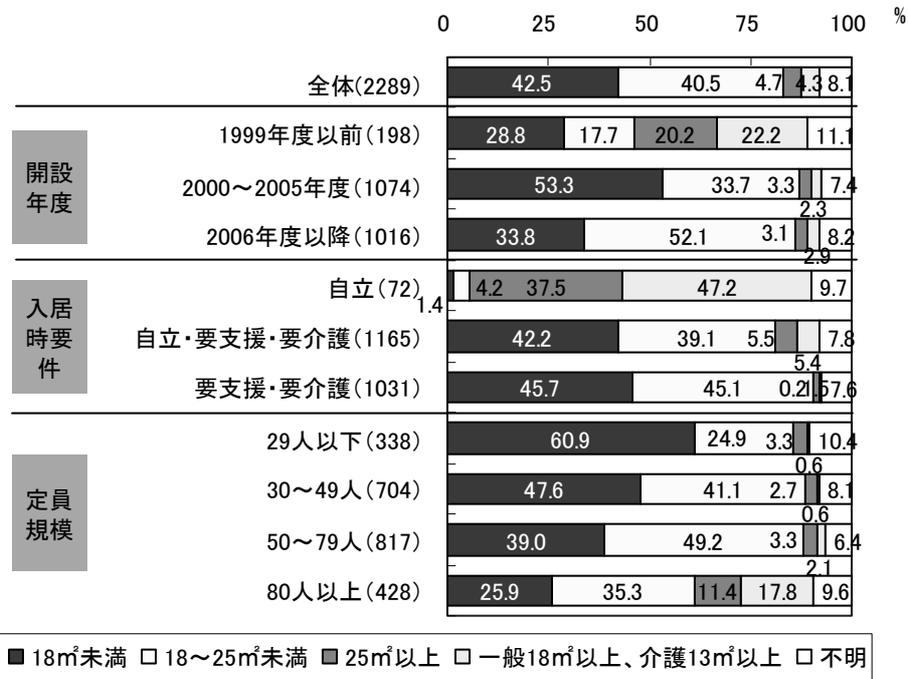
○平均居室面積でも上記と同様の傾向がみられる。



居室面積（平均値）

		居室1 タイプ	居室2タイプ	
			一般居室	介護居室
全体		17.5	31.7	19.4
開設 年度	1999年度以前	23.0	33.6	19.0
	2000～2005年度	16.6	28.5	18.4
	2006年度以降	17.7	33.3	21.6
入居時 要件	自立	37.6	41.3	21.4
	自立・要支援・要介護	17.6	29.2	19.0
	要支援・要介護	16.8	20.2	16.9
定員 規模	29人以下	15.7	18.3	14.6
	30～49人	17.2	20.7	15.1
	50～79人	17.5	26.8	20.4
	80人以上	20.0	36.2	20.2

開設年度、入居時要件・定員規模別にみた居室面積（クロス分析軸区分）

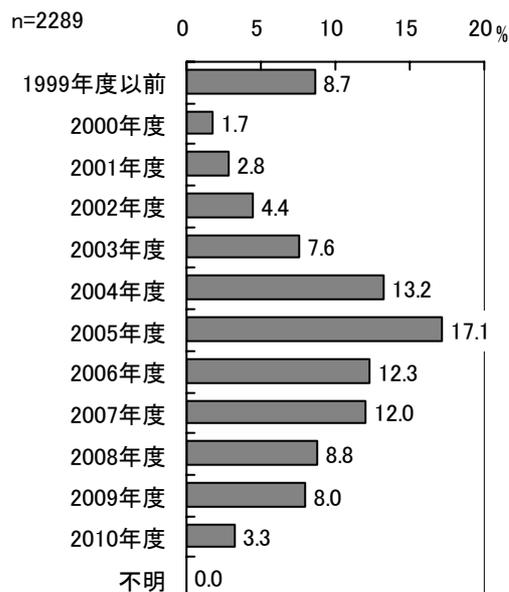


②開設年度

○「2005年度」の17%をピークに減少している。「2009年度」は8%となっており、2005年度の数値近くまで減少している。これは、2006年度に“特定施設入居者生活介護”の新規開設件数が制限できるようになったことが影響していると考えられる。

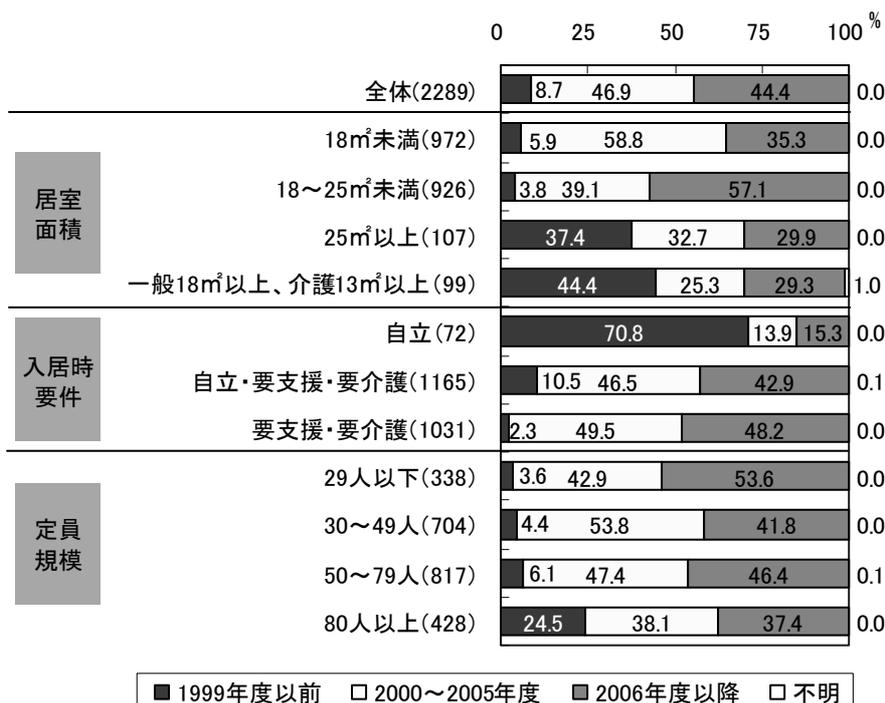
○入居時要件別にみると、自立の7割が「1999年以前」となっており、その他の入居時要件では「2000年以降」が9割以上を占めている。

○居室面積「25㎡以上」「一般18㎡以上、介護13㎡以上」の4割前後、「80人以上」の25%が「1999年以前」となっている。



		クロス分析軸区分													対象外(1)
		1999年度以前(198)	2000～2005年度(1074)					2006年度以降(1016)							
		回答数	1999年度以前	2000年度	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	不明
全体		2,289	198	40	65	100	175	302	392	282	274	201	184	75	1
		100.0%	8.7%	1.7%	2.8%	4.4%	7.6%	13.2%	17.1%	12.3%	12.0%	8.8%	8.0%	3.3%	0.0%
居室面積	18㎡未満	972	5.9%	3.0%	5.0%	7.7%	11.0%	15.8%	16.3%	11.5%	9.7%	6.0%	5.3%	2.8%	0.0%
	18～25㎡未満	926	3.8%	0.3%	1.0%	1.2%	4.6%	13.2%	18.8%	13.5%	16.2%	11.3%	12.2%	3.9%	0.0%
	25㎡以上	107	37.4%	1.9%	0.0%	3.7%	6.5%	8.4%	12.1%	8.4%	8.4%	7.5%	3.7%	1.9%	0.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	44.4%	2.0%	1.0%	2.0%	9.1%	3.0%	8.1%	13.1%	7.1%	6.1%	0.0%	3.0%	1.0%
入居時要件	自立	72	70.8%	4.2%	0.0%	0.0%	1.4%	4.2%	4.2%	2.8%	6.9%	4.2%	1.4%	0.0%	0.0%
	自立・要支援・要介護	1,165	10.5%	2.4%	4.2%	5.5%	9.2%	11.0%	14.2%	12.1%	10.7%	8.2%	8.7%	3.3%	0.1%
	要支援・要介護	1,031	2.3%	0.9%	1.6%	3.5%	6.3%	15.9%	21.3%	13.4%	13.7%	9.8%	7.8%	3.6%	0.0%
定員規模	29人以下	338	3.6%	0.3%	2.7%	2.1%	6.8%	12.4%	18.6%	15.1%	14.5%	13.0%	7.7%	3.3%	0.0%
	30～49人	704	4.4%	1.7%	2.7%	6.5%	8.1%	14.8%	20.0%	12.1%	11.9%	7.0%	7.7%	3.1%	0.0%
	50～79人	817	6.1%	2.3%	2.9%	3.8%	8.0%	14.2%	16.2%	13.3%	11.4%	8.3%	9.4%	3.9%	0.1%
	80人以上	428	24.5%	1.9%	3.0%	3.7%	7.0%	9.3%	13.1%	8.6%	11.2%	9.3%	6.3%	1.9%	0.0%

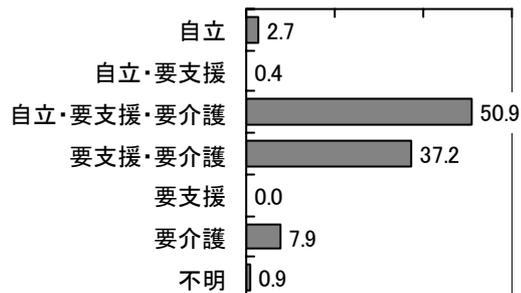
居室面積・入居時要件・定員規模別にみた開設年度（クロス分析軸区分）



n=2289 0 20 40 60 %

③入居時要件

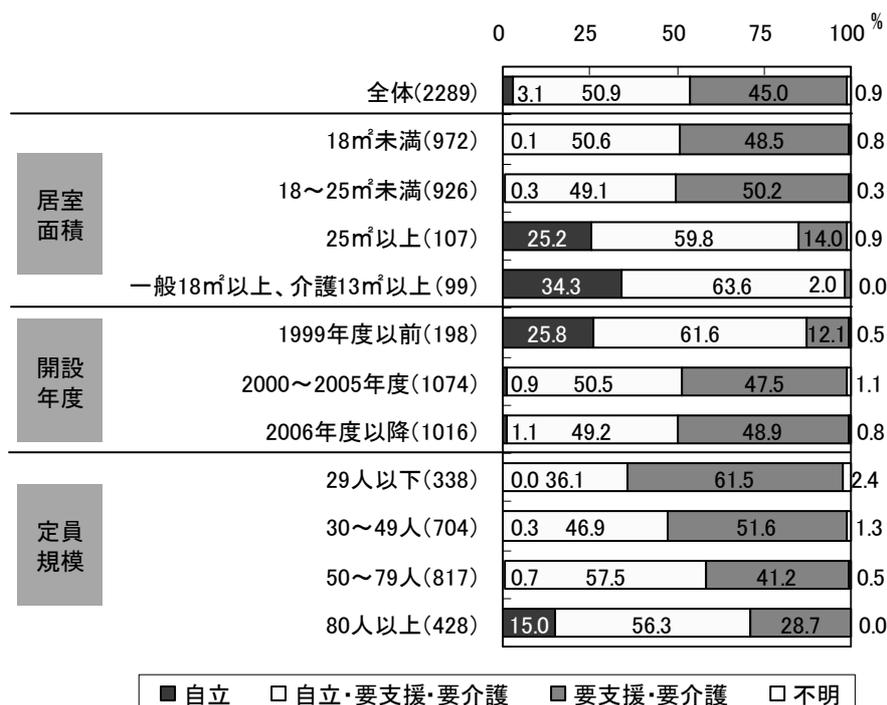
○「自立・要支援・要介護」が半数を占めており、次いで「要支援・要介護」(37%)となっている。介護保険認定者のみ(「要支援・要介護」+「要介護」)を入居対象としているホームは45%となっている。



○クロス軸別にみると、「25㎡以上」「一般18㎡以上、介護13㎡以上」「1999年以前」「80人以上」では、「自立」が15%~34%となっているが、その他の項目では、「自立」はほとんどない。また、定員規模が小さくなるほど、「要支援・要介護」が多くなる傾向にあり、「29人以下」では「要支援・要介護」が6割を占めている。

		クロス分析軸区分							
		自立(72)		自立・要支援・要介護(1165)		要支援・要介護(1031)		対象外(21)	
		回答数	自立	自立・要支援	自立・要支援・要介護	要支援・要介護	要介護	要支援	不明
全体		2,289	62	10	1,165	851	180	1	20
居室面積	18㎡未満	972	0.1%	0.0%	50.6%	40.0%	8.4%	0.1%	0.7%
	18~25㎡未満	926	0.0%	0.3%	49.1%	41.5%	8.7%	0.0%	0.3%
	25㎡以上	107	23.4%	1.9%	59.8%	13.1%	0.9%	0.0%	0.9%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	31.3%	3.0%	63.6%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%
開設年度	1999年度以前	198	22.2%	3.5%	61.6%	11.6%	0.5%	0.0%	0.5%
	2000~2005年度	1,074	0.8%	0.1%	50.5%	43.5%	4.0%	0.1%	1.0%
	2006年度以降	1,016	0.9%	0.2%	49.2%	35.5%	13.4%	0.0%	0.8%
定員規模	29人以下	338	0.0%	0.0%	36.1%	36.4%	25.1%	0.3%	2.1%
	30~49人	704	0.1%	0.1%	46.9%	44.6%	7.0%	0.0%	1.3%
	50~79人	817	0.5%	0.2%	57.5%	37.6%	3.7%	0.0%	0.5%
	80人以上	428	13.3%	1.6%	56.3%	25.0%	3.7%	0.0%	0.0%

居室面積・開設年度・定員規模別にみた入居時要件 (クロス分析軸区分)



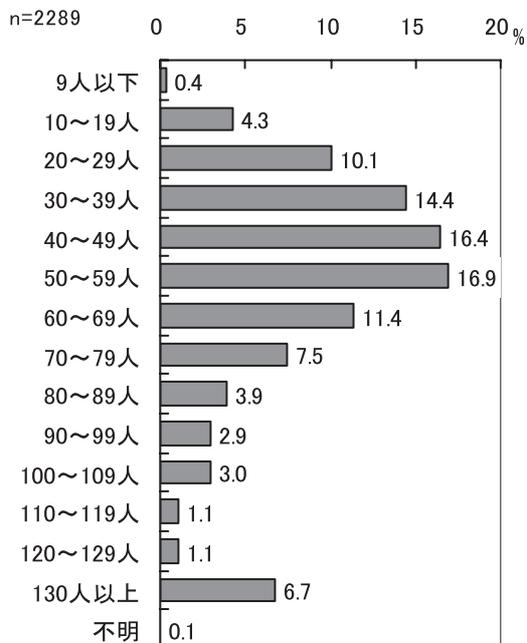
■ 自立 □ 自立・要支援・要介護 ■ 要支援・要介護 □ 不明

④定員規模

○定員規模平均は64.6人(中央値:50人)となっており、「50～59人」が17%と最も多い。次いで「40～49人」がほぼ同割合で16%強となっている。また「100人以上」も1割以上ある。

○クロス軸別の平均値をみると、居室面積別では、面積が大きくなる程、開設年度別では、開設年度が昔になる程、入居時要件別では、自立になる程、平均定員数が大きくなる傾向にある。特に、入居時要件「自立」では平均定員数が「246.2人」と最も高くなっている。最も少ないのは、「2006年度以降」の56.5人となっている。

○クロス軸別の定員規模分布は、上記の平均定員数と同様の傾向を示している。特に、入居時要件「自立」の9割弱で、居室面積の「一般18㎡、介護13㎡以上」の8割が、定員規模「80人以上」が占めている。また「自立」では、他の項目で1～2割程度ある「29人以下」が0%となっている。

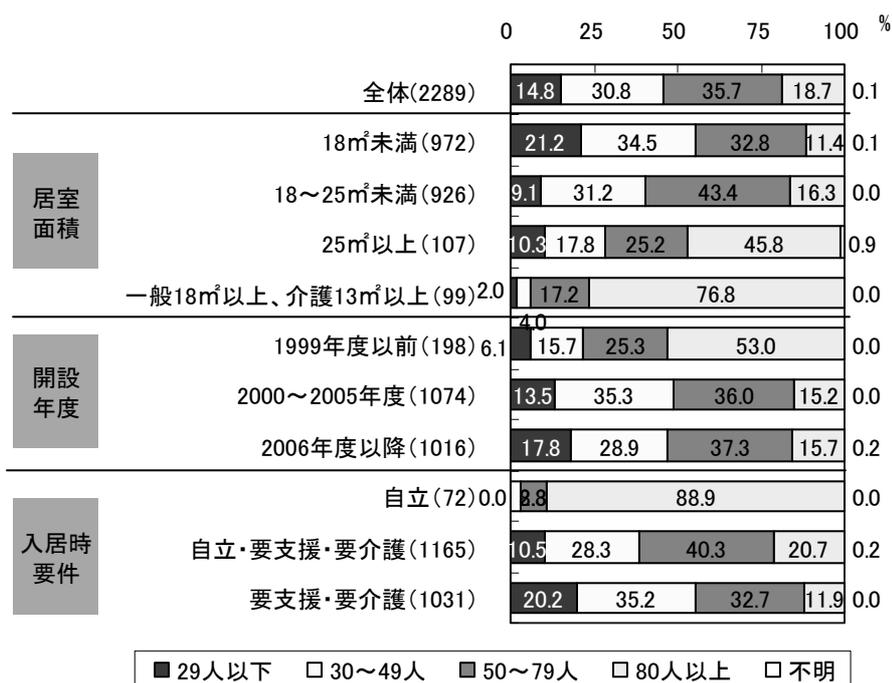


●定員規模(平均値)

項目	平均値
全体(2289)	64.6
居室面積	
18㎡未満(972)	50.7
18～25㎡未満(926)	58.9
25㎡以上(107)	119.1
一般18㎡以上、介護13㎡以上(99)	187.1
開設年度	
1999年度以前(198)	138.2
2000～2005年度(1074)	58.6
2006年度以降(1016)	56.5
入居時要件	
自立(72)	246.2
自立・要支援・要介護(1165)	66.7
要支援・要介護(1031)	50.1

		クロス分析軸区分								
		29人以下(338)			30～49人(704)			50～79人(817)		
	回答数	9人以下	10～19人	20～29人	30～39人	40～49人	50～59人	60～69人	70～79人	
全体	2,289	9	98	231	329	375	386	260	171	
	100.0%	0.4%	4.3%	10.1%	14.4%	16.4%	16.9%	11.4%	7.5%	
居室面積	18㎡未満	972	0.7%	7.0%	13.5%	15.7%	18.7%	15.2%	10.6%	7.0%
	18～25㎡未満	926	0.0%	2.2%	6.9%	14.1%	17.1%	21.6%	13.9%	7.9%
	25㎡以上	107	0.9%	5.6%	3.7%	8.4%	9.3%	12.1%	6.5%	6.5%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	0.0%	0.0%	2.0%	1.0%	3.0%	2.0%	6.1%	9.1%
開設年度	1999年度以前	198	0.0%	2.0%	4.0%	11.1%	4.5%	8.6%	8.1%	8.6%
	2000～2005年度	1,074	0.0%	4.3%	9.2%	15.7%	19.6%	16.7%	11.7%	7.6%
	2006年度以降	1,016	0.9%	4.7%	12.2%	13.6%	15.4%	18.7%	11.6%	7.0%
入居時要件	自立	72	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	0.0%	4.2%	0.0%	4.2%
	自立・要支援・要介護	1,165	0.0%	3.1%	7.4%	12.3%	16.1%	18.3%	13.0%	9.0%
	要支援・要介護	1,031	0.9%	5.7%	13.6%	17.5%	17.7%	16.1%	10.5%	6.1%
		130人以上(428)							対象外(2)	
	回答数	80～89人	90～99人	100～109人	110～119人	120～129人	130人以上	不明		
全体	2,289	89	67	68	25	25	154	2		
	100.0%	3.9%	2.9%	3.0%	1.1%	1.1%	6.7%	0.1%		
居室面積	18㎡未満	972	3.2%	2.5%	2.4%	0.5%	0.6%	2.3%	0.1%	
	18～25㎡未満	926	4.5%	3.1%	3.6%	1.3%	0.8%	3.0%	0.0%	
	25㎡以上	107	4.7%	5.6%	1.9%	1.9%	4.7%	27.1%	0.9%	
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	4.0%	5.1%	5.1%	1.0%	6.1%	55.6%	0.0%	
開設年度	1999年度以前	198	4.0%	2.5%	4.5%	1.5%	3.5%	36.9%	0.0%	
	2000～2005年度	1,074	3.6%	3.2%	2.6%	1.1%	0.7%	3.9%	0.0%	
	2006年度以降	1,016	4.1%	2.8%	3.1%	1.0%	1.0%	3.8%	0.2%	
入居時要件	自立	72	4.2%	1.4%	1.4%	2.8%	5.6%	73.6%	0.0%	
	自立・要支援・要介護	1,165	4.5%	3.4%	3.0%	1.2%	1.5%	7.0%	0.2%	
	要支援・要介護	1,031	3.2%	2.5%	3.1%	0.9%	0.4%	1.8%	0.0%	

居室面積・開設年度・入居時要件別にみた定員規模（クロス分析軸区分）



“介護付ホーム”の居室面積クロス軸 4 類型のホームプロフィール特性

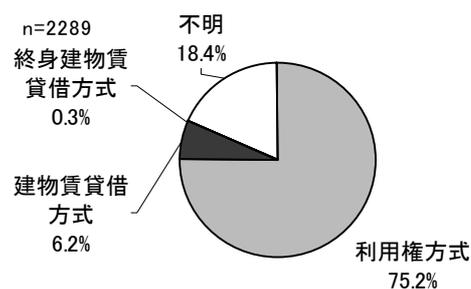
居室面積区分 その他区分	18㎡未満(972)	18～25㎡未満(926)	25㎡以上(107)	一般18㎡以上、 介護13㎡以上(99)
開設年度	「2000～2005年度」に開設されたホームが59%を占めている。次いで、「2006年度以降」(35%)となっており、「1999年度以前」は6%に留まっている。	「2006年度以降」に開設されたホームが57%を占める。次いで、「2000～2005年度」(39%)となっており、「1999年度以前」は4%にも満たない。	「1999年度以前」に開設されたホームが37%を占める。次いで、「2000～2006年度」(33%)、「2006年度以降」(29%)となっている。	1999年度以前に開設されたホームが44%を占める。次いで2006年度以降が29%となっているが、2000～2005年度が25%と拮抗している。
入居時要件	「自立・要支援・要介護」と、「要支援・要介護」がそれぞれ5割前後と拮抗している。「自立」は0.1%と、ほとんどない状況となっている。	18㎡未満と同様に、「自立・要支援・要介護」と、「要支援・要介護」がそれぞれ5割前後と拮抗している。「自立」は0.3%と、ほとんどない状況となっている。	「自立・要支援・要介護」が6割と最も多く、「自立」が25%と続く。25㎡未満に多い「要支援・要介護」は14%に留まっている。	「自立・要支援・要介護」が64%と最も多く、「自立」が34%と続く。25㎡未満に多い「要支援・要介護」、わずかに2%とほとんどない状況となっている。
定員規模	平均定員数は50.7人と4類型の中で最少となっている。「30～49人」「50～79人」がそれぞれ3割強と拮抗している。3位に「29人以下」が続き、「80人以上」は1割強に留まる。	平均定員数は58.9人と4類型で2番目に小さい。「50～79人」が43%と最も多く、次いで「30～49人」(31%)、「80人以上」(16%)となっている。「29人以下」は1割に満たない。	平均定員数は、119.1人となっており、4類型で2番目に大きい。分布(10人区分)で見ると、ばらつきがみられる。クロス軸区別では、「80人以上」が46%と最も多く、次いで「50～79人」(25%)、「30～49人」(18%)となっている。「29人以下」は1割となっている。	平均定員数も187.1人と4類型の中で最大となっており、「80人以上」が3/4以上を占めている。次いで、「50～79人」が17%と続き、「50人以下」(「30～49人」+「29人以下」)は1割にも満たない。
居室面積クロス軸の特徴	ほとんどのホームが介護保険施行後(2000年度以降)に開設されており、50人前後の規模が多い。入居時要件は、「自立」はほとんどなく、「自立・要支援・要介護」を含め、要介護認定者を対象としたホームが多い。 *2006年度の指導指針改訂により、「1居室18㎡以上」の面積基準が設けられたため、以降減少している。	居室面積としては、最も多いタイプ(18～19㎡未満)となっている。現行基準の「1居室当たり18㎡以上」が設けられた2006年度以降に開設されたものが6割強を占める。入居時要件は、18㎡未満と同様に「自立」はほとんどなく、「自立・要支援・要介護」を含め、要介護認定者を対象としたホームが多い。	介護保険施行前(1999年度以前)に開設されたホームが多い。入居時要件では、1/4が自立となっており、「要介護・要支援」は1割弱となっている。定員規模は、「130人以上」が27%となっているが、「50～59人」(12%)と続き、全体にばらつきがみられる。	顕著な特徴として一般居室と介護居室の面積差が大きく、5割以上のホームで定員130人以上となっているなどホーム規模も大きい。介護保険施行前(1999年度以前)に開設されたホームが多く、入居時要件では、1/3が「自立」となっており、4類型の中で最も高い。

(2) 表示事項等について

①居住の権利形態

重要事項説明書の「類型及び表示事項」のうち、「居住の権利形態」の記載を分類した。全体では、「利用権方式」が75%を占め、「建物賃貸借方式」が6%であった。「居住の権利形態」について記載がないものが2割にのぼる。

居室面積別にみると、「一般18㎡以上、介護13㎡以上」では、特に「利用権方式」の割合が高く、「利用権方式」が9割にのぼる。



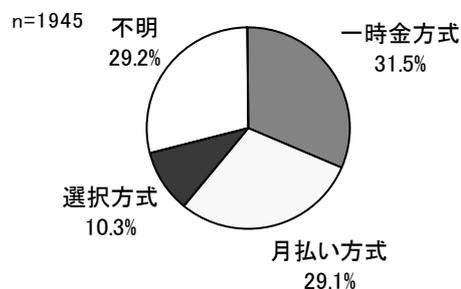
		回答数	利用権方式	建物賃貸借方式	終身建物賃貸借方式	不明
全体		2,289	1,722	143	6	422
		100.0%	75.2%	6.2%	0.3%	18.4%
居室面積	18㎡未満	972	72.9%	7.1%	0.2%	19.9%
	18～25㎡未満	926	77.2%	5.1%	0.2%	17.5%
	25㎡以上	107	81.3%	2.8%	0.0%	15.9%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	92.9%	1.0%	0.0%	7.1%

②利用料の支払い方式

利用料の支払い方式の記載状況をみると、全体の3割が記載されていないか、内容が判断できない状況であった。

集計結果をみると、全体では、「一時金方式」「月払い方式」とともに3割で、「(いずれかの) 選択方式」が1割である。

居室面積別にみると、「一般18㎡以上、介護13㎡以上」「25㎡以上」では、「一時金方式」が多く、「18㎡未満」では、「月払い方式」が最も多くなっている。



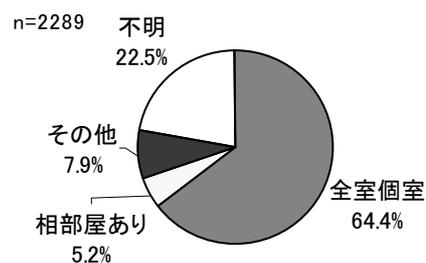
		回答数	一時金方式	月払い方式	選択方式	不明
全体		1,945	612	566	200	567
		100.0%	31.5%	29.1%	10.3%	29.2%
居室面積	18㎡未満	806	23.3%	36.5%	9.9%	30.3%
	18～25㎡未満	781	32.7%	28.8%	10.6%	27.9%
	25㎡以上	88	53.4%	14.8%	10.2%	21.6%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	75.3%	2.2%	10.1%	12.4%

③介護居室区分

介護居室が個室か相部屋かの記載を整理した。

全体では、「全室個室」が64%を占めており、「相部屋あり」は5%に留まる。

居室面積、入居時要件別にみても、「全室個室」の割合に大きな差はみられないが、「一般 18 m²以上、介護 13 m²以上」「(入居時要件) 自立」では、「相部屋あり」が2割となっている。



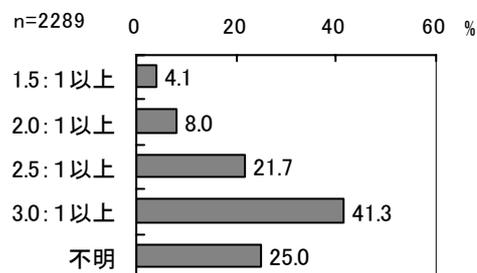
		回答数	全室個室	相部屋あり	その他	不明
全体		2,289	1,474	118	181	516
		100.0%	64.4%	5.2%	7.9%	22.5%
居室面積	18m ² 未満	972	63.1%	6.0%	7.7%	23.3%
	18~25m ² 未満	926	68.9%	2.1%	7.9%	21.2%
	25m ² 以上	107	63.6%	6.5%	9.3%	20.6%
	一般18m ² 以上、介護13m ² 以上	99	64.6%	18.2%	8.1%	9.1%
入居時要件	自立	72	63.9%	20.8%	11.1%	4.2%
	自立・要支援・要介護	1,165	63.0%	5.2%	8.2%	23.6%
	要支援・要介護	1,031	67.3%	3.9%	7.6%	21.2%

④介護に係わる職員体制

重要事項説明書表示事項における「介護に係わる職員体制」について、整理を行った。なお、標準指針にない記載(例:1.7:1)の場合は適合するランク「2.0:1」に置き換えて集計した。

集計結果をみると、4割が「3.0:1以上」と回答しており、「2.0:1以上」は22%である。「2.0:1以上」のホームは12%であった。

居室面積、入居時要件別に見ると、「一般 18 m²以上、介護 13 m²以上」「(入居時要件) 自立」では、4~5割が「2.0:1以上」と手厚い介護職員配置となっている。

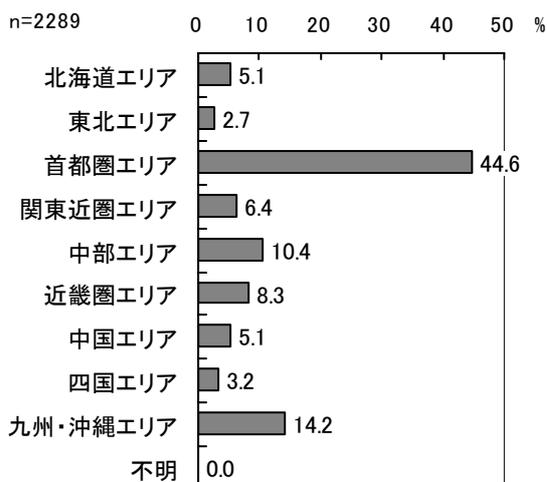


		回答数	1.5:1以上	2.0:1以上	2.5:1以上	3.0:1以上	不明
全体		2,289	93	183	496	945	572
		100.0%	4.1%	8.0%	21.7%	41.3%	25.0%
居室面積	18m ² 未満	972	2.8%	7.0%	17.0%	47.6%	25.6%
	18~25m ² 未満	926	3.8%	6.0%	25.4%	41.8%	23.0%
	25m ² 以上	107	2.8%	10.3%	37.4%	25.2%	24.3%
	一般18m ² 以上、介護13m ² 以上	99	19.2%	34.3%	26.3%	8.1%	12.1%
入居時要件	自立	72	26.4%	29.2%	29.2%	5.6%	9.7%
	自立・要支援・要介護	1,165	3.6%	9.2%	24.5%	37.2%	25.6%
	要支援・要介護	1,031	3.1%	5.3%	18.4%	49.3%	23.9%

⑤ホーム所在地

ホーム所在地をみると、「首都圏エリア」が半数弱を占め、次いで「九州・沖縄エリア」が14%となっている。

居室面積別にみて、大きな傾向差はみられない。

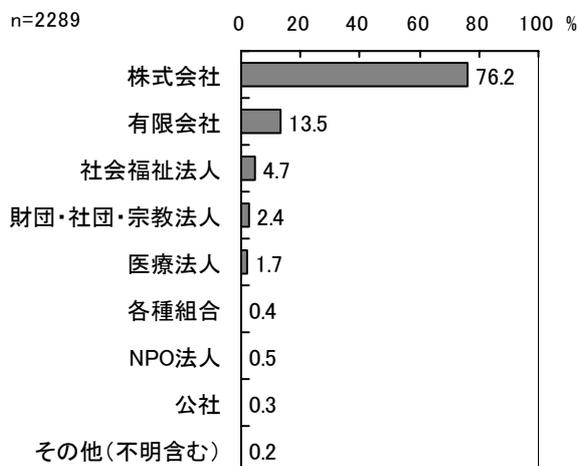


		回答数	北海道 エリア	東北エ リア	首都圏 エリア	関東近 圏エリ ア	中部エ リア	近畿圏 エリア	中国エ リア	四国エ リア	九州・ 沖縄エ リア	不明
全体		2,289	116	61	1,022	146	238	191	116	73	326	0
		100.0%	5.1%	2.7%	44.6%	6.4%	10.4%	8.3%	5.1%	3.2%	14.2%	0.0%
居室 面積	18㎡未満	972	5.2%	1.9%	47.9%	6.0%	9.4%	6.3%	6.6%	2.5%	14.3%	0.0%
	18～25㎡未満	926	5.0%	2.9%	47.2%	6.6%	10.5%	6.6%	4.3%	2.9%	14.0%	0.0%
	25㎡以上	107	9.3%	7.5%	39.3%	4.7%	15.0%	9.3%	0.0%	0.9%	14.0%	0.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	2.0%	3.0%	41.4%	13.1%	11.1%	11.1%	3.0%	3.0%	12.1%	0.0%

⑥法人種別

法人種別をみると、全体では「株式会社」が76%と3/4を占める。

居室面積、定員規模別にみても、いずれも「株式会社」が最も多いものの、定員規模「29人以下」では、「株式会社」は47%に留まり、「有限会社」が34%と多くなっている。また、居室面積「25㎡以上」「一般18㎡以上、介護13㎡以上」では、「財団・社団・宗教法人」が1割超と全体に比べ高くなっている。



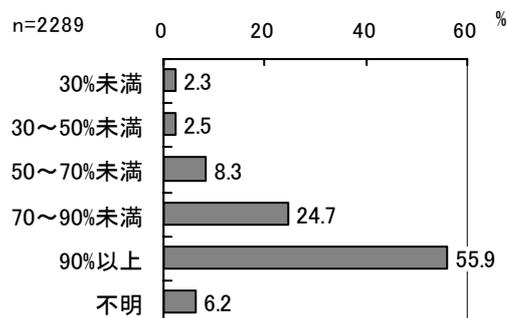
		回答数	株式会 社	有限会 社	社会福 祉法人	財団・社 団・宗教 法人	医療法 人	各種組 合	NPO法 人	公社	その他 (不明含 む)
全体		2,289	1,744	309	107	56	39	10	12	8	4
		100.0%	76.2%	13.5%	4.7%	2.4%	1.7%	0.4%	0.5%	0.3%	0.2%
居室 面積	18㎡未満	972	75.5%	16.4%	3.8%	1.0%	1.7%	0.5%	0.8%	0.0%	0.2%
	18～25㎡未満	926	81.9%	9.3%	5.2%	1.6%	1.4%	0.2%	0.3%	0.0%	0.1%
	25㎡以上	107	66.4%	11.2%	5.6%	12.1%	0.0%	0.0%	0.0%	4.7%	0.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	73.7%	5.1%	6.1%	11.1%	1.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%
定員 規模	29人以下	338	47.0%	34.3%	7.7%	4.1%	3.3%	0.9%	2.7%	0.0%	0.0%
	30～49人	704	74.3%	16.3%	5.3%	1.4%	1.8%	0.4%	0.3%	0.0%	0.1%
	50～79人	817	86.5%	6.7%	3.3%	1.3%	1.2%	0.4%	0.1%	0.0%	0.4%
	80人以上	428	82.7%	5.4%	4.0%	4.7%	1.2%	0.2%	0.0%	1.9%	0.0%

(3) 入居者状況について

①入居率

ホームごとに、重要事項説明書に記載された定員数に対する入居者割合を入居率（＝入居者数÷定員数）として計算した。全体では、過半数が「90%以上」となっているが、「70～90%未満」も25%、「70%未満」の合計も13%にのぼる。

居室面積、定員規模別にみると、居室面積が狭いほど、また、定員規模が少ないほど、入居率が高い傾向にある。

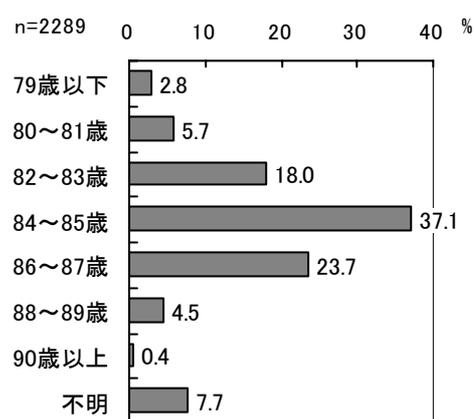


		回答数	30%未満	30～50%未満	50～70%未満	70～90%未満	90%以上	不明
全体		2,289	53	57	191	565	1,280	143
		100.0%	2.3%	2.5%	8.3%	24.7%	55.9%	6.2%
居室面積	18㎡未満	972	1.2%	1.0%	4.9%	25.0%	60.7%	7.1%
	18～25㎡未満	926	2.8%	2.3%	7.8%	20.4%	61.9%	4.9%
	25㎡以上	107	7.5%	10.3%	18.7%	35.5%	25.2%	2.8%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	4.0%	6.1%	27.3%	47.5%	12.1%	3.0%
定員規模	29人以下	338	1.2%	0.6%	4.4%	20.1%	63.3%	10.4%
	30～49人	704	1.4%	1.3%	5.7%	21.6%	65.5%	4.5%
	50～79人	817	2.7%	2.3%	7.0%	23.5%	57.3%	7.2%
	80人以上	428	4.0%	6.3%	18.5%	35.7%	32.0%	3.5%

②平均年齢

記載されている入居者の平均年齢を整理した。全体では、「84～85歳」が37%と最も多く、6割が84歳以上である。

居室面積別にみると、居室面積と入居時要件の関係性を反映してか、居室面積が小さくなるほど、平均年齢が高くなる傾向にある。



		回答数	79歳以下	80～81歳	82～83歳	84～85歳	86～87歳	88～89歳	90歳以上	不明
全体		2,289	65	130	413	849	543	102	10	177
		100.0%	2.8%	5.7%	18.0%	37.1%	23.7%	4.5%	0.4%	7.7%
居室面積	18㎡未満	972	2.6%	2.9%	13.6%	37.0%	28.7%	6.2%	0.6%	8.4%
	18～25㎡未満	926	1.1%	4.5%	20.2%	40.9%	23.0%	3.8%	0.4%	6.0%
	25㎡以上	107	8.4%	17.8%	28.0%	24.3%	15.9%	0.9%	0.0%	4.7%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	9.1%	28.3%	31.3%	24.2%	3.0%	1.0%	0.0%	3.0%

③要介護度別の入居状況

重要事項説明書に記載されている「自立」から「要介護 5」までの入居者数から、ホームごとの要介護度別の入居状況を整理した。

○自立者割合

ホームごとの自立者割合をみると、全体では、「自立者 0%」のホームが 56%と過半数に達した。前回平成 20 年 7 月時点の重要事項説明書集計結果に比べ、10 ポイント高くなっている。

居室面積別にみると、居室面積「18㎡未満」では 2/3 が「自立者 0%」である。他方「一般 18㎡以上、介護 13㎡以上」では、自立者 70%以上のホームが 3 割にのぼるなど、居室面積による違いがみられる。

入居時要件別では、入居時要件自立を含むほど、自立者割合は高い傾向にあるが、「入居時自立・要支援・要介護」の場合 8 割が、自立者割合「20%未満」になっている。

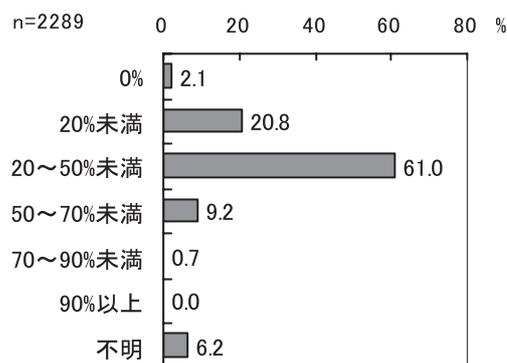
		回答数	0%	20%未満	20~50%未満	50~70%未満	70~90%未満	90%以上	不明
全体		2,289	1,282	633	117	54	55	5	142
		100.0%	56.0%	27.7%	5.1%	2.4%	2.4%	0.2%	6.2%
居室面積	18㎡未満	972	65.1%	25.9%	2.1%	0.2%	0.0%	0.0%	6.7%
	18~25㎡未満	926	57.9%	34.0%	3.0%	0.3%	0.2%	0.0%	4.5%
	25㎡以上	106	22.6%	10.4%	31.1%	14.2%	18.9%	0.9%	1.9%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	3.0%	11.1%	27.3%	25.3%	29.3%	2.0%	2.0%
入居時要件	自立	71	1.4%	1.4%	12.7%	21.1%	54.9%	7.0%	1.4%
	自立・要支援・要介護	1,165	35.8%	44.6%	8.8%	3.3%	1.2%	0.0%	6.2%
	要支援・要介護	1,031	82.9%	10.7%	0.3%	0.0%	0.2%	0.0%	5.9%

○要支援 1・2、要介護 1 割合

各ホームにおいて、要支援・要介護認定者のうち、「要支援 1」から「要介護 1」までの合計が入居者に占める割合について算出した。

全体では、「20~50%未満」のホームが 6 割を占めた。

居室面積別にみると、「一般 18㎡以上、介護 13㎡以上」では、「20%未満」と「20~25%未満」が半数弱と拮抗している。入居時要件別にみると、入居時要件「自立」のホームでは、20%未満が 8 割となっている。

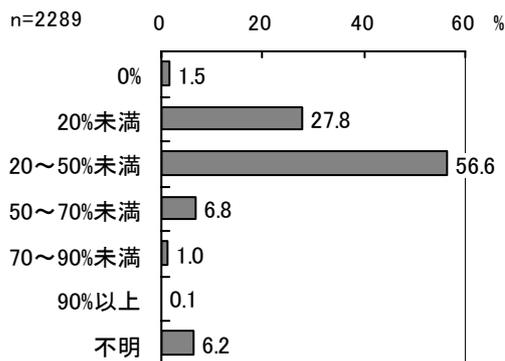


		回答数	0%	20%未満	20~50%未満	50~70%未満	70~90%未満	90%以上	不明
全体		2,289	49	475	1,396	211	15	1	142
		100.0%	2.1%	20.8%	61.0%	9.2%	0.7%	0.0%	6.2%
居室面積	18㎡未満	972	2.8%	23.8%	59.6%	6.3%	0.9%	0.0%	6.7%
	18~25㎡未満	926	0.8%	13.6%	67.4%	13.2%	0.5%	0.0%	4.5%
	25㎡以上	107	4.7%	31.8%	49.5%	11.2%	0.9%	0.0%	1.9%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	2.0%	47.5%	48.5%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
入居時要件	自立	72	5.6%	75.0%	15.3%	2.8%	0.0%	0.0%	1.4%
	自立・要支援・要介護	1,165	1.2%	17.2%	64.3%	10.4%	0.8%	0.0%	6.2%
	要支援・要介護	1,031	3.0%	21.1%	60.9%	8.3%	0.6%	0.1%	5.9%

○要介護4・5割合

各ホームにおける要支援・要介護認定者のうち、重度にあたる「要介護4」「要介護5」の合計が入居者に占める割合を整理した。全体では、「20～50%未満」が過半数に達した。

居室面積、入居時要件別にみると、居室面積が広くなるにつれ、「20%未満」の割合が多くなる。入居時要件「自立」のホームでは、9割が「20%未満」となっている。



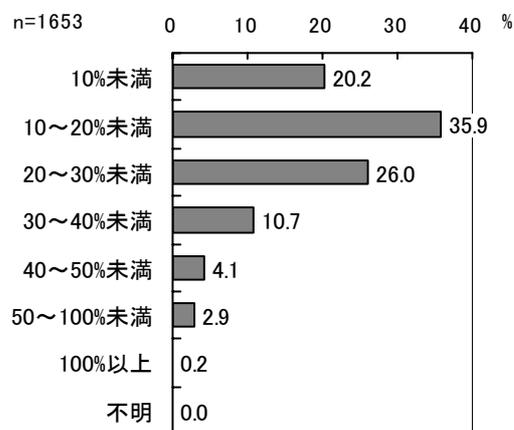
		回答数	0%	20%未満	20～50%未満	50～70%未満	70～90%未満	90%以上	不明
全体		2,289	35	636	1,296	155	22	3	142
		100.0%	1.5%	27.8%	56.6%	6.8%	1.0%	0.1%	6.2%
居室面積	18㎡未満	972	0.4%	16.7%	64.9%	9.7%	1.3%	0.3%	6.7%
	18～25㎡未満	926	1.4%	31.1%	57.8%	4.8%	0.4%	0.0%	4.5%
	25㎡以上	107	8.4%	61.7%	24.3%	2.8%	0.9%	0.0%	1.9%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	4.0%	75.8%	17.2%	1.0%	0.0%	0.0%	2.0%
入居時要件	自立	72	9.7%	83.3%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%
	自立・要支援・要介護	1,165	1.6%	30.2%	55.7%	5.8%	0.5%	0.0%	6.2%
	要支援・要介護	1,031	0.9%	21.2%	61.9%	8.2%	1.6%	0.3%	5.9%

④前年度退居者の状況について

○前年度における退居者比率

重要事項説明書の「前年度に退去した者の人数」と「入居定員」から、各ホームの前年度における退去者比率(前年度に退去した人数の合計÷入居定員)を計算した。

前年度退去者があった1,653ホームの退居者比率は、「10～20%未満」が最も多く36%を占めた。居室面積別にみると、ホームの自立者割合、重度の介護者割合を反映してか、面積が広くなるにつれて、退去者比率は低くなる傾向にある。

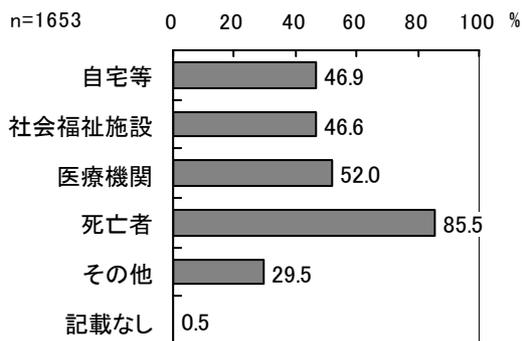


		回答数	10%未満	10～20%未満	20～30%未満	30～40%未満	40～50%未満	50～100%未満	100%以上	不明
全体		1,653	334	593	429	177	68	48	4	0
		100.0%	20.2%	35.9%	26.0%	10.7%	4.1%	2.9%	0.2%	0.0%
居室面積	18㎡未満	676	8.7%	34.9%	31.8%	14.3%	5.5%	4.3%	0.4%	0.0%
	18～25㎡未満	676	18.5%	42.3%	23.8%	10.1%	3.1%	2.1%	0.1%	0.0%
	25㎡以上	79	58.2%	25.3%	11.4%	0.0%	2.5%	2.5%	0.0%	0.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	84	81.0%	14.3%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

○退居先

同じく前年度退去者があった1,653 ホームについて退去者の退去先有無をみると、「死亡者」が最も多く86%のホームで“死亡による退去者がいる”状況となっている。「医療機関」、「社会福祉施設」、「自宅等」が半数前後で並んだ。

居室面積別にみると、「18 m²未満」「18～25 m²未満」では「医療機関」「社会福祉施設」への割合が半数前後と高くなっている。



		回答数	自宅等	社会福祉施設	医療機関	死亡者	その他	記載なし
全 体		1,653	776	771	860	1,414	487	9
		100.0%	46.9%	46.6%	52.0%	85.5%	29.5%	0.5%
居室面積	18m ² 未満	676	43.3%	47.6%	58.6%	84.0%	31.7%	0.7%
	18～25m ² 未満	676	48.5%	50.1%	54.0%	86.1%	28.7%	0.4%
	25m ² 以上	79	51.9%	27.8%	27.8%	87.3%	34.2%	0.0%
	一般18m ² 以上、介護13m ² 以上	84	56.0%	25.0%	11.9%	97.6%	17.9%	0.0%

(4) 職員状況について

①直接処遇職員の配置割合

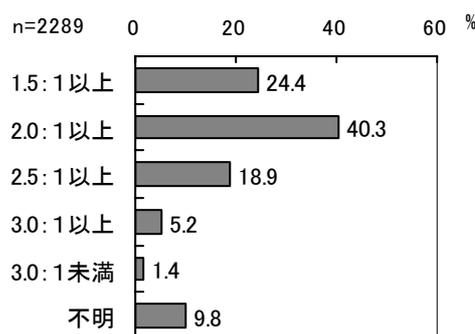
介護に従事する「介護職員」「看護職員」の常勤換算数を合算し、直接処遇職員一人あたりで何人の要支援・要介護者に対応しているのかを整理した。

全体でみると、「2.0:1以上」が4割と最も多く、「2.0:1以上」「1.5:1以上」を合計すると6割に達する。「3.0:1未満」は、1.4%みられた。

居室面積別、入居時要件別にみると、居室面積「25㎡以上」、「一般18㎡以上、介護13㎡以上」では半数前後が、入居時要件「自立」では7割が、「1.5:1以上」の手厚い配置となっている。

*利用者数換算式：「要介護」数＋「要支援2」＋「要支援1」×0.3

		回答数	1.5:1以上	2.0:1以上	2.5:1以上	3.0:1以上	3.0:1未満	不明
全体		2,289	558	923	433	119	31	225
		100.0%	24.4%	40.3%	18.9%	5.2%	1.4%	9.8%
居室面積	18㎡未満	972	17.4%	42.7%	21.3%	6.4%	1.6%	10.6%
	18～25㎡未満	926	24.7%	41.1%	19.5%	5.0%	1.4%	8.2%
	25㎡以上	107	46.7%	34.6%	8.4%	2.8%	0.9%	6.5%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	59.6%	28.3%	7.1%	1.0%	0.0%	4.0%
入居時要件	自立	72	70.8%	22.2%	1.4%	0.0%	0.0%	5.6%
	自立・要支援・要介護	1,165	27.6%	40.9%	13.6%	6.1%	1.6%	10.2%
	要支援・要介護	1,031	17.8%	41.0%	26.3%	4.7%	1.2%	9.0%

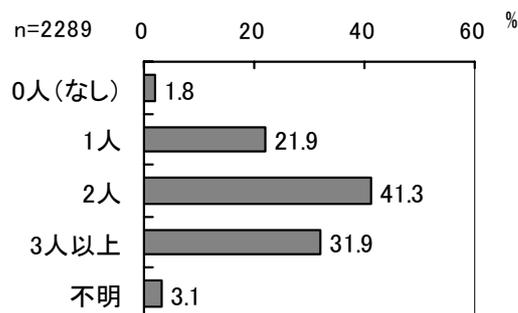


②夜勤を行う看護・介護職員体制

重要事項説明書の「看護職員及び介護職員の人数」の記載から、「最少」及び「平均」の人員体制を整理した。

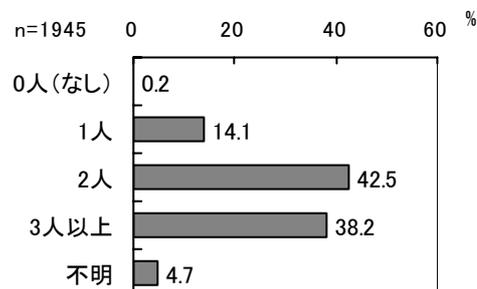
○最少人員体制

全体でみると、「2人」とする回答が4割である。「3人以上」も3割にのぼる。



○平均人員体制

全体でみると、「2人」と「3人以上」とが4割前後とほぼ同率である。

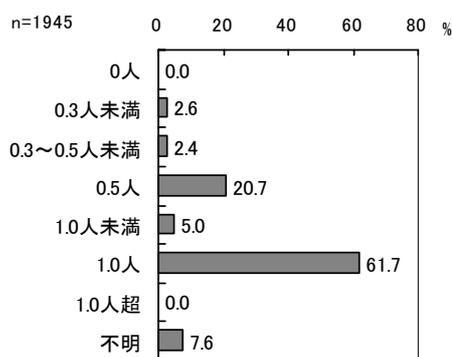


※神奈川県を除く。

③職種別職員数（常勤換算）

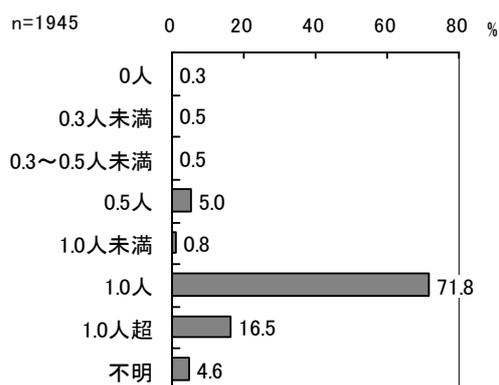
重要事項説明書の職員欄に常勤換算数として記載のあった数値を用いて、各職種の配置人数を整理した。以下、参考として集計結果を紹介する。

○施設長



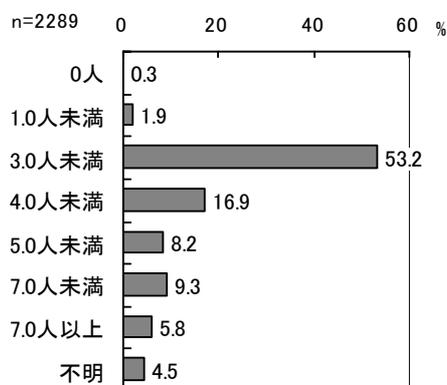
※神奈川県を除く。

○生活相談員

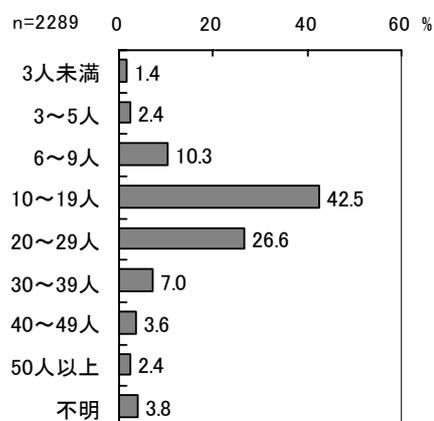


※神奈川県を除く。

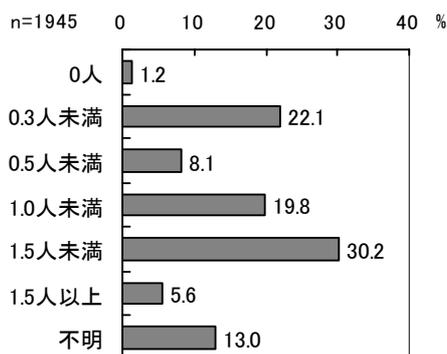
○看護職員



○介護職員

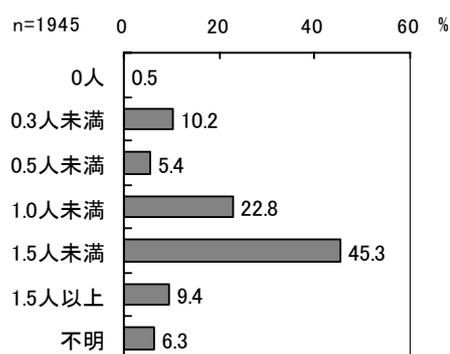


○機能訓練指導員



※神奈川県を除く。

○計画作成担当者



※神奈川県を除く。

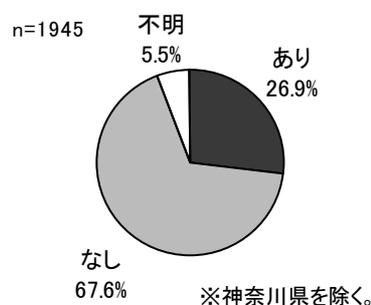
(5) 介護保険加算状況

重要事項説明書の「介護サービスの内容、利用定員等」の項目から、「個別機能訓練の実施」、「夜間看護体制加算」、「人員配置が手厚い介護サービス実施状況」について整理した。

①個別機能訓練の実施（介護報酬の加算）の有無

全体でみると、「個別機能訓練の実施（介護報酬加算）の有無」について、「あり」としているホームは 27%であった。

居室面積別、定員規模別にみると、「あり」と回答したホームは、居室面積「一般 18㎡以上、介護 13㎡以上」、定員規模「80人以上」で、4割となっている。

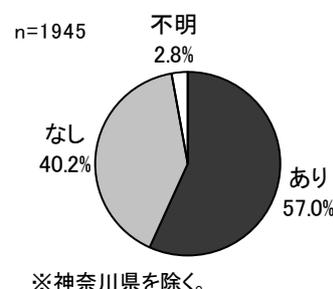


		回答数	あり	なし	不明
全体		1,945	523	1,315	107
		100.0%	26.9%	67.6%	5.5%
居室面積	18㎡未満	806	23.8%	70.7%	5.5%
	18～25㎡未満	781	27.7%	67.6%	4.7%
	25㎡以上	88	29.5%	68.2%	2.3%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	42.7%	55.1%	2.2%
定員規模	29人以下	318	24.8%	71.1%	4.1%
	30～49人	619	19.9%	75.3%	4.8%
	50～79人	657	26.9%	66.5%	6.5%
	80人以上	349	40.7%	53.3%	6.0%

②夜間看護体制加算の有無

全体でみると、「夜間看護体制加算」について「あり」としているホームは 57%であった。

定員規模別にみて、「29人以下」のホームでは、「あり」とする割合は4割に留まっている。

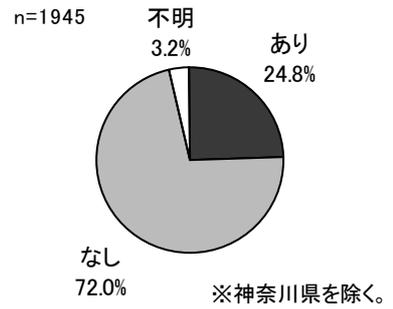


		回答数	あり	なし	不明
全体		1,945	1,108	782	55
		100.0%	57.0%	40.2%	2.8%
居室面積	18㎡未満	806	52.4%	45.4%	2.2%
	18～25㎡未満	781	61.8%	37.0%	1.2%
	25㎡以上	88	54.5%	43.2%	2.3%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	73.0%	22.5%	4.5%
定員規模	29人以下	318	38.1%	58.2%	3.8%
	30～49人	619	55.9%	40.7%	3.4%
	50～79人	657	63.0%	34.9%	2.1%
	80人以上	349	65.0%	32.7%	2.3%

③人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無

全体でみると、「人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無」について「あり」としているホームは25%であった。

居室面積「一般18㎡以上、介護13㎡以上」では、「あり」とする割合が7割と他に比べて圧倒的に高い。

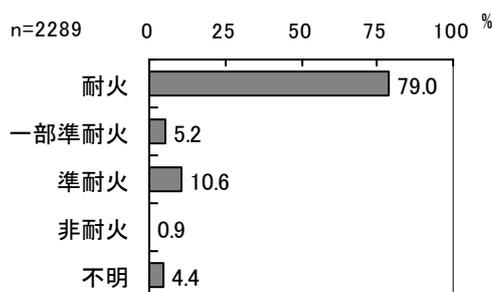


		回答数	あり	なし	不明
全 体		1,945	482	1,401	62
		100.0%	24.8%	72.0%	3.2%
居室 面積	18㎡未満	806	17.2%	80.4%	2.4%
	18～25㎡未満	781	25.1%	73.1%	1.8%
	25㎡以上	88	37.5%	60.2%	2.3%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	70.8%	27.0%	2.2%
定員 規模	29人以下	318	12.9%	83.3%	3.8%
	30～49人	619	18.9%	76.9%	4.2%
	50～79人	657	27.7%	69.6%	2.7%
	80人以上	349	40.7%	57.6%	1.7%

(6) 施設状況について

重要事項説明書の「施設・設備等の状況」の「建物の構造」から建物の耐火性について、さらに、高齢者専用賃貸住宅等との対比の観点から、「個室の便所の設置数」「緊急通報装置の設置状況」について集計した。集計結果は以下のとおりである。

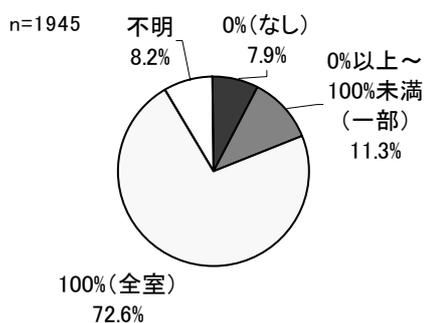
①建物の耐火性について



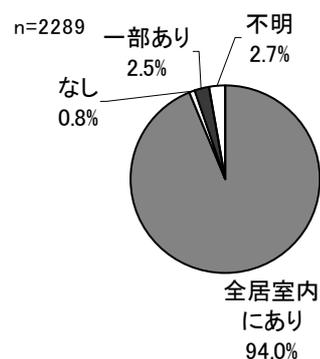
		回答数	耐火	一部準耐火	準耐火	非耐火	不明
全体		2,289	1,808	118	242	21	100
		100.0%	79.0%	5.2%	10.6%	0.9%	4.4%
居室面積	18㎡未満	972	73.6%	4.7%	16.3%	1.7%	3.7%
	18～25㎡未満	926	84.8%	4.9%	6.7%	0.3%	3.3%
	25㎡以上	107	86.0%	9.3%	0.9%	0.9%	2.8%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	89.9%	6.1%	1.0%	0.0%	3.0%

②設備状況について

○居室内トイレの設置状況



○緊急通報装置の設置状況



[居室内トイレの設置状況]

		回答数	0%(なし)	0%以上～ 100%未満 (一部)	100%(全 室)	不明
全 体		1,945	154	219	1,412	160
		100.0%	7.9%	11.3%	72.6%	8.2%
居室 面積	18㎡未満	806	16.0%	14.8%	57.1%	12.2%
	18～25㎡未満	781	0.6%	6.3%	90.1%	2.9%
	25㎡以上	88	0.0%	5.7%	88.6%	5.7%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	0.0%	14.6%	84.3%	1.1%

[緊急通報装置の設置状況]

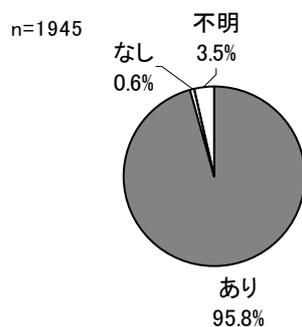
		回答数	全居室内 にあり	なし	一部あり	不明
全 体		2,289	2,151	19	58	61
		100.0%	94.0%	0.8%	2.5%	2.7%
居室 面積	18㎡未満	972	93.5%	1.2%	3.6%	1.6%
	18～25㎡未満	926	96.3%	0.3%	1.7%	1.6%
	25㎡以上	107	95.3%	0.0%	2.8%	1.9%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	99	97.0%	0.0%	0.0%	3.0%

(7) その他ホームの状況について

重要事項説明書の「サービスの提供により賠償すべき事故が発生した時の対応」及び「利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等」について、記載内容を集計した。集計結果は以下のとおりである。

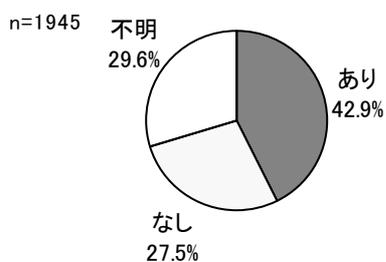
① 損害賠償について

○ 損害賠償責任保険の加入状況



		回答数	あり	なし	不明
全 体		1,945	1,864	12	69
		100.0%	95.8%	0.6%	3.5%
居室面積	18㎡未満	806	96.0%	0.9%	3.1%
	18～25㎡未満	781	97.6%	0.4%	2.0%
	25㎡以上	88	97.7%	0.0%	2.3%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	94.4%	1.1%	4.5%

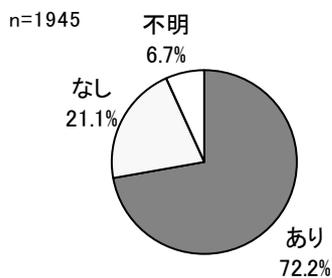
○ その他、賠償すべき事故発生時の対応の有無



		回答数	あり	なし	不明
全 体		1,945	834	535	576
		100.0%	42.9%	27.5%	29.6%
居室面積	18㎡未満	806	46.3%	22.0%	31.8%
	18～25㎡未満	781	39.9%	29.8%	30.2%
	25㎡以上	88	42.0%	38.6%	19.3%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	31.5%	43.8%	24.7%

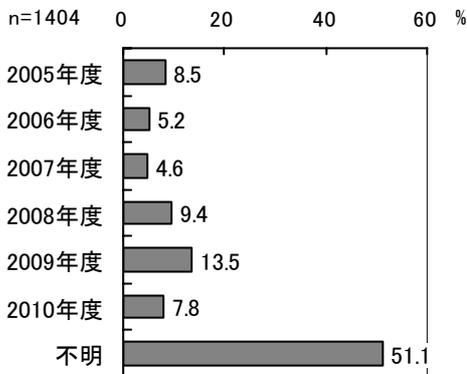
②利用者の意見の把握について

○利用者の意見を把握する取組の有無



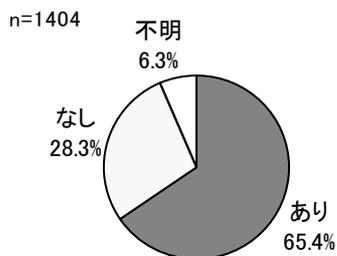
		回答数	あり	なし	不明
全体		1,945	1,404	411	130
		100.0%	72.2%	21.1%	6.7%
居室面積	18㎡未満	806	71.8%	22.0%	6.2%
	18～25㎡未満	781	71.8%	22.2%	6.0%
	25㎡以上	88	85.2%	12.5%	2.3%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	84.3%	11.2%	4.5%
定員規模	29人以下	318	56.6%	30.2%	13.2%
	30～49人	619	70.6%	23.4%	6.0%
	50～79人	657	75.3%	18.4%	6.2%
	80人以上	349	83.4%	14.0%	2.6%

○取組の実施年度



		回答数	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	不明
全体		1,404	119	73	65	132	189	109	717
		100.0%	8.5%	5.2%	4.6%	9.4%	13.5%	7.8%	51.1%
居室面積	18㎡未満	579	10.7%	5.0%	5.2%	8.1%	11.9%	6.0%	53.0%
	18～25㎡未満	561	7.8%	6.2%	3.9%	9.3%	13.2%	7.1%	52.4%
	25㎡以上	75	10.7%	2.7%	6.7%	6.7%	18.7%	12.0%	42.7%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	75	2.7%	0.0%	4.0%	17.3%	16.0%	12.0%	48.0%

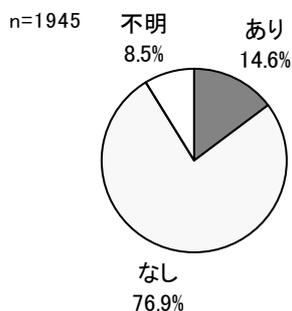
○当該結果の開示状況



		回答数	あり	なし	不明
全体		1,404	918	397	89
		100.0%	65.4%	28.3%	6.3%
居室面積	18㎡未満	579	60.8%	32.5%	6.7%
	18～25㎡未満	561	65.8%	29.2%	5.0%
	25㎡以上	75	81.3%	14.7%	4.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	75	90.7%	4.0%	5.3%

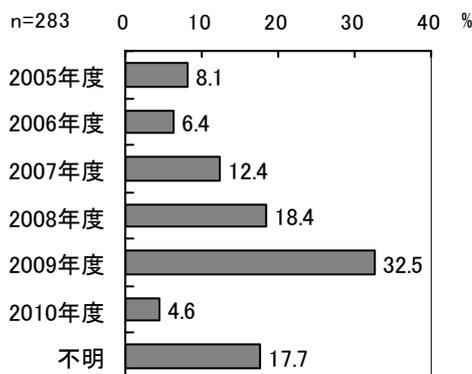
③第三者評価の実施について

○第三者評価実施の有無



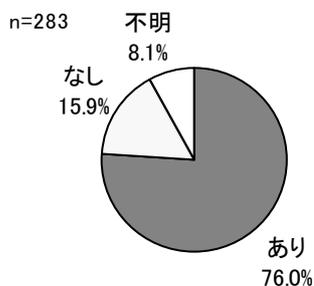
		回答数	あり	なし	不明
全体		1,945	283	1,496	166
		100.0%	14.6%	76.9%	8.5%
居室面積	18㎡未満	806	14.8%	77.0%	8.2%
	18～25㎡未満	781	11.9%	80.5%	7.6%
	25㎡以上	88	22.7%	72.7%	4.5%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	89	28.1%	65.2%	6.7%
定員規模	29人以下	318	17.3%	66.7%	16.0%
	30～49人	619	13.9%	77.5%	8.6%
	50～79人	657	11.1%	81.9%	7.0%
	80人以上	349	19.8%	75.9%	4.3%

○実施年度



		回答数	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	不明
全体		283	23	18	35	52	92	13	50
		100.0%	8.1%	6.4%	12.4%	18.4%	32.5%	4.6%	17.7%
居室面積	18㎡未満	119	5.0%	5.0%	5.9%	21.0%	32.8%	3.4%	26.9%
	18～25㎡未満	93	4.3%	8.6%	16.1%	16.1%	33.3%	8.6%	12.9%
	25㎡以上	20	20.0%	10.0%	20.0%	15.0%	30.0%	0.0%	5.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	25	20.0%	8.0%	12.0%	20.0%	40.0%	0.0%	0.0%

○当該結果の開示状況



		回答数	あり	なし	不明
全体		283	215	45	23
		100.0%	76.0%	15.9%	8.1%
居室面積	18㎡未満	119	73.1%	17.6%	9.2%
	18～25㎡未満	93	79.6%	11.8%	8.6%
	25㎡以上	20	65.0%	30.0%	5.0%
	一般18㎡以上、介護13㎡以上	25	84.0%	16.0%	0.0%

3 住宅型有料老人ホーム実態調査報告

※ここでは、“住宅型ホーム”（総数：2122）の集計結果について報告する。なお、本稿で用いる「全体」とは“住宅型ホーム全体”を指す。

(1) 基本クロス軸とホーム概要について

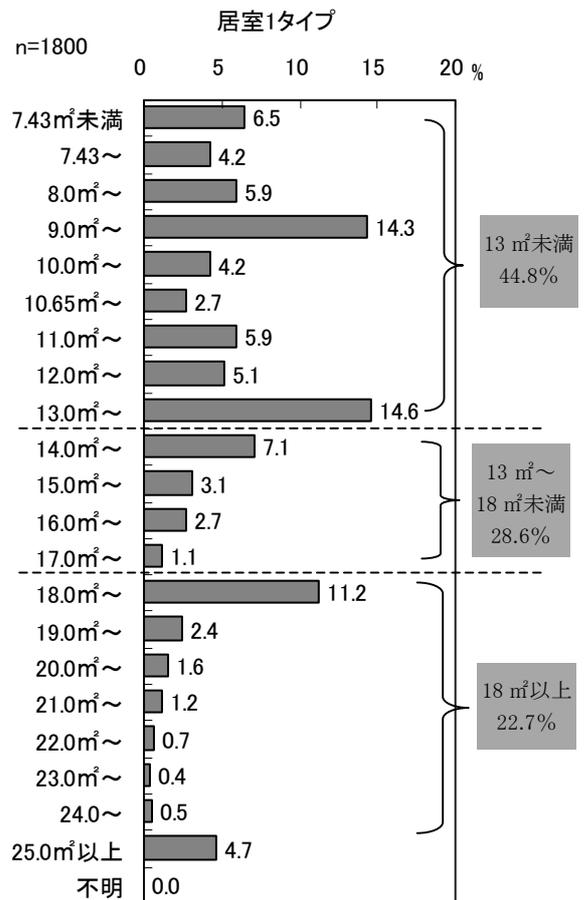
①基本クロス軸（居室面積）

○居室1タイプでは、「13～14㎡未満」が15%と最も高い。次いで「9～10㎡未満」（14%）と続き、有料老人ホームの1人あたりの延べ床面積基準となる「13㎡未満」は全体の45%を占めている。また、“介護付ホーム”で最も高かった「18～19㎡」は11%と第3位となっている（“介護付ホーム”は29%）。一方で、「25㎡以上」も5%弱ある。

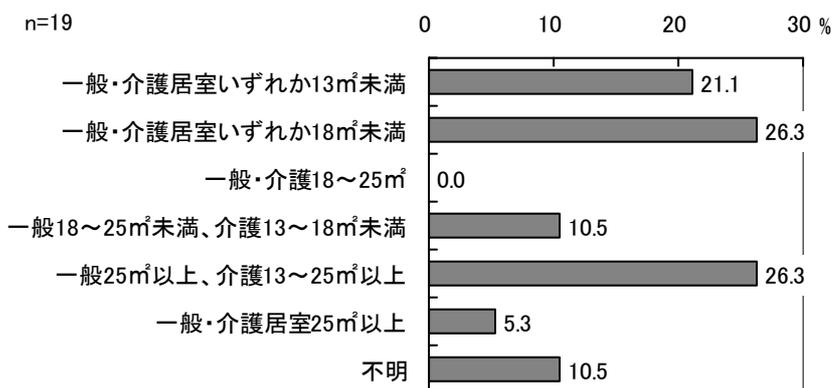
○居室2タイプは、「一般・介護居室いずれか18㎡未満」「一般25㎡以上、介護13～18㎡未満」が26%と同率1位となっている。（ただし、件数が少ないので参考値）

○居室1タイプの平均居室面積は13.8㎡となっているが、居室2タイプでは、一般居室25.7㎡、介護居室17.7㎡と、ともに居室1タイプの平均居室面積を上回っている。

○定員規模別では、規模が大きくなる程居室面積が広がる傾向にある。同様に、入居時要件でも「自立」に近づくほど居室面積が大きくなる傾向にある。開設年度別では、「1999年度以前」で他項目よりも「13㎡未満」が7ポイント大きくなっているが、定員規模・入居時要件のような大きな差はみられない。



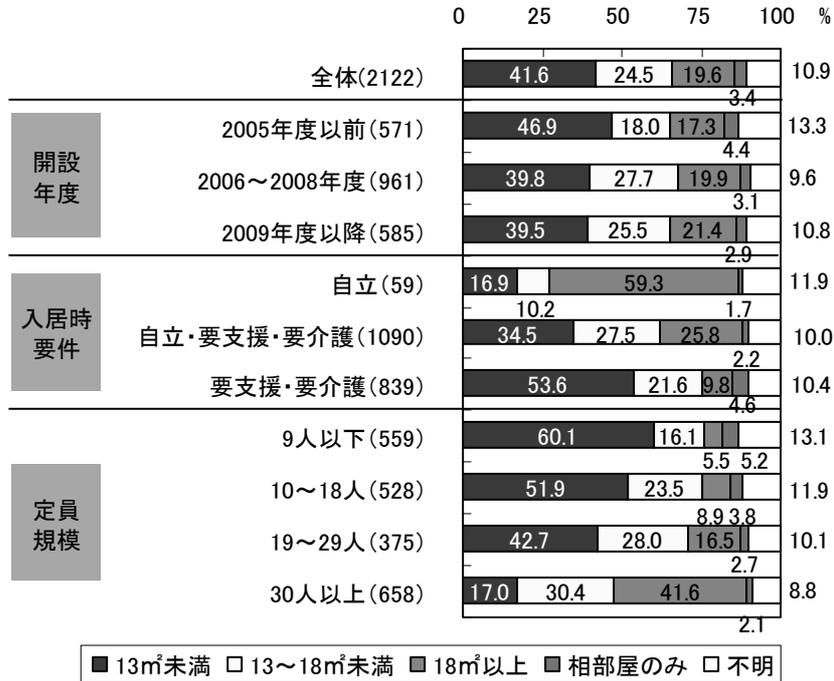
【居室 2タイプ】介護居室×一般居室面積



●居室面積（平均値）

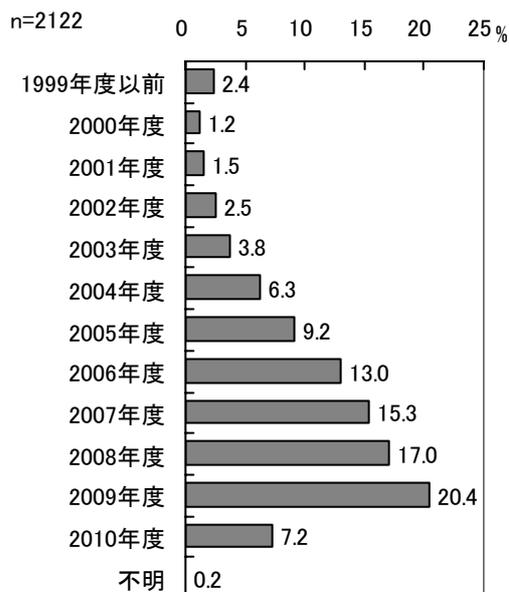
居室タイプ	項目	平均値 (㎡)	
居室1タイプ	全体	13.8	
	開設年度	2005年度以前	14.5
		2006～2008年度	13.6
		2009年度以降	13.5
	入居時要件	自立	25.3
		自立・要支援・要介護	14.8
		要支援・要介護	11.6
	定員規模	9人以下	10.9
		10～18人	12.0
		19～29人	14.0
30人以上		17.1	
居室2タイプ	一般居室	25.7	
	介護居室	17.7	

開設年度・入居時要件・定員規模別にみた居室面積（クロス分析軸区分）



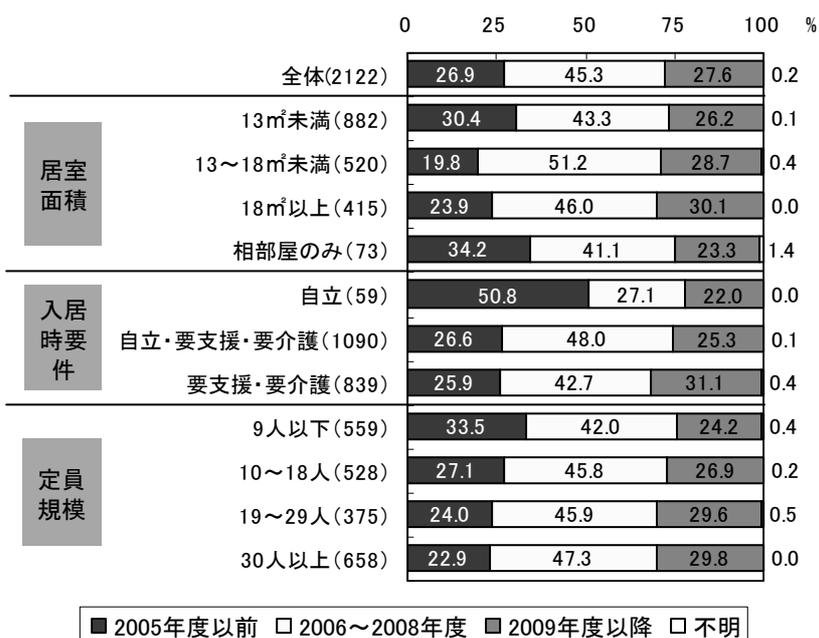
②開設年度

- 「2000年度（介護保険施行）」以降に、急激な増加は見られないが、その件数は年々増加している。「2009年度」では20%と最も高くなっている。定義拡大等の老人福祉法改正が行われた「2006年度以降」のホームは、全体の73%を占めている。
- 「自立」で「2005年度以前」が過半数を占めているのを除き、ほとんどの項目で全体と同様の結果となっている。



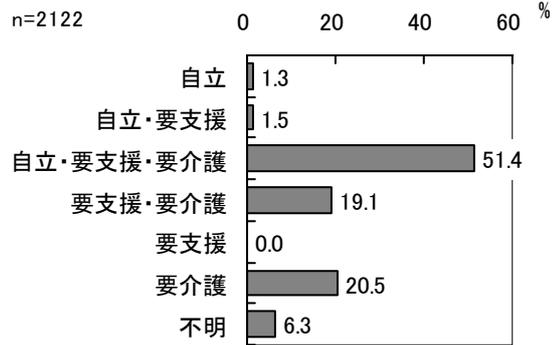
		クロス分析軸区分													
		2005年度以前(571)								2006～2008年度(961)			2009年度以降(585)		対象外(5)
		回答数	1999年度	2000年度	2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	不明
全体		2,122	51	26	32	52	80	134	196	275	325	361	433	152	5
居室面積	13㎡未満	882	1.5%	1.4%	2.3%	2.5%	4.1%	8.2%	10.5%	14.7%	13.2%	15.4%	20.7%	5.4%	0.1%
	13～18㎡未満	520	2.1%	1.0%	1.2%	1.5%	2.9%	3.3%	7.9%	12.3%	17.9%	21.0%	19.2%	9.4%	0.4%
	18㎡以上	415	4.1%	1.4%	1.0%	2.7%	3.4%	4.8%	6.5%	9.2%	17.3%	19.5%	20.0%	10.1%	0.0%
	相部屋のみ	73	1.4%	0.0%	1.4%	5.5%	4.1%	11.0%	11.0%	8.2%	24.7%	8.2%	17.8%	5.5%	1.4%
入居時要件	自立	59	22.0%	5.1%	1.7%	0.0%	6.8%	8.5%	6.8%	5.1%	5.1%	16.9%	15.3%	6.8%	0.0%
	自立・要支援・要介護	1,090	2.7%	1.6%	1.7%	2.8%	3.8%	5.4%	8.8%	11.6%	17.0%	19.4%	18.5%	6.8%	0.1%
	要支援・要介護	839	1.1%	0.6%	1.4%	2.1%	3.5%	7.3%	9.9%	14.1%	13.6%	15.0%	22.9%	8.2%	0.4%
定員規模	9人以下	559	1.6%	2.1%	1.3%	2.1%	4.8%	9.1%	12.3%	15.4%	13.4%	13.2%	19.1%	5.0%	0.4%
	10～18人	528	0.9%	0.9%	1.3%	2.3%	3.2%	7.0%	11.4%	10.4%	16.1%	19.3%	20.8%	6.1%	0.2%
	19～29人	375	3.2%	0.5%	1.9%	2.9%	3.5%	4.8%	7.2%	13.3%	13.9%	18.7%	21.6%	8.0%	0.5%
	30人以上	658	3.8%	1.1%	1.7%	2.6%	3.5%	4.3%	6.1%	12.8%	17.0%	17.5%	20.5%	9.3%	0.0%

居室面積・入居時要件・定員規模別にみた開設年度（クロス分析軸区分）



③入居時要件

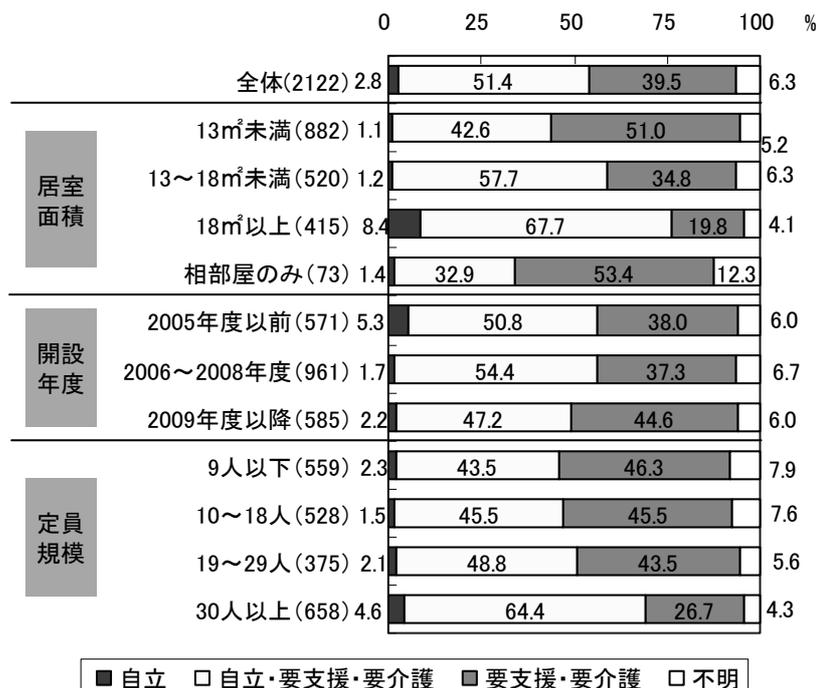
○過半数を「自立・要支援・要介護」が占めている。「要介護」が2割と続き、要介護認定者のみ（「要支援・要介護」+「要介護」）を対象としたホームは4割を占めている。自立者を入居対象に含んでいる（「自立」+「自立・要支援」）ホームは、わずか2%未満に留まっている。



○「18㎡以上」「30人以上」で、「自立」の割合が5%と高く、「要支援・要介護」が2~3割弱と少なくなっている。一方、「13㎡未満」「相部屋」は、「要支援・要介護」が半数以上を占めており、「自立」は1%程度となっている。

		クロス分析軸区分							
		自立(56)		自立・要支援・要介護(1090)		要支援・要介護(839)		対象外(134)	
		回答数	自立	自立・要支援	自立・要支援・要介護	要支援・要介護	要介護	要支援	不明
全体		2,122	28	31	1,090	405	434	1	133
		100.0%	1.3%	1.5%	51.4%	19.1%	20.5%	0.0%	6.3%
居室面積	13㎡未満	882	0.6%	0.6%	42.6%	21.8%	29.3%	0.1%	5.1%
	13~18㎡未満	520	0.6%	0.6%	57.7%	18.5%	16.3%	0.0%	6.3%
	18㎡以上	415	4.3%	4.1%	67.7%	13.5%	6.3%	0.0%	4.1%
	相部屋のみ	73	0.0%	1.4%	32.9%	12.3%	41.1%	0.0%	12.3%
開設年度	2005年度以前	571	2.5%	2.8%	50.8%	15.2%	22.8%	0.2%	5.8%
	2006~2008年度	961	0.7%	0.9%	54.4%	18.9%	18.3%	0.0%	6.7%
	2009年度以降	585	1.2%	1.0%	47.2%	23.2%	21.4%	0.0%	6.0%
定員規模	9人以下	559	1.4%	0.9%	43.5%	20.2%	26.1%	0.2%	7.7%
	10~18人	528	0.8%	0.8%	45.5%	21.4%	24.1%	0.0%	7.6%
	19~29人	375	0.8%	1.3%	48.8%	21.1%	22.4%	0.0%	5.6%
	30人以上	658	2.0%	2.6%	64.4%	15.0%	11.7%	0.0%	4.3%

居室面積・開設年度・定員規模別にみた開設年入居時要件（クロス分析軸区分）

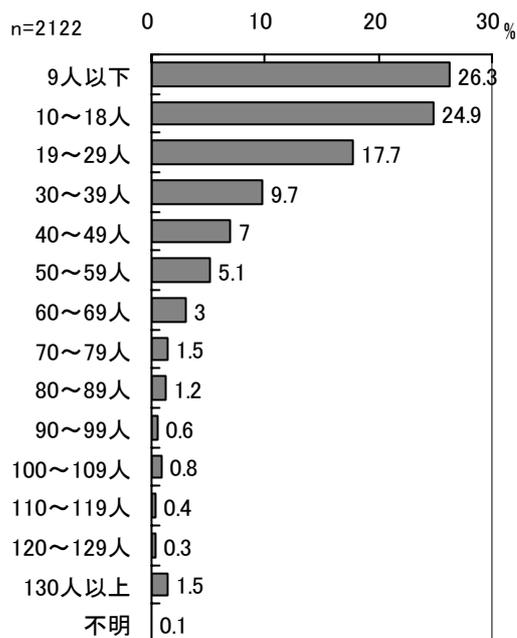


④定員規模

○2006年の老人福祉法改正時に含まれなかった「9人以下」が26%と最も高くなっている。次いで、「10～18人」(23%)となっており、18人以下の小規模ホームが半数を占めている。「100人以上」の規模が大きいホームはわずか3%に留まっている。

○平均定員数は、27.3人となっている。「18㎡以上」「自立」では、平均定員数が50人前後と他項目よりも高い。一方、「13㎡未満」「要支援・要介護」では、20人前後となっている。

○居室面積が小さくなるほど、定員規模が小さくなる傾向にある。特に、「13㎡未満」「相部屋」では4割弱が「9人以下」となっている。入居時要件でも「要介護・要支援」になるほど「9人以下」のホームが多くなっている。



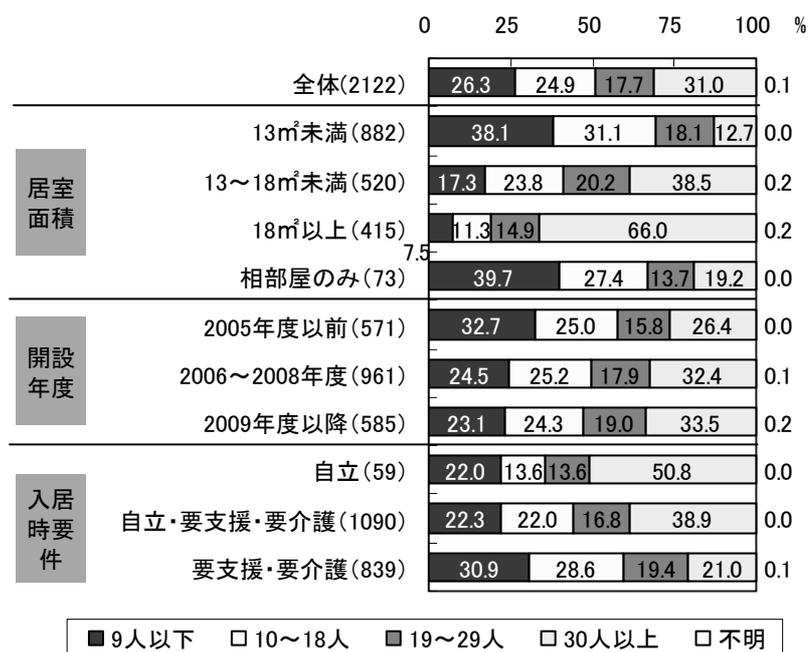
●定員規模 (平均値)

項目	平均値
全体(2122)	27.3
居室面積	
13㎡未満(882)	16.9
13～18㎡未満(520)	28.7
18㎡以上(415)	48.3
相部屋のみ(73)	21.2
開設年度	
2005年度以前(571)	25.2
2006～2008年度(961)	27.8
2009年度以降(585)	28.6
入居時要件	
自立(59)	53.6
自立・要支援・要介護(1090)	31.9
要支援・要介護(839)	20.5

		クロス分析軸区分								
		9人以下 (559)	10～18人 (528)	19～29人 (375)	30人以上(357)					
		合計	9人以下	10～18人	19～29人	30～39人	40～49人	50～59人	60～69人	70～79人
全体		2,122	559	528	375	206	148	109	64	32
		100.0%	26.3%	24.9%	17.7%	9.7%	7.0%	5.1%	3.0%	1.5%
居室面積	13㎡未満	882	38.1%	31.1%	18.1%	5.9%	3.3%	1.6%	0.8%	0.5%
	13～18㎡未満	520	17.3%	23.8%	20.2%	15.2%	9.2%	5.8%	3.5%	1.3%
	18㎡以上	415	7.5%	11.3%	14.9%	12.8%	14.2%	14.0%	8.0%	4.3%
	相部屋のみ	73	39.7%	27.4%	13.7%	11.0%	2.7%	2.7%	0.0%	0.0%
開設年度	2005年度以前	571	32.7%	25.0%	15.8%	8.4%	5.3%	4.7%	3.0%	1.1%
	2006～2008年度	961	24.5%	25.2%	17.9%	9.7%	8.1%	4.9%	3.0%	1.9%
	2009年度以降	585	23.1%	24.3%	19.0%	11.1%	6.8%	6.0%	3.1%	1.4%
入居時要件	自立	59	22.0%	13.6%	13.6%	8.5%	8.5%	5.1%	3.4%	1.7%
	自立・要支援・要介護	1,090	22.3%	22.0%	16.8%	10.6%	8.9%	6.9%	4.1%	1.7%
	要支援・要介護	839	30.9%	28.6%	19.4%	8.7%	4.6%	3.5%	1.8%	1.3%

		30人以上(357)							対象外(2)
		合計	80～89人	90～99人	100～109人	110～119人	120～129人	130人以上	不明
全体		2,122	25	12	17	8	6	31	2
		100.0%	1.2%	0.6%	0.8%	0.4%	0.3%	1.5%	0.1%
居室面積	13㎡未満	882	0.1%	0.0%	0.3%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%
	13～18㎡未満	520	0.8%	0.6%	0.4%	0.4%	0.4%	1.0%	0.2%
	18㎡以上	415	3.6%	1.4%	1.9%	1.2%	0.5%	4.1%	0.2%
	相部屋のみ	73	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%	0.0%
開設年度	2005年度以前	571	0.9%	0.2%	0.7%	0.2%	0.5%	1.6%	0.0%
	2006～2008年度	961	1.1%	0.8%	0.7%	0.5%	0.2%	1.4%	0.1%
	2009年度以降	585	1.5%	0.5%	1.0%	0.3%	0.2%	1.5%	0.2%
入居時要件	自立	59	3.4%	5.1%	1.7%	1.7%	1.7%	10.2%	0.0%
	自立・要支援・要介護	1,090	1.6%	0.7%	1.5%	0.5%	0.4%	2.2%	0.0%
	要支援・要介護	839	0.5%	0.1%	0.0%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%

居室面積・開設年度・入居時要件別にみた定員規模（クロス分析軸区分）



“住宅型ホーム”の居室面積クロス軸 4 類型のホームプロフィール特性

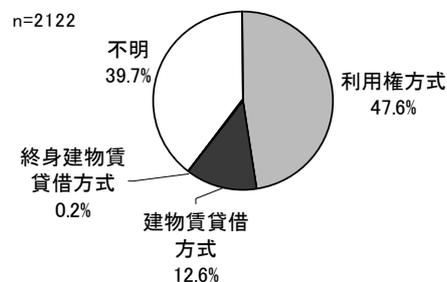
居室面積区分 その他区分	13㎡未満(882)	13～18㎡未満(520)	18㎡以上(415)	相部屋のみ(73)
開設年度	「2006～2008 年度」に開設されたホームが 43%を占め最も多い。次いで、「2005 年度以前」(30%)となっているが、「2009 年度以降」も 26%と拮抗している。	半数以上が「2006～2008 年度」に開設されたホームとなっている。次いで「2009 年度以降」(29%)、「2005 年度以前」(20%)となっている。	「2006～2008 年度」に開設されたホームが 46%を占め最も多い。次いで「2009 年度以降」(30%)、「2005 年度以前」(24%)となっている。	「2006～2008 年度」に開設されたホームが 41%を占め最も多い。次いで「2005 年度以前」(30%)、「2006 年度以降」(23%)となっている。
入居時要件	過半数が「要支援・要介護」のホームとなっており、次いで「自立・要支援・要介護」43%となっている。入居時要件「自立」のホームは、わずか 1%となっている。	6 割弱が「自立・要支援・要介護」のホームとなっており、次いで「要支援・要介護」35%となっている。入居時要件「自立」のホームは、わずか 1%となっている。	7 割弱が「自立・要支援・要介護」のホームとなっており、次いで「要支援・要介護」2 割となっている。「自立」のホームは、8%と少ないが、4 類型の中では最も多い。	過半数が「要支援・要介護」のホームとなっており、次いで「自立・要支援・要介護」33%となっている。入居時要件「自立」のホームは、わずか 1%となっている。
定員規模	平均定員数は 16.9 人と 4 類型の中で最少となっている。「9 人以下」が 38%と最も多く、次いで「10～18 人」(31%)、「19～29 人」(18%)となっている。「30 人以上」は 12%と最も少ない。10 人区分で見ても、80 人以上のホームはほとんどなく、小規模ホームが中心となっている。	平均定員数は 28.4 人と 4 類型で 2 番目に大きい。「30 人以上」が 39%と最も多い。「19～29 人」「10～18 人」「9 人以下」は、それぞれ 2 割前後と拮抗している。	平均定員数は、48.3 人と 4 類型の中で最大となっている。66%が「30 人以上」となっており、10 人区分で見ても、「100 人以上」も 1 割弱と多い。次いで「19～29 人」(15%)、「10～18 人」(11%)、「9 人以下」(8%)となっている。	平均定員数も 21.2 人と 4 類型の中で 2 番目に小さい。「9 人以下」が 40%と最も多く、次いで「10～18 人」(27%)、「30 人以上」(19%)となっている。「30 人以上」を 10 人区分で見ると、「60 人以上」のホームはほとんどみられないものの、「130 人以上」が 3%と若干高くなっている。
居室面積クロス軸の特徴	小規模ホームが多く、特に 4 割弱のホームが 2006 年度の老人福祉法改正以前に含まれなかった「9 人以下」のホームとなっている。法改正により届出をしたホームが多く含まれると考えられる。入居時要件「要支援・要介護」が 43%と 4 類型の中で 2 番目に高い。	30 人前後のホームが多いものの、「9 人以下」も 2 割弱あり、規模は小規模から中規模のホームに分散している。8 割が 2006 年度以降に開設されたホームとなっており、4 類型の中で最も高い。	「30 人以上」のホームが 7 割弱を占め、100 人以上のホームも 1 割弱あり、中規模から大規模ホームに分散している。「9 人以下」のホームは 1 割弱に留まっている。(老人福祉法改正による届出ホームは少ないと考えられる)「自立・要支援・要介護」の割合は 7 割と 4 類型で最も高く、「自立」割合も高い。	小規模ホームが多く、特に 4 割のホームが 2006 年度の老人福祉法改正以前に含まれなかった「9 人以下」のホームとなっている。開設法改正により届出をしたホームが多く含まれると考えられる。入居時要件「要支援・要介護」が半数以上と 4 類型の中で最も高い。

(2) 表示事項等について

①居住の権利形態

重要事項説明書の「類型及び表示事項」のうち、「居住の権利形態」の記載を分類した。全体では、「利用権方式」が48%を占め、「建物賃貸借方式」が13%であった。「居住の権利形態」について記載がないものが4割にのぼる。

居室面積別にみると、「18㎡以上」では、特に「利用権方式」の割合が高く、6割にのぼる。「13㎡未満」「相部屋のみ」では半数前後が未記入となっている。



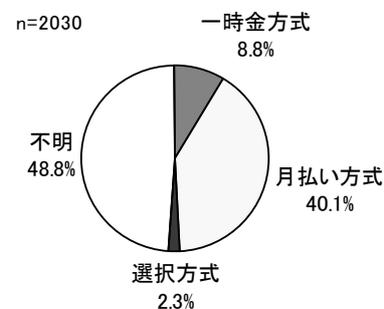
		回答数	利用権方式	建物賃貸借方式	終身建物賃貸借方式	不明
全体		2,122	1,010	268	5	842
		100.0%	47.6%	12.6%	0.2%	39.7%
居室面積	13㎡未満	882	42.9%	12.9%	0.0%	44.2%
	13～18㎡未満	520	52.3%	11.7%	0.2%	36.2%
	18㎡以上	415	59.3%	12.5%	0.5%	28.0%
	相部屋のみ	73	37.0%	8.2%	0.0%	54.8%

②利用料の支払い方式

利用料の支払い方式の記載状況をみると、全体のほぼ半数が記載されていないか、内容が判断できない状況であった。

集計結果をみると、全体では、「一時金方式」は1割弱、「月払い方式」は4割、「(いずれかの) 選択方式」が2%である。

居室面積別にみると、「18㎡以上」では、「一時金方式」の割合が2割弱と全体に比べ高くなっている。

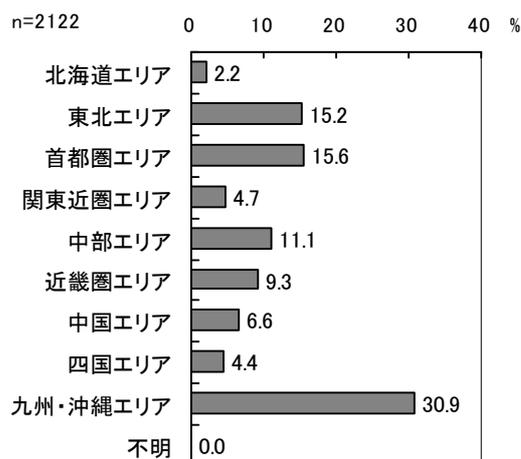


		回答数	一時金方式	月払い方式	選択方式	不明
全体		2,030	178	814	47	991
		100.0%	8.8%	40.1%	2.3%	48.8%
居室面積	13㎡未満	836	6.0%	37.9%	1.8%	54.3%
	13～18㎡未満	499	6.2%	47.7%	2.6%	43.5%
	18㎡以上	391	18.2%	36.1%	4.6%	41.2%
	相部屋のみ	73	2.7%	38.4%	0.0%	58.9%

③ホーム所在地

ホーム所在地をみると、「九州・沖縄エリア」が3割を占め、次いで「首都圏エリア」「東北エリア」が15%と、「介護付ホーム」の分布とは異なる結果となった。

居室面積別にみると、「18㎡以上」の割合は、「首都圏エリア」「近畿圏エリア」で高い傾向にある。

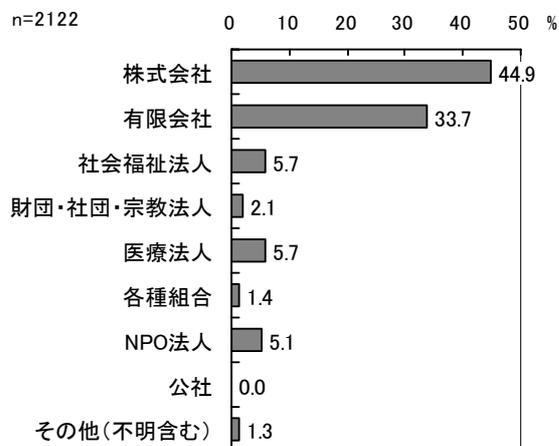


		回答数	北海道 エリア	東北エリ ア	首都圏 エリア	関東近 圏エリア	中部エリ ア	近畿圏 エリア	中国エリ ア	四国エリ ア	九州・沖 縄エリア	不明
全体		2,122	47	322	332	100	235	197	141	93	655	0
		100.0%	2.2%	15.2%	15.6%	4.7%	11.1%	9.3%	6.6%	4.4%	30.9%	0.0%
居室 面積	13㎡未満	882	2.6%	21.3%	17.6%	3.9%	8.6%	5.4%	6.6%	2.6%	31.4%	0.0%
	13～18㎡未満	520	2.1%	14.6%	12.1%	6.9%	9.8%	8.3%	5.8%	4.4%	36.0%	0.0%
	18㎡以上	415	2.7%	7.0%	20.2%	5.3%	11.3%	13.3%	8.0%	5.5%	26.7%	0.0%
	相部屋のみ	73	0.0%	19.2%	1.4%	2.7%	12.3%	9.6%	6.8%	1.4%	46.6%	0.0%

④法人種別

法人種別をみると、「株式会社」が45%、「有限会社」が34%である。

居室面積、定員規模別にみると、居室面積「13㎡未満」、定員規模「10～18人以下」「9人以下」では、「有限会社」が4割超と第一位となっている。



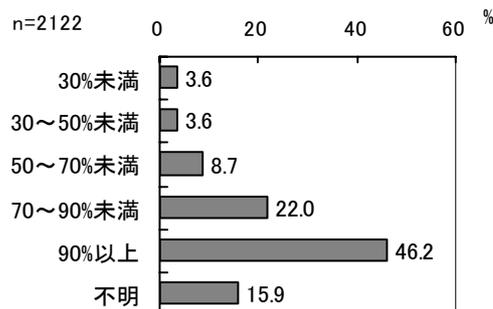
		回答数	株式会社	有限会社	社会福祉 法人	財団・社 団・宗教 法人	医療法人	各種組合	NPO法人	公社	その他 (不明含 む)
全体		2,122	953	715	120	44	122	30	109	1	28
		100.0%	44.9%	33.7%	5.7%	2.1%	5.7%	1.4%	5.1%	0.0%	1.3%
居室 面積	13㎡未満	882	38.8%	42.0%	3.3%	1.5%	4.0%	1.6%	6.9%	0.0%	2.0%
	13～18㎡未満	520	46.5%	32.7%	6.7%	1.3%	7.9%	1.5%	3.1%	0.0%	0.2%
	18㎡以上	415	59.3%	14.5%	9.9%	3.9%	8.2%	1.4%	1.9%	0.2%	0.7%
	相部屋のみ	73	28.8%	56.2%	2.7%	1.4%	6.8%	0.0%	4.1%	0.0%	0.0%
定員 規模	9人以下	559	31.5%	43.3%	4.7%	0.9%	4.1%	2.0%	10.9%	0.0%	2.7%
	10～18人	528	35.4%	45.8%	4.2%	1.7%	4.4%	1.1%	5.5%	0.0%	1.9%
	19～29人	375	45.1%	32.5%	8.3%	1.9%	6.7%	1.3%	3.5%	0.3%	0.5%
	30人以上	658	63.8%	16.4%	6.2%	3.5%	7.8%	1.2%	0.9%	0.0%	0.2%

(3) 入居者状況について

①入居率

ホームごとに、重要事項説明書に記載された定員数に対する入居者割合を入居率（＝入居者数÷定員数）として計算した。全体では、半数弱が「90%以上」となっているが、「70～90%未満」が22%、「70%未満」の合計も16%にのぼる。

居室面積、定員規模別にみると、居室面積が狭いほど、また、定員規模が少ないほど、「90%以上」の回答が多くなる。

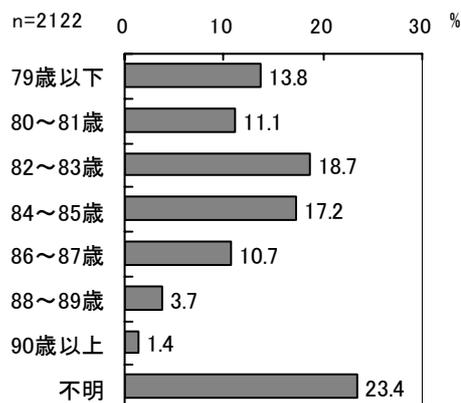


		回答数	30%未満	30～50%未満	50～70%未満	70～90%未満	90%以上	不明
全体		2,122	76	77	184	466	981	338
		100.0%	3.6%	3.6%	8.7%	22.0%	46.2%	15.9%
居室面積	13㎡未満	882	1.1%	1.6%	7.7%	23.5%	54.1%	12.0%
	13～18㎡未満	520	3.1%	2.9%	8.8%	22.1%	43.1%	20.0%
	18㎡以上	415	9.4%	8.9%	12.5%	20.0%	33.0%	16.1%
	相部屋のみ	73	1.4%	5.5%	2.7%	15.1%	61.6%	13.7%
定員規模	9人以下	559	1.8%	1.6%	9.3%	22.5%	49.0%	15.7%
	10～18人	528	1.3%	1.5%	7.2%	20.5%	52.8%	16.7%
	19～29人	375	2.7%	3.2%	7.7%	22.1%	48.0%	16.3%
	30人以上	658	7.4%	7.3%	9.9%	22.6%	37.7%	15.0%

②平均年齢

重要事項説明書に記載されたホームごとの入居者の平均年齢を整理した。全体では、「82～83歳」「84～85歳」の合計で35%となる。無回答も1/4にのぼる。

居室面積別にみると、居室面積と入居時要件の関係性を反映してか、居室面積が小さくなるほど、平均年齢の分布が高くなる傾向にある。



		回答数	79歳以下	80～81歳	82～83歳	84～85歳	86～87歳	88～89歳	90歳以上	不明
全体		2,122	293	235	397	365	228	78	29	497
		100.0%	13.8%	11.1%	18.7%	17.2%	10.7%	3.7%	1.4%	23.4%
居室面積	13㎡未満	882	16.1%	10.8%	16.8%	16.6%	13.4%	4.9%	1.1%	20.4%
	13～18㎡未満	520	10.6%	10.2%	18.1%	18.7%	11.7%	3.1%	1.2%	26.5%
	18㎡以上	415	12.8%	14.0%	25.5%	17.3%	5.3%	2.4%	0.2%	22.4%
	相部屋のみ	73	19.2%	9.6%	13.7%	17.8%	9.6%	4.1%	4.1%	21.9%

③要介護度別の入居状況

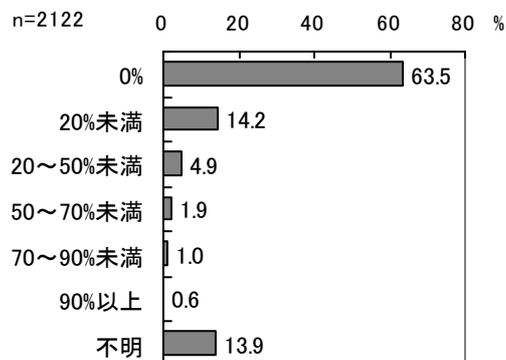
重要事項説明書に記載されている「自立」から「要介護 5」までの入居者数から、ホームごとの要介護度別の入居状況を整理した。

○自立者割合

ホームごとの自立者割合をみると、全体では、「自立者 0%」のホームが 64%と“介護付ホーム (56%)”に比べ多くなっている。また、前回平成 20 年 7 月時点の重要事項説明書集計結果 (48%) を、15 ポイント以上上回っている。

居室面積別にみると、居室面積が狭くなるほど「自立者 0%」の割合は高まり、「13 m²未満」「相部屋のみ」では 8 割前後が「自立者 0%」としている。

入居時要件別では、入居時要件「自立・要支援・要介護」でも半数が「自立者 0%」としている。



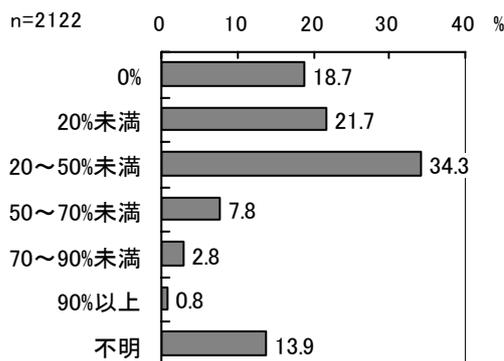
		回答数	0%	20%未満	20~50%未満	50~70%未満	70~90%未満	90%以上	不明
全体		2,122	1,347	302	105	40	21	13	294
		100.0%	63.5%	14.2%	4.9%	1.9%	1.0%	0.6%	13.9%
居室面積	13m ² 未満	882	78.6%	8.0%	2.0%	0.3%	0.1%	0.3%	10.5%
	13~18m ² 未満	520	58.1%	18.5%	5.2%	0.8%	0.6%	0.2%	16.7%
	18m ² 以上	415	35.9%	26.3%	11.1%	6.5%	3.9%	2.2%	14.2%
	相部屋のみ	73	84.9%	1.4%	1.4%	1.4%	0.0%	0.0%	11.0%
入居時要件	自立	59	15.3%	10.2%	6.8%	20.3%	20.3%	10.2%	16.9%
	自立・要支援・要介護	1,090	49.7%	23.0%	8.3%	2.6%	0.8%	0.6%	15.0%
	要支援・要介護	839	85.0%	3.2%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	11.2%

○要支援 1・2、要介護 1 割合

各ホームにおいて、要支援・要介護認定者のうち、「要支援 1」から「要介護 1」までの合計が入居者に占める割合について集計した。

全体では、「20~50%未満」のホームが 34%であった。

居室面積別にみると、「18 m²以上」では、2 割弱が 50%以上と回答している。



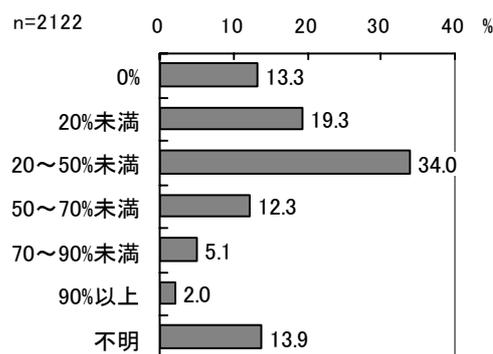
		回答数	0%	20%未満	20~50%未満	50~70%未満	70~90%未満	90%以上	不明
全体		2,122	397	460	727	166	60	18	294
		100.0%	18.7%	21.7%	34.3%	7.8%	2.8%	0.8%	13.9%
居室面積	13m ² 未満	882	27.9%	25.3%	29.1%	4.0%	2.6%	0.6%	10.5%
	13~18m ² 未満	520	11.0%	20.4%	37.5%	9.8%	3.1%	1.5%	16.7%
	18m ² 以上	415	6.7%	14.5%	47.0%	13.5%	3.4%	0.7%	14.2%
	相部屋のみ	73	39.7%	32.9%	13.7%	1.4%	1.4%	0.0%	11.0%
入居時要件	自立	59	11.9%	20.3%	35.6%	6.8%	6.8%	1.7%	16.9%
	自立・要支援・要介護	1,090	11.4%	17.6%	41.0%	10.6%	3.5%	1.0%	15.0%
	要支援・要介護	839	29.2%	26.3%	27.4%	3.6%	1.5%	0.7%	11.2%

○要介護4・5割合

各ホームにおける要支援・要介護認定者のうち、重度にあたる「要介護4」「要介護5」の合計が入居者に占める割合を整理した。全体では、「20～50%未満」が34%を占めた。50%以上のホームも2割にのぼっている。

居室面積、入居時要件別にみると、居室面積が狭くなるにつれ、重度の介護者割合が多くなり、50%以上の割合は、「13㎡未満」では3割に、「相部屋のみ」では4割にのぼる。

入居時要件「自立」のホームでは、7割が「20%未満（0%を含む）」となっている。



		回答数	0%	20%未満	20～50%未満	50～70%未満	70～90%未満	90%以上	不明
全体		2,122	283	409	722	262	108	43	294
		100.0%	13.3%	19.3%	34.0%	12.3%	5.1%	2.0%	13.9%
居室面積	13㎡未満	881	10.3%	13.1%	36.9%	18.3%	7.6%	3.3%	10.6%
	13～18㎡未満	520	13.8%	21.7%	36.5%	6.5%	4.0%	0.6%	16.7%
	18㎡以上	415	18.8%	32.3%	27.5%	6.3%	0.7%	0.2%	14.2%
	相部屋のみ	73	6.8%	8.2%	32.9%	23.3%	9.6%	8.2%	11.0%
入居時要件	自立	59	45.8%	23.7%	8.5%	5.1%	0.0%	0.0%	16.9%
	自立・要支援・要介護	1,090	17.2%	22.8%	32.8%	7.7%	3.4%	1.2%	15.0%
	要支援・要介護	838	6.1%	15.2%	37.9%	18.1%	8.1%	3.3%	11.2%

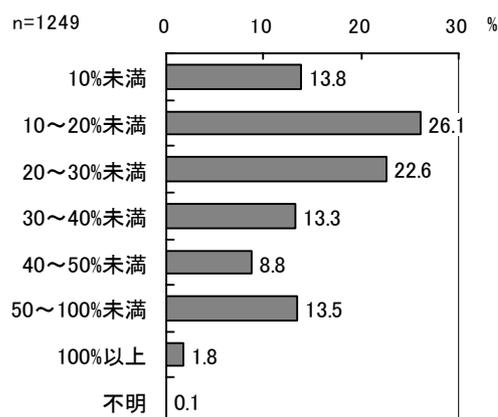
④前年度退居者の状況について

○前年度における退居者の比率

重要事項説明書の「前年度に退去した者の人数」と「入居定員」から、各ホームの前年度における退去者比率（前年度に退去した人数の合計÷入居定員）を計算した。

前年度退去者があった1,249ホームの退居者比率は、「10～20%未満」が26%、「20～30%未満」が23%である。「50～100%」も1割を超えている。

居室面積別にみると、ホームの自立者割合、重度の介護者割合を反映してか、面積が広くなるにつれて、退去者比率は低くなる傾向にある。

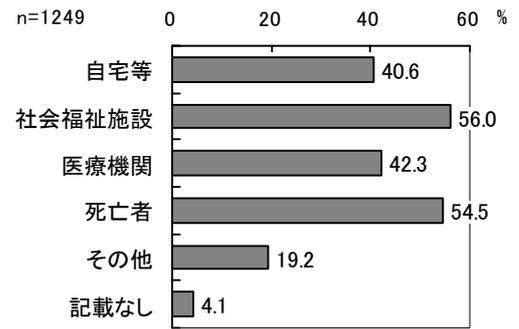


		回答数	10%未満	10～20%未満	20～30%未満	30～40%未満	40～50%未満	50～100%未満	100%以上	不明
全体		1,249	172	326	282	166	110	169	23	1
		100.0%	13.8%	26.1%	22.6%	13.3%	8.8%	13.5%	1.8%	0.1%
居室面積	13㎡未満	521	5.8%	27.1%	23.6%	13.8%	10.7%	16.9%	2.1%	0.0%
	13～18㎡未満	300	11.0%	22.3%	24.7%	16.3%	9.7%	13.7%	2.3%	0.0%
	18㎡以上	257	34.2%	28.4%	14.8%	10.9%	5.4%	5.4%	0.4%	0.4%
	相部屋のみ	52	9.6%	21.2%	25.0%	9.6%	9.6%	21.2%	3.8%	0.0%

○退居先

前年度退去者があった1,249ホームについて退去者の退去先有無をみると、「社会福祉施設」「死亡者」がいずれも過半数で最も多い。「医療機関」、「自宅等」が4割で並んだ。

居室面積別にみると、「18㎡以上」では、「死亡者」と「自宅等」「社会福祉施設」がそれぞれ6割前後となっているのに対し、「13㎡未満」「相部屋のみ」では「自宅等」の割合は3割に留まっている。



		回答数	自宅等	社会福祉施設	医療機関	死亡者	その他	不明
全体		1,249	507	700	528	681	240	51
		100.0%	40.6%	56.0%	42.3%	54.5%	19.2%	4.1%
居室面積	13㎡未満	521	31.5%	50.7%	39.3%	49.1%	16.7%	5.6%
	13～18㎡未満	300	47.3%	68.0%	53.7%	56.7%	20.3%	2.7%
	18㎡以上	257	56.0%	58.0%	35.4%	63.0%	22.6%	2.7%
	相部屋のみ	52	26.9%	42.3%	38.5%	40.4%	25.0%	7.7%

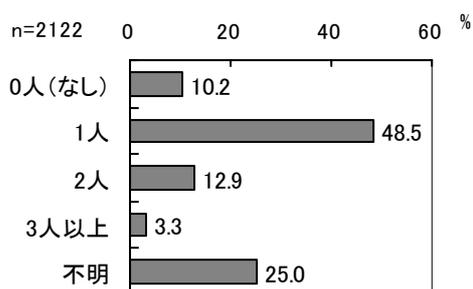
(4) 職員状況について

①夜勤を行う看護・介護職員体制

重要事項説明書の「看護職員及び介護職員の人数」の記載から、「最少」及び「平均」の人員体制を整理した。

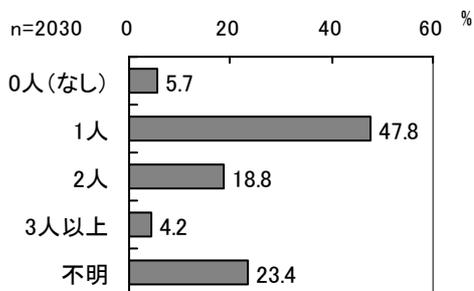
○最少人員体制

全体でみると、「1人」とする回答が半数である。「不明」も25%にのぼる。



○平均人員体制

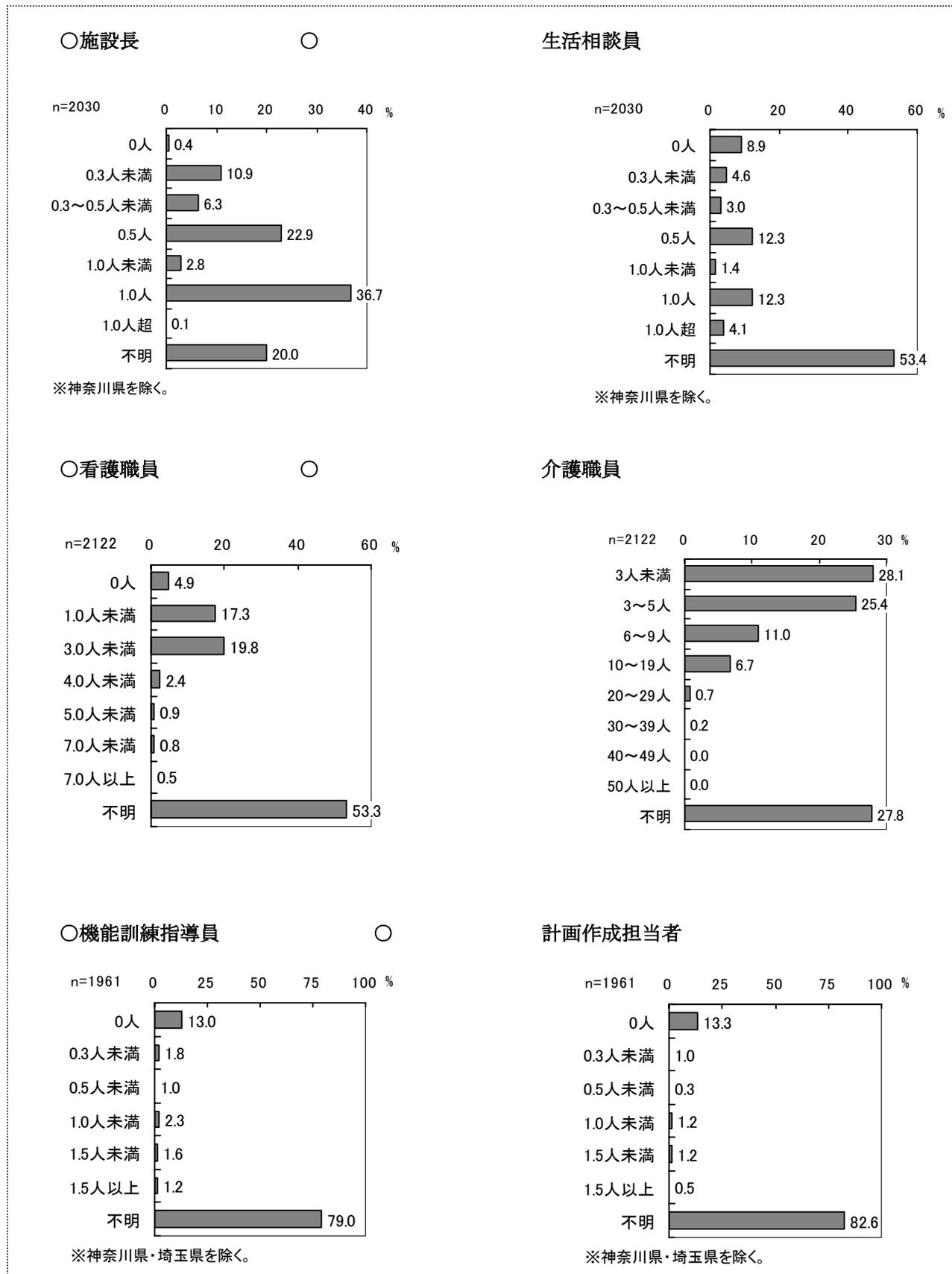
全体でみると、「1人」が半数である。「不明」も23%にのぼる。



※神奈川県を除く。

②職種別職員数（常勤換算）

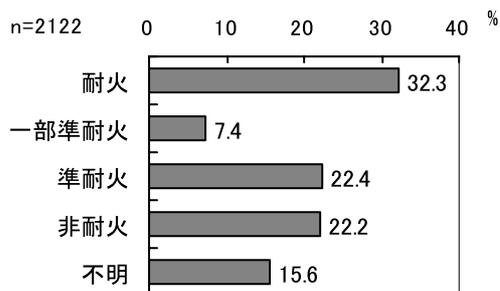
重要事項説明書の職員欄に常勤換算数として記載のあった数値を用いて、各職種の配置人数を整理した。全般に不明回答が多く、以下参考として紹介する。



(5) 施設状況について

重要事項説明書の「施設・設備等の状況」の「建物の構造」から建物の耐火性について、さらに、高齢者専用賃貸住宅等との対比の観点から、「個室の便所の設置数」「緊急通報装置の設置状況」について集計した。集計結果は以下のとおりである。

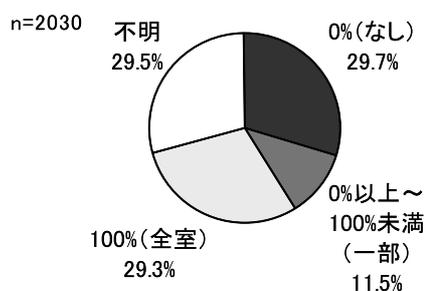
①建物の耐火性について



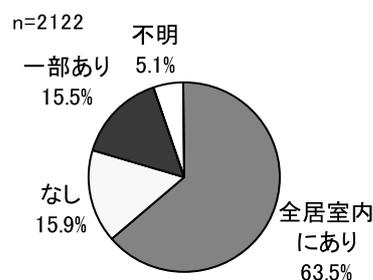
		回答数	耐火	一部準耐火	準耐火	非耐火	不明
全体		2,122	686	158	476	471	331
		100.0%	32.3%	7.4%	22.4%	22.2%	15.6%
居室面積	13㎡未満	882	18.5%	6.6%	24.0%	31.7%	19.2%
	13～18㎡未満	520	36.2%	8.8%	27.5%	16.7%	10.8%
	18㎡以上	415	63.1%	9.6%	16.1%	5.3%	5.8%
	相部屋のみ	73	20.5%	2.7%	21.9%	41.1%	13.7%
定員規模	9人以下	559	11.4%	6.1%	20.4%	40.8%	21.3%
	10～18人	528	20.1%	6.8%	23.7%	30.5%	18.9%
	19～29人	375	30.9%	8.0%	31.5%	17.3%	12.3%
	30人以上	658	60.8%	8.8%	17.9%	2.4%	10.0%

②設備状況について

○居室内トイレの設置状況



○緊急通報装置の設置状況



[居室内トイレの設置状況]

		回答数	0%(なし)	0%以上～ 100%未満 (一部)	100%(全 室)	不明
全 体		2,030	603	234	595	598
		100.0%	29.7%	11.5%	29.3%	29.5%
居室 面積	13㎡未満	836	41.7%	11.2%	5.9%	41.1%
	13～18㎡未満	499	27.7%	17.4%	33.9%	21.0%
	18㎡以上	391	3.8%	8.4%	82.1%	5.6%
	相部屋のみ	73	53.4%	0.0%	5.5%	41.1%

[緊急通報装置の設置状況]

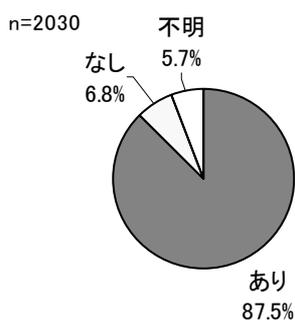
		回答数	全居室内 にあり	なし	一部あり	不明
全 体		2,122	1,347	338	328	109
		100.0%	63.5%	15.9%	15.5%	5.1%
居室 面積	13㎡未満	882	47.3%	23.6%	23.9%	5.2%
	13～18㎡未満	520	79.4%	7.3%	9.6%	3.7%
	18㎡以上	415	91.6%	4.1%	2.9%	1.4%
	相部屋のみ	73	24.7%	41.1%	31.5%	2.7%

(6) その他ホームの状況について

重要事項説明書の「サービスの提供により賠償すべき事故が発生した時の対応」及び「利用者等の意見を把握する体制、第三者による評価の実施状況等」について、記載内容を集計した。集計結果は以下のとおりである。

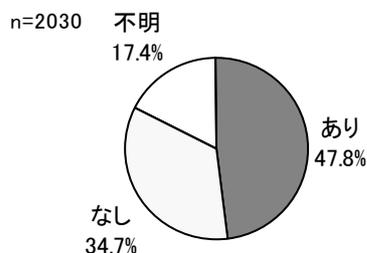
①損害賠償について

○損害賠償責任保険の加入状況



		回答数	あり	なし	不明
全 体		2,030	1,777	138	115
		100.0%	87.5%	6.8%	5.7%
居室面積	13㎡未満	836	88.6%	5.4%	6.0%
	13～18㎡未満	499	89.8%	5.4%	4.8%
	18㎡以上	391	88.5%	8.4%	3.1%
	相部屋のみ	73	84.9%	9.6%	5.5%

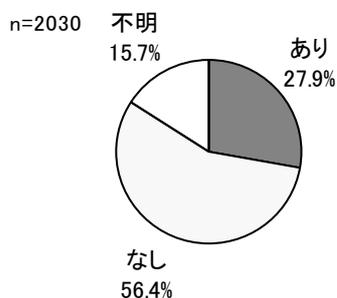
○その他、賠償すべき事故発生時の対応の有無



		回答数	あり	なし	不明
全 体		2,030	971	705	354
		100.0%	47.8%	34.7%	17.4%
居室面積	13㎡未満	836	53.0%	30.1%	16.9%
	13～18㎡未満	499	49.3%	33.5%	17.2%
	18㎡以上	391	37.1%	46.3%	16.6%
	相部屋のみ	73	50.7%	34.2%	15.1%

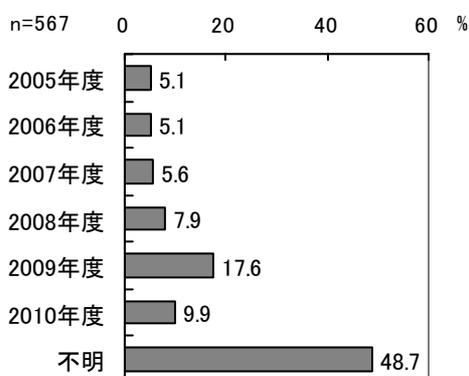
②利用者の意見の把握について

○利用者の意見を把握する取組の有無



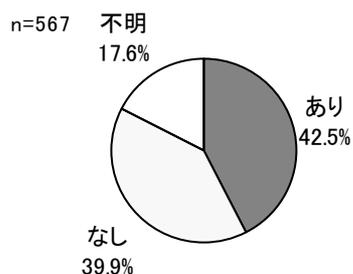
		回答数	あり	なし	不明
全体		2,030	567	1,145	318
		100.0%	27.9%	56.4%	15.7%
居室面積	13㎡未満	836	23.8%	61.2%	15.0%
	13～18㎡未満	499	30.9%	54.7%	14.4%
	18㎡以上	391	34.5%	49.9%	15.6%
	相部屋のみ	73	19.2%	74.0%	6.8%
定員規模	9人以下	540	21.5%	64.6%	13.9%
	10～18人	502	23.3%	59.8%	16.9%
	19～29人	359	27.9%	53.5%	18.7%
	30人以上	627	37.3%	48.2%	14.5%

○取組の実施年度



		回答数	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	不明
全体		567	29	29	32	45	100	56	276
		100.0%	5.1%	5.1%	5.6%	7.9%	17.6%	9.9%	48.7%
居室面積	13㎡未満	199	6.0%	2.5%	6.5%	10.6%	15.6%	9.0%	49.7%
	13～18㎡未満	154	6.5%	5.8%	3.9%	5.2%	15.6%	9.1%	53.9%
	18㎡以上	135	3.0%	5.2%	1.5%	7.4%	25.2%	13.3%	44.4%
	相部屋のみ	14	0.0%	21.4%	28.6%	21.4%	0.0%	7.1%	21.4%

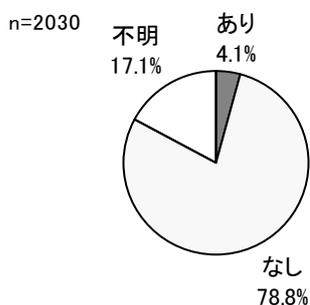
○当該結果の開示状況



		回答数	あり	なし	不明
全体		567	241	226	100
		100.0%	42.5%	39.9%	17.6%
居室面積	13㎡未満	199	29.6%	52.8%	17.6%
	13～18㎡未満	154	44.8%	32.5%	22.7%
	18㎡以上	135	57.0%	29.6%	13.3%
	相部屋のみ	14	57.1%	35.7%	7.1%

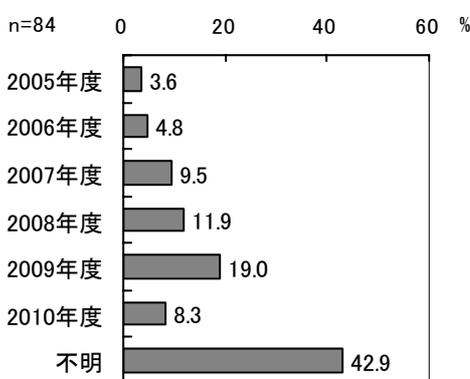
③第三者評価の実施について

○第三者評価実施の有無



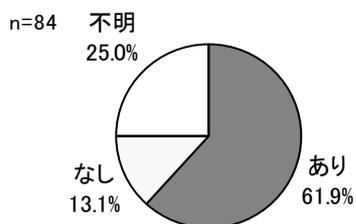
		回答数	あり	なし	不明
全体		2,030	84	1,599	347
		100.0%	4.1%	78.8%	17.1%
居室面積	13㎡未満	836	3.1%	81.2%	15.7%
	13～18㎡未満	499	6.0%	77.6%	16.4%
	18㎡以上	391	4.3%	77.5%	18.2%
	相部屋のみ	73	2.7%	87.7%	9.6%

○実施年度



		回答数	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	不明
全体		84	3	4	8	10	16	7	36
		100.0%	3.6%	4.8%	9.5%	11.9%	19.0%	8.3%	42.9%
居室面積	13㎡未満	26	3.8%	7.7%	0.0%	11.5%	15.4%	7.7%	53.8%
	13～18㎡未満	30	3.3%	3.3%	23.3%	13.3%	20.0%	3.3%	33.3%
	18㎡以上	17	5.9%	0.0%	5.9%	0.0%	17.6%	11.8%	58.8%
	相部屋のみ	2	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%

○当該結果の開示状況



		回答数	あり	なし	不明
全体		84	52	11	21
		100.0%	61.9%	13.1%	25.0%
居室面積	13㎡未満	26	57.7%	7.7%	34.6%
	13～18㎡未満	30	66.7%	10.0%	23.3%
	18㎡以上	17	52.9%	35.3%	11.8%
	相部屋のみ	2	100.0%	0.0%	0.0%

第2編 多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査報告

第1部 有料老人ホーム標準入居契約書の改訂

※第1部で用いる「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」及びその内容は、平成24年3月16日改正のものである。(以下「新指導指針」という)

1 標準入居契約書に関わるこれまでの協会の取り組みと「有料老人ホーム入居契約書(協会モデル)」の前提について

(1) 協会における有料老人ホーム標準入居契約書改訂について

(社)全国有料老人ホーム協会による「有料老人ホーム標準入居契約書(以下「標準入居契約書」という)」の作成は、昭和58年に学識者や事業者等で構成される委員会により、収集した入居契約書を分析し入居契約書の統一化を試みたことから始まる。その後、標準入居契約書は、度重なる法・指導指針改正に呼応する形で、消費者保護の視点を盛り込みながら改訂を重ねてきた。その際、一貫して前提としてきたのが、後述する“終身にわたる利用権方式を採用し、入居一時金を一括して受領する事業”を念頭においた契約モデルであった。

平成24年4月1日からは、改正老人福祉法(平成23年6月改正)が施行され、利用料や一時金の返還に関する規定が追加される。また、法改正前の平成22年7月には消費者委員会から「有料老人ホームの前払金に係る契約の問題に関する建議」が出され、一時金を中心とした有料老人ホームの費用徴収のあり方が問われている状況にある。こうした状況を踏まえ、今般、法改正を受け、「標準入居契約書」の改訂を行った。

一方、近年の有料老人ホーム事業形態の多様化により、当協会の「標準入居契約書」が想定する「利用権方式・一時金方式」以外にも、建物賃貸借方式や月払い方式等の多種多様な契約形態が存在している。(詳細は、第2部「多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査」参照)

こうした状況を鑑み、今回の改訂にあたっては、これまでの「標準入居契約書」から、「有料老人ホーム入居契約書(協会モデル)(以下「入居契約書(協会モデル)」という)」として、ひとつの立場や方法を示す名称に改めることとした。これは、これまで「標準」としてきた事業内容を否定するものではなく、むしろ多種多様な契約形態が存在するなかで改めてその事業理念や特性について再確認し、今後の有料老人ホームの入居契約のあり方についての議論や検討のたたき台となること、さらに業界全体の一層の発展につながることを期待したものである。

表1 当協会における入居契約書作成と契約内容に関する法・指導指針改正の変遷

年	有料老人ホーム入居契約書改訂	契約内容に関する法・指導指針改正
昭和38年 (1963年)		老人福祉法施行 ・有料老人ホームの制度化
昭和49年 (1974年)		有料老人ホーム設置運営指導指針作成 ・望むべき最低限の要件の提示 ・現行の基礎となる、利用料の設定方法、一時金の返還金、契約内容等の規程あり(詳細はない)
昭和57年 (1982年)	(社)全国有料老人ホーム協会設立	
昭和58年 (1983年)	有料老人ホーム入居契約書実態調査による統一様式としての契約書作成 *「利用権型」「分譲型」の2種の契約書を作成	
昭和62年 (1987年)	有料老人ホーム入居契約書ひながた作成(初の標準約款化) *昭和58年の統一様式の大幅改訂	
昭和63年 (1988年)		指導指針改正 ・初めて指針上に「入居一時金」の文言があり。また、入居契約書の細目については、「必要に応じ管理規定等」に明示することが求められた。 ・有料老人ホーム重要事項説明書の作成、入居者交付及び説明の規定追加
平成3年 (1991年)	有料老人ホーム入居契約書「標準タイプ」作成 *利用権方式で、「入居時は自立生活可能な人」を前提としたもの。ホーム内で重度の介護まで提供する「終身利用(同一施設内介護)型」の類型が特に念頭におかれている。	指導指針全面改正 ・入居金の内金割合(20%以内)、入居可能日前の解約の場合の、前払金の返還規定追加 ・介護費用と入居一時金の扱いに関する規程追加 ・分譲型ホーム(老人福祉法外)についての基準追加 ・「契約上定める要介護状況になった場合の取り扱い」による6類型表示
平成4年 (1992年)	有料老人ホーム入居契約書「介護タイプ」作成 *利用権方式で「入居時から常時介護が必要な入居者」を前提としたもの。 「標準有料老人ホーム入居契約書」初版発行	介護専用型有料老人ホーム設置運営指導指針作成 ・介護専用型有料老人ホームの職員配置等基準追加 ・「入院することは設置者の契約解除の条件とはならない」と要介護になった場合の解約規定追加
平成9年 (1997年)		指導指針改正 ・指導指針と介護専用型指導指針の統一化 ・類型の見直し6区分
平成12年 (2000年)		介護保険法施行 ・特定施設入居者生活介護の創設
平成14年 (2002年)	有料老人ホーム標準入居契約書 改訂初版 *指導指針改正、介護保険法施行に伴う改訂 有料老人ホーム標準入居契約書 2訂版 *改訂初版についての軽微な文言修正	指導指針改正 ・現行3類型へ これまで類型として「終身利用権型」があったが、現行類型に変更。表示事項が設けられ、「居住の権利形態」に“終身利用権方式”と記載する方法となった。
平成16年 (2004年)	有料老人ホーム標準入居契約書 3訂版 *景品表示法指定告示への対応	
平成18年 (2006年)	有料老人ホーム標準入居契約書 4訂版 *老人福祉法、介護保険法改への対応	老人福祉法、介護保険法、指導指針改正 ・定義拡大及び保全措置規定 ・短期解約特例規定(指導指針) ・居住の権利形態の「終身利用権」が「利用権」へ
平成19年	有料老人ホーム標準入居契約書 4訂版追補	
平成20年	住宅型有料老人ホームモデル入居契約書作成	
平成21年	有料老人ホーム標準入居契約書 4訂版追補2	
平成23年 (2011年)	有料老人ホーム入居契約書(協会モデル)作成 *老人福祉法改正への対応	老人福祉法(施行平成24年度)、指導指針改正 ・権利金の受領禁止、短期解約特例の義務

※ゴシック体は、有料老人ホーム入居契約書を作成した箇所
 ※法・指導指針の改正は、契約に関係あるものを抜粋したものである

(2) 居住の権利形態と利用料の支払い方式の概念整理

① 居住の権利形態の定義

指導指針では居住の権利形態として、表2に示した3類型を表示することとなっている。それぞれ、準拠する法や権利の内容が異なっている(表3)。

今回調査では、居住の権利形態の回答内容と契約の解除、終了内容が異なるホームが多く散見されたが、入居者の権利を示すものであるため、各事業者には、居住の権利の違いによる事業内容の理解が強く求められる。

表2 居住の権利形態(表示事項: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許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。

表3 利用権方式と建物賃貸借方式の権利内容の違い

	利用権方式	建物賃貸借方式
権利の種類	・利用権 (法令で定義されていない権利)	・賃借権 (借地借家法で定義されている権利)
権利の内容等	・利用権は、大きくは以下の2つの権利によって成り立っていると考えられています。 ①居室や共用施設を利用する権利 ②サービス提供を受ける権利 ・具体的な権利の内容や有効期間等は、各事業者の考えや運営状況により定めることができます。(ただし、入居者の権利を不当に狭めるものでないこと)	・契約する建物(居室や目的施設)を借りる権利です。権利は、借地借家法によって規定されています。 ・契約書の書式については、国土交通省が出している「賃貸住宅標準契約書モデル」に準拠することが望まれます。 ・上記の標準契約書モデルにはサービス契約は含まれていません。
権利保持者	契約当事者のみ有効	契約当事者及び相続人、同居人
居住(施設利用)の権利に関する権利譲渡・転借	できない	事業者の協議・承諾が必要 (できない場合が多い)
サービス提供の権利に関する権利譲渡・転借	できない	賃貸借契約には付随していない (別途、サービス契約を締結する必要がある)
契約当事者の死亡による契約の自動終了	できる	できない
相続	できない	できる

【出典】多様化する有料老人ホームの入居契約に関する調査研究事業報告書(平成20年度)より

②利用料の支払い方式の定義

家賃相当分等の「居住の権利」に対する利用料の支払い方式として、表4に示した3類型を表示することとなっている。

今回調査では、“敷金等の原状回復費用を除き退居時に全額返還する費用”を入居一時金と扱っている回答が多く見られた。家賃6ヶ月分以内の敷金（退居時に全額返還する前払金）については、一時金に該当しないこととなっており、これ以外の前払金を受領せず、家賃又は家賃相当額を月毎に徴収する場合は、「月払い方式」に該当する。

表4 利用料の支払い方式（表示事項）

一時金方式	終身にわたって受領する家賃相当額等の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式
月払い方式	前払金を受領せず、家賃相当額等を月払いする方式
選択方式	入居者により、一時金方式と月払い方式のいずれかを選択できます。

表5 一時金方式と月払い方式の費用義務の違い

	一時金方式	月払い方式
家賃相当額の前払金の発生	一部又は全額の前払費用が発生する	前払費用は発生しない (ただし、家賃の6月分に相当する額を上限とし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還するもの(敷金・保証金等)は除く)
返還金の計算式の明記	義務 (新指導指針9(1)(イ)により規定)	任意
一時金(受領した前払金)の返還金に対する保全措置義務	あり*	なし (上記、括弧内の費用は保全措置対象外)
入居にかかる費用	一時金と月払いにかかる費用	月払いにかかる費用 (敷金・保証金等は、契約終了後居室の原状回復費用を除き返還する)
事業収支計画の閲覧及び入居者の希望による財務諸表の写しの交付	義務 (新指導指針11(1)により規定)	任意
短期解約時の特例	義務 (改正老人福祉法第29条8項)	任意

*平成18年3月31日までに届出を行ったホームに対しては、努力義務

【出典】多様化する有料老人ホームの入居契約に関する調査研究事業報告書(平成20年度)に一部加筆

③契約形態について

契約内容の構成要素である、「①居住の権利形態」と「②利用料の支払い方式」の組み合わせが、契約形態の骨格となる。

有料老人ホームに多いとされる、「利用権方式・一時金方式」の契約形態は、高齢期の住まいとサービスを一体的に提供するという事業特性を反映したものである。

契約自由の原則により、「利用権方式の月払い方式」や「建物賃貸借方式の一時金方式」等の多種多様な契約形態のあり方が認められている。今回調査結果からもその事業や契約形態の多様さが示された（第2部参照）。

いずれの契約形態を採用するにせよ、今後さらに「一時金等の費用算出根拠の提示」等消費者に対する説明責任強化が求められることから、各事業者においては採用した契約形態の特性やその意図を消費者に分かりやすく伝えることが求められる。

表6 「居住の権利形態」と「利用料の支払い方式」の組み合わせパターンと契約事例

居住の権利形態 利用料の支払い	利用権方式	建物賃貸借方式
一時金方式	・有料老人ホームに代表される契約形態	・賃貸借契約の変型（年間契約として1年分まとめて費用支払等）としての契約形態
月払い方式	・有料老人ホームの体験入居等の短期、中期的な契約に多くみられる契約形態	・通常の賃貸住宅にみられる契約形態

2 有料老人ホーム入居契約書（協会モデル）が前提とする事業内容及び老人福祉法改正による契約書改訂のポイント

(1) 入居契約書（協会モデル）が前提とする事業内容と留意点

①入居契約書（協会モデル）の前提とする事業

入居契約書（協会モデル）では、表7に示す“介護付ホームで終身にわたる利用権方式を採用し、入居一時金・介護等一時金を受領する事業”を前提としている。これ以外の事業を採用する場合は、関連規定について変更を行う必要がある。

なお、契約書作成にあたっては、改正された老人福祉法及び同施行規則は元より、民法及び消費者契約法等の契約関連法規を遵守する必要がある。

○終身にわたる利用権方式以外の利用権方式を採用する場合

解約要件等の重大な契約内容の変更を行う場合は、慎重に検討を重ねる必要がある。

○終身建物賃貸借方式及び建物賃貸借方式

民法の賃貸借規定（第601条～第621条）が適用される借地借家法及び国土交通省が作成するモデル契約書に準拠する必要がある。

○月払い方式の場合

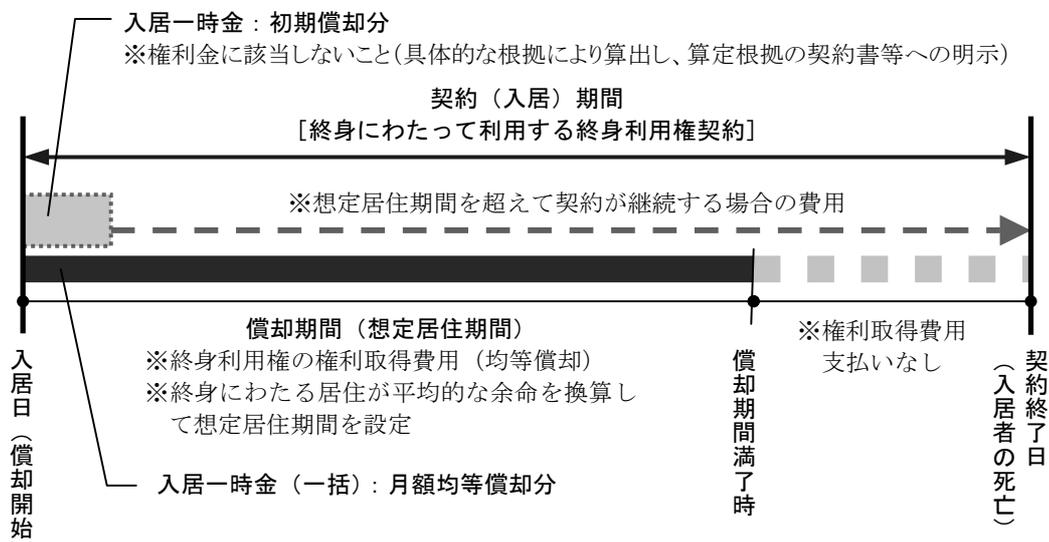
一時金方式と月払い方式では、老人福祉法令並びに指導指針上の規定が異なるため、一時金方式で定めている費用項目の変更が必要である。

表7 入居契約書（協会モデル）が想定する事業内容

事業条件	内容	関連規定	備考欄
類型	介護付有料老人ホーム	第1条第3項、第4条、第12条、第42条第4項、第46条	第12条（介護等）第5項 特定施設入居者生活介護等利用契約の締結に関する規定となっている。 住宅型有料老人ホームの場合は、平成20年度「多様化する有料老人ホームの入居契約に関する調査研究事業報告書」を参照。
居住の権利形態	利用権方式	第3条、第4条、第12条	第3条（目的施設の終身利用権契約）第3項 利用権方式の終身利用権契約として「入居者は、長期不在又は長期入院中においても、目的施設及び居室を終身にわたって利用し、各種サービスの提供を受ける権利を失うことはありません。」と規定している。（詳細は、95頁参照）

事業条件	内容	関連規定	備考欄
利用料の支払い方式	一時金方式	第1条、第3条、第6条、第12条第4項、第23条、第24条、第27条、第34条、第40条、第42条、第44条、第45条	第1条(目的)、第3条(目的施設の終身利用権契約)、第12条第4項(介護等：居室変更)、第24条(月払いの利用料) 本入居契約書(協会モデル)では、入居一時金のみ該当する項目であるが、同じ一時金方式(一括)であっても費用体系は多様であるため、作成の際は留意が必要である。 第34条(一時金の償却方法及び返還金の算出方法) 通常解約の場合の一時金の返還に関する規程であり、改正老人福祉法施行規則に準拠する必要がある。 第45条(短期解約特例) 改正老人福祉法により義務化となった。詳細は99頁を参照。
介護一時金	あり		
保全措置方法	(社)全国有料老人ホーム協会入居者基金制度	第23条第4項	
身元引受人の設定	あり	第7条、第8条、第10条、第12条、第16条、第27条、第29条、第31条、第32条、第35条、第36条、第37条、第38条、第39条、第46条、第47条	第36条(身元引受人) 身元引受人の設定に関する規程。また、本入居契約書(協会モデル)では、「身元引受人を定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではありません。」とし、身元引受人の設定条件を緩和している。 第38条(身元引受人の変更) 第36条により設定した身元引受人が、死亡等した場合に事業者が入居者に対し、「新たに身元引受人を定めることを請求する」ことができる規程。
一時介護室	あり	第12条第3項	
居室の変更	あり	第12条第4項	
提携ホームへの住替え	なし	—	

終身利用権契約における入居一時金(一括)の関係(イメージ)



②終身利用権契約について

入居契約書（協会モデル）では、入居者の死亡を契約の終了日とし、終身にわたる契約締結を行う契約形態を採用している。当協会では、これまでも公表する入居契約書は、一貫して上記の契約形態を採用してきた。

“終身利用権”という言葉は、平成 18 年度の指導指針改定前までは、居住の権利形態の表示事項の 1 つとして定義されていたが、指導指針改正の際に現行の“利用権”と名称と内容が変更になり、言葉が取り除かれた経緯がある。

一方、公正取引委員会では、「終身」や「終身利用」等という標記が居住性等について消費者へ誤解を与えやすいことから、事業者に対し内容の説明義務を強く課している。（次頁参照）

これは、「終身利用権」を否定しているものではないが、安易に“終身”という言葉を使用することで消費者に誤解を与えることを危惧しているものであり、当協会においても不当に“終身”という言葉を用いることはあってはならないと考える。

しかしながら、多様な権利形態が存在する現状において、入居者の状況如何に関わらず終の住処として終身にわたり入居者の生活を担保する事業（契約）として一定の条件を設けた上で「終身利用権」を標榜することは、入居者にとっても他との違いが分かりやすいと考える。このような考えのもと、入居契約書（協会モデル）では、あえて「終身利用権契約」と明記した。この「終身利用権契約」の標榜にあたっては、従前の通り長期入院等による契約解除を含めない等、事業者から解約要件を厳しく制限し、入居者が終身にわたる居住とサービス提供を受けられるよう定めている。

入居契約書（協会モデル）の解約要件（第28条）

- ①入居者が死亡したとき（入居者が 2 人の場合は 2 人とも死亡したとき）
- ②入居者が第 30 条に基づき解約を行ったとき
- ③事業者が第 29 条に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき

【事業者からの解約要件の具体的内容（第 29 条）】

- ・入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき
- ・月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
- ・本入居契約書で定める規程に違反したとき
- ・入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき

公正取引委員会による有料老人ホームの“終身”に関する規定

有料老人ホームに関する不当な表示（平成18年11月1日公正取引委員会告示第35号）

有料老人ホームにおいて、終身にわたって入居者が居住し、又は介護サービスの提供を受けられるかのような表示であって、入居者の状態によっては、当該入居者が当該有料老人ホームにおいて終身にわたって居住し、又は介護サービスの提供を受けられない場合があるにもかかわらず、そのことが明りように記載されていないもの（告示6項）

「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準：平成18年10月12日事務総長通達第13号

6 告示第六項について

(1) 告示第六項の「終身にわたって入居者が居住し、又は介護サービスの提供を受けられるかのような表示」に当たる場合を例示すると、以下のとおりである。

- ① 「終身介護」
- ② 「最後までお世話します。」
- ③ 「生涯介護」
- ④ 「終身利用」
- ⑤ 「入居一時金について追加の費用はいりません。」

(注) 「介護一時金」、「健康管理費」等の表示についても、表示された名目で徴収される費用が高額なこと等とあいまって、「終身にわたって入居者が居住し、又は介護サービスの提供を受けられるかのような表示」に該当する場合もあり得ることに留意する必要がある。

(2) 告示第六項の「入居者の状態によっては、当該入居者が当該有料老人ホームにおいて終身にわたって居住し、又は介護サービスの提供を受けられない場合がある」ことが明りように記載されているとは、以下の事項が記載されているものとする。

ア 入居者の状態によっては、当該入居者に対して、当該有料老人ホームからの退去又は提携施設等への住み替えを求める場合があること。

イ 退去又は提携施設等への住み替えを求めることとなる入居者の状態の具体的な内容

(2) 老人福祉法改正による契約改訂のポイント

平成 24 年 4 月 1 日より改正老人福祉法が施行され、有料老人ホームに対しては「①権利金等の受領禁止」、「②短期解約特例の義務」が求められる。この改正に併せ入居契約書（協会モデル）では、以下のように該当する条項を作成した。

①権利金等の受領禁止について

改正老人福祉法において、権利金等の受領禁止が規定された。更に、新指導指針においても「受領する一時金が権利金に該当しないことを契約書に明示すること」が求められている。

経過措置として、平成 24 年 3 月 31 日までに設置の届出をされた有料老人ホームについては、平成 27 年 4 月 1 日以降に受領する金品から適用となる。

なお、一時金を徴収するホームに対しては、厚生労働省が提示する方法を基本として、一時金の算定根拠を契約書等の書面で明示することが求められている。

入居契約書（協会モデル）における権利金受領禁止の規程条項

入居契約書（協会モデル）条項及び条文	改訂のポイント
<p>第 42 条 入居契約締結時の手続き及び情報開示</p> <p>3 事業者は、本契約締結に際し、入居者が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるように、契約締結前に相当日数の準備期間を設定してこの期間中に、別に定める重要事項説明書等によって入居契約及び管理規程等の内容を説明するとともに、管理規程又は別途書面でもって入居一時金及び介護等一時金の算定根拠を示し、当該一時金が老人福祉法により受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しないこと等の説明を行います。この説明が終了しない前には、本契約を締結しないものとします。説明を行った者及び説明を受けた入居者の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名捺印して、それぞれがこれを保管します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本入居契約書では、第 42 条（入居契約締結時の手続き及び情報開示）において、管理規程又は別紙により、一時金の算定根拠を示し、一時金が権利金等ではない事を説明することとしている。 ・また、表題部の入居及び介護一時金の項目においても、算定根拠の提示とともに、権利金等ではない事を示している。 ・入居一時金を構成する費用の中には、終身にわたる契約の場合には“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”を受領することは可能となっている。

老人福祉法等の改正について～権利金の受領禁止～

[改正老人福祉法 第29条6項]

有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない。

- 老人福祉法では、権利金等については、一時金に限定していない。月額利用料においても、権利金等の受領は禁止となっている。
- 家賃又は家賃相当額の費用には、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が想定されている（新指導指針9利用料等（1）ア）
- 敷金は、6ヶ月分の家賃又は家賃相当額の費用を超えないこと。（指導指針9利用料等（1）イ）

[新指導指針9 利用料等ウ（ア）]

老人福祉法第29条第6項の規定が適用される有料老人ホームについては、受領する一時金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に十分に説明すること。なお、経過措置により権利金等の金品の受領禁止が義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠について入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

- 契約書等への一時金の算定根拠と権利金等に該当しないことを明示することが求められている。
- 平成24年3月31日までに届出を行ったホームに対する改正老人福祉法第29条6項（権利金受領禁止）の適用は平成27年4月1日まで経過措置が行われているが、一時金の算定根拠の明示に対する経過措置は行われていないので留意が必要である。
- 一時金の算定方法は、新指導指針9利用料等（1）ウ（ウ）に基づくことが求められている。

②短期解約特例制度の義務について

これまで指導指針（平成 18 年 3 月 31 日改訂：以下「指導指針」という）に規定されていた、「短期解約特例制度」が、改正老人福祉法上にて規定された。これにより、前払金を徴収するホームに対して、短期解約特例制度の義務づけが行われた。短期解約特例制度の規則（ルール）は、改正老人福祉法施行規則にて定められている。

短期解約特例制度とは、「入居日からの 3 月間の一定期間内において、入居者の退居又は死亡による契約解除が行われた際は、厚生労働省令で定める方法で算定した一時金を返還する」制度である。

入居契約書（協会モデル）における短期解約特例制度の規程条項

入居契約書（協会モデル）条項及び条文	改訂のポイント
<p>第 45 条 短期解約特例</p> <p>入居者が老人福祉法施行規則第 21 条第 1 項第 1 号及び第 2 項第 1 号の定めに従って、入居した日の翌日から 3 月以内において、事業者に対して解約届をもって解約を行った場合は、事業者は、第 34 条の規定にかかわらず、次の第二号及び第三号に掲げる要領に従って、受領済みの入居一時金及び介護等一時金（非返還部分の額を含む。）を入居者に返還します。</p> <p>一 事業者は、予告期間を設定することによって同施行規則で定める 3 月の期間を短縮することはありません。</p> <p>二 入居者は、入居の日から起算して契約が解約された日までの日数の目的施設の利用料として、表題部（6）で規定する 1 日当たり（〇〇〇円）、介護保険給付対象外費用として、1 日当たり（〇〇〇円）で算出された当該期間中の費用の額及び第 31 条に定める原状回復費用を事業者に支払うものとします。</p> <p>三 前号の場合、事業者は、受領済みの入居一時金及び介護等一時金の全額（非返還部分の額を含む。）から前号に規定する入居者の負担額を差し引いた上で、その差引残額を居室の明け渡しを受けた後 90 日以内に、無利息で入居者に返還することとします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉法施行規則第 21 条第 1 項～第 2 項第 1 号については、102 頁「老人福祉法等の改正について～短期解約特例制度～」を参照。 ・短期解約特例の起算日等については、「解説」を参照。 ・老人福祉法及び同施行規則で定める短期解約特例には、予告期間の設定はなく、通常解約のような解約予告期間を入居契約に規程することはできない。 ・新指導指針においても、「予告期間を設定し、短期解約特例の期間（3 月）を事実上短縮すること」は禁止されている。 ・「返還される額については、契約書に明示し、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、一時金の返還を確実にを行うこと」と定められている。[新指導指針 9 利用料等（1）ウ（オ）] ・本入居契約書では短期解約特例時の 1 日あたりの利用料を表題部及び契約書中に記載している。また一時金の返還は、居室の明け渡し後 90 日以内に返還することとしている。

入居契約書（協会モデル）条項及び条文	改訂のポイント
<p>2 入居者が入居した日の翌日から3月以内に死亡して契約終了となった場合は、事業者は、第34条の規定にかかわらず、次の第一号及び第二号に掲げる要領に従って、受領済みの入居一時金及び介護等一時金（非返還部分の額を含む。）を入居者に返還します。</p> <p>一 この場合、入居者は、入居の日から起算して契約終了となった日までの日数の目的施設の利用料として、表題部（6）で規定する1日当たり（〇〇〇円）、介護保険給付対象外費用として、1日当たり（〇〇〇円）で算出された当該期間中の費用の額及び第31条に定める原状回復費用を事業者を支払うものとします。</p> <p>二 前号の支払いにおいて、事業者は、受領済みの入居一時金及び介護等一時金の全額（非返還部分の額を含む。）から前号の入居者の負担額を差し引いた上で、その差引残額を居室の明渡しを受けた後90日以内に無利息で返還することとします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 第2項は、死亡退居の場合の規定となる。これまで死亡による契約解除の短期解約特例の扱いは、言及されていなかったが、改正老人福祉法により、死亡時解約の場合も短期解約特例の適用となり、期間計算方法や返還金の算出方法は第1項に準じる。
<p>3 （例示）一室2人入居の場合において、入居者の内のどちらかの一方が死亡した場合は、第28条第一号の定めにかかわらず、前項の規定を準用するものとします。ただし、この場合の返還対象となる一時金は、前項の入居一時金及び介護等一時金に代えて、表題部（6）で定める加算入居一時金及び一人当たり介護等一時金とします。</p> <p>4 （例示）前項で定める短期解約特例における目的施設及び介護保険給付対象外費用の1日当たりの利用料は、加算入居一時金及び一人当たり介護等一時金の償却対象部分の額を償却期間月数で割り返した額を30で除した額とし、それぞれ施設の利用料として（〇〇〇円）及び介護保険給付対象外費用として（〇〇〇円）とします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 第3項及び第4項は、2人入居（夫婦入居等）の場合の短期解約特例規定であり、2人入居を行わないホームの場合は不要となる。 老人福祉法及び施行規則には、2人入居の場合の短期解約特例の規定はない。厚生労働省見解では、「2人入居で2人目の追加一時金を受領している場合で、一方が、退居又は死亡した場合でも、入居契約自体は存続しており、短期解約特例の適用とならない」としている。 当協会の委員会において、本契約が2人入居の契約であったとしても、2つの契約が便宜的に一つの契約になっているとの解釈も可能との意見があったことから、2人入居の契約においても、2人の内の1人が死亡した場合の短期解約特例の規定を本条第3項及び第4項に例示した。事業者の消費者契約法の立場に立った、入居者の利益の擁護のための積極的な契約解釈が望まれる。

老人福祉法等の改正について～短期解約特例制度～

[改正老人福祉法 第29条8項]

有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合には、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。

- 改正法により、「死亡による解約」についても言及するなど、短期解約特例の詳細な規定が加わっている。
- 指導指針から改正老人福祉法に規定されたことにより、前払金を受領するホームが、「短期解約特例制度」を設けない等の老人福祉法に違反し、行政命令に従わなかった場合の罰則も加わった事になる。

[改正老人福祉法施行規則 第21条]

(家賃等の前払金の返還方法)

法第29条第8項の厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

1. 入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあっては、3月
 2. 入居者の入居後、一時金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合（前号の場合を除く。）にあっては、当該期間
- 2 法第29条第8項の厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。
1. 前項第1号に掲げる場合にあっては、法第29条第7項の家賃その他第20条の9に規定する費用（次号において「家賃等」という。）の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗ずる方法
 2. 前項第2号に掲げる場合にあっては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、一時金の額から控除する方法

- 老人福祉法施行規則第21条では「①短期解約特例制度(第1項第1号、第2項第1号)」と「②通常解約(第1項第2号、第2項第2号)」における前払金の返還方法を規定している。改正老人福祉法で定める「短期解約特例制度」の一時金の返還方法は、①に準じなければならない。なお、通常解約を行う場合の前払金の返還は、②に従うこと。本入居契約書では、第34条に該当する。
- 短期解約特例の規定は、旧指導指針で規定されていたものと一部解釈が異なるので留意が必要である。(表8)

表8 「短期解約特例制度」の変更点

	改正老人福祉法施行規則及び新指導指針	指導指針（平成18年3月31日改正）
起算日	入居日（解説参照）	契約締結日
特例期間	3月	概ね90日
解約通告期間の設定	設定できない	規定なし
死亡時解約	適用とする	規定なし
前払金の返還方法	当該費用・計算式の規定あり [老人福祉法施行規則第21条第2項第1号]	当該費用・計算式の規定なし
返還費用の明示	あり	あり
罰則	あり	なし

解説：短期解約特例及び通常解約における一時金の返還ルールについて

※本資料は、当協会が今回法改正資料として、まとめたものを掲載したものである。

※内容の正確性については、万全を期しているが、官報に掲載された内容と異なる場合は、官報が優先する。

老人福祉法施行規則の解釈について【重要】

平成 24 年 4 月 1 日から施行された改正後の老人福祉法施行規則(昭和 38 年厚生省令第 28 号。以下「施行規則」という。)では、短期解約特例、また通常解約における返還金に係る対象期間の日数計算や返還額などが規定されました。本協会において、改正後の施行規則の解釈について以下のとおり取りまとめましたので、従来の入居契約とは異なる方法を採用する必要がある事業者の皆様におかれましては、今後の入居契約の参考としてください。

なお、有料老人ホームの設置運営については、都道府県知事等が指導を行っておりますので、具体的な案件に関しましては、該当する地方公共団体の有料老人ホーム指導監督部局にもお問い合わせください。

1. 短期解約特例の期間内（3 月以内）の場合

(1) 対象となる期間の計算方法（施行規則第 21 条第 1 項第 1 号）

- この場合、期間の起算については特に規定がないことから、民法第 140 条の「初日不算入」の規定に基づき、起算日は「入居の日の翌日」となります。
- また、期間の満了については、暦に従って計算することとなり、以下の①・②の場合に応じて定められることとなります。
 - ① 起算日が月の初めに当たる場合、「3 月が経過する月の末日」（民法第 141 条）
 - ② ①以外の場合、「3 月が経過する月において、起算日に応答する日の前日」（民法第 143 条）
- この期間中に、入居者が契約を解除したり、死亡して契約が終了したりした場合は、以下の(2)の規定に基づいて、返還金を計算することとなります。

(2) 返還金の計算方法（施行規則第 21 条第 2 項第 1 号）

(イ) 控除額の対象となる期間の計算方法

- この場合、期間の起算については、入居の日から起算することが明記されていることから、民法の規定によらず、起算日は「入居の日」となります。
- また、期間の満了については、条文上、取扱いが明記されていることから、満了日は「契約が解除された日」又は「入居者の死亡により契約が終了した日」（以下「契約の解除・終了日」という。）が該当します。

(ロ) 控除額の計算方法

○ 3月以内に契約が解除・終了した場合、基本的には、前払金を全額返還することとなりますが、契約の解除・終了までの間、入居者が有料老人ホームを利用していたことを考慮し、一定額を控除することとなります。

○ このときの控除額は、次のような計算式で算出することとなります。

(控除額) = (家賃等の月額を30で除した額) × (入居の日から契約の解除・終了日までの日数)

= (家賃等) ÷ (想定居住期間の月数) ÷ 30 × (入居の日から契約の解除・終了日までの日数)

前払金として受領した金額のうち、想定居住期間*内の家賃等として設定した額

(イ)で計算した日数

※ 想定居住期間とは、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であり、有料老人ホームの設置者が前払金を算定する際に設定している期間のことです。法令上は、施行規則第21条第1項第2号において「一時金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間」と規定されています。

※ なお、想定居住期間の詳細については、平成23年3月16日付事務連絡「有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」を参照してください。

(ハ) 返還額の計算方法

○ 3月以内に入居者が退去する場合は、当該入居者から入居時に受領した前払金の額から(ロ)で算出した額を控除した額を返還することとなります。

2. 想定居住期間内の場合

(1) 対象となる期間の計算方法（施行規則第 21 条第 1 項第 2 号）

- この場合、期間の起算については特に規定がないことから、民法第 140 条の「初日不算入」の規定に基づき、起算日は「入居の日の翌日」となります。
- また、期間の満了については、「一時金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間（想定居住期間）が経過するまでの間」と規定されていることから、満了日は「想定居住期間の末日」となります。
- この期間中に、入居者が契約を解除したり、死亡して契約が終了したりした場合は、以下の(2)の規定に基づいて、返還金を計算することとなります。

(2) 返還金の計算方法（施行規則第 21 条第 2 項第 2 号）

(イ) 控除額の対象となる期間の計算方法

- この場合、期間の起算については、契約を解除又は終了した日から起算することが明記されていることから、民法の規定によらず、起算日は「契約の解除・終了日」となります。
- また、期間の満了については、本号の規定については「前項第二号に定める場合」であることが明記されていることから、満了日は「想定居住期間の末日」が該当します。

(ロ) 返還額の計算方法

- 3 月を経過し、かつ、想定居住期間内で契約が解除・終了した場合、契約の解除・終了日から想定居住期間までの家賃等として算定されていた前払金については、すでに有料老人ホーム設置者が受領しているものの、入居者は当該家賃等に係るサービスを受領しなかったこととなるため、当該家賃等に相当する金額は入居者に返還されることとなります。
- このときの控除額は、次のような計算式で算出することとなります。

$$\begin{aligned} \text{(返還額)} &= \text{(契約の解除・終了日から想定居住期間の末日までの間における家賃等)} \\ &= \text{(家賃等)} \div \text{(想定居住期間の日数)} \times \text{(想定居住期間－入居期間)} \end{aligned}$$

前払金として受領した金額のうち、想定居住期間内の家賃等として設定した額

(イ)で計算した日数

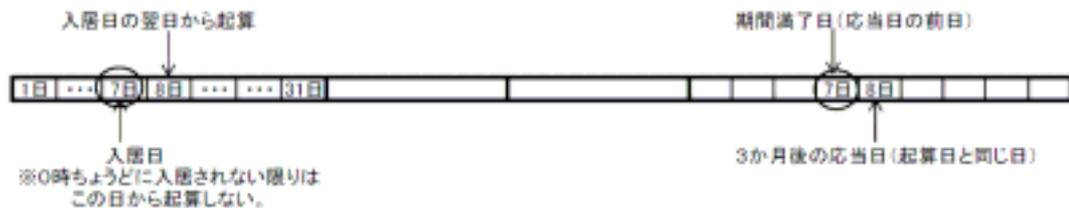
3. 参考

(1) 期間計算について

- 民法の規定に基づく期間計算は、原則として、期間の初日は算入せず、期間が「月」で定められている場合は、月に含まれる日数の大小にかかわらず、たとえば、3月3日から起算して6ヶ月というときは9月2日までというように、暦に従って月単位で計算することとされています。
- また、期間の満了日については、起算日と応当日の日にかちによって、以下のとおり、取扱いが変わります。

	満了日	【三月】で計算する場合の具体例	根拠
①月の初日が起算日の場合	最終月の <u>末日</u>	入居した日が8月31日の場合 起算日：9月1日 満了日：11月30日	民法 § 143-1
②月の途中で起算日があり、最終月に応当日がある場合	最終月の <u>応当日の 前日</u>	入居した日が6月17日の場合 起算日：6月18日 (応当日：9月18日) 満了日：9月17日	民法 § 143-2
③月の途中から起算し、最終月に応当日がない場合	最終月の <u>末日</u>	入居した日が11月29日の場合 起算日：11月30日 (応当日：なし) 満了日：2月28日※ ※閏年の場合は2月29日	民法 § 143-2 ただし書き

【参考：②の場合のイメージ】



【参照条文：民法（明治 29 年法律第 89 号）】

第 140 条 日、週、月又は年によって期間を定めたときは、期間の初日は、算入しない。ただし、その期間が午前 0 時から始まるときは、この限りでない。

（期間の満了）

第 141 条 前条の場合には、期間は、その末日の終了をもって満了する。

（暦による期間の計算）

第 143 条 週、月又は年によって期間を定めたときは、その期間は、暦に従って計算する。

2 週、月又は年の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の週、月又は年においてその起算日に相当する日の前日に満了する。ただし、月又は年によって期間を定めた場合において、最後の月に相当する日がないときは、その月の末日に満了する。

(2) 「家賃等」の取扱いについて

- 「家賃等」については、施行規則第 21 条第 2 項第 1 号において「法第 29 条第 7 項の家賃その他第 20 条の 9 に規定する費用」と定義されていることから、具体的には、「家賃又は施設の利用率」「介護、食事の提供及びその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として收受する全ての費用」が該当します。
- 老人福祉法第 29 条第 7 項の規定により、有料老人ホームの設置者は、「家賃等」を前払金として受領する場合、その算定の基礎を書面で明示し、保全措置を講じることが義務づけられます。
- 「家賃等」については、食費、管理費、サービス利用料等が含まれますので注意してください。
- 「短期解約特例で事業者が受領できる費用（前払金のうち、返還しない分）」と「契約終了日から明け渡し日までの居室使用に伴う実費受領」が異なることにご注意ください。

(3) 留意事項

- ① 2 人入居で 2 人目の追加入居一時金を受領している場合で、一方が退去又は死亡した場合でも、入居契約自体は存続しており、短期解約特例の適用となりません。

ただし、本協会では入居者保護の観点で、追加入居一時金についても短期解約特例と同様の返還金計算の実施を推奨します。（標準入居契約書において規定）

- ② 短期解約特例には、老人福祉法令において予告期間の規定がありませんので、通常解約のような解約予告期間を入居契約に規定することはできません。有料老人ホーム設置運営標準指導指針（平成 14 年 7 月 18 日付老発第 0718003 号）の 9(1)(カ)においても、予告期間等を設定し、一時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旨が規定されているところです。

従って、仮に、入居者から三月目に、「本日解約する」と申し出があった場合は短期解約特例の対象となることに注意が必要です。

なお、三月目の翌日に解約の申し出があった場合は特例の適用外ですので、この点は消費者に対して、重要事項説明の際などにしっかりと周知しておく必要があります。

- ③ 仮に、事業者からの解約条件に合致して解約を行う場合も、短期解約特例が適用されません。

なお、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項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた住宅については、同法第7条第1項第6号への規定により、入居者の合意なく、病院への入院や心身の状況の変化という理由によって契約を解約することができないよう、入居契約においてあらかじめ措置されていることに留意してください。

- ④ 返還金の計算上で1円未満の端数が生じた場合、老人福祉法令上、処理方法を定められていませんが、消費者が支払った額以上の額は受領しないとの観点から、本協会では1円未満の端数を切り上げる処理を推奨します。

以上

3 有料老人ホーム入居契約書（協会モデル）

使用上の注意

- ・本入居契約書が想定する事業は、93頁に示した「介護付有料老人ホームで終身にわたる利用権方式を採用し、入居一時金・介護等一時金を受領する契約方式」を想定して作成したものである。
- ・本入居契約書（協会モデル）は、平成24年3月31日時点で、改正老人福祉法に関して厚生労働省等から示されている内容に基づき作成を行ったものである。今後、権利金や一時金返還に関する詳細規定等が通知されることが予測される。その場合、本入居契約書（協会モデル）の改訂を行うことがある。
- ・独禁法の問題から、法令等に根拠を有する数値等以外は、文中にできるだけ数値等の記載を避けたが、例外的に記載のある数値、日付、サービス内容、設備名称等は、あくまでも参考例のため、入居契約書を作成する時は個々のホームの実情に沿った数値・内容に書き換える必要がある。
- ・その他、法改正等の影響により内容が変更になる場合がある。
- ・下線部は、改訂により修正を行った箇所となる。

有料老人ホーム入居契約書（協会モデル）

本文（介護付・利用権・一時金方式用）

表題部記載の契約当事者である「入居者」と「事業者」は、両者の間において、以下の条項に基づく標記契約（以下「本契約」という。）を締結します。

この証として、当事者は本契約書2通を作成し、記名捺印の上、各自その1通を保有します。

表題部（具体的記載のある部分は参考例です。）

(1) 契約の開始年月日

契 約 締 結 日	平成 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日
入 居 日	平成 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

(2) 契約当事者の表示

入居者名	<p>入居者 1 氏名： _____ 印 (男・女) (大正・昭和 ○○年 ○○月 ○○日生まれ)</p> <p>入居者 2 氏名： _____ 印 (男・女) (大正・昭和○○年 ○○月 ○○日生まれ)</p> <p><u>入居者 1 の成年後見人/任意後見受任者名：</u> _____</p> <p style="text-align: center;">住 所：</p> <p><u>入居者 2 の成年後見人/任意後見受任者名：</u> _____</p> <p style="text-align: center;">住 所：</p>
目的施設設置事業者名	<p>(以下「事業者」という)</p> <p>法人名・代表者名： _____ 印</p> <p style="text-align: center;">住 所：</p>

(3) 上記 (2) 「契約当事者」以外の関係者の表示

<p>身元引受人 (本契約第 36 条に定める)</p>	<p>入居者 1 の身元引受人 氏 名：_____ 印 住 所：_____</p> <p>入居者 2 の身元引受人 氏 名：_____ 印 住 所：_____</p>
<p>返還金受取人 (本契約第 39 条に定める)</p>	<p>入居者の返還金受取人 氏 名：_____ 印 住 所：_____</p>
<p>契約当事者以外の同居の第三者 (本契約第 41 条に定める)</p>	<p>氏 名：_____ 印 (男・女) (大正・昭和・平成 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日生まれ) 住 所：_____ 入居者との間柄： 予定される同居の時期：</p>
<p>契約立会人等の第三者 (該当事者がある場合には署名を求める)</p>	<p>1. 氏 名：_____ 印 住 所：_____ 入居者との間柄： 配偶者・家族・身元引受人 (具体的に _____) 生活支援員・その他 (具体的に _____)</p> <p>2. 氏 名：_____ 印 住 所：_____ 入居者との間柄： 配偶者・家族・身元引受人 (具体的に _____) 生活支援員・その他 (具体的に _____)</p>

(4) 目的施設 (表題部記載の契約締結日現在 **以下例示**)

<p>施 設 名 称</p>	<p>○○○○○○○○○○○○○○</p>
<p>施 設 の 類 型 及 び 表 示 事 項</p>	<p>介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護) 居住の権利形態:利用権方式 利用料の支払い方式:一時金方式 入居時の要件 :入居時自立・要支援・要介護 介護保険 :○○県指定介護保険特定施設 介護居室区分 :相部屋あり(1 人部屋～○人部屋) 介護にかかわる職員体制: ○:1 以上</p>

介護保険の 指定居宅サービスの指定	〇〇県〇〇〇号(平成〇年〇月〇日指定)特定施設入居者生活介護事業者 〇〇県〇〇〇号(平成〇年〇月〇日指定)介護予防特定施設入居者生活介護事業者 〇〇県〇〇〇号(平成〇年〇月〇日指定)居宅介護支援事業者 〇〇県〇〇〇号(平成〇年〇月〇日指定)短期入居生活介護事業者
開設年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
所在地	〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県 〇〇市〇〇町 1-2-3
敷地概要(権利関係)	〇〇㎡ 事業主体所有(抵当権付きの有無)、 土地所有者△△ 通常借地、 定期借地権 契約期間〇〇年(平成△年契約)
建物概要(権利関係等)	鉄筋コンクリート造地上〇階建 延べ床面積〇㎡、内、有料老人ホームとして使用延床面積〇㎡ 事業主体所有(抵当権付きの有無)、 建物所有者〇〇 通常借家、 定期借家権 契約期間〇〇年(平成△△年契約) 竣工 平成〇〇年〇〇月〇〇日
居室(一般居室・介護居室)、 一時介護室の概要	●居室及び定員 ・一般居室 〇室(個室〇室、夫婦用個室〇室) 〇〇人 最多〇㎡(△㎡~□㎡) ・介護居室(相部屋あり1人~〇人)〇室(個室〇室、〇人部屋〇室) 〇〇名 1人部屋〇㎡、〇人部屋〇㎡ ●一時介護室及び定員 〇室(〇人室) 〇人 〇人部屋〇㎡
共用施設概要	<u>一時介護室、食堂、浴室、便所、洗面設備、健康管理室(又は医務室)、機能 訓練室(食堂兼用)、談話室(応接室)、事務室、宿直室、洗濯室、汚物処理 室、看護・介護職員室、健康・生きがい施設、</u> ゲストルーム(有料)、駐車場(有料)

(5) 入居者の居室(表題部記載の契約締結日現在) (以下例示)

階層・居室番号	〇階 〇〇〇室、
一般居室・介護居室の別	
間取り・タイプ	
居室面積	㎡ ベランダ面積 ㎡
付属設備等	(例示) 便所、浴室、洗面設備、緊急通報装置、ミニキッチン・テレビ 回線・外線電話回線あり

(6) 入居までに支払う費用の内容 (以下例示)

<p>入居一時金 <u>(本契約第 23 条)</u></p>	<p>総額 〇〇〇万円 内、基本入居一時金分〇〇〇万円 加算入居一時金分〇〇〇万円(入居者が2人である場合の加算額)</p>
<p>用途及び算定根拠</p>	<p>・<u>用途:</u> 入居一時金は、<u>目的施設(居室及び共用施設)の終身にわたる利用に関して、終身にわたって受領すべき家賃相当額に充当します。</u></p> <p>・<u>入居一時金を構成する費用:</u> <u>当該施設の開発費、土地代又は地代、建設費・整備費用、又は家賃、大規模修繕等修繕費、物価等変動費、借入利息、管理事務費等を含む当該施設の開発等に関わる総費用で、老人福祉法第 29 条第 6 項において受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しません。</u></p> <p>・<u>入居一時金の算定根拠及び算定方法:</u> <u>入居一時金の算定にあたっては、厚生労働省の有料老人ホーム設置運営標準指導指針及び事務連絡(平成 24 年 3 月 16 日発)(以下、指針及び事務連絡という。)で示された算式に基づき算定します。その算定方法は管理規程又は別紙で示します。</u></p>
<p>支払方法</p>	<p>事業者に対して以下の方法で支払う</p> <p>第 1 回 〇〇円 平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日 第 2 回 〇〇円 平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日 第 3 回 〇〇円 平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日 支払先: 〇〇銀行 △△支店 〇口座 XXXXXXXX (株)〇〇</p>
<p>入居一時金償却期間の <u>始期(償却起算日)</u></p>	<p>平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日(入居した日)の翌日から起算します。 (入居者が2人いる場合の加算入居金の起算日を別に定める場合) 加算入居一時金につき、平成〇〇年〇〇月〇〇日(入居日)</p>
<p>入居一時金の償却期間</p>	<p>〇〇〇か月(〇〇年)</p>
<p>入居一時金の償却部分 及び返還対象分並びに 入居一時金返還債務の 保全方法 <u>(本契約第 34 条)</u></p>	<p>・<u>事業者は、終身にわたって当該施設を利用するための家賃相当額の前払金として入居一時金を入居契約締結後入居日前に入居者から一括又は分割して無利息で前受けします。</u></p> <p>・<u>事業者は、償却期間内において、入居者の当該前払金より、指針及び事務連絡に従って、算出された入居一時金の償却部分の額(入居一時金に占める比率は〇〇%)を償却期間月数で均等割りして 1 か月当たりの家賃相当額を算出し、当該金額を利用月毎に徴収します。</u></p> <p>・<u>償却期間内に本契約が終了する場合は、入居者又は返還金受取人に、返還対象分として償却部分における未償却残額を返還します。</u></p> <p>・<u>(例示)老人福祉法第 29 条第 7 項で定める前払金の返還債務の保全措置として、都道府県知事、指定都市長又は中核市長が認めた、社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者基金制度を利用します。</u></p> <p>・<u>保証の履行は、入居者基金制度業務方法書に従い、本契約追加特約書及び保証契約約款の定めに従って行われます。</u></p>

<p>非返還対象分及びその事業者への帰属時期 (本契約第34条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、指針及び事務連絡に従い、「想定入居期間を超えて契約が継続する場合に備えて当該ホームの設置者が受領する額」として合理的に算出された額を入居一時金の非返還対象分(入居一時金に占める比率は〇〇%)とします。(注:以下は例示。事業者で選択すること) (例示1)非返還額の事業者への帰属時期は、税法に則り、入居日の翌日又は償却期間の起算日とします。 (例示2)非返還額の事業者への帰属時期は、本契約の終了日とします。 (例示3)非返還額は、返還対象分の償却期間中に毎月均等に上乗せして償却します。 当該非返還額は、老人福祉法第29条第6項で受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しません。
<p>返還金の算定方法 (本契約第34条)</p>	<p>(入居者が1人の場合であって契約が終了した場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居一時金償却期間内の場合(入居者の入居後、3月が経過し、想定入居期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合); 基本入居一時金分×償却部分の額の比率(一時金の〇〇%)×(〇〇〇月－経過月数)／〇〇〇月 (契約が解除等された日以降、想定入居期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出された家賃相当額を控除する方法と同義) 入居一時金の償却期間を超える場合; 返還金はありますが、家賃相当額の追加徴収も行いません。 <p>(入居者が2人の場合であってその一方が死亡又は退去した場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居一時金償却期間内の場合; 加算入居一時金分×償却部分の額の比率(一時金の〇〇%)×(〇〇〇月－経過月数)／〇〇〇月 入居一時金償却期間を超える場合; 返還金はありますが、家賃相当額の追加徴収も行いません。
<p>短期解約特例及び1日当たりの目的施設の利用料</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、老人福祉法第29条第8項及び施行規則第21条第1項第1号の定めに従い、本契約第45条に短期解約特例を定め、入居者の入居後3月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により契約が終了する場合に対応します。 老人福祉法第29条第8項及び老人福祉法施行規則第21条第2項第1号に基づいて、本契約第45条に定める目的施設の1日当たりの利用料は〇〇〇円です。 1日当たりの利用料は、下記算式に従い、入居一時金の非返還対象分を除く返還対象部分を下記の算式に従い、償却期間月数で割り返し、その額を30日で除した額です。 【入居一時金－非返還部分の額】÷償却期間月数÷30
<p>消費税</p>	<p>税法に則り、消費税は非課税です。</p>
<p>介護保険給付対象外一時金 (以下「介護等一時金」という) (本契約第23条)</p>	<p>総額 〇〇万円(1人当たり 〇〇万円) (課税対象であり、総額表示で記述しています。)</p>

<p>使途及び算定根拠</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該金額は、費用設定時の長期推定額です。内訳は、 1. 要支援者及び要介護者に対して、特定施設入居者生活介護等のサービスを、平成12年3月30日老企第52号により、介護・看護職員を手厚く配置した場合の介護サービス利用料として〇〇万円 2. 要支援者及び要介護者以外の入居者に対して、緊急、臨時的、又は、一時的に入浴、排泄、食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練及び療養上の世話に要する費用として〇〇万円 3. 上記1の費用は、費用設定時において、人員を配置基準以上に配置して提供する介護サービスのうち、介護保険給付(利用者負担分を含む)による収入でカバーできない額に充当するものとして合理的な積算根拠に基づいて算出されています。 ・<u>介護等一時金は、指針及び事務連絡に示された考え方に基づいて算定し、その算定方法は管理規程又は別紙で示します。</u> ・<u>当該金額は、老人福祉法第29条第6項で定める受領が禁止される権利金又は対価性のない金品に該当しません。</u>
<p>支払先及び支払方法</p>	<p>事業者に対して以下の方法で支払う</p> <p>第1回 〇〇円 平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日</p> <p>第2回 〇〇円 平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日</p> <p>支払先: 〇〇銀行△△支店〇口座 XXXXXXXX (株)〇〇</p>
<p><u>介護等一時金にかかる負担期間の始期</u> (起算日) (以下「<u>介護等一時金償却期間</u>」という)</p>	<p>平成〇〇年〇〇月〇〇日(入居した日)の翌日、又は平成〇〇年〇〇月〇〇日</p> <p>(入居者が2人いる場合の起算日を別に定める場合)</p> <p>平成〇〇年〇〇月〇日</p>
<p>介護等一時金償却期間</p>	<p>〇〇〇か月(〇〇年)</p>
<p><u>介護等一時金の返還対象分及び介護等一時金返還債務の保全方法</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・介護費用償却期間における入居者の介護保険給付対象外費用(以下、「<u>介護費用</u>」という。)として、介護等一時金を入居者から前払金として無利息で前受けします。 本契約に基づく利用月毎に、事業者は前払金より<u>介護等一時金の償却対象分(介護等一時金-非返還対象分)の償却期間における均等月割額</u>を当該月の<u>介護費用</u>として徴収します。 ・<u>介護等一時金の償却期間内に本契約が終了する場合は、入居者又は返還金受取人に返還対象分として償却対象分における未償却残額を返還</u>します。 ・(例示)老人福祉法第29条第7項で定められている前払金の返還債務の保全措置としては、<u>入居一時金の返還債務の保全措置として加入した入居者基金制度による保全措置に含まれており、このために別途に同基金に加入したものではありません。</u>

<p>非返還対象分及びその事業者への帰属時期</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>想定入居期間に対応して算定された介護費用償却期間を超えて契約が継続する期間における介護保険給付対象外介護サービスの提供に対して、事業者は、入居者から当該期間中の提供サービスに係る介護費用を介護等一時金の非返還部分(介護等一時金の〇〇%)として受領します。</u> ・<u>非返還額の事業者への帰属時期は、</u> <u>(例示1) 介護等一時金の返還対象分の償却期間の起算日とします。</u> <u>(例示2) 本契約の終了日とします。</u> <u>(例示3) 非返還部分は、返還対象部分の償却期間中に毎月均等償却します。</u> ・<u>非返還部分は老人福祉法第29条第6項で定める受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しません。</u>
<p>返還金の算定方法 (本契約第 34 条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>返還債務に伴う返還金の計算方法は、指針及び事務連絡に従って、家賃相当額の前払金の計算方法に準じます。</u> ・<u>介護費用償却期間内の返還金計算；</u> $\text{介護等一時金} \times \text{償却部分の額の比率(一時金の〇〇\%)} \times (\text{〇〇〇月} - \text{経過月数}) / \text{〇〇〇月}$ ・<u>介護費用償却期間を超える場合；</u> 返還金は<u>ありませんが</u>、更なる介護等一時金の追加徴収は<u>行いません</u>。
<p>短期解約特例及び介護保険対象外介護の1日当たりの利用料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>受領した介護等一時金に対しては、老人福祉法第 29 条第 8 項の定めに従い、短期解約特例を本契約第 45 条に定め対応します。</u> ・<u>本契約第 45 条に定める介護保険給付対象外介護サービスの1日当たりの利用料は〇〇〇円です。</u> ・<u>1日当たりの利用料は、受領した介護等一時金の非返還部分を除く返還対象分を下記の算式に従い償却期間月数で割り返し、その額を30で除した額です。</u> 【介護等一時金－非返還部分の額】÷償却期間月数÷30
<p>消費税</p>	<p>税法に則り、消費税を負担していただきます。(注. 金額は総額表示)</p>

(7) 入居後に支払う費用の内容 (表題部記載の契約締結日現在) (以下例示)

<p>月払いの利用料 (本契約第 24 条～第 26 条)</p>	<p>〇〇円</p>
<p>日割計算で支払われる費用についての計算の起算日</p>	<p><u>入居した日の翌日、又は平成〇〇年〇〇月〇〇日</u></p>
<p>支払方法</p>	<p><u>原則、毎月払い</u> <u>支払日・支払方法の詳細は管理規程に定めます。</u></p>
<p>内 管理費 <small>使途： <u>本契約第 24 条第 2 項 第一号</u></small></p>	<p>月額 〇〇円 事務管理部門の人件費・事務費、入居者に対する日常生活支援サービス提供のための人件費・<u>事務費</u>、共用施設等の維持管理費です。</p>
<p>食費 <u>本契約第 25 条</u></p>	<p>月額 〇〇円(1人1日3食×30日の場合の概算額)</p>

	<p>介護保険給付の対象外費用 本契約第 24 条第 2 項 第二号</p>	<p>(例示)介護等一時金を受領しているため、月払いの介護保険給付の対象外費用の徴収を行いませんが、老企 52 号による入居者の個人的な希望及び個別選択的な介護サービスが発生する場合は、都度払い又は月払いの利用料が発生します。(介護サービス等の一覧表「別途利用料を徴収して実施するサービス」欄に対応した利用料です。)</p>
	<p>光熱水費 本契約第 26 条第 1 項 第一号</p>	<p>(例示)入居者が入居する居室内の光熱水費、電話代等は別途実費負担とします。</p>
	<p>家賃相当額 本契約第 24 条第 2 項 第三号</p>	<p>(例示 1)終身にわたる入居一時金を前払金として受領しているため、月払いの家賃相当額の支払いは不要です。 (例示 2)終身にわたる家賃相当額の一部を表題(6)の入居一時金として受領していますが、当ホームは併用方式をとっているため、月払いの家賃相当額の支払いが必要です。ただし、入居一時金の償却期間経過後は、当該家賃相当額に定める月払い家賃相当額の支払いも不要です。 (例示 3)入居一時金との併用方式をとっているため、月払いの家賃相当額の支払いが必要です。当該月払い家賃相当額は、入居一時金の償却期間経過後も期限に定めなく支払いが必要です。(注:この場合、入居一時金の非返還部分との整合性の説明が必要となることに注意のこと。)</p>
	<p>その他 本契約第 26 条第 1 項第二号、第三号</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・介護用品費は別途実費負担。 ・トランクルームの使用料等の別途利用料の支払いが必要となる有料サービスの項目と利用料については、「月払い費用及び使用料一覧表」に示されています。
	<p>介護保険に係る利用料及び利用者負担分 本契約第 12 条第 5 項</p>	<p>介護保険法令等による保険料及び介護保険利用者負担分については、別途負担となります。ご参考までに、特定施設入居者生活介護等利用契約書をご覧ください。</p>
	<p>消費税</p>	<p>本表題部(7)の費用に関して、家賃相当額を除き、税法に則り、消費税を負担していただきます。(注. 上記金額は総額表示です。)</p>

本文

(目的)

第1条 事業者は、老人福祉法、介護保険法、消費者契約法、その他関係法令、〇〇県有料老人ホーム設置運営指導指針及び社団法人全国有料老人ホーム協会が定める倫理綱領の遵守の下、本契約の定めに従い、入居者に対して、入居者の本項第一号に掲げる施設及び居室への入居とそれら施設の終身にわたる利用を承諾し、本項第二号に掲げる各種サービスを終身にわたって提供します。

一 表題部(4)の目的施設及び表題部(5)の居室

二 本契約第4条に定める各種サービス

2 入居者は、本契約に定める事項を承認して、事業者に対し、本契約第23条に定める入居一時金等の一時金の前払いと各種サービスの提供に係る本契約第24条から第26条に定める月払い費用等の支払いを行います。

3 本契約の履行について、入居者が要支援又は要介護認定を受け、介護保険法及びその他の法令（以下「介護保険法令等」という。）に定める「介護予防特定施設入居者生活介護」又は「特定施設入居者生活介護」（以下、「特定施設入居者生活介護等」といいます。）を当該目的施設に入居し、利用しながら選択する場合には、事業者は、介護保険法令等の規定を遵守して、当該入居者に特定施設入居者生活介護等サービスを提供します。

(目的施設の表示)

第2条 入居者が入居する居室及び他の入居者と共用する施設（以下、「目的施設」という。）は、表題部(4)及び表題部(5)に定めるとおりとします。

(目的施設の終身利用権契約)

第3条 入居者は、表題部(6)に定める入居一時金等を前払いして本契約を締結し、表題部(7)に掲げる利用料を支払う場合は、本契約第28条第一号から第三号に基づく契約終了がない限り、目的施設と当該施設が提供するサービスを終身にわたり利用することができます。

2 入居一時金を一括前払いすることによって、目的施設の建物所有権を取得することはできません。

3 入居者は、長期不在又は長期入院中においても、目的施設及び居室を終身にわたって利用し、各種サービスの提供を受ける権利を失うことはありません。

4 入居者は、第三者に対して、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。

一 居室の全部又は一部の転貸

二 他の入居者が入居する居室との交換

三 その他前号の全部又はいずれかに類する行為又は処分

(各種サービス)

第4条 事業者は、入居者に対して、次に掲げる各種サービスを提供します。

一 介護（要支援者又は要介護者に対しては、「特定施設入居者生活介護等」の提供を含む。）

二 健康管理

三 食事の提供

四 生活相談、助言

五 生活サービス

六 レクリエーション

七 その他の支援サービス

- 2 事業者は、入居者のために、医師に対する往診の依頼、通院の付き添いや入院の手続き代行等の医療を受けるための支援は行いますが、介護サービスとして治療行為は行いません。なお、入居者が医療を受けるにあたって医療に要する費用は、差額ベッド代等の医療保険の給付対象とならない費用を含めて、すべて入居者の負担となります。
- 3 入居者は、第三者に対して、次に掲げる行為を行うことはできません。
 - 一 本契約に基づく各種サービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
 - 二 その他上記に類する行為又は処分

(管理規程)

- 第5条 事業者は、本契約を補完する管理規程を作成し、本契約の詳細等を規定します。入居者及び事業者は、共にこれを遵守するものとします。
- 2 前項の管理規程は、本契約に別に定める事項のほか、次に掲げる各号の項目を含んだものとします。
 - 一 目的施設の居室数及び入居者の定員
 - 二 入居者が支払う利用料が充当される各種サービスの具体的内容
 - 三 入居者が医療を要する場合の対応
 - 四 協力医療機関及び協力歯科医療機関の名称、所在地・交通の便、診療科目及び具体的協力内容等
 - 五 事故及び災害並びに入居者の急病・負傷の場合のマニュアルの策定、対応組織・体制の整備、職員研修の方法等
 - 六 緊急避難及び非常災害等に関する定期訓練等の内容
 - 3 管理規程は、本契約に反しない範囲内で、事業者において改定することができるものとします。この場合、事業者は、本契約第8条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で行うものとします。

(目的施設の管理、運営、報告及び地域との協力)

- 第6条 事業者は、施設長その他必要な職員を配置して、目的施設を適切に管理し、円滑な施設運営を図るとともに入居者の日常生活支援のために必要な各種サービスの提供を行います。
- 2 事業者は、以下に掲げる事項に関して帳簿を作成し、2年間保存します。
 - 一 一時金、利用料その他入居者が負担する費用の受領の記録
 - 二 入居者に提供した本契約第4条に規定するサービスの内容
 - 三 緊急止むを得ず行った身体拘束の態様、理由、時間その際の入居者の心身の状況
 - 四 第4条のサービスの提供に関して生じた入居者及び家族の苦情の内容
 - 五 第4条の入居者へのサービスの提供により、事故が発生した場合の状況及び採った処置の内容
 - 六 第4条のサービスの提供を他の事業者に委託した場合、当該事業者の名称、所在地、契約の内容及びその実施状況
 - 3 事業者は、本契約第8条で定める運営懇談会等において、入居者に対し、次に掲げる事項を報告するものとします。
 - 一 毎会計年度の終了後4か月以内に行う事業者の前年度決算の報告
 - 二 過去1年以内の時点における目的施設の運営状況
 - ア 年間の入退去者数及び入居期間の分布状況を含む入居者の状況
 - イ 要支援者及び要介護者の状況
 - ウ サービスの提供状況
 - エ 一時金残高の推移と返還債務の保全状況
 - オ 管理費、食費、介護費等の充当状況及び収支状況

カ 目的施設全体の職員数、看護・介護職員の配置状況及び勤務形態の状況

キ 職員の資格保有の状況

ク その他目的施設の管理・運営の状況

- 4 事業者は、目的施設の運営とサービスの提供にあたっては、入居者の外出の機会を確保し、入居者の家族、地域及び地域住民との交流を図り、家族、地域との連携に努めるとともに、地方自治体が実施する相談又は苦情処理等に協力するよう努めます。

(入居者の権利)

第7条 入居者は、本契約に基づいて目的施設に入居し、当該施設において提供されるすべてのサービスに対して、次の各号に掲げる権利を有します。入居者は、これらの権利を行使すること等により、事業者から不利益な取扱いを受け、或いは、差別的待遇を受けることはありません。

一 入居者は、個人情報保護に関する法律に基づき、個人情報を保護される

二 入居者は、サービスの提供においてプライバシーを可能なかぎり尊重される

三 入居者は、希望すれば自己に関する健康や介護の記録（ただし、医師が管理する診療記録は除く）を閲覧することができるが入居者以外の者がその閲覧を要求しても、入居者の書面による同意がないかぎり閲覧されることはない

四 入居者の写真及び身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き、入居者の意思に反して外部に公開又は公表されることはない

五 入居者は、自らの意思と選択に基づき、介護保険給付サービスを受けることができる

六 入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家といつでも相談することができる。ただし、その費用は入居者が負担する

七 入居者が施設内で日常使用する金銭の管理を事業者に委託する場合には、その管理方法、定期的報告等について、事業者とあらかじめ協議した上、事業者に委託する。入居者又は身元引受人は、定期的報告の他にいつでもその管理状況の報告を事業者に求めることができる

八 入居者は、緊急やむをえない場合を除き、本人の書面による同意なくして身体拘束その他行動の自由の制限を受けることはない

九 入居者は、施設の運営に支障がないかぎり、入居者個人の衣服や家具備品等個人の財産をその居室内に持ち込むことができる

十 入居者は、事業者及び事業者の提供するサービスに対する苦情に関して、いつでも事業者に直接当該苦情の処理を申し出ることができるとともに、社団法人全国有料老人ホーム協会その他の外部機関、行政機関に対して苦情の解決を申し出ることができる

(運営懇談会)

第8条 事業者は、本契約の履行に伴って生ずる諸種の問題に関し、意見交換の場として運営懇談会を設置します。

2 事業者は、前項の運営懇談会について、管理規程等に、次に掲げる項目を含む詳細を定めるものとします。

一 運営懇談会の構成メンバー

二 事業者側関係者及び入居者以外の第三者的立場にある民生委員又はソーシャルワーカー等の参加の有無

三 入居者の家族との交流と外出機会の確保の方法等

四 要支援又は要介護状態にある入居者の身元引受人等に対する連絡方法等

(苦情処理)

第9条 入居者は、事業者及び事業者が提供するサービスに関して、いつでも苦情を申し立てることができます。

- 2 事業者は、前項による苦情受付の手続き及び記録方法等について管理規程等で定め、入居者からの苦情等の適切な解決にあたります。
- 3 事業者は、入居者から、本条第1項に基づく苦情の申立に対処する責任者をあらかじめ定め、入居者からの苦情の申立に迅速かつ誠実に対応します。
- 4 事業者は、入居者が苦情の申立等を行ったことを理由として何らの不利益な取扱いをすることはありません。

(事故対応及び賠償責任)

第10条 事業者は、本契約に基づくサービスの提供にあたっては、事故発生防止ためのマニュアルを策定し、事故防止体制を整備して、職員の研修を定期的に行うとともに、万一、事故が発生し入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、直ちに必要な措置を講じるとともに、速やかに入居者の家族、身元引受人及び都道府県、指定都市、又は中核市等、地域の自治体の関係部署に連絡を行います。

- 2 前項の事故が不可抗力による場合を除き、事業者が故意又は重大な過失が存在する場合には、速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。ただし、入居者側に故意又は重大な過失がある場合には賠償額を減ずることがあります。
- 3 事業者は、前項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します。

(秘密保持と個人情報の保護)

第11条 事業者は、業務上で知り得た入居者及びその家族に関する秘密の保持に努めるとともに、個人情報保護法を遵守して個人情報の保護に努め、入居者又は第三者の生命、身体等に危険がある場合等、正当な理由がある場合又は入居者のあらかじめの同意がある場合を除いて、契約履行中及び契約終了後も、第三者に漏らすことはありません。

(介護等)

第12条 事業者は、目的施設で提供する介護予防又は介護等(以下、総称して「介護等」といいます。)の具体的な内容、提供する場所、提供する看護・介護職員等に関する詳細を本契約書、管理規程及び重要事項説明書等において明りょうに示し、これらに基づいて、入居者に対し本項第一号に掲げる介護等を提供します。

一 入居者に提供される介護等の具体的内容

ア 介護等が提供される場合の心身の状態(自立、要支援、要介護の別)

イ 提供される入浴・排泄・食事等の介護、その他日常生活上の支援又は世話、機能訓練及び療養上の世話の内容

ウ 個別機能訓練の実施の有無及びその内容

エ 看取り介護の有無及びその内容

オ 介護等に関する空室の短期利用の有無

カ 医療的看護・介護に係る喀痰の吸引及び胃ろうの経管栄養実施の有無及びその内容

キ 上記の介護等の提供サービスに関わる対価の明細

二 介護等が提供される場所 (居室、一時介護室、介護居室の別)

三 介護等を提供する看護・介護職員等の職員の配置状況

四 夜間の看護及び介護体制、及び医師との共同又は連携体制

- 2 事業者は、入居者に対してより適切な介護等を提供するために必要と判断する場合には、本契約に基づくサービスの提供の場所を目的施設内において変更する場合があります。
- 3 事業者は、本条第1項の提供すべき介護等の内容に基づき、第2項の介護等の提供場所の変更にあたって、一時介護室において介護等を行う場合は、次に掲げる各号の手続きのすべてをとるものとします。それぞれの手続きは書面にて確認します。
 - 一 事業者の指定する医師の意見を聴く
 - 二 入居者の意思を確認する
 - 三 入居者の身元引受人等の意見を聴く
- 4 事業者は、介護居室への住み替え等、居室の住み替えを行う場合には、前項に加えて次の各号に掲げるすべての手続きを行います。それぞれの手続きは書面にて確認します。
 - 一 緊急やむをえない場合を除いて一定の観察期間を設ける
 - 二 入居者の権利や入居一時金又は家賃相当額の額等に関し本契約に重大な変更が生じる場合は、住み替え後の居室及び権利の変動、居室の専有面積の変更に伴う費用負担の増減又は費用調整の有無、提供すべき介護等の変更内容等について入居者及び身元引受人等に説明を行う
 - 三 入居者の同意を得る
- 5 事業者は、入居者が要支援又は要介護認定を受け、「特定施設入居者生活介護等」の提供を受ける場合には、別に定める特定施設入居者生活介護等利用契約を入居者と締結することにより、本条の第1項の事項等に関して、当該特定施設入居者生活介護等の利用者及び事業者の介護保険法上の権利義務及び介護保険給付対象外サービスの発生の有無とその費用負担等を当該特定施設入居者生活介護等利用契約等に明記にします。

(健康管理)

- 第13条 事業者は、入居者の日常の健康状態に留意するとともに、次に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者が健康を維持するように各種サービスの提供を行います。
- 一 入居者が1年に2回の定期健康診断を受けうる機会を設ける
 - 二 医師又は看護師等による健康相談及び医師による健康診断を実施する
 - 三 協力医療機関・協力歯科医療機関を定めるとともに、その具体的協力内容を文書で定める
 - 四 入居者が罹病、負傷等により治療を必要とする場合には、医療機関・歯科医療機関又は目的施設において医師による必要な治療が受けられるよう、医療機関・歯科医療機関との連絡・紹介・受診手続・通院介助等のサービスの提供を行う
- 2 前項の各号に関わる費用が管理費に含まれない場合は、管理規程等において入居者が負担する費用の額を明確に示します。

(食事)

- 第14条 事業者は、次に掲げる各号の詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者に食事を提供します。
- 一 事業者は、原則として目的施設内の食堂において、栄養士等が作成する献立表に基づき、毎日入居者に1日3食の食事を提供する
 - 二 事業者は、栄養士その他の食事の提供に必要な職員を配置する
 - 三 事業者は、事業者が指定する医師又は入居者の治療を担当する医師の特別の指示がある場合には、その指示により当該入居者に特別の食事を提供する
- 2 事業者は、朝昼夕それぞれの一食当たりの価格及び特別食の価格を定め、提供した実数に応じた費用を徴収します。
- 3 入居者は、居室にある調理設備を利用して自ら調理すること（以下本条において「自炊」という。）がで

きます。ただし、事業者は、入居者の自炊が衛生上又は健康上相当でないと判断した場合は、医師の意見を聴いて、入居者の自炊を制限し若しくは中止するよう入居者に対し要請することができるものとします。

(生活相談、助言)

第15条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者に生活全般に関する諸問題について、相談や助言を行います。

- 一 事業者が、一般的に対応や照会ができる相談や助言
- 二 専門的な相談や助言のために事業者が入居者に紹介できる専門家や専門機関の概要

2 前項の各号において発生する費用が管理費に含まれない場合は、管理規程等において入居者が負担する費用の内訳と費用の額を明確に示します。

(生活サービス)

第16条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者に各種の生活サービスを提供します。

- 一 事業者が一般的に対応できる、入居者の生活必需品の購入、代金の立替払い、公租公課等の納付の代行、官公署等への届出や手続きの代行等の内容
- 二 身元引受人等への連絡
- 三 小口の金銭管理等

2 前項の各号において発生する費用が管理費に含まれない場合は、管理規程等において入居者が負担する費用の内訳とその費用の額を明確に示します。

(レクリエーション等)

第17条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいて入居者に運動、娯楽等のレクリエーション等を提供します。

- 一 事業者がホーム内において一般的に対応できる、運動・娯楽等のレクリエーションの内容
- 二 事業者が紹介できるホーム外のレクリエーション等の概要と、これを利用する場合の費用の概要

2 前項の各号において発生する費用が管理費に含まれない場合は、管理規程等において入居者が負担する費用の内訳とその費用の額を明確に示します。

(その他の支援サービス)

第18条 事業者は、次の各号に掲げる事項の詳細を管理規程等に定め、それに基づいて本契約に定める前条までのサービス以外の支援サービスを提供します。

- 一 事業者が施設において一般的に対応できる、その他の支援サービスの具体的内容

二 前号において発生する費用が管理費に含まれない場合、入居者が負担する費用の内訳とその費用の額

(使用上の注意)

第19条 入居者は、目的施設及び敷地等の利用方法等に関し、その本来の用途に従って、善良な管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止又は制限される行為)

第20条 入居者は、目的施設の利用にあたり、目的施設又はその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。

- 一 銃砲刀剣類、爆発物、発火物、有毒物等の危険な物品等を搬入・使用・保管する

- 二 大型の金庫、その他重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける
 - 三 排水管その他を腐食させるおそれのある液体等を流す
 - 四 テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与える
 - 五 猛獣・毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動植物を飼育する
 - 六 目的施設を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供する
 - 七 目的施設又はその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を与える
 - 八 目的施設に反社会的勢力を入居させ、又は反復継続して反社会的勢力を入居させる
- 2 入居者は、目的施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また、事業者は、他の入居者からの苦情その他の場合に、その承諾を取り消すことがあります。
- 一 鑑賞用の小鳥、魚等であって、明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動物以外の犬、猫等の動物を目的施設又はその敷地内で飼育する
 - 二 居室及びあらかじめ管理規程に定められた場所以外の共用施設又は敷地内に物品を置く
 - 三 目的施設内において、営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行う
 - 四 目的施設の増築・改築・移転・改造・模様替え、居室の造作の改造等を伴う模様替え、敷地内における工作物を設置する
 - 五 管理規程等において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為を行う
- 3 入居者は、目的施設の利用にあたり、次に掲げる事項については、あらかじめ事業者と協議を行うこととします。事業者は、この場合の基本的考え方を管理規程等に定めることとします。
- 一 入居者が1か月以上居室を不在にする場合の、居室の保全、連絡方法、各種費用の支払いとその負担方法
 - 二 入居者が第三者を付添・介助・看護等の目的で居室内に同居させる場合の、各種費用の支払いとその負担方法
 - 三 事業者が入居者との事前協議を必要と定めるその他の事項
- 4 入居者が、第1項から第3項の規定に違反もしくは従わず、事業者又は他の入居者等の第三者に損害を与えた場合は、事業者又は当該の第三者に対して損害賠償責任が生ずることがあります。

(修繕、模様替え等)

- 第21条 事業者は、入居者が目的施設を利用するために必要な修繕を行います。この場合において、入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、入居者が負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめその旨を入居者に通知することとします。この場合において、入居者は正当な理由がある場合を除き、その修繕の実施を拒否することができません。
- 3 前2項の規定にかかわらず、居室内における軽微な修繕を行う場合、事業者は、次に掲げる各号に関し、その詳細を管理規程等に定めることとします。
- 一 次に掲げる修繕が入居者の負担か、又は事業者の負担かの定め
 - ア 畳表の取り替え、裏返し
 - イ 障子紙等の張り替え
 - ウ ふすま紙の張り替え
 - エ 電球、蛍光灯の取り替え
 - オ 給水栓の取り替え
 - カ 排水栓の取り替え

二 その他の居室内の軽微な修繕項目と修繕費用の負担についての定め

三 前二号のそれぞれの修繕を、入居者が事業者の承諾を得ずに行うことができるか否かの定め

4 入居者は、居室の利用に際し前条第2項第四号に掲げる模様替え等を行なおうとする場合は、事前にその工事の内容・規模及びその費用負担等について事業者と協議の上、事業者の承諾を得るものとします。

(居室への立ち入り)

第22条 事業者は、入居者の安否確認、目的施設の保全・衛生管理・防犯・防火・防災、その他の管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置をとることができます。この場合、入居者は正当な理由がある場合を除き、事業者の立ち入りを拒否することはできません。

2 事業者は、火災、災害その他により入居者又は第三者の生命や財産に重大な支障をきたす緊急の恐れがある場合には、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく、居室内に立ち入ることができるものとします。この場合に、事業者は入居者の不在時に居室内に立ち入ったときは、立ち入り後、その理由と経過を入居者に書面で通知することとします。

(入居までに支払う費用と返還債務の保全)

第23条 入居者は、目的施設への入居にあたって、事業者に対して入居までに表題部(6)の入居一時金及び介護等一時金を前払いするものとします。

2 事業者は、入居者に対して、入居一時金及び介護等一時金の使途等を本契約表題部(6)で示し、算定根拠及び算定方法を管理規程又は別途書面にて示します。

3 事業者は、第1項の一時金方式の他に、入居一時金の年齢別方式等を採用する場合は、その方式の詳細、及び厚生労働省の標準指導指針等に基づき算出したそれぞれの合理的算定根拠及び算定方法を管理規程又は別途書面にて示します。

4 事業者は、老人福祉法第29条第7項で求められる前払金の返還債務の保全措置に関して、表題部(6)に記載した社団法人全国有料老人ホーム協会との間で締結した入居者基金制度による保証契約を老人福祉法で求められる返還債務の保全措置とします。保証事由の発生と保証すべき額等については入居者基金制度業務方法書、本契約追加契約書及び保証契約約款の定めに従います。

(月払いの利用料)

第24条 入居者は、入居にあたって事業者に前条に定める入居一時金及び介護等一時金の支払いを行った上、表題部(7)に記載する月払いの利用料を毎月事業者に支払うものとします。その詳細については、管理規程に定めます。

2 事業者は、前項の月払い利用料に関して、管理規程で次に掲げる各号の詳細を明記します。

一 管理費として徴収される次に掲げる費用の具体的内容と対価の関係

ア 第6条の施設管理及び施設運営に関する費用

イ 第8条の運営懇談会の開催に関する費用

ウ 第9条の苦情処理に関する費用

エ 第10条の事故及び賠償責任に関する費用

オ 第13条の健康管理に関する費用

カ 第15条の生活相談及び助言に関する費用

キ 第16条の生活サービスに関する費用

ク 第17条のレクリエーション等に関する費用

ケ 第18条のその他の支援サービスに関する費用

二 表題部 (7) の月払い介護保険給付対象外費用が徴収される場合の第 12 条第 1 項に関する具体的内容及び対応する費用の額

三 表題部 (6) の入居一時金方式と併用して月払い利用料が徴収される場合の月払い家賃相当額の額と支払期間

四 前号までの費用に含まれない費用として別途に月払い又は都度払い利用料として徴収される費用の具体的内容とその額

五 前号までの各号の月払い利用料の支払方法

ア 長期不在の場合、利用料の減額の有無とその割合

イ 利用料の支払いが当月分か翌月分かの考え方

ウ 利用料の支払いが毎月いつまでどのような方法で行われるべきかの考え方

エ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期

3 本条に定める費用について、1 か月に満たない期間の費用は、1 か月を 30 日として日割計算した額とします。

(食費)

第25条 入居者は、第14条により事業者から食事の提供を受けた場合には、事業者に対して、事業者が管理規程で定める食費を支払うものとします。

2 事業者は、前項の食費を定めるにあたり、管理規程で次に掲げる各号の詳細を明記するものとします。

一 食費に含まれる費用の具体的内容

二 特別食に含まれる費用の具体的内容

三 毎月の食費の支払方法

ア 食費は前月分の提供実績又は喫食数により徴収するかどうかの別

イ 毎月の食費の支払時期と支払方法

ウ 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期

(その他の費用)

第 26 条 事業者は、管理規程において、次に掲げる各号の費用を含む各種の費用が入居者の負担となる場合の詳細を明記するものとします。

一 入居者が居室で使用する水道・電気・電話・給湯・冷暖房等の使用料

二 入居者が各種の共用施設を利用する場合の利用料

三 その他あらかじめ事業者が定めた料金表に基づき、入居者の希望により事業者が提供した各種サービスの利用料

2 事業者は、前項の第一号から第三号までの費用のうち、入居者が実際に負担する必要性が生じた場合は、あらかじめその費用負担の内訳を送付するものとします。

(費用の改定)

第 27 条 事業者は、第 23 条に定める一時金を除き、第 24 条及び第 25 条の費用並びに第 26 条のその他の費用を改定することがあります。

2 事業者は、前項の費用の改定にあたっては、目的施設が所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数及び人件費等を勘案し、第 8 条に定める運営懇談会の意見を聴いた上で改定するものとします。

3 本条第 1 項の改定にあたっては、事業者は入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。

(契約の終了)

第28条 次の各号のいずれかに該当する場合に、本契約は終了するものとします。

- 一 入居者が死亡したとき（入居者が2人の場合は2人とも死亡したとき）
- 二 事業者が第29条に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき
- 三 入居者が第30条に基づき解約を行ったとき

(事業者からの契約解除)

第29条 事業者は、入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつ、そのことにより本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合に、本条第2項及び第3項に規定した条件の下に、本契約を解除することがあります。

- 一 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき
 - 二 月払いの利用料その他の支払いを正当な理由なく、しばしば遅滞するとき
 - 三 第3条第4項の規定に違反したとき
 - 四 第20条の規定に違反したとき
 - 五 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ有料老人ホームにおける通常の介護方法及び接遇方法ではこれを防止することができないとき
- 2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は書面にて次の各号に掲げる手続きを行います。
- 一 契約解除の通告について90日の予告期間をおく
 - 二 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける
 - 三 解除通告に伴う予告期間中に、入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や身元引受人等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する
- 3 本条第1項第五号によって契約を解除する場合には、事業者は書面にて前項に加えて次の第一号及び第二号に掲げる手続きを行います。
- 一 医師の意見を聴く
 - 二 一定の観察期間をおく
- 4 事業者は、入居者及び身元引受人等が次の各号のいずれかに該当した場合には、本条前項までの定めに関わらず、催告することなく、本契約を解除することができます。
- 一 本契約第47条の各号の確約に反する事実が判明したとき
 - 二 本契約締結後に反社会的勢力に該当したとき
 - 三 本契約第20条第1項第六号から第八号に掲げる行為を行ったとき
- 5 入居した日の翌日から3月以内において、前項の契約解除を行う場合は、本契約第45条の短期解約特例を適用するものとします。

(入居者からの解約)

第30条 入居者は、事業者に対して、少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。

- 2 入居者が前項の解約届を提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解約されたものと推定します。
 - 3 入居者は、事業者又はその役員が次の各号のいずれかに該当した場合には、前2項の規定に関わらず、催告することなく、本契約を解約することができます。
- 一 本契約第47条の各号の確約に反する事実が判明したとき
 - 二 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

(明け渡し及び原状回復)

第31条 入居者と身元引受人等は、第28条により本契約が終了した場合には、直ちに居室を明け渡すこととします。

2 入居者は、前項の居室明け渡しの場合に、通常の使用に伴い生じた居室の損耗をのぞき、居室を原状回復することとします。

3 入居者並びに事業者は、前項の規定に基づき入居者の費用負担で行う原状回復の内容及び方法について、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(平成23年8月国土交通省住宅局)を参考にして、協議するものとします。

(財産の引取等)

第32条 事業者は、第28条による本契約の終了後における入居者の所有物等を、善良なる管理者の注意をもって保管し、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します。

2 入居者又は身元引受人等は、前項の連絡を受けた場合、本契約終了日の翌日から起算して30日以内に、入居者の所有物等を引き取るものとします。ただし、事業者は、状況によりこの期限を延長することがあります。

3 事業者は、入居者又は身元引受人等に対して、前項による引取期限を書面によって通知します。

4 事業者は、第2項による引取期限から60日が過ぎてもなお残置された所有物等については、入居者又は入居者の相続人及び身元引受人等がその所有権等を放棄したものとみなし、事業者において入居者の負担により適宜処分することができるものとします。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

第33条 入居者は、契約終了日までに居室を事業者に明け渡さない場合には、契約終了日の翌日から起算して、明け渡しの日までの管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第28条第一号の規定に該当する場合は、前条第2項に規定する引取期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(一時金の償却方法及び返還金の算出方法)

第34条 表題部(6)の基本入居一時金〇〇〇〇万円、加算入居一時金〇〇〇万円、介護等一時金〇〇〇万円の非返還対象分の額、返還対象部分の額、償却期間、各月の償却額及び返還金の算定方法は次のとおりを行います。

一 非返還対象分の額 〇〇〇〇円

入居一時金の〇〇%及び介護等一時金の〇〇%

使途：前払い費用等表題部(6)の「非返還対象分」の記載事由による

二 返還対象部分の額 〇〇〇〇円

入居一時金の〇〇%及び介護等一時金の〇〇%

使途：前払い費用等表題部(6)の返還対象部分の記載事由による

三 償却期間 〇〇年(〇〇〇か月)

四 1か月分の償却額の算定方法

一時金の金額×(1-非返還部分の額の比率〇〇%)÷償却期間〇〇〇か月

使途：表題部(6)「入居一時金の使途及び算定根拠」及び表題部(6)「介護保険給付対象外一時金の使途及び算定根拠」による

五 返還金の算定方式

ア 入居者が2人の場合でそのうち1人が死亡又は退去した場合

(ここに表題部(6)の返還金算定方法により算式を記載)

イ 本契約第 28 条により本契約が終了した場合

(ここに表題部 (6) の返還金算定方法により算式を記載)

- 2 前項第一号の非返還対象の額は、表題部 (6) に明記した時点で事業者を支払われます。
- 3 第 1 項第三号に定める償却期間の始期は、法令等別段の定めがない限り、入居者が入居した日の翌日から起算されます。この起算日に対応する 1 か月後の日毎に、第 1 項第四号に定めた算定方法に従って算出した 1 か月の償却額が当該月の家賃相当額及び介護保険給付対象外介護費用として計算され、前払いされた一時金から差し引かれます。
- 4 前項の計算において、契約終了日の前日までの 1 か月に満たない端数の日数がある場合は、1 か月を 30 日として、別に日割計算します。
- 5 事業者は、第 1 項第五号に定めた返還金の算定方式によって算出された返還金を契約終了日の翌日から起算して 90 日以内に返還します。
- 6 事業者は、前項に基づく返還金支払い時に、次の各号に定める者に返還金を支払うものとし、入居者はこれにあらかじめ同意します。
 - 一 返還金支払い時に入居者が生存する場合には、その入居者
 - 二 返還金支払い時に入居者が生存しない場合には、第 39 条に基づいて入居者の定める返還金受取人
- 7 事業者は、入居期間中の各月末における入居者毎の表題部 (6) の入居一時金・介護等一時金の未償却残高を算出する場合にも、本条第 1 項第五号の規定を準用するものとします。
- 8 期間に関わる計算方法が必要となる場合は、民法の第 140 条及び第 141 条並びに第 143 条の一般条項に従うものとします。

(精算)

第 35 条 事業者は、本契約が終了した場合において、入居者の事業者に対する支払債務がある場合には、前条に定める返還金から差し引くことがあります。この場合には、事業者は返還金から差し引く債務の額の内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

(身元引受人)

- 第 36 条 入居者は、身元引受人を定めるものとします。ただし、身元引受人を定めることができない相当の理由が認められる場合はこの限りではありません。
- 2 前項の身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について、入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者が管理規程の定めに従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。
 - 3 事業者は、入居者の日常生活に関して必要に応じ、身元引受人と連絡・協議等に努めるものとします。
 - 4 事業者は、入居者が要支援又は要介護状態にある場合には、入居者の日常生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。
 - 5 身元引受人は、第 34 条第 6 項第二号及び第 39 条で定める返還金受取人を兼ねることができます。返還受取人を兼ねる場合は、表題部 (3) の返還金受取人として記名押印をします。
 - 6 身元引受人は入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うものとします。

(事業者に通知を必要とする事項)

第 37 条 入居者及び家族若しくは身元引受人は、次に掲げる事項を含め、管理規程に規定された通知の必要が生じた場合には、その事実、内容及び氏名等を遅滞なく事業者へ通知するものとします。

- 一 入居者若しくは身元引受人の氏名が変更したとき
- 二 身元引受人又は返還金受取人が死亡したとき

三 入居者若しくは身元引受人について、成年後見制度による後見人、保佐人、補助人の審判があったとき

四 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づく任意後見契約を締結して、本人、家族、又は任意後見受任者等が任意後見監督人の選任を申請したとき

五 入居者又は身元引受人が破産の申立て（自己申立を含む。）、強制執行・仮差押え・仮処分・競売・民事再生等の手続開始の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき

(身元引受人の変更)

第38条 事業者は、身元引受人が前条第二号、第三号又は第五号の規定に該当する場合には、入居者に対して新たに身元引受人を定めることを請求することがあります。

2 入居者は、前項に規定する請求を受けた場合には、遅滞なく身元引受人を立てるものとします。

(返還金受取人)

第39条 入居者は、第34条に規定する返還金受取人1人を定めるものとします。

2 前項に規定する返還金受取人に支障が生じた場合は、入居者は、事業者に対し、直ちにその旨を通知するとともに、事業者の承認を得て、新たな返還金受取人を定めるものとします。

3 前項の規定に関わらず、返還金受取人の新たな指名が行われず、又は事業者に指名の通知が達しない間に入居者が死亡した場合は、事業者は、身元引受人の申出により、身元引受人を第36条第5項に定める返還金受取人として承認することができます。

(入居途中の契約当事者の追加)

第40条 入居者が本契約締結時又は入居後単身にて入居している場合に、入居者は、事業者に対して、追加の契約当事者（以下「追加入居者」という。）を申し出ることができます。ただし、事業者はこの申し出を拒否することがあります。

2 追加入居者は、目的施設の利用及び各種サービスの提供を受けることができますが、直接事業者に対して本契約に定める義務を負います。また、入居者と追加入居者は、本契約に基づく金銭債務につき互いに相手方の連帯債務者となります。

3 事業者が追加入居者の申し出を承諾する場合には、入居者及び事業者は協議のうえ次に掲げる事項の詳細について、別に追加契約を文書にて締結することとします。

一 追加入居者の契約上の権利及び義務の内容

二 追加入居者の入居に際して支払うべき第23条の一時金の額とその内容（返還金の考え方を含む）

三 追加入居者の入居により支払うべき第24条から第26条に規定する費用の額とその考え方

四 追加入居者に関わる追加契約の終了よりも先に第28条により入居者の契約が終了した場合の精算の方法等

(契約当事者以外の第三者の同居)

第41条 入居者は、表題部 (2) の入居者以外の第三者（以下「同居者」という。）を付添、介助、看護等のため、入居者の居室内に同居させようとする場合には、事業者に対してその旨を申し出ることができます。ただし、事業者はこの申し出を拒否することがあります。

2 前項において、事業者が入居者の同居の申し出を承諾する場合には、入居者及び事業者は協議のうえ次に掲げる事項の詳細を、別に文書にて確認することとします。

一 同居の期間中、入居者が負担する割増管理費の額及び内容

二 同居の期間中、入居者が負担する同居者の食費の額及び考え方

三 同居の期間中、目的施設内において遵守すべき管理規程その他の諸規程

四 同居の期間中といえども、本契約第28条に基づき入居者の契約が終了した場合には同居者は遅滞なく目的施設を退去すること

(入居契約締結時の手続き及び情報開示)

- 第42条 入居を申し込もうとする者は、事業者が定める様式により、入居契約の申込みを行うものとし、申込人と事業者との間で入居契約を書面でもって締結したときに、当該入居契約は成立するものとし、入居しようとする者に成年後見人又は任意後見人が選任されている場合は、当該成年後見人又は任意後見人は、入居しようとする者に代わって、入居契約書を締結することができます。
- 2 本契約締結後、入居者は、事業者に対し速やかに表題部 (6) に定める入居一時金及び介護等一時金を前払いで支払うものとし、申込時に払い込んだ申込金等がある場合には、これを表題部 (6) の入居一時金の一部に充当するものとし、
 - 3 事業者は、本契約締結に際し、入居者が契約内容を十分理解した上で契約を締結できるように、契約締結前に相当日数の準備期間を設定してこの期間中に、別に定める重要事項説明書等によって入居契約及び管理規程等の内容を説明するとともに、管理規程又は別途書面でもって入居一時金及び介護等一時金の算定根拠を示し、当該一時金が老人福祉法により受領が禁止されている権利金又は対価性のない金品に該当しないこと等の説明を行います。この説明が終了しない前には、本契約を締結しないものとし、説明を行った者及び説明を受けた入居者の双方は、重要事項説明書の所定欄に記名捺印して、それぞれがこれを保管します。
 - 4 入居者が、本契約締結時に第12条第5項に規定する特定施設入居者生活介護等利用契約を締結しない場合には、事業者は、入居者が後日要支援又は要介護の状態になった時の介護保険給付及び介護保険給付対象外サービス等について十分な説明を行います。
 - 5 事業者は、社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者基金制度を利用しようとする場合、入居者と「有料老人ホーム入居契約追加特約書」を締結します。
 - 6 事業者は、当該入居者基金制度を利用するにあたっては、事業者に拠出金の支払い義務があること及び入居者は同協会から直接保証を受けることができること等について、入居者に十分な説明を行います。
 - 7 追加特約書を締結した後、事業者は、速やかに同協会との間で入居者を被保証者とする保証委託契約を締結します。保証委託契約成立後、入居者宛保証状が作成され、当該保証状は直接入居者に送られます。入居者はこれを終身にわたり保管します。
 - 8 事業者又は目的施設に追加特約書で定める保証事由が発生した場合、追加特約書及び保証契約約款の規定に従って、同協会から直接入居者に保証金が支払われます。

(費用計算起算日の変更)

第43条 事業者又は入居者が、表題部記載の入居日のほか、各種の起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手方に書面によって通知するものとし、両者で協議し書面により合意するものとします。

(入居日前の解約)

- 第44条 入居者は、表題部 (1) の契約締結日から14日以内の期間内において、第30条の定めに関わらず、事業者に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、事業者は、入居者に対して受領済みの入居一時金及び介護等一時金等を全額無利息で返還します。
- 2 入居者は、表題部 (1) の契約締結日より14日経過後の翌日から入居の前日までの期間内において、第30条の定めに関わらず、事業者に書面で通知することにより、本契約を解約することができます。この場合、事業者は、入居者に対して、受領済の入居一時金及び介護等一時金を全額無利息で返還します。ただし、事業者は入居者に対して事業者においてこの間に発生した費用の実費を徴収します。

3 事業者は、入居者が次に掲げる各号のいずれかに該当するときは、第 29 条の定めに関わらず、本契約を解除することができます。この場合、事業者は、入居者に対して、事業者において発生した費用の実費を徴収します。

- 一 入居に関する書類等に重大な不実記載があること、不正な手段で入居しようとしていること等が入居日前に判明したとき
- 二 正当な理由がなく、入居日までに表題部 (6) の入居一時金及び介護等一時金が支払われなかったとき

(短期解約特例)

第 45 条 入居者が老人福祉法施行規則第 21 条第 1 項第 1 号及び第 2 項第 1 号の定めに従って、入居した日の翌日から 3 月以内において、事業者に対して解約届をもって解約を行った場合は、事業者は、第 34 条の規定にかかわらず、次の第二号及び第三号に掲げる要領に従って、受領済みの入居一時金及び介護等一時金(非返還部分の額を含む。)を入居者に返還します。

- 一 事業者は、予告期間を設定することによって同施行規則で定める3月の期間を短縮することはありません。
 - 二 入居者は、入居の日から起算して契約が解約された日までの日数の目的施設の利用料として、表題部 (6) で規定する 1 日当たり (〇〇〇円)、介護保険給付対象外費用として、1 日当たり (〇〇〇円) で算出された当該期間中の費用の額及び第 31 条に定める原状回復費用を事業者に支払うものとします。
 - 三 前号の場合、事業者は、受領済みの入居一時金及び介護等一時金の全額 (非返還部分の額を含む。) から前号に規定する入居者の負担額を差し引いた上で、その差引残額を居室の明け渡しを受けた後 90 日以内に、無利息で入居者に返還することとします。
- 2 入居者が入居した日の翌日から 3 月以内に死亡して契約終了となった場合は、事業者は、第 34 条の規定にかかわらず、次の第一号及び第二号に掲げる要領に従って、受領済みの入居一時金及び介護等一時金(非返還部分の額を含む。)を入居者に返還します。
- 一 この場合、入居者は、入居の日から起算して契約終了となった日までの日数の目的施設の利用料として、表題部 (6) で規定する 1 日当たり (〇〇〇円)、介護保険給付対象外費用として、1 日当たり (〇〇〇円) で算出された当該期間中の費用の額及び第 31 条に定める原状回復費用を事業者に支払うものとします。
 - 二 前号の支払いにおいて、事業者は、受領済みの入居一時金及び介護等一時金の全額 (非返還部分の額を含む。) から前号の入居者の負担額を差し引いた上で、その差引残額を居室の明け渡しを受けた後 90 日以内に無利息で返還することとします。
- 3 (例示) 一室 2 人入居の場合において、入居者の内のどちらかの一方が死亡した場合は、第 28 条第一号の定めにかかわらず、前項の規定を準用するものとします。ただし、この場合の返還対象となる一時金は、前項の入居一時金及び介護等一時金に代えて、表題部 (6) で定める加算入居一時金及び一人当たり介護等一時金とします。
- 4 (例示) 前項で定める短期解約特例における目的施設及び介護保険給付対象外費用の 1 日当たりの利用料は、加算入居一時金及び一人当たり介護等一時金の償却対象部分の額を償却期間月数で割り返した額を 30 で除した額とし、それぞれ施設の利用料として (〇〇〇円) 及び介護保険給付対象外費用として (〇〇〇円) とします。

(成年後見制度の利用)

第 46 条 入居者は、第 36 条、第 38 条及び第 39 条の規定に関わらず、財産管理又は特定施設入居者生活介護の選択等に関し自らの判断能力の低下又は自らの判断能力を欠く恐れが生じた場合は、成年後見制度の利用に努めるものとします。

- 2 事業者は、家族及び身元引受人又は目的施設が所在する地域の市町村長等と連携して、入居者の負担において、成年後見人の選任等に協力するものとします。
- 3 入居者は、成年後見人が選任された場合は、速やかに事業者に対して第 37 条第三号に定める事項を通知するものとし、入居者及び成年後見人は、第 36 条及び第 39 条に定める事項について身元引受人又は返還金受取人と協議を行うものとします。

(反社会的勢力の排除の確認)

第 47 条 事業者と入居者は、それぞれの相手方に対し、次に掲げる各号の事項を確約します。

- 一 自らが暴力団、暴力団関係者若しくはこれに準ずる者又は構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、又はこれらに準ずる者をいう。）又は身元引受人等が反社会的勢力ではないこと
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の行為又は業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(誠意処理)

第 48 条 本契約に定めのない事項及び本契約の各条項の解釈については、事業者並びに入居者は相互に協議し、誠意をもって処理することとします。

(合意管轄)

第 49 条 本契約に起因する紛争に関して訴訟の必要が生じたときは、〇〇地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とすることを、事業者及び入居者はあらかじめ合意します。

第2部 有料老人ホームの入居契約の規程と運用の実態 (アンケート調査結果)

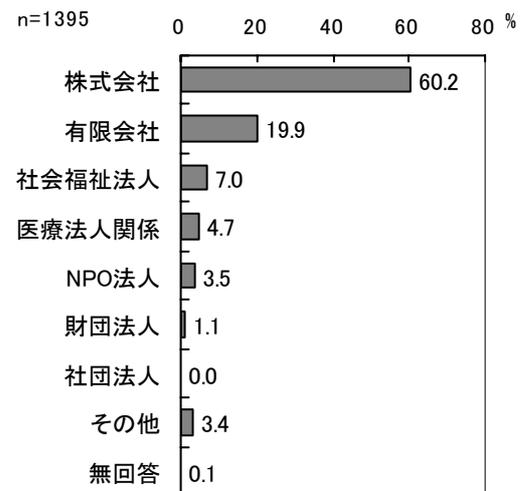
1 回答ホームのプロフィール

アンケート調査に回答いただいた1,395ホームのプロフィールは、以下の通りである。
なお、設問が複数回答の場合、タイトルあとに(複数回答)と記載している。

①事業主体

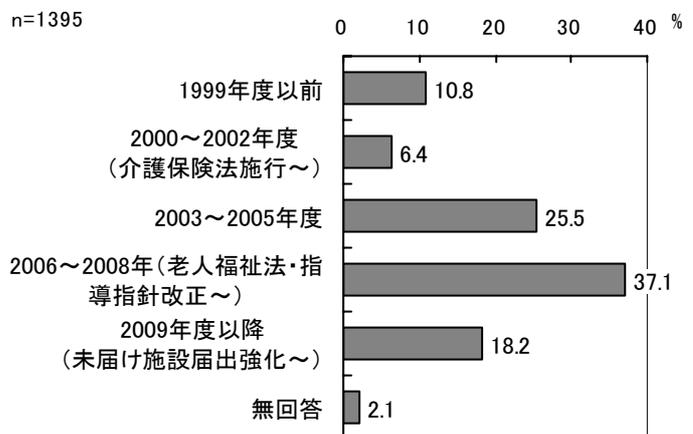
回答ホームの事業主体は、「株式会社」が6割で最も高く、「有限会社」が2割である。「社会福祉法人」、「医療法人関係」、「NPO法人」は1割に満たない。

※nは、集計対象者の総数を表す。
※四捨五入により、割合の合計が100%とならない場合がある。
(以下同じ)



②開設年

回答ホームの開設年は、「2006(平成18)～2008(平成20)年度(老人福祉法・指導指針改正)」が37%で最も多い。次いで、「2003(平成15)～2005(平成17)年度」26%、「2009(平成21)年度以降(未届け施設届出強化)」18%、「1999(平成11)年度以前」11%となっている。

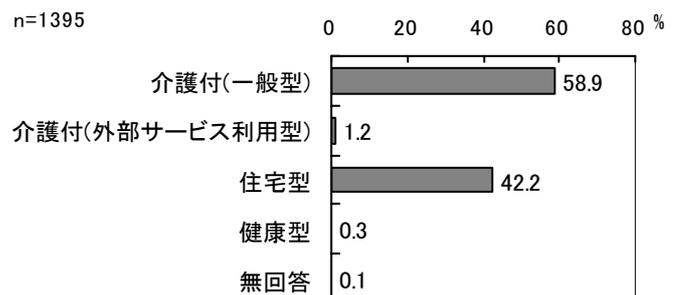


③表示事項

○類型 (複数回答)

回答ホームの類型は、「介護付(一般型)」が6割、「住宅型」が4割を占めている。「介護付(外部サービス利用型)」は1%みられる。

*同時点の有料老人ホーム全体の類型構成に比べ、介護付ホームの割合が10ポイント程度高い結果となった。

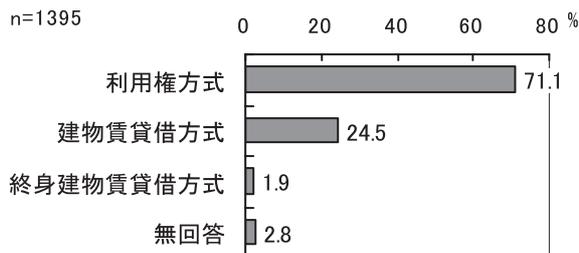


○居住の権利形態（複数回答）

居住の権利形態は、「利用権方式」が71%、「建物賃貸借方式」が25%、「終身建物賃貸借方式」が2%である。

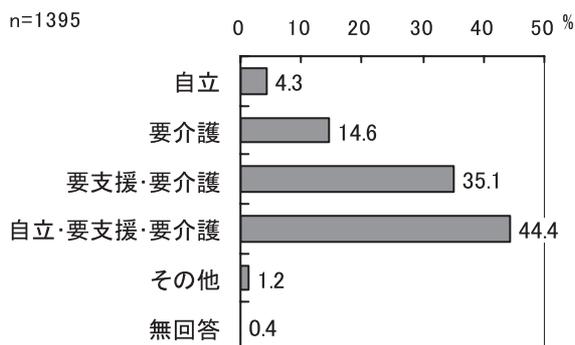
*なお、本回答について、回答ホームの契約書、重要事項説明書等との整合の確認は行ってない。

*調査票では、単数回答だが、実際には複数の方式を併用している場合があるため、複数回答として集計を行った。



○入居時要件

入居時要件は、「自立・要支援・要介護」が44%、「要支援・要介護」が35%、「要介護」のみが15%、「自立」のみが4%となっている。

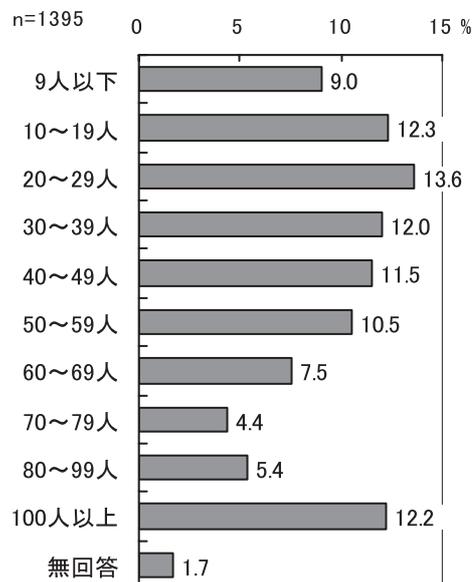


④定員規模、居室区分と入居の状況

○定員規模

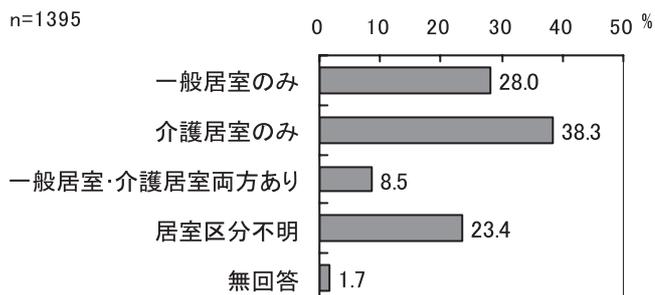
回答ホームの定員数の平均値は57.9人、中央値は42人である。10～59人のホームが多いが、「100人以上」のホームも1割強ある。

平均値	57.9
中央値	42
最大値	842
最小値	2



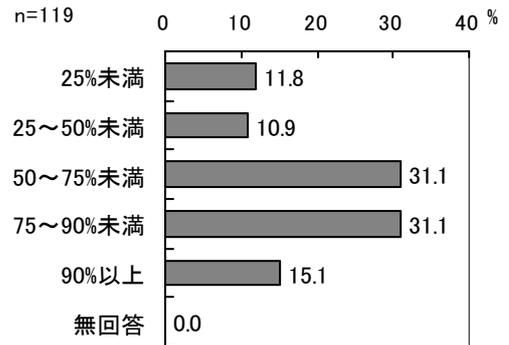
○居室区分と一般居室比率

居室区分は、「介護居室のみ」が38%で最も多い。「一般居室のみ」は28%、「一般居室・介護居室両方あり」は9%である。



一般居室と介護居室両方を有するホーム 119 件の一般居室比率は、50%以上が 8 割近くを占めている。平均値は 65.4%である。

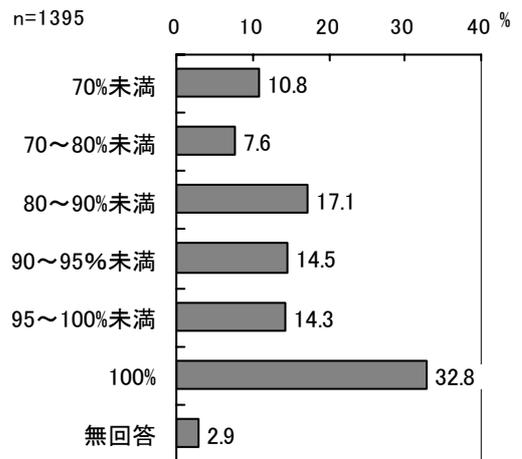
平均値	65.4
中央値	71.2
最大値	97.3
最小値	1.8



○入居率

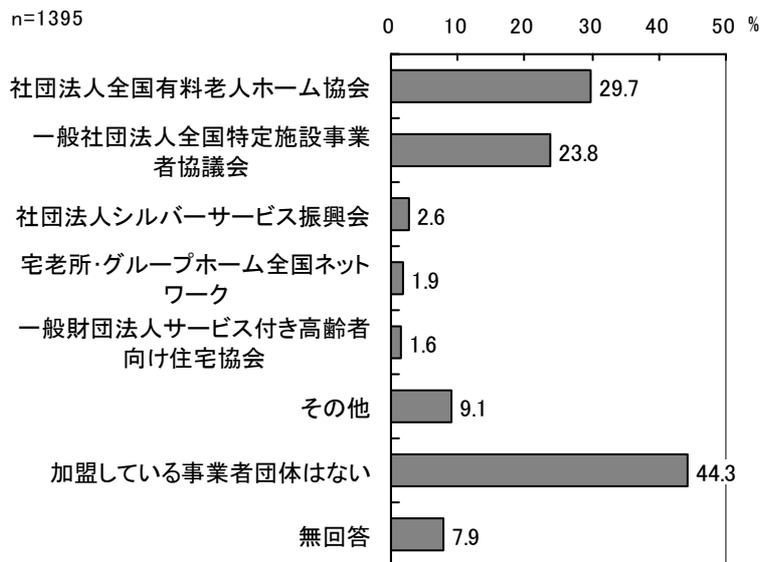
入居率は、「100%」が 3 割ある一方、「70%未満」のホームも 1 割みられる。平均値は、88.7%である。

平均値	88.7
中央値	94.4
最大値	100.0
最小値	20.5



⑤全国規模の事業者団体加盟の状況 (複数回答)

回答ホームの全国規模の事業者団体への加盟状況をみると、「加盟している事業者団体はない」が 44%を占めている。加盟団体の中では、「社団法人全国有料老人ホーム協会」が 30%、次いで「一般社団法人全国特定施設事業者協議会」が 24%である。



2 分析軸の設定

(1) 分析軸の設定

今回調査の目的は、有料老人ホームの入居契約の根幹を成す「居住の権利」が、入居契約書規程とその運用において、具体的にどのように保障されているのかにあることから、調査結果の整理・分析に当たっては、上記主旨に即して、契約書の規程面と運用面から、以下の3軸を基本分析軸と設定した。

①契約書の有効期間からみた居住の権利（「居住の権利形態×契約期間」）

表示事項における「居住の権利形態」に、「契約の有効期間」の回答結果を加味して、新たな分析軸を設定し、下表のとおり5類型とした。複数の契約期間を設定しているホーム、終身建物賃貸借方式を採用しているホームをクロス集計軸の対象外とした結果、分析対象ホームは1,157ホームとなった。なお、居住の権利形態の定義等については、事業者の理解が十分でないと思われる回答も散見されるが、今回調査では設問の回答をそのまま用いている。

居住の権利×契約期間

	合計	A.更新・期間なし		B.死亡時解約	C:日割り契約	対象外			
		一定の契約期間を定め契約更新を行う方式	特に定めていない	契約当事者の死亡時までを契約期間とした方式	1日の利用料等を定め、利用日数に応じ適用する方式	その他	複数回答（複数の契約期間を設定）	不明	
上段:度数 下段:%									
合計	1395 100.0	215 15.4	192 13.8	709 50.8	103 7.4	31 2.2	127 9.1	18 1.3	
①利用権									
利用権方式	989 100.0	128 12.9	107 10.8	558 56.4	53 5.4	26 2.6	106 10.7	11 1.1	
②賃借権									
建物賃貸借方式	339 100.0	77 22.7	74 21.8	114 33.6	46 13.6	5 1.5	18 5.3	5 1.5	
対象外	終身建物賃貸借方式	24 100.0	4 16.7	1 4.2	18 75.0	0 0.0	0 0.0	1 4.2	0 0.0
	その他	4 100.0	0 0.0	2 50.0	2 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	
	不明	39 100.0	6 15.4	8 20.5	17 43.6	4 10.3	0 0.0	2 5.1	2 5.1

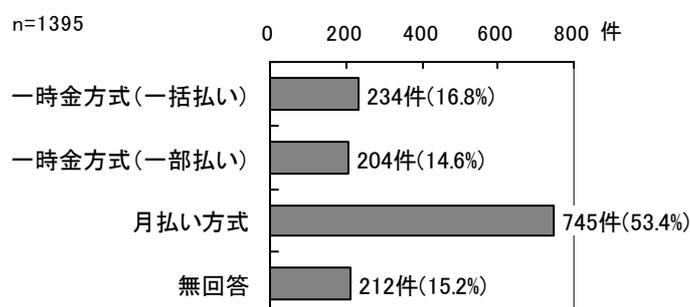


表記	内容
利用権:更新・期間なし (235)	居住の権利形態が「利用権方式」で、契約の有効期間が「一定の契約期間を定め契約更新を行う方式」または、「特に定めていない」のホーム【①×A】
利用権:死亡時解約 (558)	居住の権利形態が「利用権方式」で、契約の有効期間が「契約当事者の死亡時までを契約期間とした方式」のホーム【①×B】
賃借権:更新・期間なし (151)	居住の権利形態が「建物賃貸借方式」で、契約の有効期間が「一定の契約期間を定め契約更新を行う方式」または、「特に定めていない」のホーム【②×A】
賃借権:死亡時解約 (114)	居住の権利形態が「建物賃貸借方式」で、契約の有効期間が「契約当事者の死亡時までを契約期間とした方式」のホーム【②×B】
日割り契約 (99)	居住の権利形態に関係なく、契約の有効期間が「1日の利用料等を定め、利用日数に応じ適用する方式」のホーム【C】

注) 表記欄の () 内の数値は、該当ホーム数 (以下同)

②家賃または家賃相当額の支払い方式（「利用料の支払い方式」）

家賃又は家賃相当額の支払い方法を示す。今回調査では、複数の支払い方式を設定しているホーム（選択方式）は、集計対象外とした結果、分析対象ホームは1,183 ホームとなった。

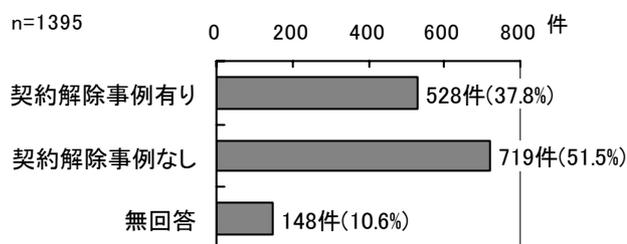


※無回答には、選択方式を含む

表記	内容
一時金方式（一括）(234)	家賃または家賃相当額を一括して全額徴収する（全額前払い）ホーム
一時金方式（一部）(204)	家賃または家賃相当額を一部徴収し残りを月毎に徴収する（一部前払い）ホーム
月払い方式（745）	家賃または家賃相当額を月毎に徴収（月払い）ホーム

③状況変化を事由とした入居契約の解除事例の有無（「解約事例」）

契約における解除規程の有無や内容とは別に、これまで入居者の身体状況を事由とした契約解除があったかどうかをベースに整理を行った。運営的な側面からの契約解除の実態を示すものと捉えられる。無回答を除く1,247 ホームが分析対象となった。



表記	内容
解約事例あり（528）	これまで、何らかの状況変化を事由とした入居契約の解約事例があるホーム
解約事例なし（719）	これまで、状況変化を事由とした入居契約の解約事例があるホーム

(2) 契約書の有効期間からみた居住の権利 ～5 類型のホームプロフィール～

設問「居住の権利形態」と「契約期間」の回答から、本報告の中心的な分析軸として設定した 5 類型のホームプロフィールの傾向は次のように整理できる。(次頁 表参照)

利用権:更新・期間なし (235 件)

分析対象ホームの 20.3% (回答ホーム全体の 16.8%) にあたる。
介護保険法の利用を目的に、主に 2006 年度以降に開設されたホーム(新規参入等)が多いと考えられる。

利用権:死亡時解約 (558 件)

分析対象ホームの 48.2% (回答ホーム全体の 40.4%) にあたる。
ホーム数としては、2006 年度以降に開設された介護付ホームが多いが、介護保険法施行以前等からある自立型ホーム(入居時要件「自立」+「自立・要支援・要介護」)を多く含む点が特徴的である。れまで一般的であった、終身利用権のビジネスモデルとするホームが多いと考えられる。

賃借権:更新・期間なし (151 件)

分析対象ホームの 13.1% (回答ホーム全体の 10.8%) にあたる。
定員 29 人以下の小規模の住宅型ホームが過半数を占める。

賃借権:死亡時解約 (114 件)

分析対象ホームの 9.9% (回答ホーム全体の 8.2%) にあたる。
2006 (平成 18) 年度以降の総量規制後に開設を行ったホームが過半数である。

日割り契約 (99 件)

分析対象ホームの 8.5% (回答ホーム全体の 7.1%) にあたる。
要介護者向けホームが多い。解約要件(後述)から、短中期の宿泊を念頭においたホームも含まれると想定される。

表 契約書の有効期間からみた居住の権利 5 類型のホームページ特性

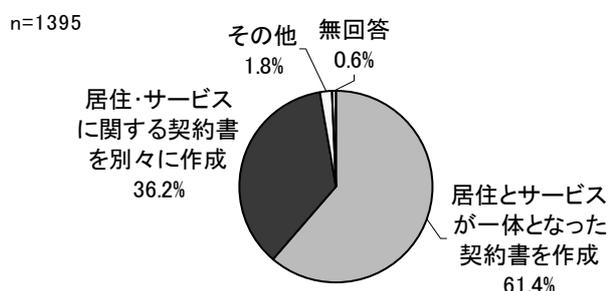
	利用権：更新・期間なし	利用権：死亡時解約	賃貸借：更新・期間なし	賃貸借：死亡時解約	日払い
類型・定員規模	「介護付：30人以上」が44%、次いで「住宅型：29人以下」が34%。介護付と住宅型はほぼ同数である。	66%が「介護付：30人以上」に集中している。29人以下（介護付＋住宅型）の小規模ホーム割合は20%と5類型中最も低い。	「住宅型：29人以下」が52%と過半数を占める。次いで「介護付：30人以上」「住宅型：30人以上」が16～17%である。	「介護付：30人以上」が33%と最も多いが、「住宅型：29人以下」「住宅型：30人以上」もそれぞれ25%あり、分散している。	「住宅型：29人以下」が40%と最も多いが、それ以外もそれぞれ2割弱みられ、分散傾向にある。
開設年次・類型	「2006年度以降開設・住宅型」35%、「2006年度以降開設・介護付」28%と2006年度以降開設のホームが6割超を占める。	「2006年度以降開設・介護付」が35%と最も多いが、「2000～2005年・介護付」23%、「1999年度以前」17%と分散している。「1999年度以前開設」のホームは大半が本類型に分類される。	「2006年度以降開設・住宅型」40%、「2000～2005年度開設・住宅型」25%と住宅型ホームが3分の2を占める。	「2006年度以降開設・住宅型」36%、「2006年度以降開設・介護付」17%と、2006年度以降開設のホームが53%である。「2000～2005年度開設・介護付」も25%みられる。	過半数に当たる52%が「2006年度以降開設・住宅型」であるが、「2000～2005年度開設・介護付」、「2006年度以降開設・介護付」も17～18%と分散している。
事業主体	「株式会社」64%、「有限会社」15%、「社会福祉法人」「NPO法人」6%である。	「株式会社」70%と5類型中最も高い。「財団法人」3%（16件）は全てこの類型に属している。	「有限会社」43%、「株式会社」は36%と有限会社が僅差で第一位。	「株式会社」42%と「有限会社」33%が拮抗している。	「株式会社」42%、「有限会社」29%である。「医療法人」15%は5類型中最も高い。
入居時要件	「要支援・要介護」52%、「要介護」18%と両方で7割に達する。	「自立」、「自立・要支援・要介護」が最も高く62%を占める（「自立」は8%）。	「自立・要支援・要介護」が42%、「要支援・要介護」32%、「要介護」21%である。	「自立・要支援・要介護」が39%、「要支援・要介護」39%、「要介護」16%である。	「要支援・要介護」39%「要介護」26%で3分の2を占める。「自立・要支援・要介護」は33%である。
団体加盟状況	「有老協加盟」は15%と低く、「非加盟（いずれの団体にも加盟していない）」が50%である。	「有老協加盟」が52%と、加盟率が最も高い。「非加盟」は28%である。	「有老協加盟」は1%に満たない。「非加盟」が78%を占める。	「有老協加盟」は3%で、「非加盟」が65%である。（無回答18%）	「有老協加盟」は4%。「非加盟」が59%である。（無回答17%）

3 入居契約関連の規程 ～居住の権利・契約期間からみて～

(1) 契約書の形態

居住契約と介護・生活支援等のサービスに関する契約書の作成形態は、「居住とサービスが一体となった契約書を作成」しているホームが6割強を占めており、「別々に作成」しているホームは4割弱である。

「利用権」方式の7割前後は、居住とサービスが一体となった契約を作成している。一方、「賃貸借」方式及び「日割り契約」では、一体的な契約と別々の契約とは拮抗している。「一時金方式（一括）」では9割弱のホームが「居住とサービスが一体となった契約書を作成」している。

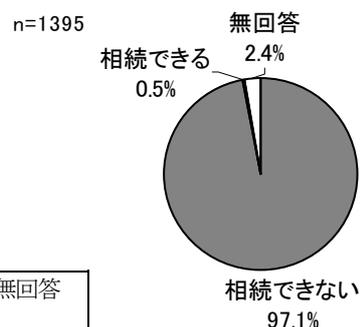


		回答数	居住とサービスが一体となった契約書を作成	居住・サービスに関する契約書を別々に作成	その他	無回答
全体		1,395	856	505	25	9
		100.0%	61.4%	36.2%	1.8%	0.6%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	235	71.9%	25.5%	2.1%	0.4%
	利用権:死亡時解約	558	69.4%	29.7%	0.7%	0.2%
	賃貸借:更新・期間なし	151	39.1%	54.3%	6.0%	0.7%
	賃貸借:死亡時解約	114	53.5%	43.9%	1.8%	0.9%
	日割り契約	99	58.6%	40.4%	1.0%	0.0%
利用料の支払い方法	一時金方式(一括)	234	87.2%	12.0%	0.4%	0.4%
	一時金方式(一部)	204	54.9%	44.6%	0.5%	0.0%
	月払い方式	745	54.8%	41.9%	2.7%	0.7%

(2) 相続の考え方

入居者（契約当事者）死亡における居住権の相続については、ほとんどのホームが「相続できない」（97%）と回答しており、「相続できる」ホームは7件（1%）のみである。

権利形態の違いによる差は見られず、賃借権が認めている相続権は、「賃貸借」方式のほとんどのホームで採用されていないと考えられる。



		回答数	相続できない	相続できる	無回答
全体		1,395	1,354	7	34
		100.0%	97.1%	0.5%	2.4%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	235	95.3%	0.4%	4.3%
	利用権:死亡時解約	558	99.5%	0.4%	0.2%
	賃貸借:更新・期間なし	151	96.7%	0.7%	2.6%
	賃貸借:死亡時解約	114	98.2%	0.9%	0.9%
	日割り契約	99	93.9%	1.0%	5.1%

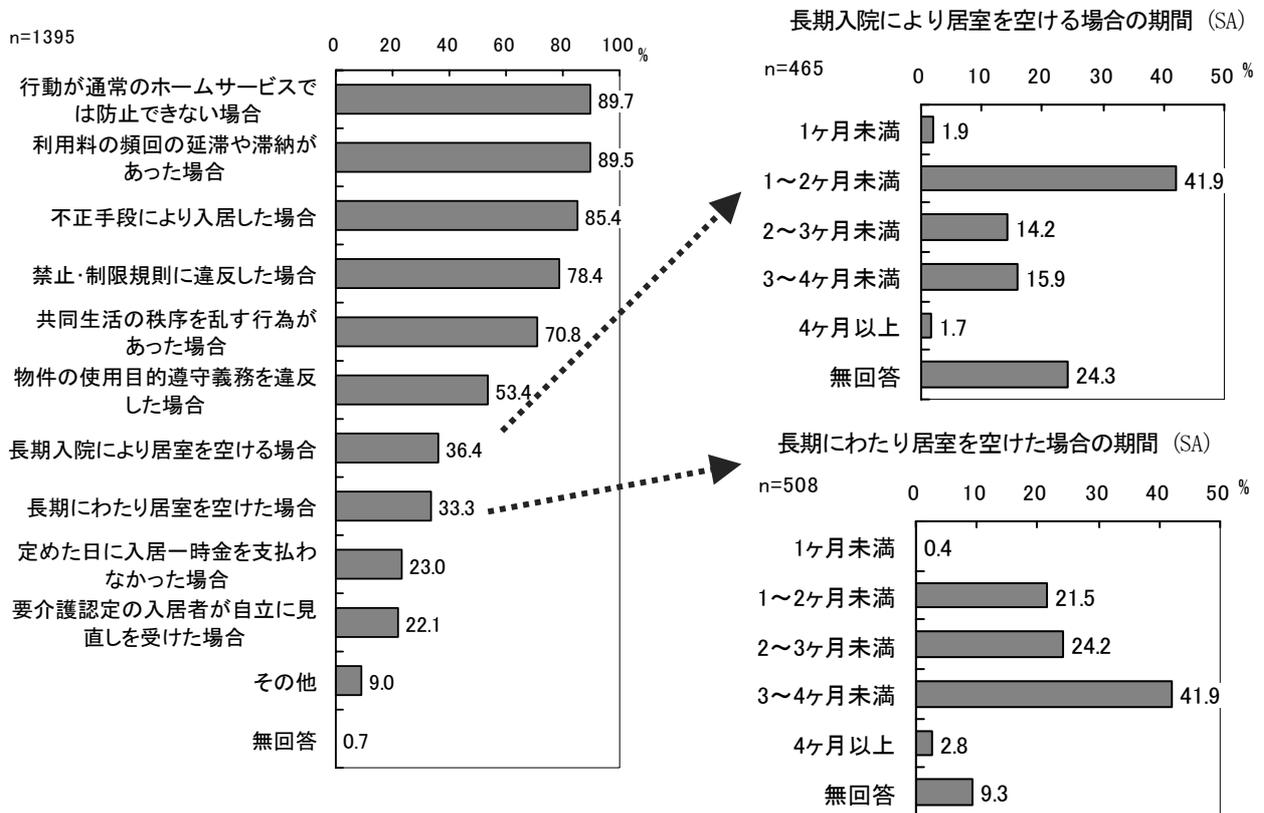
(3) 入居契約規程にみる契約の解除・終了の条件 (複数回答)

入居契約規程にみる契約の解除・終了の条件について尋ねたところ、「行動が通常のホームサービスでは防止できない場合」と「利用料の頻回の延滞や滞納があった場合」が90%と最も多い。次いで、「不正手段により入居した場合」85%、「禁止・制限規則に違反した場合」78%、「共同生活の秩序を乱す行為があった場合」71%となっている。

上位ではないものの、「長期入院により居室を空ける場合」、「長期にわたり居室を空けた場合」も1/3以上のホームが解除条件としている点は見逃せない。

「長期入院により居室を空ける場合」を契約解除条項とする割合は、「一時金方式(一括)」ではわずか3%であるのに対し、「賃貸借:死亡時解約」「日割り契約」「解約事例あり」のホームでは半数以上となっている(次頁表参照)。また、「要介護認定の入居者が自立に見直しを受けた場合」についても2割超のホームで契約解除条件に該当しているなど、契約規程上において、利用者の「居住の権利」が脆弱である様子がうかがえる。

「長期入院により居室を空ける場合」の具体的期間としては、「1~2ヶ月未満」が4割と最も多く、「長期にわたり居室を空けた場合」では「3~4ヶ月未満」が4割と最も多いが、「1~2ヶ月未満」も2割ほどみられる。



* 「その他」の内容

- ・医療行為が必要になった場合や医師の判断による (23件)
- ・施設、付帯設備を汚損・破損等した場合 (21件)
- ・反社会的勢力(暴力団)であることが判明した場合 (12件)
- ・介護状況の重度化、伝染性疾患、精神疾患等の入居者の身体状況の変化 (12件)
- ・他施設入所や入居者が長期間に渡り居室を空ける事が明らかな場合 (10件)
- ・天変、事変等による施設の縮小、閉鎖等により運営が困難になった場合 (7件)
- ・入居者が死亡した場合 (5件)
- ・事業者と入居者、身元引受人、親族等との信頼関係に支障をきたした場合 (5件)
- ・身元引受人を立てない等の身元引受人や連帯保証人に関連したこと (3件)
- ・その他 (17件)

「賃貸借方式」と回答したホームについて、「国土交通省のモデル賃貸借契約書」の解約要件に準拠するもの（参考資料172頁：調査票 問4 選択肢1～6いずれかのみを回答したもの）とそれ以外の項目（同選択肢7～10のいずれか1つ以上回答したもの）で整理したところ、賃貸借方式の解約要件に準拠するホームは、「賃貸借：更新・期間なし」で5%に留まり、「賃貸借：死亡時解約」では0%であった。アンケートでは賃貸借方式と回答しているものの、指導指針に即して言えば、ほとんどが利用権方式に該当するホームと考えられる。

		回答数	賃貸借解約条 項に準拠	それ以外の 解約条件	無回答
全 体		1,395	69	1,316	10
		100.0%	4.9%	94.3%	0.7%
居住の権利 × 契約期間	賃貸借:更新・期間なし	151	4.6%	92.7%	2.6%
	賃貸借:死亡時解約	114	0.0%	99.1%	0.9%

前頁 入居契約規程にみる契約の解除・終了の条件 クロス集計表

		回答数	不正手段 により入 居した場 合	定めた日 に入居一 時金を支 払わなか った場合	利用料の 頻回の延 滞や滞納 があった 場合	物件の使 用目的遵 守義務を 違反した 場合	禁止・制限 規則に違 反した場 合	共同生活 の秩序を 乱す行為 があった 場合
全 体		1,395	1,192	321	1,248	745	1,093	988
		100.0%	85.4%	23.0%	89.5%	53.4%	78.4%	70.8%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	235	83.8%	34.9%	89.8%	40.4%	78.7%	75.3%
	利用権:死亡時解約	558	95.3%	25.6%	93.2%	59.3%	81.4%	65.9%
	賃貸借:更新・期間なし	151	66.2%	13.2%	78.1%	49.7%	68.2%	77.5%
	賃貸借:死亡時解約	114	79.8%	14.9%	86.0%	54.4%	77.2%	73.7%
	日割り契約	99	80.8%	14.1%	87.9%	55.6%	76.8%	70.7%
利用料 の支払 い方法	一時金方式(一括)	234	98.7%	35.9%	97.9%	48.3%	88.9%	69.7%
	一時金方式(一部)	204	91.7%	27.0%	94.1%	59.8%	88.2%	71.6%
	月払い方式	745	77.4%	14.0%	84.3%	51.5%	71.0%	74.0%
解約 事例	解約事例あり	528	83.5%	19.9%	90.0%	51.3%	72.9%	73.9%
	解約事例なし	719	86.8%	20.2%	88.6%	58.7%	80.8%	67.0%

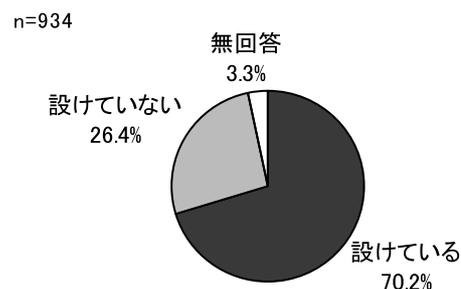
		行動が通 常のホー ムサービ スでは防 止できな い場合	要介護認 定の入居 者が自立 に見直し を受けた 場合	長期にわ たり居室 を空けた 場合	長期入院 により居 室を空け る場合	その他	無回答
全 体		1,252	308	465	508	126	10
		89.7%	22.1%	33.3%	36.4%	9.0%	0.7%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	71.1%	25.5%	30.2%	45.1%	7.7%	0.0%
	利用権:死亡時解約	95.9%	14.9%	30.6%	22.0%	10.0%	0.2%
	賃貸借:更新・期間なし	83.4%	25.8%	37.1%	44.4%	7.3%	2.6%
	賃貸借:死亡時解約	93.9%	35.1%	43.0%	54.4%	7.0%	0.9%
	日割り契約	91.9%	35.4%	38.4%	59.6%	8.1%	0.0%
利用料 の支払 い方法	一時金方式(一括)	74.4%	5.6%	16.7%	3.0%	6.4%	0.0%
	一時金方式(一部)	96.1%	19.6%	37.3%	30.9%	5.9%	0.0%
	月払い方式	91.7%	30.3%	38.9%	54.4%	9.4%	1.1%
解約 事例	解約事例あり	93.8%	31.3%	39.4%	49.2%	11.2%	0.6%
	解約事例なし	93.3%	16.4%	31.4%	29.1%	8.5%	0.8%

(4) 短期解約特例

①短期解約特例規程採用の有無

入居に際して何らかの前払金を徴収している 934 ホームに対して、短期解約特例制度の有無を尋ねた。7 割のホームが短期解約制度を「設けている」と回答しているが、「設けていない」ホームも 1/4 にのぼる。

短期解約特例制度を設けている割合は、「利用権：死亡時解約」、「一時金方式」のホームで 8～9 割と高くなっている。



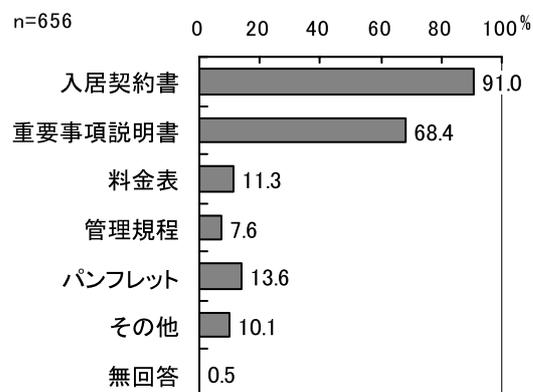
		回答数	設けている	設けていない	無回答
全 体		934	656	247	31
		100.0%	70.2%	26.4%	3.3%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	144	70.1%	27.1%	2.8%
	利用権:死亡時解約	461	83.9%	15.0%	1.1%
	賃貸借:更新・期間なし	73	23.3%	65.8%	11.0%
	賃貸借:死亡時解約	60	28.3%	65.0%	6.7%
	日割り契約	34	38.2%	50.0%	11.8%
利用料 の支払 い方法	一時金方式(一括)	234	91.5%	6.4%	2.1%
	一時金方式(一部)	204	80.4%	18.6%	1.0%
	月払い方式	307	36.2%	57.0%	6.8%
解約 事例	解約事例あり	318	58.2%	37.7%	4.1%
	解約事例なし	514	76.7%	21.2%	2.1%

②短期解約特例の実際

○短期解約特例を記載している契約関連書類の種類（複数回答）

短期解約特例の記載書類としては、「入居契約書」が 9 割、「重要事項説明書」が 7 割である。「その他」の多くはホームページでの記載である。

「利用権：死亡時解約」、「一時金方式（一括）」のホームでは、他に比べると、重要事項説明書への記載割合も高くなっている。

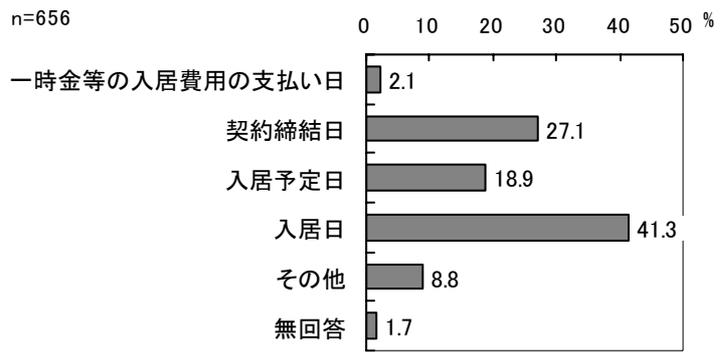


		回答数	入居契約書	重要事項説明書	料金表	管理規程	パンフレット	その他	無回答
全 体		656	597	449	74	50	89	66	3
		100.0%	91.0%	68.4%	11.3%	7.6%	13.6%	10.1%	0.5%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	101	89.1%	25.7%	3.0%	4.0%	5.0%	50.5%	0.0%
	利用権:死亡時解約	387	94.1%	79.3%	13.7%	8.0%	17.1%	2.1%	0.3%
	賃貸借:更新・期間なし	17	64.7%	29.4%	5.9%	0.0%	11.8%	5.9%	5.9%
	賃貸借:死亡時解約	17	76.5%	41.2%	17.6%	17.6%	5.9%	0.0%	0.0%
	日割り契約	13	84.6%	61.5%	7.7%	23.1%	15.4%	7.7%	0.0%
利用料 の支払 い方法	一時金方式(一括)	214	98.1%	62.1%	4.2%	2.8%	15.9%	27.1%	0.5%
	一時金方式(一部)	164	86.0%	68.9%	12.8%	5.5%	9.8%	1.2%	0.0%
	月払い方式	111	81.1%	62.2%	20.7%	7.2%	9.0%	3.6%	0.9%

○短期解約特例適用の起算日

短期解約特例適用の起算日は、「入居日」とするホームが4割と最も多いが、「契約締結日」「入居予定日」も2～3割みられる。

「入居日」と確定する方法としては、実際に入居した日（31件）、契約書に記載した入居日（26件）が多く、それ以外には、サービス開始日（5件）、荷物搬入日（4件）、鍵の引渡し日（4件）、月額利用料の徴収開始日（3件）などがあげられた。

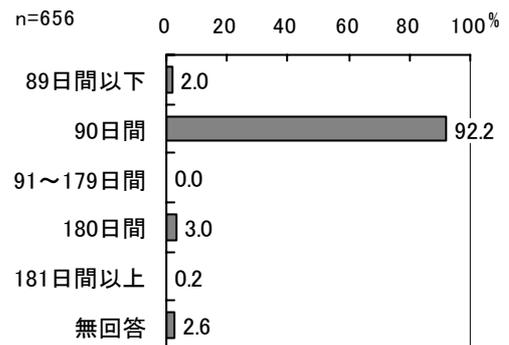


		回答数	一時金等の入居費用の支払い日	契約締結日	入居予定日	入居日	その他	無回答
全体		656	14	178	124	271	58	11
		100.0%	2.1%	27.1%	18.9%	41.3%	8.8%	1.7%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	101	3.0%	22.8%	53.5%	17.8%	1.0%	2.0%
	利用権:死亡時解約	387	2.3%	27.4%	14.2%	46.5%	8.5%	1.0%
	賃貸借:更新・期間なし	17	0.0%	47.1%	23.5%	23.5%	0.0%	5.9%
	賃貸借:死亡時解約	17	5.9%	47.1%	0.0%	47.1%	0.0%	0.0%
	日割り契約	13	7.7%	53.8%	7.7%	23.1%	7.7%	0.0%
利用料の支払い方法	一時金方式(一括)	214	2.3%	20.6%	33.2%	34.1%	8.4%	1.4%
	一時金方式(一部)	164	2.4%	39.6%	14.6%	39.0%	3.0%	1.2%
	月払い方式	111	0.9%	36.0%	8.1%	49.5%	3.6%	1.8%

○短期解約特例適用の期間

短期解約特例の適用期間としては、9割が90日間（指導指針の「90日」に準拠）としている。

「89日間以下」の適用期間の内訳は、「14日間」5件、「30日間」4件、「7日間」2件、「15日間」「60日間」各1件となっている。



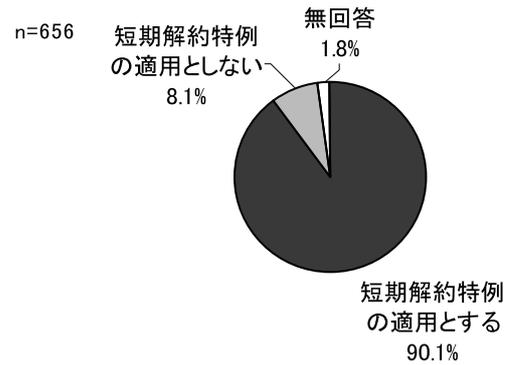
○短期解約特例の具体的解釈

【入居者死亡の場合】

入居者の死亡による短期解約特例の適用可否については、9割が「適用する」と回答している。

「利用権」方式で9割以上あるのに対し、「賃貸借」方式、「日割り契約」では7～8割前後に留まっている。

(ただし件数が少ないため、参考値扱い)

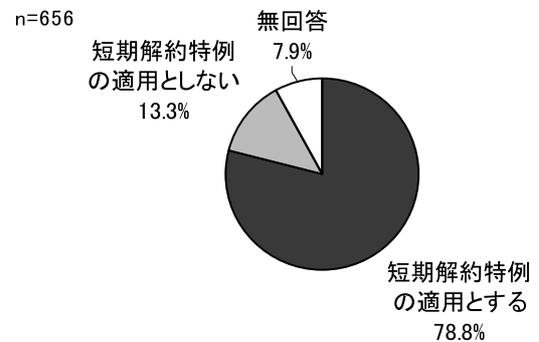


		回答数	短期解約特例の適用とする	短期解約特例の適用としない	無回答
全 体		656	591	53	12
		100.0%	90.1%	8.1%	1.8%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	101	97.0%	1.0%	2.0%
	利用権:死亡時解約	387	91.0%	8.3%	0.8%
	賃貸借:更新・期間なし	17	82.4%	11.8%	5.9%
	賃貸借:死亡時解約	17	70.6%	17.6%	11.8%
	日割り契約	13	76.9%	15.4%	7.7%

【解約申し込み必要期間を過ぎた場合の入居者からの解約申し込みの場合】

入居者からの解約申し込み必要期間を過ぎた場合の短期解約特例適用可否では、「利用権」方式では8割のホームが、適用すると回答している。「賃貸借」方式の場合、無回答が多く、適用とする回答は5割以下となっている。(建物賃貸借方式は件数が少ないため、参考値扱い)

利用料の支払い方式でみると、「月払い方式」の2割が、適用としないと回答している。



		回答数	短期解約特例の適用とする	短期解約特例の適用としない	無回答
全 体		656	517	87	52
		100.0%	78.8%	13.3%	7.9%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	101	89.1%	6.9%	4.0%
	利用権:死亡時解約	387	79.3%	14.0%	6.7%
	賃貸借:更新・期間なし	17	64.7%	17.6%	17.6%
	賃貸借:死亡時解約	17	41.2%	29.4%	29.4%
	日割り契約	13	84.6%	15.4%	0.0%
利用料 の支払 い方法	一時金方式(一括)	214	88.3%	6.5%	5.1%
	一時金方式(一部)	164	76.8%	13.4%	9.8%
	月払い方式	111	67.6%	20.7%	11.7%

(5) 保全措置規程

① 保全措置規程の有無

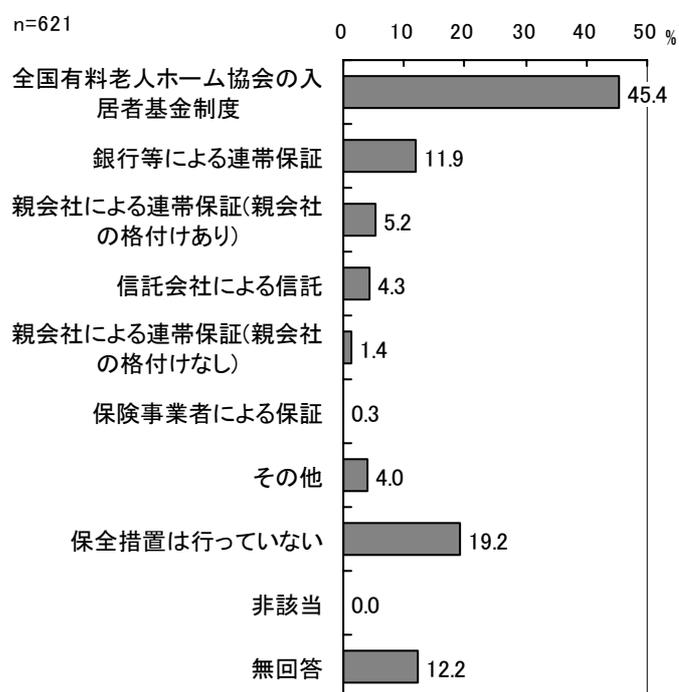
○家賃または家賃相当額（複数回答）

入居一時金を徴収している621ホームの保全措置状況をみると、何らかの方法で保全措置を行っているのは、およそ7割のホームであった。

保全措置の方法としては、「全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度」が最も多く、2/3にのぼる。

「銀行等による連帯保証」が1割、少数ながら、「親会社による連帯保証」「信託会社による信託」も見受けられた。

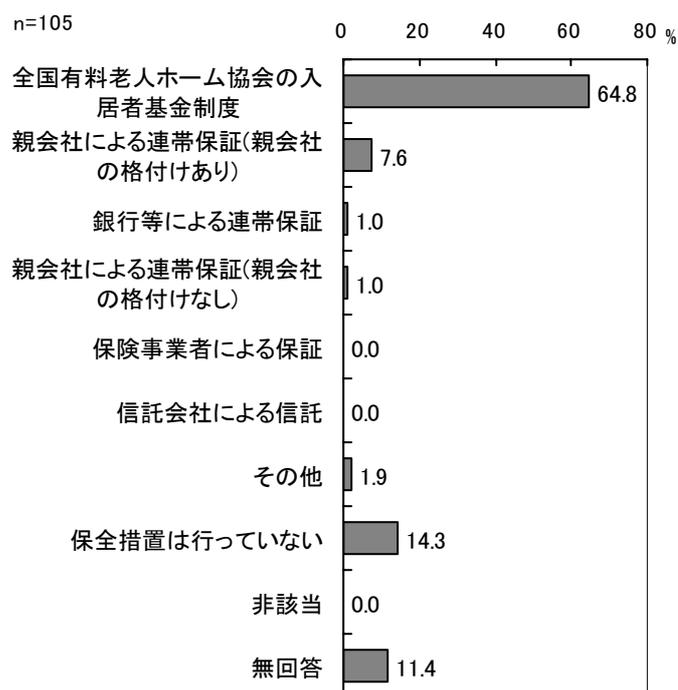
（全体に無回答が多く、賃貸借、日割り契約については該当ホーム件数も少ないことから参考値扱い。）



		回答数	銀行等による連帯保証	親会社による連帯保証(親会社の格付けあり)	親会社による連帯保証(親会社の格付けなし)	保険事業者による保証	信託会社による信託	全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度	その他	保全措置は行っていない	非該当	無回答
全体		621	74	32	9	2	27	282	25	119	0	76
		100.0%	11.9%	5.2%	1.4%	0.3%	4.3%	45.4%	4.0%	19.2%	0.0%	12.2%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	95	40.0%	0.0%	4.2%	0.0%	2.1%	11.6%	2.1%	32.6%	0.0%	11.6%
	利用権:死亡時解約	357	6.2%	3.4%	1.1%	0.6%	5.6%	60.2%	3.1%	14.3%	0.0%	10.1%
	賃貸借:更新・期間なし	21	14.3%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	47.6%	0.0%	28.6%
	賃貸借:死亡時解約	18	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	16.7%	27.8%	0.0%	38.9%
	日割り契約	11	27.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	36.4%	9.1%	9.1%	0.0%	18.2%

○介護や生活支援等のサービスにかかる一時金（複数回答）

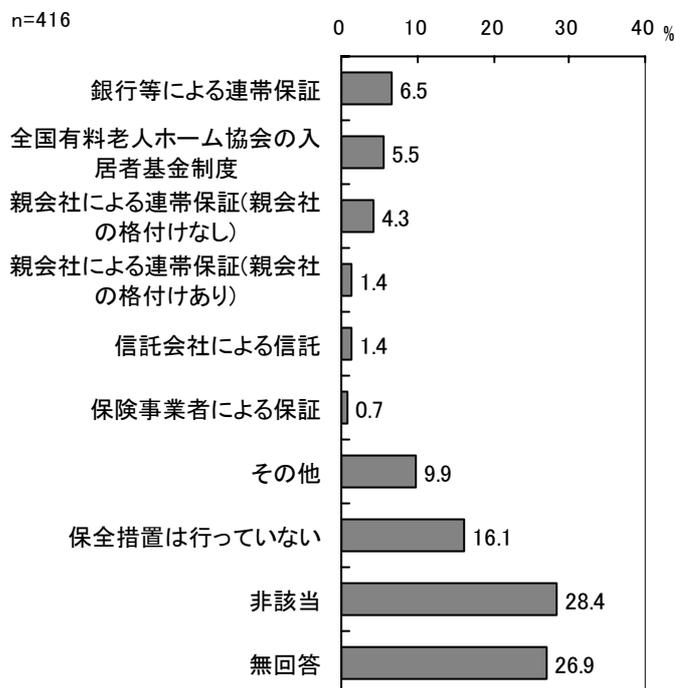
介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を徴収している 105 ホームについて保全措置の状況をみると、およそ 3/4 のホームが、何らかの保全措置を行っていた。



○その他の一時金（複数回答）

敷金・保証金・権利金等のその他の一時金を徴収している 416 ホームについて保全措置状況をみると、何らかの方法で保全措置を行っているのは半数弱のホームであった。

*「非該当」の回答が多いのは、今回調査では敷金を“その他の一時金”に含んでいるためである。なお、敷金（家賃 6 ヶ月分以内）は保全措置対象外である。



②保全措置を行っていない理由

上記設問で「保全措置を行っていない」と回答したホームに、保全措置を行っていない理由を尋ねたところ、「その他の保全措置方法をとっている」（32 件）、「検討中」（14 件）などの回答とともに、「必要ではない（含 100%償却）、義務化の対象ではない」（64 件）、「一時金が少額なため」（63 件）、「保全措置義務化以前に開設」（46 件）、「保全措置を行う上で課題がある」（8 件）などの意見が寄せられた。

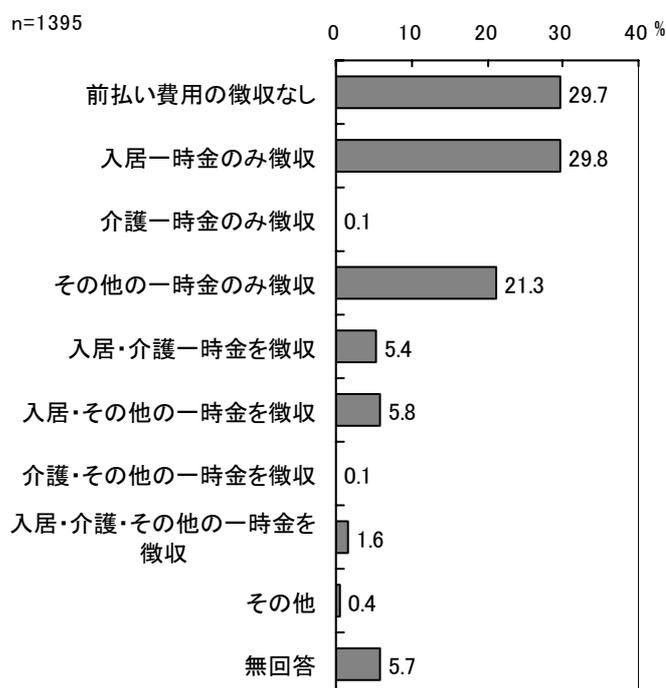
4 利用料の徴収状況

(1) 利用料の徴収状況（全体）

利用料の徴収状況を、家賃又は家賃相当額（以下「入居一時金」）、介護や生活支援等にかかる一時金（以下「介護一時金」、その他の一時金それぞれについて尋ねた。もっとも多いのは「入居一時金のみ徴収」と「前払い費用の徴収なし」でそれぞれ3割である。次いで、「その他の一時金のみ徴収」が2割を占める。「入居・その他の一時金を徴収」、「入居・介護一時金を徴収」はそれぞれ5%程度となっている。

「日割り契約」、「賃貸借：更新・期間なし」ホームの半数～6割は、前払い費用の一切を徴収しない。

「利用権」方式のホームでは、4割前後が入居一時金を徴収している。



		回答数	前払い費用の徴収なし	入居一時金のみ徴収	介護一時金のみ徴収	その他の一時金のみ徴収	入居・介護一時金を徴収	入居・その他の一時金を徴収	介護・その他の一時金を徴収	入居・介護・その他の一時金を徴収	その他	無回答
全体		1,395	414	416	2	297	75	81	2	23	6	79
		100.0%	29.7%	29.8%	0.1%	21.3%	5.4%	5.8%	0.1%	1.6%	0.4%	5.7%
居住の権利×契約期間	利用権:更新・期間なし	235	34.0%	35.7%	0.4%	20.0%	1.3%	2.6%	0.0%	0.0%	0.4%	5.5%
	利用権:死亡時解約	558	16.1%	41.4%	0.2%	17.4%	9.9%	7.0%	0.2%	3.4%	0.2%	4.3%
	賃貸借:更新・期間なし	151	49.7%	6.0%	0.0%	33.1%	0.0%	7.3%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%
	賃貸借:死亡時解約	114	39.5%	10.5%	0.0%	36.8%	0.9%	1.8%	0.0%	0.0%	1.8%	8.8%
	日割り契約	99	60.6%	8.1%	0.0%	22.2%	1.0%	2.0%	0.0%	0.0%	1.0%	5.1%

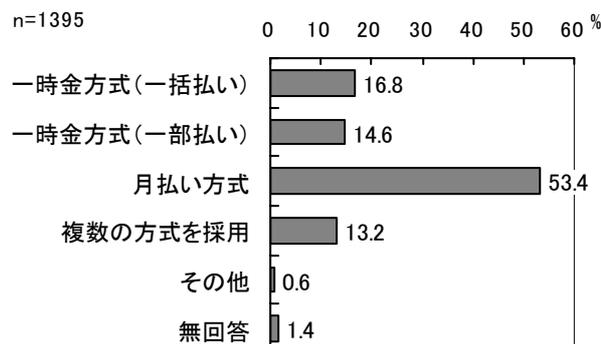
(2) 家賃または家賃相当額

①徴収方法

家賃または家賃相当額の徴収方法は、「月払い方式」が過半数を占めている。「一時金方式（一括払い）」、「一時金方式（一部払い）」は15～17%である。複数の方式から選択できるホームも1割強にのぼる。

「賃貸借」方式、「日割り契約」では「月払い方式」が8割以上となっている。「賃貸借」とは対照的に「利用権：更新・期間なし」の35%、「利用権：死亡時解約」の45%で「一時金方式（一括払い）＋（一部払い）」となっている。

解約事例の有無別にみると、「解約事例なし」のホームの方が「解約事例あり」に比べ、「一時金方式（一括払い）」、「複数の方式を採用（選択方式）」を採用している割合が高く、「一時金方式（一括払い）」では10ポイント以上高くなっている。

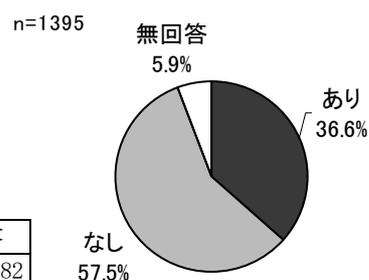


		回答数	一時金方式 (一括払い)	一時金方式 (一部払い)	月払い方式	複数の方式 を採用	その他	無回答
全体		1,395	234	204	745	184	9	19
		100.0%	16.8%	14.6%	53.4%	13.2%	0.6%	1.4%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	235	25.1%	10.2%	57.0%	5.1%	0.9%	1.7%
	利用権:死亡時解約	558	24.2%	21.1%	34.8%	18.6%	0.4%	0.9%
	賃貸借:更新・期間なし	151	3.3%	6.6%	84.8%	4.0%	0.0%	1.3%
	賃貸借:死亡時解約	114	1.8%	11.4%	82.5%	2.6%	1.8%	0.0%
	日割り契約	99	6.1%	2.0%	85.9%	3.0%	1.0%	2.0%
解約 事例	解約事例あり	528	6.3%	14.0%	68.0%	9.7%	0.9%	1.1%
	解約事例なし	719	19.5%	16.6%	44.6%	17.7%	0.3%	1.4%

②算定根拠資料の有無

家賃または家賃相当額の算定根拠を示す文書について、「あり」と回答したホームは37%に留まっており、「なし」が58%である。

家賃又は家賃相当額の算定根拠を示す文書の有無は、「一時金方式（一括）」で高いものの、7割弱に留まっている。

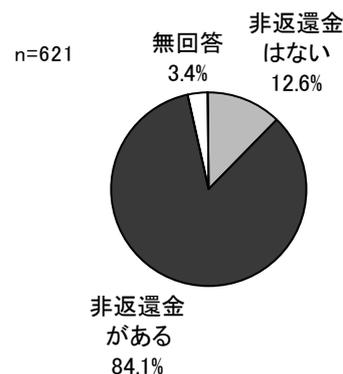


		回答数	あり	なし	無回答
全体		1,395	511	802	82
		100.0%	36.6%	57.5%	5.9%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	235	41.7%	52.8%	5.5%
	利用権:死亡時解約	558	39.4%	55.9%	4.7%
	賃貸借:更新・期間なし	151	28.5%	65.6%	6.0%
	賃貸借:死亡時解約	114	20.2%	71.9%	7.9%
	日割り契約	99	30.3%	61.6%	8.1%
利用料 の支払 い方法	一時金方式(一括)	234	68.8%	26.5%	4.7%
	一時金方式(一部)	204	42.2%	51.0%	6.9%
	月払い方式	745	24.7%	69.7%	5.6%
解約 事例	解約事例あり	528	27.8%	66.1%	6.1%
	解約事例なし	719	38.0%	55.9%	6.1%

③非返還金の有無

家賃等を一時金で徴収している 621 件のホームに、居室に要する一時金の非返還金の有無について尋ねたところ、「非返還金がある」ホームが 84%を占め、「非返還金はない」ホームは 13%であった。

「非返還金がある」と回答したホームは、「利用権」方式で多く 9割弱が該当するが、最も回答率の低い「賃貸借：更新・期間なし」の場合でも 6 割のホームは非返還金があるとしている。



		回答数	非返還金 はない	非返還金 がある	無回答
全 体		621	78	522	21
		100.0%	12.6%	84.1%	3.4%
居住の 権利	利用権:更新・期間なし	95	11.6%	86.3%	2.1%
	利用権:死亡時解約	357	10.4%	86.6%	3.1%
× 契約期間	賃貸借:更新・期間なし	21	38.1%	57.1%	4.8%
	賃貸借:死亡時解約	18	22.2%	66.7%	11.1%
	日割り契約	11	27.3%	72.7%	0.0%

④非返還金が必要な理由／充当される費用項目

非返還金が必要な理由、充当される費用としては、以下の意見が寄せられた。回答内容をみると、利用権方式のホームを中心に、長期安定経営のための費用、長期居住の保険料、施設利用の権利対価、施設の維持・管理費等が多くあげられ、長期居住の保険料に限らず、長期にわたる入居継続を前提とした費用を示す回答となっている。

○非返還金が必要な理由

(利用権方式のホーム回答)

- ・運営費充当等の長期安定経営のための費用 (71)
- ・長期居住保険料 (長生きリスク) (66)
- ・施設利用の権利対価 (58)
- ・施設の維持・管理費 (21)
- ・居室整備費・原状回復費 (17)
- ・初期投資回収 (16)
- ・入居手続き経費 (11)
- ・家賃補填 (4)
- ・その他 (20) (相互扶助 9/広告・宣伝費 8/短期退去の場合の保険 1/入居者基金 1/保証金 1)

(建物賃貸借方式のホーム回答)

- ・施設の維持・管理費 (5件) /居室整備費・原状回復費 (3件) /入居手続き経費 (1件) /家賃補填 (1件)

(終身建物賃貸借ホームの回答)

- ・施設利用の権利対価 (1件) /居室整備費・原状回復費 (2件) /入居手続き経費 (1件)

○充当される費用

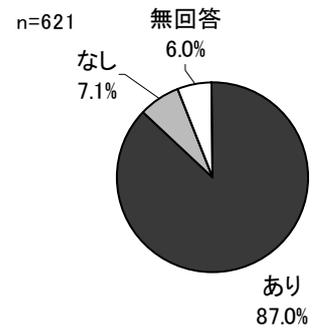
建物管理・原状回復費 (114件) /債務担保、退去時の未払金の清算費用 (78件) /入居事務経費 (38件) /権利取得費用 (27件) /健康管理費 (11件) /その他 (40件)

⑤入居者・消費者への説明資料の有無

○返還金の計算方法を示す文書の有無

家賃等を一時金で徴収している 621 件のホームのうち、返還金の計算方法を示す文書があると回答したホームは 87%を占め、文書がないとしたホームは 7%であった。

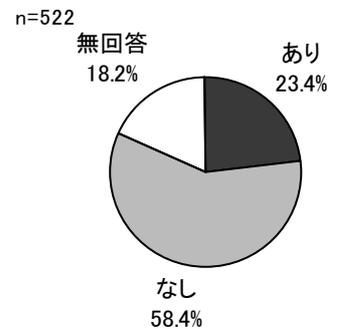
		回答数	あり	なし	無回答
全 体		621	540	44	37
		100.0%	87.0%	7.1%	6.0%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	95	88.4%	7.4%	4.2%
	利用権:死亡時解約	357	91.6%	3.1%	5.3%
	賃貸借:更新・期間なし	21	33.3%	57.1%	9.5%
	賃貸借:死亡時解約	18	50.0%	27.8%	22.2%
	日割り契約	11	81.8%	18.2%	0.0%



○非返還金の使途等の内容を示す文書の有無

一方、非返還金の使途等の内容を示す文書については、「あり」は 23%に留まり、「なし」が 58%と過半数を占めた。

		回答数	あり	なし	無回答
全 体		522	122	305	95
		100.0%	23.4%	58.4%	18.2%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	82	1.2%	89.0%	9.8%
	利用権:死亡時解約	309	27.2%	51.5%	21.4%
	賃貸借:更新・期間なし	12	8.3%	66.7%	25.0%
	賃貸借:死亡時解約	12	25.0%	66.7%	8.3%
	日割り契約	8	37.5%	37.5%	25.0%



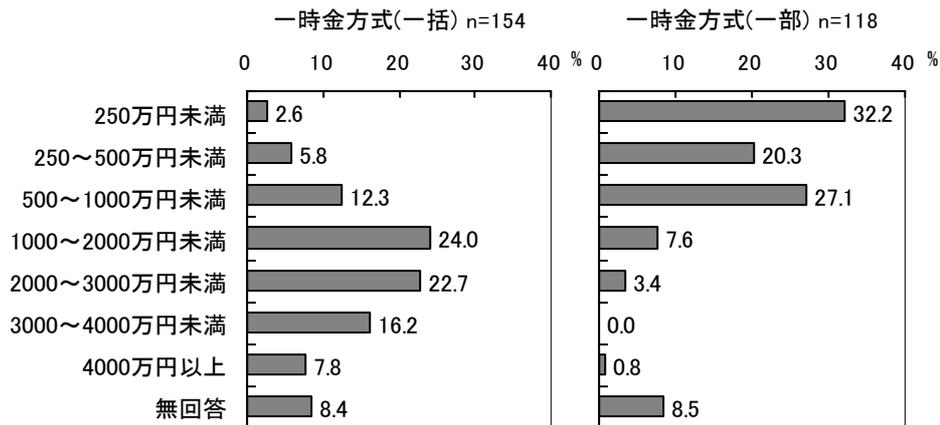
参考 入居一時金及び償却の具体例

以下参考として、「入居時年齢 70 歳で自立の方の場合」、「入居時年齢 80 歳で要介護 3 の方の場合」それぞれの家賃または家賃相当額に要する一時金の額や償却の実際について、回答結果を紹介する。以下は、一時金を一括して前払いで徴収するホームと一時金を部分的に徴収するホーム別の集計結果である。

ア 入居時年齢 70 歳で自立の方の場合

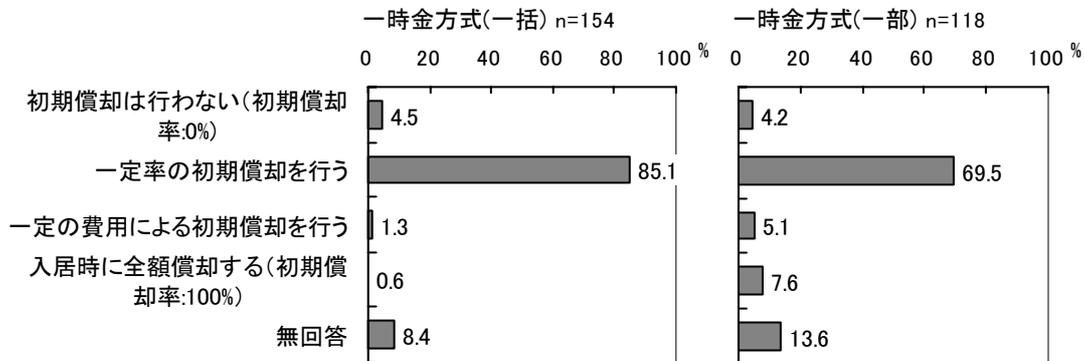
○家賃または家賃相当額に要する一時金

対象：家賃等の一時金を徴収するホームのうち、入居時要件に「自立」を含むホームを対象。



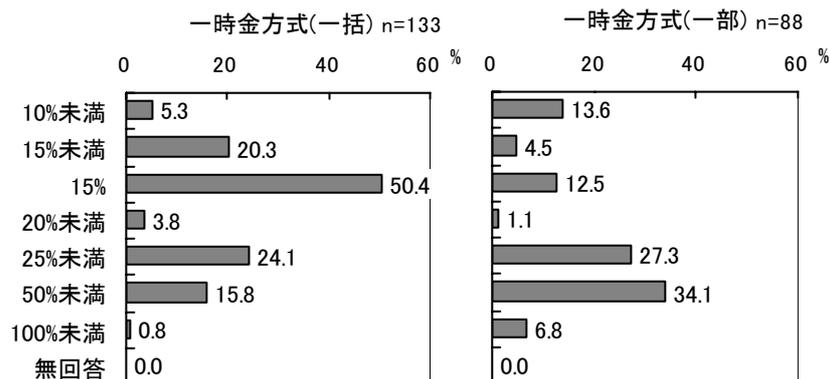
○一時金の償却方法

対象：家賃等の一時金を徴収するホームのうち、入居時要件に「自立」を含むホーム。



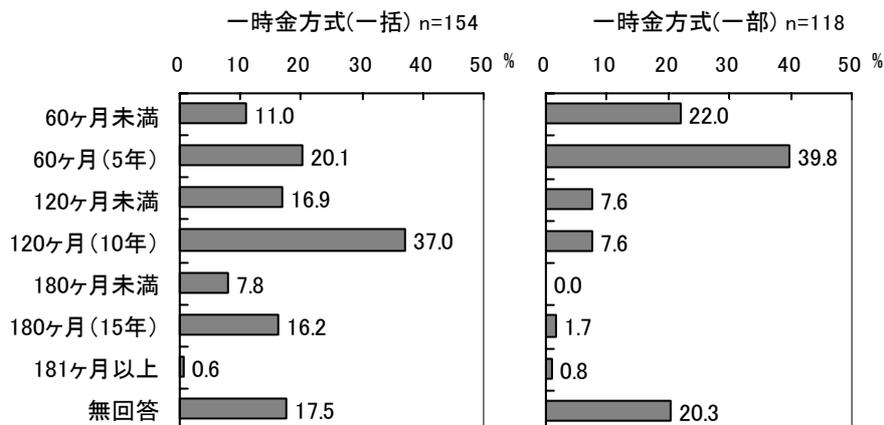
○一時金の初期償却率

対象：初期償却を行うホーム。(上記 0%、100%以外)



○一時金の償却期間

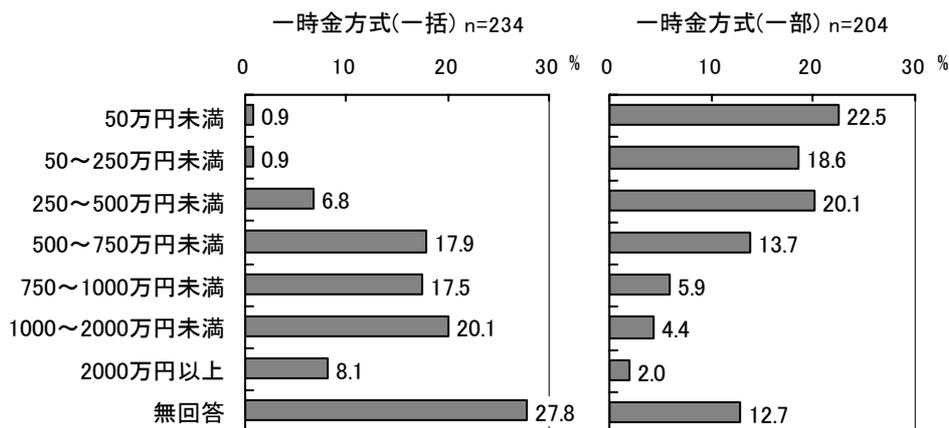
対象：家賃等の一時金を徴収するホームのうち、入居時要件に「自立」を含むホーム。



イ 入居時年齢 80 歳で要介護 3 の方の場合

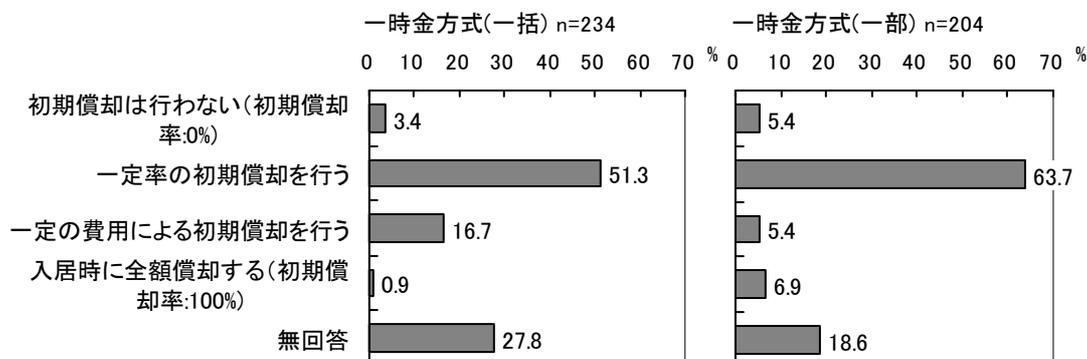
○家賃または家賃相当額に要する一時金

対象：家賃等の一時金を徴収しているホーム。



○家賃または家賃相当額に要する一時金の償却方法

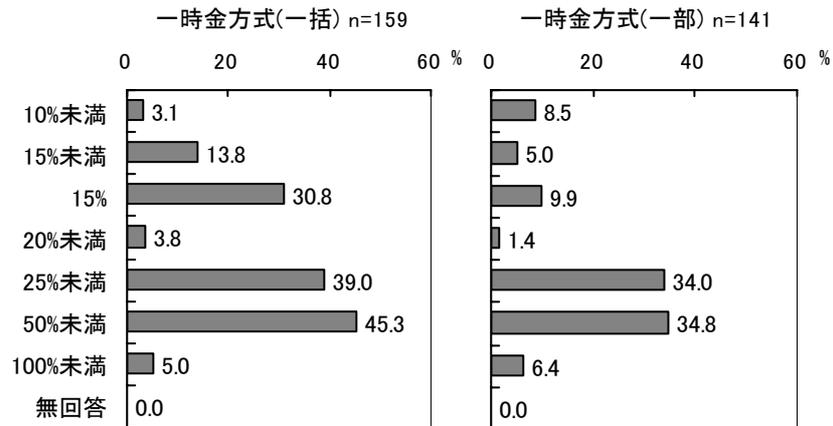
対象：家賃等の一時金を徴収しているホーム。



(次ページ)

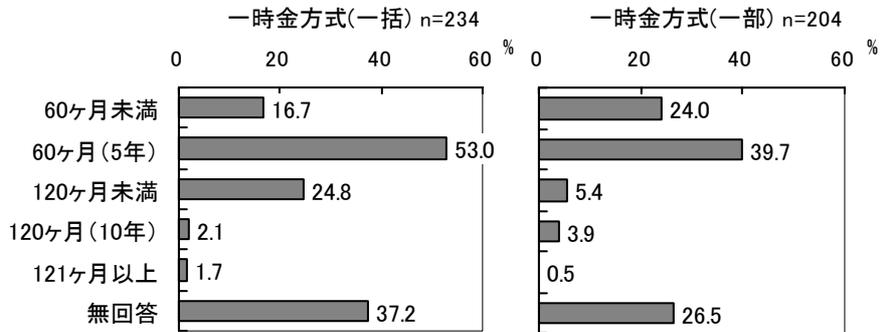
○家賃または家賃相当額に要する一時金の初期償却率

対象：初期償却を行うホーム。



○家賃または家賃相当額に要する一時金の初期償却期間

対象：家賃等の一時金を徴収しているホーム。

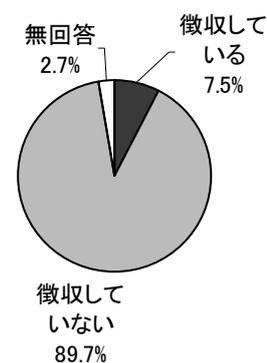


(3) 介護や生活支援等のサービスにかかる一時金

①一時金の有無

介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を「徴収している」ホームは1割弱で、「徴収していない」ホームが9割を占めている。

n=1395



		回答数	徴収している	徴収していない	無回答
全体		1,395	105	1,252	38
		100.0%	7.5%	89.7%	2.7%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	235	1.7%	95.3%	3.0%
	利用権:死亡時解約	558	14.0%	84.6%	1.4%
	賃貸借:更新・期間なし	151	0.0%	98.0%	2.0%
	賃貸借:死亡時解約	114	0.9%	93.0%	6.1%
	日割り契約	99	1.0%	97.0%	2.0%
利用料の支払い方法	一時金方式(一括)	234	26.5%	71.4%	2.1%
	一時金方式(一部)	204	2.9%	95.6%	1.5%
	月払い方式	745	0.7%	96.8%	2.6%
解約事例	解約事例あり	528	3.6%	94.3%	2.1%
	解約事例なし	719	11.1%	86.8%	2.1%

②名称と内容

介護や生活支援等のサービスにかかる一時金の名称やその内容としては、以下があげられた。内容としては、介護・看護に関わる人員配置費用が多くあげられたが、一部、自立者に対する介護・生活支援サービス費用もあげられている。

(名称)

- ・介護費用、介護サービス等一時金 (55 件)
- ・(介護・健康管理以外の)生活支援等費・サービス一時金 (18 件)
- ・介護保険給付対象外(上乘せ・横だし)介護費用・一時金 (17 件)
- ・健康管理費・一時金 (5 件)
- ・その他 (8 件)

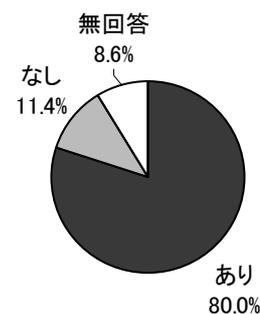
(内容)

- ・看護・介護職員の人員配置費用 (16 件)
- ・介護保険給付で賄えない個別選択介護サービス費用 (4 件)
- ・自立者等への介護・生活支援サービス費用 (4 件)
- ・その他 (2 件)

③考え方等を示す文書の有無

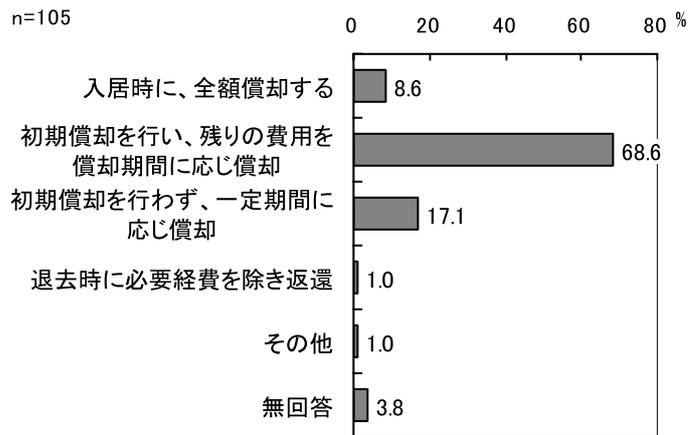
介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を徴収している 105 件のホームのうち、一時金の考え方等を示す文書があると回答したホームは8割で、ないとするホームが1割強みられた。

n=105



④一時金の償却方法と非返還金の内容

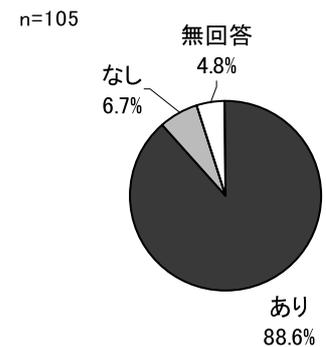
介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を徴収している105件のホームに一時金の償却方法について尋ねたところ、「初期償却を行い、残りの費用を償却期間に応じ償却」が7割を占めた。「初期償却を行わず、一定期間に応じ償却」は2割弱である。「入居時に、全額償却する」も1割弱みられた。



		回答数	入居時に、全額償却する	初期償却を行い、残りの費用を償却期間に応じ償却	初期償却を行わず、一定期間に応じ償却	退去時に必要経費を除き返還	その他	無回答
全体		105	9	72	18	1	1	4
		100.0%	8.6%	68.6%	17.1%	1.0%	1.0%	3.8%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	4	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	利用権:死亡時解約	78	10.3%	74.4%	11.5%	1.3%	0.0%	2.6%
	賃貸借:更新・期間なし	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	賃貸借:死亡時解約	1	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	日割り契約	1	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

⑤入居者・消費者への説明資料の有無

介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を徴収している105件のホームのうち、およそ9割のホームが、一時金の計算方法あるいは非返還金の考え方等を示す文書があるとしている。



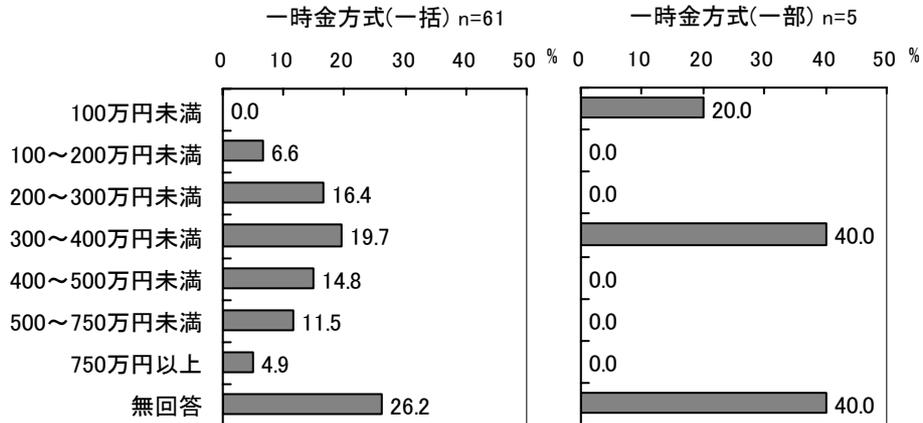
		回答数	あり	なし	無回答
全体		105	93	7	5
		100.0%	88.6%	6.7%	4.8%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	4	75.0%	25.0%	0.0%
	利用権:死亡時解約	78	88.5%	6.4%	5.1%
	賃貸借:更新・期間なし	0	0.0%	0.0%	0.0%
	賃貸借:死亡時解約	1	100.0%	0.0%	0.0%
	日割り契約	1	100.0%	0.0%	0.0%

参考 介護や生活支援等のサービスにかかる一時金及び償却の具体例（参考）

以下参考として、「入居時年齢80歳で要介護3の方の場合」の介護や生活支援等のサービスにかかる一時金の額や償却の実際について、回答結果を紹介する。以下は、一時金を一括して前払いで徴収するホームと一時金を部分的に徴収するホーム別の回答結果である。

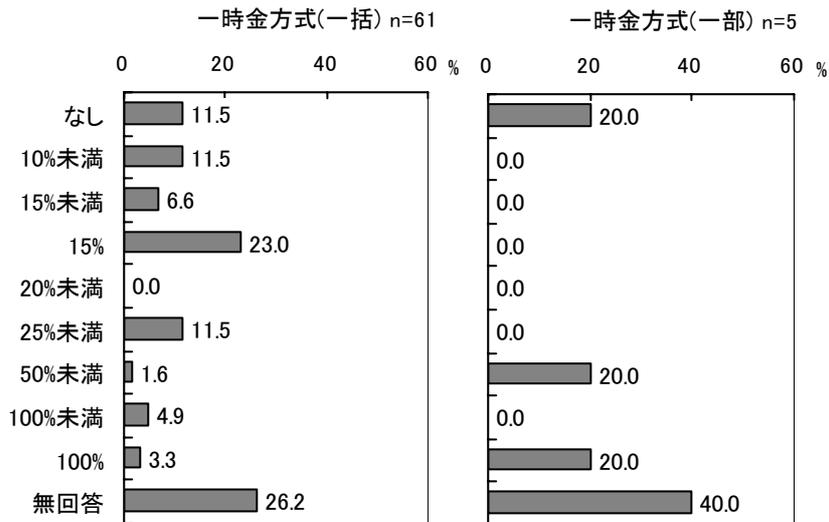
○介護や生活支援等のサービスにかかる一時金の額

対象：介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を徴収しているホーム。



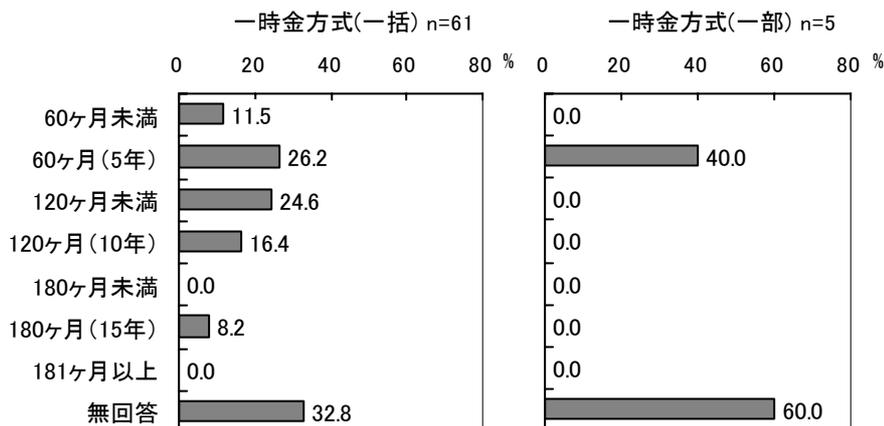
○介護や生活支援等のサービスにかかる一時金の初期償却率

対象：介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を徴収しているホーム。



○介護や生活支援等のサービスにかかる一時金の償却期間

対象：介護や生活支援等のサービスにかかる一時金を徴収しているホーム。

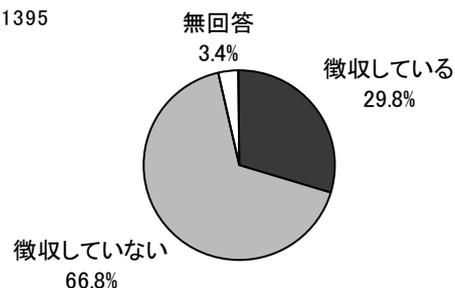


(4) その他の一時金

①一時金の有無

その他の一時金（敷金・保証金・権利金等）について、「徴収している」ホームが3割、「徴収していない」ホームが7割弱となっている。

n=1395



*通常、敷金（6ヶ月以内）は一時金と扱わないが、今回調査では、全ての前払金について把握を行うため、敷金を“その他の一時金”に含めた。

		回答数	徴収している	徴収していない	無回答
全 体		1,395	416	932	47
		100.0%	29.8%	66.8%	3.4%
居住の 権利 × 契約 期間	利用権:更新・期間なし	235	23.4%	74.0%	2.6%
	利用権:死亡時解約	558	28.9%	69.0%	2.2%
	賃貸借:更新・期間なし	151	41.7%	56.3%	2.0%
	賃貸借:死亡時解約	114	38.6%	53.5%	7.9%
	日割り契約	99	25.3%	71.7%	3.0%
利用料 の支払 い方法	一時金方式(一括)	234	12.0%	85.9%	2.1%
	一時金方式(一部)	204	17.6%	77.5%	4.9%
	月払い方式	745	40.8%	56.0%	3.2%
解約 事例	解約事例あり	528	36.4%	60.2%	3.4%
	解約事例なし	719	27.1%	70.1%	2.8%

②名称と内容

その他の一時金の名称やその内容としては、以下があげられた。名称としては、多様な呼称が使われているが、その内容（使途）としては、大きく建物管理・原状回復費をはじめとする以下の5つの内容に分類できた。

(名称)

敷金 (133 件) / 保証金 (110 件) / 入居一時金 (54 件) / 入居金 (23 件) / 初期費用 (20 件) / 権利金 (12 件) / 申込金 (11 件) / 事務手数料 (9 件) / 礼金 (9 件) / 預かり金 (8 件) / 健診費 (7 件) / 健康管理費 (4 件) / 建設協力費 (4 件) / 契約金 (3 件) / 入会金 (2 件) / 一時金 (2 件) / 事務費 (2 件) / 手数料 (2 件)
 その他 (17 件) : 安全協力費 / 管理費一時金 / 施設運営協力金 / 充当金 / 設備維持管理費 / 入居予約金 / 補修費用 / 前払金 / 整備費

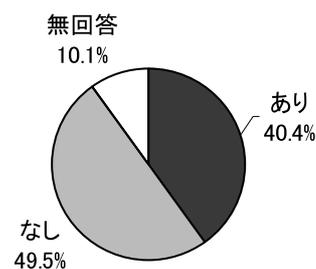
(内容)

- ・建物管理・原状回復費 (114 件)
- ・債務担保、退去時の未払金の清算費用 (78 件)
- ・入居事務経費 (38 件)
- ・権利取得費用 (27 件)
- ・健康管理費 (11 件)
- ・その他 (40 件)

③算定根拠資料の有無

その他の一時金を徴収している 416 のホームのうち、その他に要する一時金の考え方等を示す文書があると回答したホームは 4 割、ないは 5 割であった。

n=416

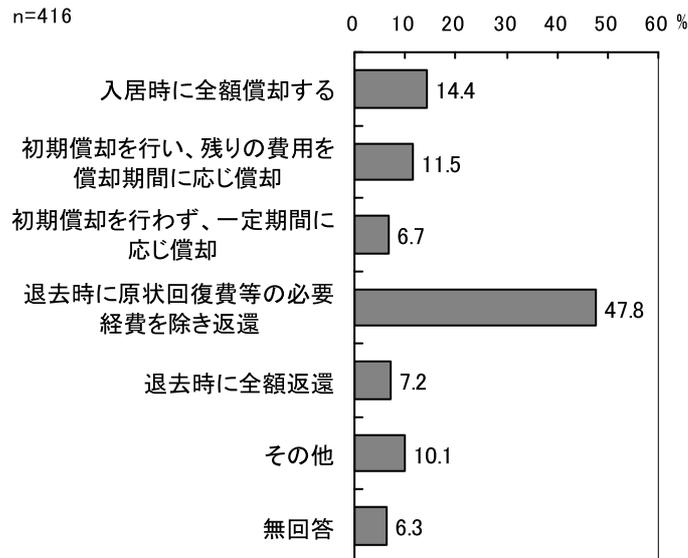


		回答数	あり	なし	無回答
全体		416	168	206	42
		100.0%	40.4%	49.5%	10.1%
	利用権:更新・期間なし	55	36.4%	58.2%	5.5%
	利用権:死亡時解約	161	44.1%	45.3%	10.6%
	賃貸借:更新・期間なし	63	23.8%	60.3%	15.9%
	賃貸借:死亡時解約	44	36.4%	61.4%	2.3%
	日割り契約	25	44.0%	44.0%	12.0%
利用料の支払い方法	一時金方式(一括)	28	71.4%	25.0%	3.6%
	一時金方式(一部)	36	55.6%	36.1%	8.3%
	月払い方式	304	35.2%	53.9%	10.9%
解約事例	解約事例あり	192	34.9%	54.7%	10.4%
	解約事例なし	195	45.1%	46.2%	8.7%

④一時金の償却方法

その他の一時金を徴収している 416 件のホームの一時金の償却・変換方法をみると、「退去時に原状回復費等の必要経費を除き返還」が 48%と半数近くを占めている。次いで「入居時に全額償却する」が 14%、「初期償却を行い、残りの費用を償却期間に応じ償却」12%と、回答は分散している。

n=416



		回答数	入居時に全額償却する	初期償却を行い、残りの費用を償却期間に応じ償却	初期償却を行わず、一定期間に応じ償却	退去時に原状回復費等の必要経費を除き返還	退去時に全額返還	その他	無回答
全体		416	60	48	28	199	30	42	26
		100.0%	14.4%	11.5%	6.7%	47.8%	7.2%	10.1%	6.3%
	利用権:更新・期間なし	55	9.1%	12.7%	3.6%	60.0%	3.6%	14.5%	3.6%
	利用権:死亡時解約	161	22.4%	19.3%	10.6%	33.5%	7.5%	5.0%	5.6%
	賃貸借:更新・期間なし	63	7.9%	7.9%	3.2%	60.3%	6.3%	11.1%	7.9%
	賃貸借:死亡時解約	44	18.2%	0.0%	0.0%	45.5%	9.1%	20.5%	11.4%
	日割り契約	25	4.0%	0.0%	4.0%	80.0%	4.0%	4.0%	4.0%

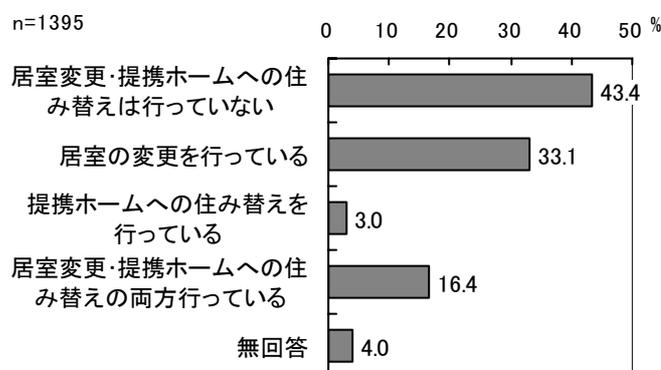
5 ホームにおける入居契約の運用

(1) 住み替えや解約事例からみたホームの運用について

①心身の状態変化による居室の変更・住み替えの有無とその場合の手続き (複数回答)

回答ホーム全体では、過半数のホームが、心身の状態変化による居室の変更や住み替えを行っている。

「賃貸借」方式、「日割り契約」の5割前後では住み替えを行っておらず、特に「賃貸借:更新・期間なし」では住み替えを行っていないホームが7割弱にのぼる。一方、「利用権」ではおよそ6割が『住み替え(「居室の変更」+「提携ホームへの住み替え」+「居室変更・提携ホームへの住み替えの両方)』を行っている。特に、「利用権:更新・期間なし」では3割が「居室変更・提携ホームへの住み替えの両方行っている」としている。



		回答数	居室変更・提携ホームへの住み替えは行っていない	居室の変更を行っている	提携ホームへの住み替えを行っている	居室変更・提携ホームへの住み替えの両方行っている	無回答
全 体		1,395	606	462	42	229	56
		100.0%	43.4%	33.1%	3.0%	16.4%	4.0%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	235	38.3%	24.7%	1.3%	31.9%	3.8%
	利用権:死亡時解約	558	38.5%	42.7%	3.9%	12.4%	2.5%
	賃貸借:更新・期間なし	151	66.2%	14.6%	3.3%	11.9%	4.0%
	賃貸借:死亡時解約	114	48.2%	28.9%	2.6%	12.3%	7.9%
	日割り契約	99	50.5%	28.3%	4.0%	9.1%	8.1%
利用料の支払い方法	一時金方式(一括)	234	20.9%	42.7%	3.4%	30.3%	2.6%
	一時金方式(一部)	204	42.2%	38.7%	1.5%	16.2%	1.5%
	月払い方式	745	54.1%	26.4%	2.7%	11.4%	5.4%
解約事例	解約事例あり	528	42.8%	34.3%	4.5%	15.5%	2.8%
	解約事例なし	719	47.3%	36.0%	1.9%	11.4%	3.3%

○居室変更又は提携ホームへの住み替えを行う上で行っている契約変更手続き

- ①医師の意見を聞く、②入居者本人の同意、③身元引受人等の意見徴収等の手続きを行う (229)
*指導指針に準拠
- 入居者(本人)及び家族・身元引受人等の協議・同意 (199)
- ケア会議やファミリーカンファレンス等の実施 (91)
- 別途契約締結や再契約を行う (65)
- 家族・身元引受人等と相談・協議を行う (53)
- 特別な手続きはない、通常の解約と同様 (16)
- その他 (10)

②心身の状態変化を事由とした事業者からの契約解除の実際（複数回答）

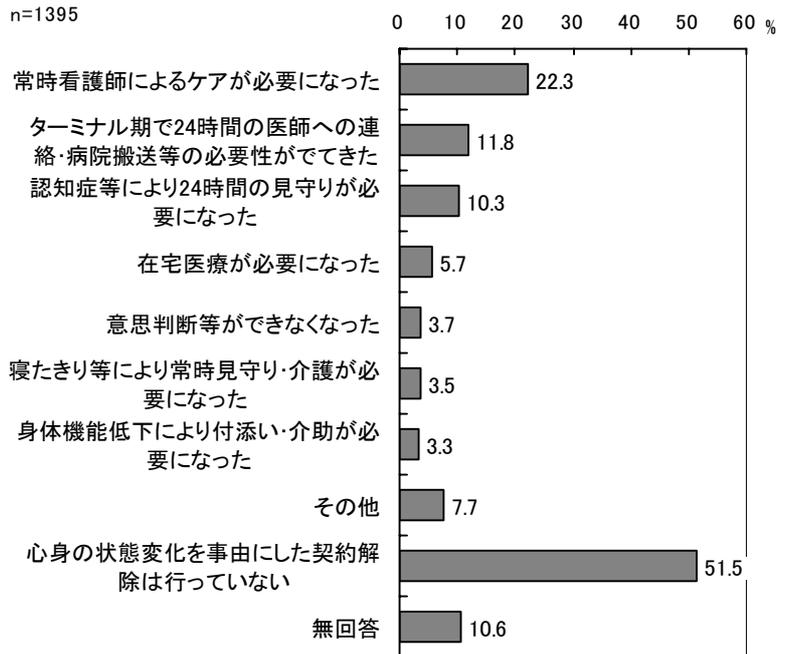
ここでは、運用面での確認として、これまでに、ホームにおいて入居者の心身の状態変化を事由とした事業者からの契約解除があったかどうかを尋ねた。

過半数のホームでは、「心身の状態変化を事由とした事業者からの契約解除は行っていない」と回答しているものの、4割のホームでは、何らかの契約解除を経験していた。解除の理由となる心身の状態としては、「常時看護師によるケアが必要になった」が2割と多く、「ターミナル期で24時間の医師への連絡・病院搬送等の必要性が出てきた」

「認知症等により、24時間の見守りが必要になった」が1割となっている。

「利用権：死亡時解約」の6割強、「賃貸借：更新・期間なし」「一時金方式」では5割強で、「心身の状態変化を事由にした契約解除は行っていない」としている。一方で、「賃貸借：死亡時解約」「日割り契約」では「契約解除は行っていない」は4割強に留まり、特に「日割り契約」ではどの解約項目も割合が高い傾向にある。

「その他」の具体的内容は、「他の入居者との共同生活が営めなくなった場合（35件）」、「長期入院で退院の見込みがない場合（24件）」、「常時医療的ケアが必要になった場合（24件）」、「心身状況の変化により通常の生活が困難になった場合（15件）」などである。



		回答数	認知症等により24時間の見守りが必要になった	身体機能低下により付添い・介助が必要になった	寝たきり等により常時見守り・介護が必要になった	意思判断等ができなくなった	在宅医療が必要になった	常時看護師によるケアが必要になった	ターミナル期で24時間の医師への連絡・病院搬送等の必要性がでてきた	その他	心身の状態変化を事由にした契約解除は行っていない	無回答
全体		1,395	143	46	49	51	79	311	165	107	719	148
		100.0%	10.3%	3.3%	3.5%	3.7%	5.7%	22.3%	11.8%	7.7%	51.5%	10.6%
居住の権利 × 契約期間	利用権：更新・期間なし	235	11.9%	2.1%	3.0%	3.8%	7.7%	23.4%	11.5%	3.4%	34.9%	29.8%
	利用権：死亡時解約	558	8.4%	2.0%	1.8%	2.0%	2.3%	19.7%	7.5%	6.1%	62.9%	5.9%
	賃貸借：更新・期間なし	151	11.9%	5.3%	5.3%	6.0%	8.6%	17.2%	15.2%	7.3%	55.6%	6.6%
	賃貸借：死亡時解約	114	14.0%	5.3%	4.4%	3.5%	7.9%	31.6%	15.8%	8.8%	43.9%	4.4%
	日割り契約	99	16.2%	8.1%	13.1%	10.1%	5.1%	23.2%	26.3%	10.1%	41.4%	11.1%
利用料の支払い方法	一時金方式（一括）	234	3.0%	3.0%	2.1%	3.0%	1.3%	6.8%	3.0%	4.3%	59.8%	26.1%
	一時金方式（一部）	204	8.3%	2.9%	2.9%	3.4%	4.9%	23.0%	11.8%	7.8%	58.3%	5.4%
	月払い方式	745	13.7%	3.8%	4.7%	4.3%	7.1%	28.9%	16.2%	8.2%	43.1%	8.7%
解約事例	解約事例あり	528	27.1%	8.7%	9.3%	9.7%	15.0%	58.9%	31.3%	20.3%	0.0%	0.0%
	解約事例なし	719	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%

○状態変化を事由とした契約解除を行う上でとっている契約変更の手続き

状態変化を事由とした契約解除を行う上でとっている契約変更の手続きについて具体的に記載してもらったところ、指導指針に準拠した「①医師の意見を聞く、②一定の観察期間をおく等の手続きを行う」手続きをあげるホームが最も多く、次いで「家族・身元引受人等と相談・協議を行う」、「家族・身元引受人等や第3者(医師・ケアマネ等)と連携・協議を行う」がほぼ同数で続く。中には、「特別な手続きはない、通常の解約と同様」「退去先の施設の紹介や移転先との調整を行う」などの回答もみられた。

- ・①医師の意見を聞く、②一定の観察期間をおく等の手続きを行う (73) *指導指針に準拠
- ・特別な手続きはない、通常の解約と同様 (57)
- ・家族・身元引受人等と相談・協議を行う (51)
- ・家族・身元引受人等や第3者(医師・ケアマネ等)と連携・協議を行う (50)
- ・退去先の施設の紹介や移転先との調整を行う (39)
- ・入居者(本人)及び家族・身元引受人等との相談・協議 (33)
- ・入居前等に契約内容について説明する (23)
- ・ケア会議やファミリーカンファレンス等の実施 (9)
- ・その他 (19)

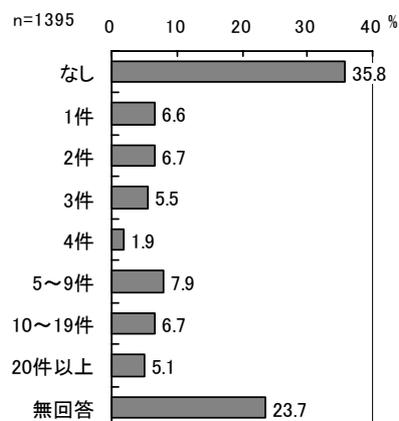
(2) 契約解除・終了に関わる苦情

①平成 22 年度の苦情の状況

○苦情全数

回答全ホームのおよそ 4 割は、平成 22 年度において「苦情はなかった」と回答している。1 件以上の苦情があったとするホームの平均苦情件数は 10 件、中央値は 4 件であった。

*今回調査では「苦情」の定義は設けず、ホームの判断に委ねた。

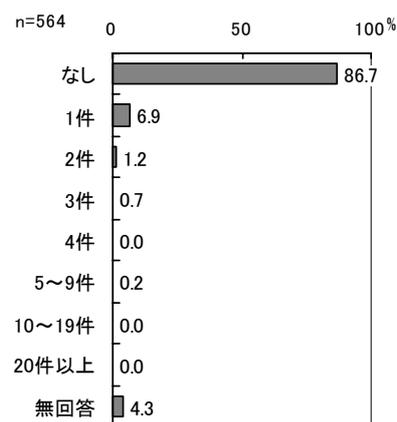


○契約解除・終了に関わる苦情

1 件以上の苦情があったと認識している 564 ホームに対して、契約解除・終了に関わる苦情件数を尋ねたところ、9 割弱のホームが「契約解除・終了に関わる苦情はなかった」としている。

調査では、「苦情」の解釈は各ホームの判断に委ねたこともあり、こうした結果となったと推測される。

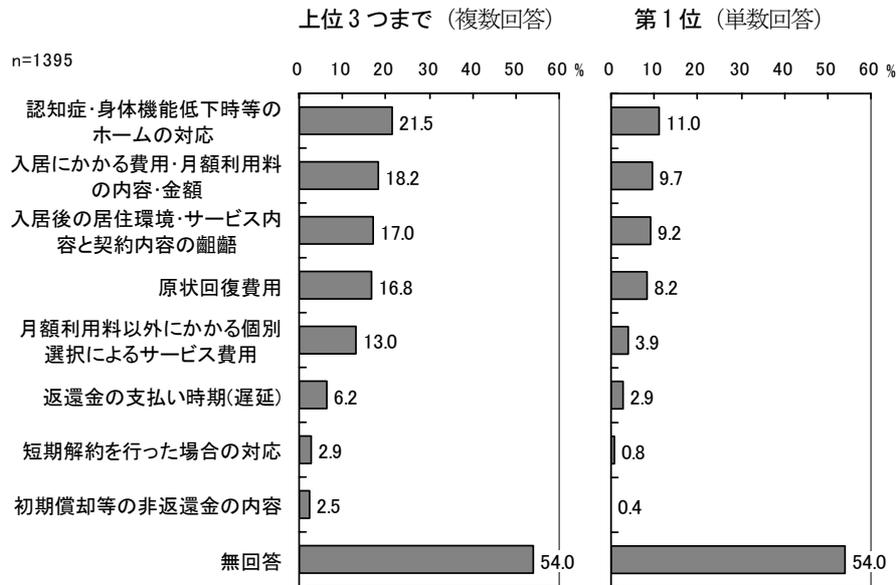
居住の権利、支払い方式、解約事例の有無等による有意差はみられなかった。



②契約解除・終了に際して家族から指摘を受けた事項

契約解除・終了に際しての利用者・家族からの問題指摘事項については、「不明」（「指摘はない」を含む）の割合が5割を超え多くなっている。具体的な指摘事項をみると、「認知症・身体機能低下時のホームの対応」「入居にかかる費用・月額利用料の内容・金額」「入居後の居住環境・サービス内容と契約内容との齟齬」「原状回復費用」については、2割前後となっている。

「解約事例あり」のホームでは、「認知症・身体機能低下時等のホームの対応」が、「利用権・死亡時解約」「一時金方式（一部）」では、「原状回復費用」が高くなっている。



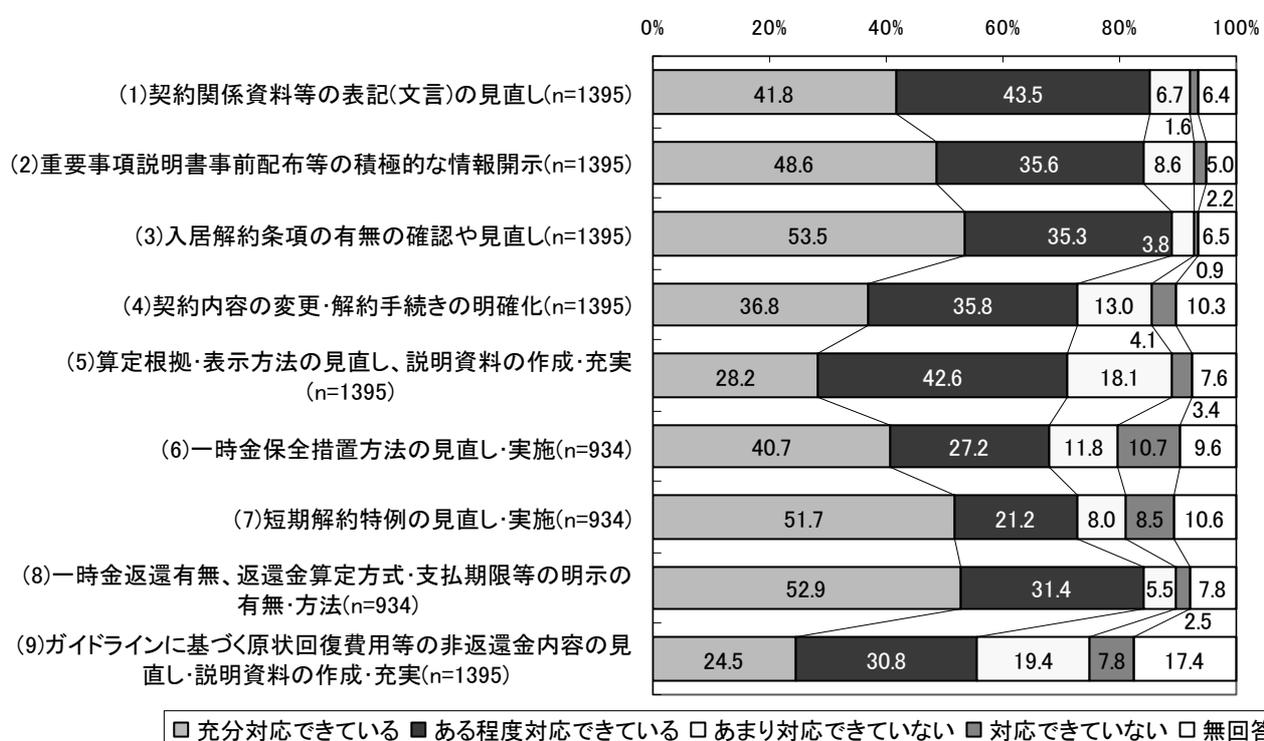
		回答数	認知症・身体機能低下時等のホームの対応	入居にかかる費用・月額利用料の内容・金額	入居後の居住環境・サービス内容と契約内容の齟齬	原状回復費用	月額利用料以外にかかる個別選択によるサービス費用	返還金の支払い時期(遅延)	短期解約を行った場合の対応	初期償却等の非返還金の内容	無回答
全体		1,395	300	254	237	234	182	86	41	35	753
		100.0%	21.5%	18.2%	17.0%	16.8%	13.0%	6.2%	2.9%	2.5%	54.0%
居住の権利 × 契約期間	利用権:更新・期間なし	235	20.9%	17.4%	11.5%	14.0%	11.9%	2.6%	3.0%	0.9%	63.8%
	利用権:死亡時解約	558	22.8%	17.9%	21.3%	22.8%	13.4%	9.3%	2.9%	3.8%	46.1%
	賃貸借:更新・期間なし	151	21.2%	18.5%	16.6%	11.3%	14.6%	2.6%	3.3%	2.0%	60.9%
	賃貸借:死亡時解約	114	21.1%	21.1%	14.0%	10.5%	14.9%	1.8%	4.4%	2.6%	53.5%
	日割り契約	99	22.2%	16.2%	15.2%	8.1%	8.1%	2.0%	1.0%	0.0%	64.6%
利用料の支払い方法	一時金方式(一括)	234	14.5%	7.7%	17.1%	16.7%	7.3%	8.5%	0.4%	0.9%	63.2%
	一時金方式(一部)	204	21.1%	18.1%	17.6%	22.5%	15.7%	10.3%	6.4%	4.9%	46.1%
	月払い方式	745	23.5%	19.6%	14.9%	12.5%	12.5%	3.8%	3.4%	1.6%	56.4%
解約事例	解約事例あり	528	28.4%	19.9%	19.7%	20.8%	14.6%	4.5%	4.4%	3.6%	45.3%
	解約事例なし	719	18.8%	18.2%	16.7%	15.7%	13.2%	7.2%	1.7%	2.2%	55.9%

(3) 入居契約や解除に関わるホームでの取り組みの現状（自己評価）

有料老人ホームに対して取り組みが求められている以下の9項目について、各ホームの自己評価を尋ねた。過半数の5項目で、8～9割が「対応できている（充分+ある程度）」と回答している。最も評価が低かった「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基づく原状回復費等の非返還金の内容の見直しまたは説明資料の作成・充実」でも、過半数が「対応できている」と回答するなど、全体に高い評価となった。

自己評価で「対応できている」が8割に達していない項目は、前問「契約解除・終了に際しての入居者・入居者家族からの問題指摘」事項としてあげられた内容とある程度符合している。

しかしながら、例えば「入居解約条項の有無の確認や見直し」などのように、高い自己評価を得ている事項であっても、今回のアンケートからは、必ずしも求められている水準を満たしているとは言えない状況も確認されている。



6 まとめ

今回調査は、有料老人ホームの入居契約における「居住の権利」が、入居契約規程とその運用において具体的にどのように保障されているのかについて、主として「住み続けられるか否か」という居住の継続性や安定性に着目して検討を行ったもので、ホームで提供されるサービスの内容についての検討までは踏み込めてはいない。そうした前提の上で今回調査結果をふりかえると、以下の点が指摘できよう。ただし、今回調査では、アンケート回答結果と各ホームの入居契約関係書類の記載内容の一致・不一致についての検証は行っていないことから、あくまでアンケート回答に基づく整理に留まっていることをご了承いただきたい。

○表示事項と契約規程の齟齬をなくす

アンケートで得られた表示事項の回答と具体的契約内容にいくつかの点で齟齬がみられた。特に、居住の権利形態について建物賃貸借方式と回答したホームでは、半数が居住とサービス契約を一体として作成していること、ほとんどのホームで相続の権利が認識されていないこと、さらに本来の賃貸借契約では含まれないはずの入院や入居者の身体状況の変化による解約条件が掲げられていること等をみると、これらホームの半数以上は、実質的には利用権方式ではないかと推察される。

こうした背景には、「利用権方式」や「建物賃貸借方式」が意味する具体的内容についての事業者の理解の不十分さ、或いはそうした理解の助けに資するような具体的情報の入手しにくさ等があると推測される。「居住の権利形態」は、重要事項として表示が義務づけられている項目であることから、まずは事業者がその具体的内容を理解し、それを消費者に正しく情報提供していくことが強く望まれる。

○ホーム格差のある“長期居住の安定性”と消費者に対する説明責任強化

調査では、入居契約規程の解約条件として「長期入院により居室を空ける場合」、「長期にわたり居室を空けた場合」、「要介護認定の入居者が自立に見直しを受けた場合」をあげたホームが2~3割に達していた。特に、「長期入院により居室を空ける場合」を契約解除条項とする割合は、「一時金方式（一括）」ではわずか3%であるのに対し、「賃貸借：死亡時解約」、「日割り契約」、「解約事例あり」のホームでは半数以上を占めていた。

運用面をみても、入居者の心身の状態変化を事由とした契約解除の有無の状況は、契約書の有効期間からみた居住の権利5類型のタイプによる違いが大きく、「利用権：死亡時解約」では、他の契約方式と比較して契約解除を行っていないホームが多いのに対して、「日割り契約」では6割弱のホームで身体状況を事由とした解約を行っており、いずれの解約事項をみても回答割合が高くなっている。「日割り契約」は、「要支援・要介護」、「要介護」を入居時要件とするホームが多いが、そうした入居時要件であっても、入居者の状態が重度化した場合、契約解除が行われていることになる。

こうした実態から、同じ「有料老人ホーム」という括りであっても、「高齢期を最後まで安心して暮らし続けられる」長期的な利用、安定した居住契約という契約概念そのものが希薄なホームが一定程度混在していることが明らかになった。こうした実態そのものは、有料老人ホーム運営の「多様化」現象と捉えることもできる。しかしながら、消費者契約法の主旨等からみても、当該ホームの長期居住の安定性の程度が入居契約の過程で具体的に消費者に説明され理解されているか、万一事業者からの解除を行う場合ホーム側の説明責任が充分に果たされているか、等については引き続き詳細な実態把握を行った上での改善強化が課題となる。

○一時金が真に居住の安定に資するための取り組み強化

入居一時金徴収の有無と入居者の心身の状態変化を事由とした解約有無の実態からは、入居一時金を徴収しているホームの方が「心身の状態変化を事由にした契約解除は行っていない」とする実績に有意差がみられるなど、一時金徴収が一定程度入居者の居住の安定に寄与している様子もうかがえた。しかしながら、その算定根拠資料の作成状況等をみると、消費者への説明は充分とは言い難い。さらに、入居一時金を徴収しているホームの中にも、長期居住を保証しているとは言い難いホームもみられた。一時金やその償却（非返還）の仕組みは、入居者の“長期居住の安定性”の担保という面からみた個々のホームの経営哲学や手法が具体化されたものであり、個々のビジネスモデルに応じた説明責任を強化していく必要がある。

さらに、一時金の徴収、非返還等の記載の内容をみると、初期消却100%とする少額な一時金と敷金・礼金等の区別や家賃相当分の費用と介護一時金の混同など、利用料区分や徴収方法についての解釈・運用が事業者によって様々である様子もうかがえた。「一時金」を入居者・事業者にとって、真に長期の居住の安定に資するものにしていくためには、例えば、利用料や徴収方法等についてその考え方や具体例などを整理し広く周知していくことなど、最低限の前提条件の整理が求められている。

○消費者保護と消費者の「自立」支援双方の観点からの、消費者（団体）、事業者（団体）、行政のネットワークによる取り組み強化

指導指針等において求められている消費者保護の取組状況に関するホームの自己評価は総じて高い。しかしながら、一時金を徴収するホームの「返還金等を示す文章の有無」や「保全措置の実施状況」、「短期解約特例の実施状況」をみると、権利形態に係わらず準拠できていないホームが少なくなく、今後も消費者保護の観点からの事業者側の取り組み強化が課題として指摘できる。

さらに、消費者自身が、様々ある有料老人ホームの中から自分のニーズに最も合致したホームをどう選択するか、入居にあたってのリスクをどう想定し対応するか等、安定的で快適な有料老人ホームでの生活を送るためには、消費者自らの見識や選択眼も重要になる。今回調査では、入居者・消費者側の意識や行動については把握できていないが、こうした消費者自身の自立を支援するための取り組みを進めていく上では、消費者（団体）のみならず、事業者（団体）、行政3者の連携が不可欠と思われる。

有料老人ホーム事業が豊かな高齢社会を拓くための民間発意のビジネスモデルとして発展してきた経緯を考えると、本調査から見える実態が当協会に投げかける問題提起は重い。今後、協会としても、従来からの加盟ホーム及びその入居者を対象とした支援に加え、他の事業者団体、消費者団体、行政等とも連携しながら、非加盟ホームを含めた業界全体のボトムアップに向けた取り組み強化を図りたい。

参 考 資 料

有料老人ホームの入居契約等に関する調査

平成 23 年 11 月
社団法人 全国有料老人ホーム協会

◆◆◆ご記入にあたって◆◆◆

○この調査は、貴ホーム・法人の入居契約に関連する規程やホームでの運用の実態等についてお
うかがいするものです。調査票の構成は、次のとおりです。

- I 施設概要
- II 貴ホーム・法人の入居契約関連の規程について
- III 入居契約に係わる貴ホームの実際の運用について

○調査票は、ホーム単位で施設管理者様あてにお送りしていますが、上記 II の項目については、
必要に応じて、法人本部等所管部署でご回答頂いても結構です。

○ご回答は、あてはまる項目を選びその番号を○で囲んでください。また、設問によっては、該当す
る方のみ回答をお願いする場合があります。説明に沿ってお進みください。

○ご回答いただいた調査票及び関連資料は、同封の返信用封筒にて、平成 23 年 12 月 10 日（土）
までにご投函ください（切手は不要です）。電子データでの回答を希望される場合、下記 URL
から書式をダウンロードしていただくことも可能です。

URL : <http://www.yurokyo.or.jp/topics/20111121.html>

なお、電子データで回答される場合は、回答結果をE-mail:ohba@jri.or.jp宛に送信して下さい。

○データはすべて統計的に処理をいたします。本調査で得た情報は調査以外の目的では使用しません。
また、ホーム名や個人名が特定されるような公表は行いません。

○本調査に関するお問い合わせは、下記までお願いします。

【調査の主旨等に関するご質問】

(社) 全国有料老人ホーム協会 TEL:03-3272-3781 FAX:03-3548-1077

〒104-0028 東京都中央区八重洲 2-10-12 国際興業第二ビル 3 階

【調査票の記入方法についてのご質問、調査票返送先】

(財) 日本総合研究所 TEL : 03-3351-7575 FAX:03-3351-7561

〒160-0004 東京都新宿区四谷1-21-2 ニュー四谷ビル E-mail : ohba@jri.or.jp

ホーム名		
事業主体名		
ホームの 所在地	都・道・府・県	区・市・町・村
ご回答者	お名前 :	役職 :
ご連絡先	TEL :	FAX :
	E-mail :	

I. 施設概要

問1 貴ホームの事業主体についておうかがいします。

(1) 事業主体種別（1つに○）

1. 株式会社
2. 有限会社
3. NPO法人
4. 社会福祉法人
5. 医療法人関係
6. 社団法人（一般・公益・現行公益法人）
7. 財団法人（一般・公益・現行公益法人）
8. その他（具体的に： _____ ）

(2) 事業主体が加盟する全国規模の事業者団体について（すべてに○）

1. 社団法人 全国有料老人ホーム協会
2. 一般社団法人 全国特定施設事業者協議会
3. 社団法人 シルバーサービス振興会
4. 一般財団法人 サービス付き高齢者向け住宅協会（旧高専協）
5. 宅老所・グループホーム全国ネットワーク
6. その他（ _____ ）
7. 加盟している事業者団体はない

問2 貴ホームについておうかがいします。

(1) 類型（すべてに○）

1. 介護付（一般型）
2. 介護付（外部サービス利用型）
3. 住宅型
4. 健康型

(2) 居住の権利形態（1つに○）

1. 利用権方式
2. 建物賃貸借方式
3. 終身建物賃貸借方式（→都道府県知事の認可： 有 ・ 無 _____ ）

(3) 入居時要件（1つに○）

1. 自立
2. 要介護
3. 要支援・要介護
4. 自立・要支援・要介護
5. その他（ _____ ）

(4) 開設年月日： 昭和 ・ 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日

(5) 居室・入居の状況（平成23年10月末時点）

	合計	うち一般居室	うち介護居室
①定員数	人	人	人
②居室数	室	室	室
③入居者数	人	人	人

*一般居室または介護居室を設けていない場合、お手数ですが ― をご記入ください。

Ⅱ. 貴ホーム・法人の入居契約関連の規程について

*以下、問3～問9まで、貴ホーム・法人における入居契約関連の規程についてうかがいます。
回答の際には、入居契約関連の規程を所管しておられる部署でご回答頂いても結構です。

問3 貴ホームの契約書についておうかがいします。

(1) 居住に関する契約と介護*や生活支援等のサービスに関する契約の契約書の作成形態について（1つに○）

1. 居住とサービスが一体となった契約書を作成している。
2. 居住に関する契約書とサービスに関する契約書を別々に作成している。
3. その他（ ）

*介護サービスの契約は、介護保険法に基づく契約（例：特定施設入居者生活介護契約）を除く

(2) 入居者（契約当事者）死亡における居住権の相続の考え方について（1つに○）

1. 相続できない（居住権は消滅し相続人等に承継されない）
2. 相続できる（居住権は相続人等に承継する）

(3) 入居契約の有効期間の考え方について（すべてに○）

1. 一定の契約期間を定め契約更新を行う方式（→契約期間： カ月）
2. 契約当事者の死亡時までを契約期間とした方式
3. 1日の利用料等を定め、利用日数に応じ適用する方式
4. 特に定めていない
5. その他（具体的に： ）

問4 貴ホームの入居契約に関する規程では、どのような場合に事業者からの入居契約の解除・終了を行いますか。（あてはまるものすべてに○）

1. 入居申込書に虚偽の事項を記載する等を行い、不正手段により入居した場合
2. 入居予定日等の定めた日に、入居一時金を支払わなかった場合
3. 月払いの利用料（家賃・管理費等）の頻回の延滞や滞納があった場合
4. 住居以外に使用する等の物件の使用目的遵守義務を違反した場合
5. 施設利用における禁止又は制限されている規則に違反した場合
6. 共同生活の秩序を乱す行為があった場合
7. 入居者の行動が、他の入居者又は従業員の生命に危害を及ぼし、又は、その危害の切迫した恐れがあり、かつ通常のホームサービスではこれを防止することができない場合
8. 要介護認定を受けていた入居者が、「自立」に見直しを受けた場合
9. 事業者に出し出を行わず、長期にわたり居室を空けた場合（目安期間： カ月）
10. 入居者が長期入院により居室を空ける場合（目安期間： カ月）
11. その他（具体的に： ）

問5 家賃または家賃相当額の徴収方法についておうかがいします。

(1) 家賃または家賃相当額の徴収方法は次のどれにあたりますか。

(徴収方法が複数ある場合は、あてはまるものすべてに○)

1. 入居一時金として、家賃または家賃相当額を一括して全額徴収 (全額前払い)
2. 入居一時金として、家賃または家賃相当額の一部を徴収し残りを月毎に徴収 (一部前払い)
3. 月毎に家賃または家賃相当額を徴収 (入居に際しての前払い金は徴収しない) (月払い)
4. その他 ()

(2) 入居者や消費者に対し、家賃または家賃相当額の算定根拠を示す文書はありますか。

(1つに○)

1. あり → 2. なし

*以下(3)(4)の設問は、(1)で1、2に○をした方(家賃等を一時金で徴収するホーム)におうかがいします。 【(1)で3、4のみを選択した方は問6へ】

(3) 一般居室や介護居室、共用部分の利用のための家賃相当額に充当される費用(以下「居室に要する一時金」という)及び償却の具体例をご記入ください。

※ア. 入居時年齢70歳で自立、イ. 入居時年齢80歳、要介護3で一人入居する場合の2ケースについて、それぞれご記入ください。

※複数の徴収方法をもつホームは、代表的なものを1つお選び頂きご記入ください。

ア 入居時年齢70歳で、自立の方の場合

*入居時要件に「自立」を含むホームのみご回答ください。

*費用は、最多居室の場合等の代表的なものをご記入ください。

①入居にかかる費用：居室に要する一時金 _____万円

月毎の家賃 _____千円

②初期償却率： _____% (一定の費用の場合： _____万円)

※入居時に居室に要する一時金を全額償却する場合は、初期償却率を「100」とご記入ください

③償却期間： _____カ月

※入居時に居室に要する一時金を全額償却する場合、償却期間を「0」とご記入ください

④その他、居室に要する一時金の償却方法に関する特記事項がありましたらご記入ください。

イ 入居時年齢 80 歳で、要介護 3 の方の場合

* 要介護者を入居対象としていないホームは、(4)へお進みください。

①入居にかかる費用：居室に要する一時金 _____万円

月毎の家賃： _____千円

②初期償却率： _____% (一定の費用の場合： _____万円)

※入居時に居室に要する一時金を全額償却する場合は、初期償却率を「100」とご記入ください

③償却期間： _____カ月

※入居時に居室に要する一時金を全額償却する場合は、償却期間を「0」とご記入ください

④その他、居室に要する一時金の償却方法に関する特記事項がありましたらご記入ください。

(4)「居室に要する一時金」のうち、非返還金がありますか。(1つに○)

1. 非返還金はない → (5)へ

2. 非返還金がある →付問へ

※入居時に居室に要する一時金を全額償却する場合は、「2. 非返還金がある」に○をつけてください。

付問【「2. 非返還金がある」と回答したホームにおうかがいします】

①非返還金が必要な理由をお書きください。

.....

.....

.....

②非返還金は、ホーム運営の何の費用に充当されていますか。

.....

.....

.....

(5) 入居者や消費者に対して開示する資料のうち、以下の文書(資料等)はありますか。

(それぞれ1つに○)

①返還金の計算方法を示すもの…………… 1. あり 2. なし

②非返還金の使途等の内容を示すもの…………… 1. あり 2. なし

→【ありと回答した方】該当する文書(資料等)をお送りください

問6 介護や生活支援等のサービスに関する一時金*についておうかがいします。

*介護や生活支援等のサービスに関する一時金:「利用者の選定による介護サービス(人員配置が手厚い場合の介護サービス)」や「利用者の個別的な選択による介護サービス」の費用として徴収する一時金を指します。

(1) 入居に際して介護や生活支援等のサービスに関する一時金を徴収していますか。(1つに○)

1. 徴収している 2. 徴収していない →問7へ

【以下(2)～(5)は、「1. 徴収している」に○をした方におうかがいします】

(2) 介護や生活支援等のサービスに関する一時金の名称と内容について、項目を簡単にご記入ください。

①名 称

②内 容

(3) 入居者や消費者に対して開示する資料のうち、介護や生活支援等のサービスに関する一時金の考え方等を示す文書(資料等)はありますか。(1つに○)

1. あり → **該当する文書(資料等)をご送付ください** 2. なし

(4) 介護や生活支援等のサービスに関する一時金の償却方法について(1つに○)

1. 入居時に、全額償却する
2. 初期償却を行い、残りの費用を償却期間に応じ償却する
3. 初期償却は行わず、一定期間(償却期間)に応じ償却する
4. 退居時に必要経費(非返還金)を除き、返還する →付問2へ
5. その他 { 具体的に

付問1 介護や生活支援等のサービスに関する一時金の償却方法をお教えてください。

※入居時の年齢が80歳で、要介護3で一人入居する場合についてご記入ください。

※複数の徴収方法をもつホームは、代表的なものを1つお選び頂きご記入ください。

①介護や生活支援等のサービスに関する一時金の額: _____万円

②初期償却率: _____% (一定の費用の場合: _____万円)

※入居時に、介護や生活支援等のサービスに関する一時金を全額償却する場合は、「100」とご記入ください。

③償却期間: _____カ月

※入居時に介護や生活支援等のサービスに関する一時金を全額償却する場合は、「0」とご記入ください。

④その他、介護や生活支援等のサービスに関する一時金の償却方法について特記事項がありましたらご記入ください。

--

付問2 【(4)で「4. 退居時に必要経費(非返還金)を除き、返還する」を選んだ方】
非返還金の内容について、お答えください。

.....

.....

.....

(5) 入居者や消費者に対して開示する資料のうち、介護や生活支援等のサービスに関する一時金の返還金の計算方法あるいは非返還金の考え方等を示す文書(資料等)はありますか。(1つに○)

1. あり → 該当する文書(資料等)をご送付ください 2. なし

問7 その他に要する一時金についておうかがいします。

(1) 居室に要する一時金(問5)及び介護や生活支援等のサービスに関する一時金(問6)以外に、入居に際して敷金・保証金・権利金等の一時金を徴収していますか。(1つに○)

1. 徴収している 2. 徴収していない →問8へ

↓
【以下(2)(3)は、「1. 徴収している」に○をした方におうかがいします】

(2) その他に要する一時金の名称及び内容、償却・返還方法をご記入ください。

①名称	
②内容	

③償却・返還方法(1つに○)

- 1. 入居時に全額償却する
- 2. 初期償却を行い、残りの費用を償却期間に応じ償却する
- 3. 初期償却は行わず、一定期間(償却期間)に応じ償却する
- 4. 退居時に原状回復費等の必要経費を除き、返還する
- 5. 退去時に全額返還する
- 6. その他 [具体的に]

(3) 入居者や消費者に対して開示する資料のうち、その他に要する一時金の考え方等を示す文書(資料等)はありますか。(1つに○)

1. あり → 該当する文書(資料等)をご送付ください 2. なし

*以下、問8及び問9は、前問5～7のいずれかひとつでも、一時金を徴収しているホームのみにおうかがいします。

*すべてについて一時金を徴収していないホームは、問10へお進みください。

問8 貴ホームにおける一時金の保全措置の状況についておうかがいします。

(1) 問5～問7で徴収している一時金については、どのような保全措置の方法をとっていますか。①～③のそれぞれの費用について、以下の選択肢のなかから該当するものを選び、ご記入ください。

①居室に要する一時金（問5）

		7. その他の内容
--	--	-----------

②介護や生活支援等のサービスに関する一時金(問6) …

		7. その他の内容
--	--	-----------

③その他に要する一時金（問7）

		7. その他の内容
--	--	-----------

【選択肢】

1. 銀行等による連帯保証
2. 親会社による連帯保証（親会社の格付け：あり）
3. 親会社による連帯保証（親会社の格付け：なし）
4. 保険事業者による保証
5. 信託会社による信託
6. 全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度
7. その他（内容をご記入ください）
8. 保全措置は行っていない
9. 非該当（該当する一時金徴収をしておらず、保全措置の必要はない）

付問【(1)のいずれかで、「8. 保全措置は行っていない」と回答した方におうかがいします。】

その理由は何でしょうか。簡単にご記入ください。

Ⅲ. 入居契約に係わる貴ホームの実際の運用について

以下、問 10～問 12 は、貴ホームにおける入居契約に係わる運用についてうかがいます。

問 10 入居者の心身の状態変化を事由にした契約内容の変更及び解除についておうかがいします。

(1) 貴ホームでは、入居者の心身の状態変化による居室の変更（一時介護室を除く）又は提携ホームへの住み替えを行っていますか。（すべてに○）

1. 居室の変更及び提携ホームへの住み替えは行っていない → (2)へ

2. 居室の変更を行っている

3. 提携ホームへの住み替えを行っている

4. 居室の変更及び提携ホームへの住み替えの両方とも行っている

付問【居室の変更、提携ホームへの住み替えを行っているホームにおうかがいします】居室変更又は提携ホームへの住み替えを行う上で、貴ホームでは、入居者の状況判断や契約者等の意思確認等の契約変更手続きをどのように行っていますか。

(2) 貴ホームでは、入居者の心身の状態変化を事由とした事業者からの入居契約の解除として、これまでにどのような事例がありましたか。（すべてに○）

1. 認知症等により24時間の見守りが必要になった

2. 歩行に支障が出る等の身体機能低下により、付添いや介助が必要になった

3. 寝たきり等により、常時見守りや介護が必要になった

4. 重度の認知症や脳卒中の後遺症等により、意思判断等ができなくなった

5. インシュリン注射、在宅酸素療法等の在宅医療が必要になった

6. 経管栄養や痰の吸引等により、常時看護師によるケアが必要になった

7. ターミナル期で、24時間の医師への連絡や病院搬送等の必要性がでてきた

8. その他（具体的に： ）

9. これまで、心身の状態変化を事由にした契約解除は行っていない → 問11へ

付問 心身の状態変化を事由とした契約解除を行う上で、貴ホームでは、どのような契約変更のための手続きをとっていますか。

問 11 ホームでの契約解除・終了に係わる苦情等についておうかがいします。

(1) 貴ホームでの平成 22 年度の、①入居者からの苦情は何件程度でしたか。

②そのうち、契約解除・終了に係わる苦情は何件程度でしたか。

①入居者からの苦情

およそ 件

②契約解除・終了に係わる苦情

およそ 件

※苦情件数が分からない場合、「不明」とご記入ください。

(2) これまで契約解除・終了に際し、入居者や入居者家族等からどんな問題を指摘されましたか。主観的なもので結構ですので、上位3つまでを選んで下さい。

1. 入居後の居住環境やサービス内容と契約内容の齟齬について
2. 認知症や身体機能低下時等のホームの対応について (介護サービス契約内容)
3. 入居にかかる費用や月額利用料の内容・金額について
4. 月額利用料以外にかかる、個別選択によるサービス費用について
5. 短期解約(死亡時含む)を行った場合の対応について
6. 返還金の支払い時期(遅延)について
7. 原状回復費用について
8. 初期償却等の非返還金の内容について

第 1 位

第 2 位

第 3 位

問 12 現在、有料老人ホームに対しては設置運営指導指針等により、入居契約や解約に関して以下の対応が求められています。貴ホームとしての取り組みの現状について、(1)～(9)の項目それぞれにあてはまるもの1つを選び○をつけてください。

充分対応 できている	ある程度対応 できている	あまり対応 できていない	対応できて いない
---------------	-----------------	-----------------	--------------

- | | |
|--|-------------------|
| (1) 景品表示法にもとづく、パンフレットや……………
契約関係資料の表記(文言)の見直し | 1………… 2…………3…………4 |
| (2) 体験入居の実施や契約書、重要事項説明書の……………
事前配布等による積極的な情報開示 | 1………… 2…………3…………4 |
| (3) 入居者の権利を不当に狭めるような……………
入居解約条項の有無の確認や見直し | 1………… 2…………3…………4 |
| (4) 居室の変更や提携ホームへの住み替えに関する……………
契約内容の変更・解約の手続きの明確化 | 1………… 2…………3…………4 |
| (5) 入居費用の算定根拠や表示方法の見直し、……………
または説明資料の作成・充実 | 1………… 2…………3…………4 |
| (6) 一時金の保全措置方法の見直しまたは実施…………… | 1………… 2…………3…………4 |
| (7) 短期解約特例の見直しまたは実施…………… | 1………… 2…………3…………4 |
| (8) 一時金の返還の有無、返還金の算定方式……………
及びその支払い期限等の明示の有無や方法 | 1………… 2…………3…………4 |
| (9) 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に……………
基づく原状回復費用等の非返還金の内容の見直し
または説明資料の作成・充実 | 1………… 2…………3…………4 |

[契約関係資料のご送付について]

○以下①～④にあげる貴ホームの契約関連書類の中で、同封いただけるものに○をつけてください。

○同封いただける場合は、お手数ですが、**各1部**を別添の返信用封筒に入れ、調査票と併せて調査機関宛にご返送ください（切手は不要です）。

書類の種類	お送りいただける資料に○
①一時金の考え方に関する文書（算定根拠等の資料）	
・居室に要する一時金	
・介護・生活支援等のサービスに関する一時金	
・その他に要する一時金	
②費用返還に関する文書（返還金、非返還金等の資料）	
・居室に要する一時金	
・介護・生活支援等のサービスに関する一時金	
・その他に要する一時金	
③入居契約書（又はこれに類する書類）	
④サービス契約書 <u>*入居契約とは別に、サービス提供契約を設けている場合はこちらもお送り下さい</u>	

以上で調査は終了です。

お忙しいところ、ご協力いただき誠にありがとうございました。

同封の返信用封筒に本調査票と上記資料を入れ、12月10日（土）までにご返送ください（切手は不要です）。

この調査研究事業は厚生労働省の老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業分）事業の一環として、行われたものです。

平成23年度
有料老人ホームに関する実態調査及び
多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究報告書

平成24年3月

発行：社団法人 全国有料老人ホーム協会

東京都中央区八重洲2-10-12 国際興業第二ビル3階

TEL：03-3272-3781（代表）

Copyright©有老協 2012

発行者の許可なく本書の内容を複製したり、出版物等に無断転載することを禁じます。

社団法人

全国有料老人ホーム協会

〒104-0028 東京都中央区八重洲2-10-12 国際興業第二ビル3階

TEL 03-3272-3781(代表) 03-3548-1077(入居相談)

FAX 03-3548-1078