

有料老人ホームの一時金について

＜保全措置の義務付け＞（老人福祉法第29条第6項）

○ 一時金の算定根拠の明示及び保全措置の義務化

＜保全措置の対象となる費用の内容＞（老人福祉法施行規則第20条の9）

○ いかなる名称であるかを問わず、家賃、施設の利用料、サービスの供与の対価として收受するすべての費用が、一時金保全措置の対象となる。

※家賃6ヶ月分に相当する額を上限として敷金は対象外とする。

＜保全の範囲＞（老人福祉法施行規則第20条の10）

○ 500万円か返還債務残高かいずれか低い方とする。

＜保全の方法＞（平成18年3月31日厚生労働省告示第266号）

① 銀行等による保全金額に相当する部分の連帯保証

② 指定格付機関による特定格付が付与された親会社による保全金額に相当する部分の連帯保証

③ 返還債務の不履行により入居者に生じた損害のうち、保全金額に相当する部分を保険事業者がうめることを約する保証保険

④ 信託会社等との間における、入居者を受益者とする信託契約

⑤ 民法34条により設立された法人との間の保全のための契約で①から④に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの※ ※（社）全国有料老人ホーム協会の入居者基金も該当しうる

＜契約の解除＞（有料老人ホーム設置運営標準指導指針）

○ 契約締結日から起算しておおむね90日以内の契約解除の場合について、前払金の全部を利用者に返還すること。 ※ただし、契約解除日までの利用期間の係る利用料及び原状回復のための費用について、適切な範囲で設定し、受領することは差し支えない。

○ 一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること。

有料老人ホームの一時金の保全について

○老人福祉法（抜粋）

昭和三十八年七月十一日法律第百三十三号

（届出等）

第二十九条（略）

2～5（略）

6 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。

7・8（略）

9 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第四項から第六項までの規定に違反したと認めるとき、当該有料老人ホームに入居している者（以下「入居者」という。）の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置を採るべきことを命ずることができる。

10 都道府県知事は、前項の規定による命令をしたときは、その旨を公示しなければならない。

第三十九条 第十八条の二第一項又は第二十九条第九項の規定による命令に違反した者は、六月以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

○老人福祉法施行規則（抜粋）

昭和三十八年七月十一日厚生省令第二十八号

（法第二十九条第五項に規定する厚生労働省令で定めるもの）

第二十条の九 法第二十九条第五項に規定する厚生労働省令で定めるものは、入居一時金、介護一時金、協力金、管理費、入会金その他いかなる名称であるかを問わず、有料老人ホームの設置者が、家賃又は施設の利用料並びに介護、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収受

する全ての費用をいう。ただし、敷金(家賃の六月分に相当する額を上限とする。)として収受するものを除く。

(必要な保全措置)

第二十条の十 有料老人ホームの設置者は、法第二十九条第五項の規定により、一時金に係る銀行の債務の保証その他の厚生労働大臣が定める措置を講じなければならない。

○厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置（抜粋）

平成十八年三月三十一日厚生労働省告示第二百六十六号

二 老人福祉法施行規則第二十条の十の厚生労働大臣が定める措置は次に掲げるいずれかの措置とする。

イ 銀行等との間において、有料老人ホームの設置者が一時金(老人福祉法施行規則第二十条の五第八号に規定する一時金をいう。以下同じ。)の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額(一時金のうち、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は五百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下この号において同じ。)に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

ロ 有料老人ホームの設置者の親会社であって、一以上の指定格付機関により長期の債務を履行する能力について特定格付が付与されたものとの間において、有料老人ホームの設置者が一時金の返還債務を負うことになった場合において当該親会社がその債務のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

ハ 保険事業者との間において、有料老人ホームの設置者が受領した一時金の返還債務の不履行により当該有料老人ホームの入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

ニ 信託会社等との間において、保全金額につき一時金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。

ホ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、一時金について有料老人ホームの設置者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、イからニまでに掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。

○有料老人ホーム設置運営標準指導指針について（抜粋）

平成 14. 7. 18 老発 0718003

（改正平成 18. 3. 31 老発 0331002）

各都道府県知事宛 厚生労働省老健局長通知

8 事業収支計画

（3）資金収支計画及び損益計画

次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

ア 長期安定的な経営が可能な計画であること。

イ 最低 30 年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも 3 年ごとに見直しを行うこと。

ウ 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。

エ 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。

オ 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。

カ 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。

キ 一時金(入居時に老人福祉法第 29 条第 5 項に規定する前払金として一括して受領する利用料)の償却年数は平均余命を勘案し決められていること。

キ 一時金(入居時に老人福祉法第 29 条第 5 項に規定する前払金として一括して受領する利用料)の償却年数は平均余命を勘案し決められていること。

ク 常に適正な資金残高があること。

9 利用料等

有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、一時金方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、家賃相当額、介護費用、食費、管理費等の取扱いについては、それぞれ次によること。

（1）家賃相当額

ア 家賃相当額は、当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。

イ 月払い方式の場合で、家賃相当額に関する保証金を受領する場合には、その額は 6 か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成 10 年 3 月建設省住宅局・（財）不動産適正取引推進機構）を参考にすること。

ウ 一時金方式（終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金と

して一括して受領する方式)により受領する場合については、次によること。

(ア) 老人福祉法第29条第5項の規定により一時金の保全措置を講じることが義務付けられている有料老人ホームについては、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、一時金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」(平成18年厚生労働省告示第266号)に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。

(イ) 一定期間内に死亡又は退去したときの入居月数に応じた返還金の算定方式を明らかにしておくとともに、一時金の返還金債務を確実に履行すること。

(ウ) 一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること。

(エ) 契約締結日から概ね90日以内の契約解除の場合については、既受領の一時金の全額を利用者に返還すること。ただし、この場合において、契約解除日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用について、適切な範囲で設定し、受領することは差し支えないこと。

また、当該費用については、契約書等に明示すること。

(オ) 着工時において、相当数の者の入居が見込まれない場合については、十分な入居者を確保し安定的な経営が見込まれるまでの間については、一時金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。

(2) 介護費用(介護保険対象外の費用)

ア 都度払い方式(サービスを提供した都度個々にその費用を受領する方式)又は月払い方式による場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

イ 一時金方式による場合については、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとすること。

ただし、介護保険の利用者負担分の受領方法として、有料老人ホームが一時金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不相当であること。

ウ 一時金方式に係る返還金の取扱いについては、(1)ウによること。

エ 手厚い職員体制であるとして介護保険外に別途費用を受領できる場合は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」(平成12年3月30日付け老企第52号厚生省老人保健福祉局長企画課長通知)の規定によるものに限られていることに留意すること。

(3) 食費、管理費等

ア 入居者に対するサービスに必要な費用の額(食費、管理費、その他の運営費等)を基礎とする適切な額とすること。

イ 食費、管理費等を含め、多額の一時金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと。

ウ 家賃相当額や介護費用以外の名目で一時金を徴収する場合の返還金の取扱いについては、(1)ウによること。

10 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続等

ア 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けたホームにあっては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明すること。

イ 一時金の内金は一時金の20%以内とし、残金は引渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。

ウ 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額又は申込金を除いた全額を返還すること。

(2) 契約内容

ア 入居契約書において、有料老人ホームの類型、利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、一時金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されていること。

イ 介護サービスについては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

ウ 利用料等の改定のルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしておくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。

エ 契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないこと。また、入居者、設置者双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

オ 要介護状態になった入居者を一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行うものとし、その際本人の意思を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。

カ 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続を契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。

(ア) 医師の意見を聴くこと。

(イ) 本人又は身元引受人等の同意を得ること。

(ウ) 一定の観察期間を設けること。

(3) 重要事項の説明等

- ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「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。)を作成するものとし、入居者に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載すること。なお、同様式の別添「介護サービス等の一覧表」は、重要事項説明書の一部をなすものであることから、重要事項説明書に必ず添付すること。
- イ 重要事項説明書は、老人福祉法第 29 条第 4 項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。特に入居希望者に対しては、設置者の概要、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類(当該有料老人ホームの設置主体が介護保険法第 70 条等の規定により指定された居宅サービス等の種類(指定居宅介護支援等を含む。))。以下同じ。)、契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕を持って重要事項説明書について十分な説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

(4) 体験入居

開設後においては、契約締結前に体験入居の途を設けること。

(5) 入居募集等

- ア 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類を明示すること。
- イ 募集広告等入居募集の際、誇大広告等により、入居者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与えるようなことがないように、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」(平成 16 年公正取引委員会告示第 3 号)を遵守すること。特に、介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示をしないこと。

(6) 苦情解決、損害賠償

- ア 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置主体において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知すること。
- イ 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。

（平成20年2月27日）

8. 特定施設・有料老人ホームに係る事務の適切な実施について

2 有料老人ホーム関係

(1) 入居一時金保全措置の実効性の確保

平成18年度より、有料老人ホームを設置する者は、入居一時金の保全措置を講じなければならないこととなった。金融機関との信託契約や(社)全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度等がこの保全措置に該当している。

保全措置は、設置者が倒産等の事態となった場合に、一定の範囲で返還債務等が確実に入居者に返還されてはじめて意味をなすものである。したがって、例えば、ホームとして保全措置を講じているとしても、これが個々の入居者について確実に保全される内容となっているか、また、実際の運用段階においてその実効性が確保されているか（例えば、基金への積立が確実に行われているか。）を適切に指導していただきたい。

また、保全義務の対象となっていないホームについては、保全は努力義務とされているところであるが、当該ホームにおいても、入居者としては一時金が保全されていることが望ましいものであることから、当該ホームについても保全措置が講じられるよう改めて有料老人ホーム設置者に働きかけていただきたい。

総理指示 (平成22年8月29日)

孤立化のおそれがある「高齢单身・夫婦のみ世帯」支援について — 総理指示 —

1. 「高齢单身・夫婦のみ世帯」をめぐる問題

- 所在不明高齢者の問題に象徴されるように、地域で孤立化した高齢者の生活実態は深刻な状況である。かつて日本は、家族同居率が高く、地域とのつながりも強い社会とされてきた。しかし、今や「高齢单身・夫婦のみ世帯」が高齢世帯2/3（約850万世帯）に達し、家族や地域とのつながりが急速に薄れ、孤立し、日常生活や介護に不安を抱く高齢者が非常に多くなっている。
- こうした社会構造の変化を正面から受け止め、介護保険をはじめ高齢者の政策を大きく転換すべき時期を迎えている。

(注) 1. 家族同居率の低下：親と既婚子ども同居率 52.5%(1980)→23.3%(2005)
2. 高齢单身・夫婦のみ世帯数推移(2005年) 850万→(2015)1160万→(2025)1270万

2. 介護保険の改革

- このため、介護保険改正（2012年予定）に向けて、次の点を厚生労働省をはじめ関係省庁に指示した。
 - (1) 介護保険の基本目標の追加
 - ・ 介護保険の基本目標に、『孤立化のおそれがある「高齢单身・夫婦のみ世帯」の生活支援』を追加する。
 - (2) 「高齢单身・夫婦のみ世帯」を支える『新型サービス』の全国普及
 - ・ 介護保険は、これまで『家族同居世帯』を標準としたサービスが中心。今後は、『高齢单身・夫婦のみ世帯』を支える『新型サービス3本柱』の全国普及を目指す。

(『新型サービス3本柱』)

①24時間地域巡回・随時訪問サービス、

②高齢者向け住宅(見守り付き高齢者住宅、住み替え支援)

③認知症支援(徘徊SOSネットワーク、予防・治療・支援の一貫サービス体系、成年後見)

介護保険法改正と高齢者住まい法の改正について

趣旨

今後、高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯をはじめとする高齢者が、介護などが必要となっても、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、

- ① 必要な介護サービスなどを受けながら高齢者が住み続けるための配慮がされた住宅の整備を進めるとともに、
- ② 日常生活の場（日常生活圏域）で必要なサービスが切れ目なく提供される仕組みを早急に構築することが必要。

高齢者住まい法の改正等

国土交通省との連携の下、介護サービスや医療サービスと連携した「サービス付高齢者住宅（仮称）の登録制度（都道府県）を創設し、高齢者が安心して生活できる住宅の供給を促進。

※ バリアフリーなど一定の基準を満たす賃貸住宅及び有料老人ホームを共通のルールの下に両者共管の制度として再構築

介護保険法の改正

介護保険法を改正し、24時間対応の定期巡回随時対応サービスを創設するなど、日常生活の場（日常生活圏域）で必要なサービスが切れ目なく提供される仕組みを構築する。

サービス付高齢者住宅と多様な介護サービスの組み合わせ

サービス付高齢者住宅（仮称）に、24時間対応の定期巡回随時対応サービスなどの多様な介護サービスを組み合わせた仕組みを広く普及することで、中重度の要介護者であっても、特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らすことが可能となる（→居宅介護の限界点を高める）。