

＜参照条文＞

○老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）

※下線付きは今回改正した条文

（届出等）

第二十九条

1～4 （略）

5 有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与する介護等の内容その他の厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。

6 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。

7 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。

8 有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払い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い金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。

9～12 （略）

※附則により、第 6 項に関しては、施行日の前日までに旧老人福祉法第 29 条第 1 項の規定による届出がされた同項に規定する有料老人ホームについて、平成 27 年 4 月 1 日以後に受領する金品から適用する。

○老人福祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）

※下線付きは今回改正した条文

（法第二十九条第一項第七号に規定する厚生労働省令で定める事項）

第二十条の五 法第二十九条第一項第七号に規定する厚生労働省令で定める事項は、次のとおりとする。

一～八 （略）

八の二 法第二十九条第七項に規定する保全措置を講じたことを証する書類

九～十四 （略）

（家賃等の前払金の返還方法）

第二十一条 法第二十九条第八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。

一 入居者の入居後、三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つては、三月

二 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。）にあつては、当該期間

2 法第二十九条第八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。

一 前項第一号に掲げる場合にあつては、法第二十九条第七項の家賃その他第二十条の九に規定する費用（次号において「家賃等」という。）の月額を三十で除した額に、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

二 前項第二号に定める場合にあつては、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

○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）

※下線付きは権利金の受領禁止、短期解約特例制度に係る箇所。

（登録の基準等）

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

一～五 （略）

六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。

イ・ロ （略）

ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。

ニ （略）

ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日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おいて、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。

ヘ （略）

七～九 （略）

2～5 （略）

○「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」の一部改正について
(平成 24 年 3 月 16 日付け老発第 0316 号第 1 号・厚生労働省老健局長通知)

※下線付きは権利金の受領禁止、短期解約特例制度に係る箇所。

介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律(平成 23 年法律第 72 号)は平成 23 年 6 月 22 日に、介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等及び経過措置に関する政令(平成 23 年政令第 376 号。以下「整備政令」という。)は平成 23 年 12 月 2 日に、介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律の施行に伴う厚生労働省関係省令の整備等に関する省令(平成 24 年厚生労働省令第 11 号)は平成 24 年 1 月 30 日にそれぞれ公布され、いずれも同年 4 月 1 日より施行されることになっている。

今般、これらの改正を踏まえ、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(平成 14 年 7 月 18 日老発第 0718003 号)について、別添のとおり改正することとし、その概要は下記のとおりであるので、十分御了知の上、管内市町村(特別区を含む。)をはじめ、関係者、関係団体等に対し、その周知徹底を図るとともに、貴管内の有料老人ホームに対して適切な指導を行われたい。

なお、本通知は、平成 24 年 4 月 1 日から適用する。

また、本通知は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項に規定する技術的な助言に該当するものである。

記

1. 一時金に関する規定の改正

- (1) 老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)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、権利金等に該当しないことを契約書等に明示し、契約に際して十分に入居者に対して説明すること。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。
- (2) 一時金の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間(以下「想定居住期間」という。)とすること。
- (3) 一時金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。
 - ① 期間の定めがある契約の場合
(1ヶ月分の家賃相当額) × (想定居住期間(月数))
 - ② 終身にわたる契約の場合
(1ヶ月分の家賃相当額) × (想定居住期間(月数)) + (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)
- (4) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。

- (5) 老人福祉法第 29 条第 8 項の規定により返還される額については、契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、一時金の返還を確実にを行うこと。
- (6) 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）第 21 条第 1 項第 1 号に規定する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こと。
- (7) 重要事項説明書の利用料金に係る様式の改正

2 . 事故発生の防止及び発生時の対応に係る規定の追加

- (1) 事故が発生した場合の対応、報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。
- (2) 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底する体制を整備すること。
- (3) 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。
- (4) 入居者に対する処遇により事故が発生した場合は、速やかに都道府県、指定都市又は中核市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。
- (5) 事故の状況及び事故に際して採った措置について記録すること。

3 . 未届施設や指導指針を遵守していない施設への指導に係る規定の追加

- (1) 届出を行った上で指導指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。
- (2) 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

4 . その他

- (1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 74 号）の施行の際、現に高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについて構造設備の基準を一部緩和する規定の追加
- (2) 家族との交流・外出の機会を確保する努力義務規定の追加
- (3) 協力歯科医療機関を定める努力義務規定の追加
- (4) 整備政令による地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）の一部改正を踏まえ、有料老人ホームの指導主体として指定都市及び中核市の市長を追加