

福岡医発第 143 号 (地)
平成 30 年 4 月 12 日

各 医 師 会 長 殿

福岡県医師会

会長 松 田 峻一良
(公印省略)

「有料老人ホームを対象とした指導の強化について」及び
「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」等の送付について（情報提供）

時下 貴職ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、厚生労働省では、有料老人ホームの指導状況等に関し定期的な調査を実施しており、今般、平成29年度の調査結果が公表された旨、日本医師会を通じて情報提供がありましたので、ご連絡申し上げます。

本結果を踏まえ、厚生労働省老健局高齢者支援課より都道府県等の担当部局宛に、未届有料老人ホームの実態把握や、入居者の処遇等に関する厳正な指導監督の徹底、前払い金の保全措置に違反している場合の適確な指導の実施を依頼する通知が別添のとおり発出されています。

また、有料老人ホームは厚生労働省が定めた「設置運営標準指導指針」を参考として、各都道府県、指定都市又は中核市（以下「都道府県等」）が、地域の状況に応じて指導指針を定め、指導を行うこととなっております。今般、厚生労働省は、介護保険制度改正において、有料老人ホームの入居者保護の観点から老人福祉法を改正し、事業停止命令の創設、設置者による都道府県への運営情報の報告及び公表の義務化、前払い金保全措置の義務の対象拡大等の改正を行った他、平成30年度介護報酬の改定が行われたこと等を踏まえ、「設置運営標準指導指針」を改正したとのことです。

具体的には、事業停止命令の創設、集団指導の位置づけ、介護保険施設と同様に身体拘束の適正化を図るための措置を講ずる基準などが追加されています。

つきましては、貴会におかれましても本件についてご了知いただきますとともに、貴会会員への周知方よろしくお願い申し上げます。

小郡三井医師会より

介護保険担当理事 古川哲也
会長 白石恒明

平成 30 年 4 月 6 日

都道府県医師会

介護保険担当理事 殿

日本医師会 常任理事

鈴木 邦彦

「有料老人ホームを対象とした指導の強化について」及び「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」等の送付について（情報提供）

時下益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、厚生労働省では、有料老人ホームの指導状況等に関し定期的に調査をしており、今般、平成29年度結果が取りまとめられ公表されました。結果によれば、未届の有料老人ホームは、平成28年の1,207件から平成29年は1,046件となり減少したとのことです。

厚生労働省は、この結果を踏まえて、都道府県等の担当部局宛に、未届有料老人ホームの実態把握や、入居者の処遇等に関する厳正な指導監督の徹底、前払い金の保全措置に違反している場合の適確な指導の実施を依頼する通知を発出致しました。

また、有料老人ホームは厚生労働省が定めた「設置運営標準指導指針」を参考として、各都道府県、指定都市又は中核市（以下「都道府県等」）が、地域の状況に応じて指導指針を定め、指導を行うこととなっております。今般、厚生労働省は、介護保険制度改正において、有料老人ホームの入居者保護の観点から老人福祉法を改正し、事業停止命令の創設、設置者による都道府県への運営情報の報告及び公表の義務化、前払い金保全措置の義務の対象拡大等の改正を行ったほか、平成30年度介護報酬の改定が行われたこと等を踏まえ、「設置運営標準指導指針」を改正したとのことです。

具体的には、事業停止命令の創設、集団指導の位置づけ、介護保険施設と同様に身体拘束の適正化を図るための措置を講ずる基準などが追加されております。

さらに、情報の公表に関する実施要領等の関係通知も入手いたしましたの

で、前述の通知とあわせてご参考までに送付いたします。

貴会におかれましても本通知内容をご了知いただき、傘下の郡市区医師会及び会員へ情報提供していただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

記

(添付資料)

- ・「有料老人ホームを対象とした指導の強化について」
(平成30年3月30日老高発0330第2号 厚生労働省老健局高齢者支援課長通知)
- ・有料老人ホームの設置運営標準指導指針について
(平成30年4月2日老発0402第1号 厚生労働省老健局長通知)
- ・有料老人ホーム設置者等からの報告の徴収について
(平成30年3月30日老高発0330第3号 厚生労働省老健局高齢者支援課長通知)
- ・有料老人ホーム情報提供制度実施要領について
(平成30年3月30日老高発0330第4号 厚生労働省老健局高齢者支援課長通知)

以上



老高発 0330 第 2 号
平成 30 年 3 月 30 日

各 〔 都道府県
指定都市
中核市 〕 民生主管部(局)長 殿

厚生労働省老健局高齢者支援課長
(公印省略)

有料老人ホームを対象とした指導の強化について

「有料老人ホームに関する定期的な調査の実施について」(平成29年6月28日付け厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡)において依頼した有料老人ホームに対する指導状況等について、別添のとおり調査結果を取りまとめたので情報提供する。

いわゆる団塊の世代のすべてが75歳以上となる2025年に向けて、高齢者が安心して暮らせる高齢者向け住まいのニーズがさらに高まる中、有料老人ホームの入居者の居住の安定を確保する観点から、有料老人ホームの適確な実態把握や継続的な指導監督が不可欠である。このため、有料老人ホームに対する指導監督について、下記の通り取組の徹底をお願いする。

なお、平成30年度においても引き続き調査を実施する予定としていることを申し添える。

記

1. 平成29年度フォローアップ調査(第9回)の結果について

(1) 未届の有料老人ホームの届出促進及び指導について

これまで累次にわたり、有料老人ホームの届出促進に向けた取組の徹底、厳正な指導監督をお願いしているところであるが、今回の調査においても、多数の未届の有料老人ホーム(実態調査中のものや今後実態調査を行うものを含む。以下同じ。)が確認された。

その一方で、未届の有料老人ホームの件数は前回(平成28年度)調査の1,207件から減少し、今回(平成29年度)調査では1,046件となった。

これは、未届の有料老人ホームに対する指導を通じて届出が進んだこと、施設の運営実態の確認を行った結果、有料老人ホームへの該当の有無が確認できたことなど、都道府県等における未届の有料老人ホームに対する取組が一定程度進んでいる結果であると考えられる。

都道府県等におかれては、「有料老人ホームの届出促進等に関する総合的な取り組みの徹底について」(平成19年3月20日付け厚生労働省老健局計画課長、振興課長通知)等の通知や以下の内容を踏まえ、引き続き未届の有料老人ホームに対する取組の徹底をお願いする。

① 未届の有料老人ホームに対する指導監督

有料老人ホームの届出の手続は、有料老人ホームにおける虐待等をはじめ入居者の

処遇に関する不当な行為が行われることを未然に防止するためにも、必要に応じて都道府県等が迅速かつ適切に関与できる前提として、義務付けているものである。

このため、今回の調査で把握した未届の有料老人ホームについては、速やかに実態把握を行うとともに、有料老人ホームに該当する場合には、早急な届出の実施や入居者の処遇等について厳正かつ適切な指導監督を徹底すること。

② 関係部局と連携した未届の有料老人ホームの実態把握

未届の有料老人ホームの徹底した実態把握を進めるため、都道府県等及び市区町村の介護保険部局、生活保護部局、地域包括支援センター、消防部局及び建築部局等の関係部局で把握した未届の有料老人ホームに関する情報が、速やかに都道府県等の有料老人ホーム担当部局に確実に共有されるよう、本調査時だけではなく、日頃から連携体制を構築し、関係機関一体となって取り組まれない。

③ 届出促進に向けた取組

未届の有料老人ホームの届出を促進するため、引き続き届出制度の周知を図るほか、未届の有料老人ホームの公表、有料老人ホームの標準指導指針における既存建築物・小規模建築物の特例の活用など、届出促進に向けた取組を強化すること。

(2) 有料老人ホームの前払金の保全措置の状況について

前回(平成 28 年度)調査に引き続き、今回(平成 29 年度)の調査においても、老人福祉法第 29 条第 7 項に基づく前払金の保全措置を講じていない有料老人ホームの割合は減少し、継続的な指導の結果、近年一定の改善が見られている。

一方で、未だに違反施設が一定数存在している状況は、有料老人ホーム全体の信頼を揺るがしかねない事態であり、保全措置を講じていない義務違反の有料老人ホームが存在している地方公共団体においては、入居者保護の観点から、以下の内容を踏まえ、厳正な指導が行われるようお願いする。

また、後述のとおり、今般の老人福祉法の改正により、従来は、前払金の保全措置の義務対象外となっていた平成 18 年 3 月 31 日以前に届出された有料老人ホームについても、平成 30 年 4 月 1 日から 3 年を経過した日以降の新規入居者から義務対象となる。このため、該当する有料老人ホームに対して十分に周知を図るとともに、その対応状況を細やかに把握するなど、経過期間の終了後の施行に向けて遺漏なきよう対応されたい。

併せて、従来保全措置を講じている有料老人ホームにおいても、新規入居者に対しても引き続き保全措置を講じるよう、事業者に対する継続的な対応をお願いしたい。

① 前払金の保全措置を講じていない有料老人ホームに対する指導監督

前払金の保全措置を講じていない有料老人ホームの事業者に対して、老人福祉法に基づく検査や改善命令など速やかに改善に向けた取組を実施すること。なお、検査の拒否や改善命令に対する違反等を行った事業者に対しては、同法に基づく罰則の適用も視野に入れ、より厳正な対応を図ること。

② 前払金の保全措置義務の周知

前払金の保全措置を講じていないことは、法令に違反する行為であることから、前払金の徴収を行う場合には、所要の措置を講じる必要があることを有料老人ホーム事業者に対して周知徹底を図ること。

なお、保全措置を講じる意思はあるものの、取引条件等で銀行保証等を利用することが困難な有料老人ホーム事業者に対しては、担保を必要としない「公益社団法人全国有

料老人ホーム協会」による「入居者生活保証制度」を活用することなどが考えられるので、適確に指導を行うこと。

2. 有料老人ホームに係る制度の施行について

昨年 6 月 2 日に公布された地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 52 号)に基づく有料老人ホームに係る以下の制度が本年 4 月 1 日から施行される。

今回の見直しにおいては、入居者保護の観点から指導権限の強化等を図ったところであり、見直し後の制度の下、引き続き厳正な指導を行うようお願いする。

なお、これまでもお示ししてきているところであるが、届出が行われていない場合であっても、有料老人ホームに該当する事業については、届出されている有料老人ホームと同様に、老人福祉法の規定が適用されることに留意されたい。

① 事業停止命令の創設

再三の指導に従わずに悪質な事業を続ける有料老人ホームへの指導監督の仕組みを強化するため、未届有料老人ホームも含め、悪質な有料老人ホームに対する事業停止命令を新設する。

② 前払金保全措置の義務の対象拡大

事業倒産等の場合に備えた有料老人ホームの入居者保護の充実を図るため、前払金を受領する場合の保全措置の義務対象を拡大する。(従来は、平成 18 年 3 月 31 日以前に届出された有料老人ホームは、前払金の保全措置の義務対象外となっていたため、今回の改正により、このような有料老人ホームについても、法施行日から 3 年を経過した日以降の新規入居者から、義務対象に追加する。)

③ 都道府県等による入居者に対する援助

事業停止命令や倒産等の際に、有料老人ホームの入居者の心身の健康の保持や生活の安定を図るため必要があるときは、都道府県等は、入居者が介護等のサービスを引き続き受けるために必要な援助を行うこととする。

④ 有料老人ホーム情報の報告・公表

入居希望者のニーズに合った有料老人ホームの選択に資するとともに、事業者の法令遵守の確保を図るため、各有料老人ホームが提供するサービスの内容等について都道府県等への報告を義務付けるとともに、都道府県等による当該情報の公表を義務付ける。

3. 有料老人ホームにおける防火上の安全性の確保について

(1) 福祉・消防・建築部局が連携した防火上の安全性の確保

有料老人ホームにおける防火上の安全性の確保については、これまで「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 号厚生労働省老健局長通知)の別添「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」において、消火設備や避難設備を設ける等の消防法及び建築基準法の遵守を求めているところである。

平成 30 年 1 月 31 日深夜に札幌市で発生した火災を受け、「生計困難者等の住まいにおける防火安全対策の助言等について」(平成 30 年 3 月 20 日付け厚生労働省社会・援護局保護課長等)を発出している。通知の主旨を踏まえ、福祉・消防・建築部局が連携して、未届の有料老人ホームを含めた有料老人ホームにおける防火上の安全性の確保に向けた取組をお願い

いしたい。

(2) スプリンクラー設置の促進

消防法施行令(昭和36年政令第37号)の改正により、平成27年4月1日以降、火災発生時に自力で避難することが困難な者が入所する社会福祉施設(同令別表第一(6)項ロに掲げる施設)については、原則として延べ面積にかかわらずスプリンクラーを設置することが義務付けられている。これに関して、既存施設に対して設けられていた経過措置については、平成30年3月31日をもって終了することに留意されたい。

有料老人ホームについては、避難が困難な要介護状態にある者を主として入居させるものが、同令別表第一(6)項ロに掲げる施設に該当することから、特に既存の有料老人ホームのうち、スプリンクラー設備を設置していないものを運営している事業者に対しては、消防部局への相談などを踏まえた改修の実施を求めるなど、適切な指導等を実施していただきたい。

また、スプリンクラー設備の設置にあたっては、「地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金」を活用できることから、事業者に対してスプリンクラーの設置を指導する場合には、当該助成制度を併せて周知することにより、既存の有料老人ホームにおけるスプリンクラー設置が着実に実施されるよう促していただきたい。(ただし、当該助成制度の対象は、平成28年度から1,000㎡未満の有料老人ホームとしているので、留意すること。)

なお、未届の有料老人ホーム(※)については、当該助成制度の対象外としているので念のため申し添える。

(※) ただし、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けた有料老人ホームは、法令上、老人福祉法に基づく届出は不要とされているが、当該助成制度においては届出をしたものとみなし、助成の対象としている。

【既存施設のスプリンクラー設備等整備事業】

- ① 1,000㎡未満の場合 9,260円/㎡
- ② 1,000㎡未満かつ消火ポンプユニット等を設置する場合 9,260円/㎡+232万円まで

以上

平成 30 年 3 月 30 日
厚生労働省老健局高齢者支援課

平成 29 年度 有料老人ホームを対象とした指導状況等
のフォローアップ調査（第 9 回）結果

『有料老人ホームに関する定期的な調査の実施について（平成 29 年 6 月 28 日付け事務連絡）』に基づく調査結果は以下のとおり。

1. 有料老人ホームの届出状況について

	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 4 回	第 5 回	第 6 回
	H21.10.31 時点	H22.10.31 時点	H23.10.31 時点	H24.10.31 時点	H25.10.31 時点	H26.10.31 時点
①届出施設数	4,864 件	5,718 件	6,726 件	7,863 件	8,916 件	9,941 件
②未届施設数※	389 件	248 件	259 件	403 件	911 件	961 件
③届出率 (①／①+②)×100	92.6%	95.8%	96.3%	95.1%	90.7%	91.2%
④未届率 (②／①+②)×100	7.4%	4.2%	3.7%	4.9%	9.3%	8.8%

	第 7 回		第 8 回	第 9 回
	H27.6.30 時点	H28.1.31 時点	H28.6.30 時点	H29.6.30 時点
①届出施設数	10,627 件	—	11,739 件	12,608 件
②未届施設数※	1,017 件	633 件	1,207 件	1,046 件
③届出率 (①／①+②)×100	91.3%	—	90.7%	92.3%
④未届率 (②／①+②)×100	8.7%	—	9.3%	7.7%

(※)把握している「未届施設数」には、現在施設に対して実態調査を行っている又は今後実態調査を行うために、報告時点では有料老人ホームに該当するか判断できる段階に至っていない施設を含む。

【参考】各回の調査期間内で新たに把握した届出／未届の施設数

	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 4 回	第 5 回	第 6 回
	H21.5.1 ～H21.10.31	H21.11.1 ～H22.10.31	H22.11.1 ～H23.10.31	H23.11.1 ～H24.10.31	H24.11.1 ～H25.10.31	H25.11.1 ～H26.10.31
①届出施設数	619 件	854 件	1,008 件	1,137 件	1,053 件	1,025 件
②未届施設数※	163 件	59 件	95 件	245 件	658 件	370 件

	第 7 回	第 8 回	第 9 回
	H26.11.1 ～H27.6.30	H27.7.1 ～H28.1.31	H27.7.1 (②は H28.2.1) ～H28.6.30
①届出施設数	686 件	—	1,112 件
②未届施設数※	288 件	633 件	127 件

2. 未届の有料老人ホームに対する指導状況及び有料老人ホームに対する入居者の処遇等に係る指導状況について（平成 29 年 6 月 30 日時点）

	施設数	届出に係る指導	入居者の処遇に係る指導
平成 28 年 6 月 30 日時点の「未届の有料老人ホーム数」(※1)	1,207 件	828 件	76 件
（うち）平成 29 年 6 月 30 日までに届出済	237 件	198 件	37 件
（うち）平成 29 年 6 月 30 日時点で未届	850 件	630 件	39 件
（うち）実態調査の結果、有料老人ホームに該当しなかったもの等 (※2)	120 件	—	—
平成 28 年 7 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日時点で新たに把握した「未届の有料老人ホーム数」(※1)	196 件	147 件	23 件

(※1) 「未届の有料老人ホーム数」には、現在施設に対して実態調査を行っている施設又は今後実態調査を行うために、報告時点では有料老人ホームに該当するか判断できる段階に至っていない施設を含む。

(※2) フォローアップ調査で報告した後に実態調査を行った結果、有料老人ホーム事業を廃止したものや食事等のサービスを提供していなかったことが明らかとなったもの、など。

【参考】入居者の処遇等に関する主な指導内容およびその指導を行った自治体

○ 行動制限は、緊急やむを得ない場合に限定し、その記録を保存するように指導

北海道、旭川市、青森県、青森市、盛岡市、山形県、福島県、茨城県、栃木県、前橋市、高崎市、埼玉県、船橋市、東京都、神奈川県、横浜市、川崎市、新潟市、山梨県、長野県、岐阜県、岐阜市、静岡県、愛知県、名古屋市、京都市、大阪府、大阪市、豊中市、東大阪市、兵庫県、和歌山県、和歌山市、島根県、岡山県、倉敷市、広島県、広島市、下関市、徳島県、香川県、高松市、愛媛県、福岡県、福岡市、長崎市、大分県、宮崎県、宮崎市、鹿児島県、鹿児島市、沖縄県、那覇市（以上、53 自治体）

○ 一部屋に複数人が生活しているため、個室化等によりプライバシーが確保されるよう指導

北海道、青森市、岩手県、仙台市、山形県、茨城県、栃木県、群馬県、前橋市、高崎市、埼玉県、千葉県、船橋市、東京都、神奈川県、横須賀市、福井県、山梨県、長野市、静岡県、愛知県、名古屋市、神戸市、尼崎市、広島県、徳島県、愛媛県、高知市、福岡県、長崎県、大分県、鹿児島県、鹿児島市、沖縄県、那覇市（以上、35 自治体）

○ 夜間に人員が配置されていないなどの不備があるため、緊急時に対応可能な体制を確保するよう指導

青森市、茨城県、栃木県、前橋市、高崎市、埼玉県、東京都、神奈川県、横須賀市、福井県、山梨県、長野県、静岡県、愛知県、名古屋市、大阪府、大阪市、豊中市、高槻市、東大阪市、枚方市、下関市、福岡県、福岡市、長崎県、大分県、宮崎県、宮崎市、鹿児島県、沖縄県、那覇市（以上、31 自治体）

○ 居室の面積が狭いため、生活に必要なスペースを確保するよう指導

北海道、青森県、仙台市、山形県、栃木県、前橋市、埼玉県、さいたま市、千葉県、船橋市、八王子市、横浜市、山梨県、岐阜県、名古屋市、滋賀県、大阪府、姫路市、福山市、長崎県、那覇市（以上、21 自治体）

○ 廊下が狭く、車椅子での移動に支障をきたす等、構造上問題があるため、改善を指導

山形県、茨城県、埼玉県、さいたま市、千葉市、横浜市、岐阜県、名古屋市、滋賀県、大阪府、神戸市、姫路市、福岡県、福岡市、長崎県、沖縄県、那覇市（以上、17 自治体）

等

3. 前払金の保全措置が義務付けられている有料老人ホーム（平成 18 年 4 月 1 日以降に設置）の保全措置の状況について（平成 29 年 6 月 30 日時点）

老人福祉法第 29 条第 7 項に基づき、平成 18 年 4 月 1 日以降に設置された有料老人ホームにおいて前払金を徴収する場合は、前払金の保全措置を講じる必要がある。

	施設数
平成 18 年 4 月 1 日以降に設置された有料老人ホーム数	10,759 件
（うち）前払金を徴収している施設数	1,357 件
（うち）前払金の保全措置を講じている施設数（①）	1,318 件
銀行等による連帯保証委託契約	516 件
信託会社等による信託契約	365 件
全国有料老人ホーム協会による入居者生活保証制度	330 件
保険会社による保証保険契約	87 件
その他	20 件
（うち）前払金の保全措置を講じていない施設数（②）	39 件
②／（①＋②）×100	（2.9%）

【参考】前払金の保全措置が義務付けられていない有料老人ホーム（平成 18 年 3 月 31 日以前に設置）の保全措置の状況について（平成 29 年 6 月 30 日現在）

	施設数
平成 18 年 3 月 31 日以前に設置された有料老人ホーム数	1,849 件
（うち）前払金を徴収している施設数	822 件
（うち）前払金の保全措置を講じている施設数	382 件
（うち）前払金の保全措置を講じていない施設数	440 件

未届の有料老人ホームに対する施設の届出、入居者処遇等に係る指導状況について

所管自治体	有料老人ホームの届出状況		平成28年6月30日時点で未届の有料老人ホーム(※実態把握中のものを含む)に対する指導状況									平成28年7月1日以降に新たに把握した未届の有料老人ホーム数(※実態把握中のものを含む)		
	有料老人ホームの届出済施設数	未届の有料老人ホーム設数(※実態把握中のものを含む)	平成28年6月30日時点で未届の有料老人ホーム数(※実態把握中のものを含む)						平成29年6月30日時点で未届(改善されていないもの)					
			届出に関する指導件数	入居者処遇等に係る指導件数	施設数	届出に関する指導件数	入居者処遇等に係る指導件数	施設数	届出に関する指導件数	入居者処遇等に係る指導件数				
											平成29年6月30日まで届出済(改善されたもの)			
合 計	12,608	1,046	1,087	828	76	237	198	37	850	630	39	196	147	23
1 北海道内	763	344	372	327	9	67	51	5	305	276	4	39	36	0
北海道	295	93	107	107	1	24	24	0	83	83	1	10	10	0
札幌市	195	210	206	206	2	22	22	1	184	184	1	26	26	0
函館市	63	10	12	12	0	5	5	0	7	7	0	3	0	0
旭川市	210	31	47	2	6	16	0	4	31	2	2	0	0	0
2 青森県内	331	0	6	6	1	6	6	1	0	0	0	0	0	0
青森県	188	0	6	6	1	6	6	1	0	0	0	0	0	0
青森市	104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
八戸市	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 岩手県内	168	10	9	7	6	1	1	1	8	6	5	2	1	1
岩手県	97	2	1	1	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0
盛岡市	71	8	8	6	6	1	1	1	7	5	5	1	1	1
4 宮城県内	161	35	37	23	0	5	3	0	32	20	0	3	3	0
宮城県	86	18	23	9	0	5	3	0	18	6	0	0	0	0
仙台市	75	17	14	14	0	0	0	0	14	14	0	3	3	0
5 秋田県内	92	6	1	0	0	0	0	0	1	0	0	5	0	0
秋田県	72	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0
秋田市	20	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
6 山形県	176	3	7	7	0	4	4	0	3	3	0	0	0	0
7 福島県内	143	4	4	4	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
福島県	78	4	4	4	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0
郡山市	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
いわき市	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 茨城県	146	12	8	3	0	1	1	0	7	2	0	5	2	0
9 栃木県内	92	2	1	1	0	0	0	0	1	1	0	1	1	0
栃木県	79	2	1	1	0	0	0	0	1	1	0	1	1	0
宇都宮市	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 群馬県内	366	13	18	12	1	6	4	1	12	8	0	1	1	1
群馬県	224	7	9	9	0	3	3	0	6	6	0	1	1	1
前橋市	80	2	5	3	1	3	1	1	2	2	0	0	0	0
高崎市	62	4	4	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
11 埼玉県内	541	21	20	12	1	2	2	0	18	10	1	3	3	0
埼玉県	368	14	12	11	1	1	1	0	11	10	1	3	3	0
さいたま市	139	4	4	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0
川越市	12	3	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0
越谷市	22	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
12 千葉県内	456	38	48	41	0	18	17	0	30	24	0	8	8	0
千葉県	283	17	27	27	0	16	16	0	11	11	0	6	6	0
千葉市	97	19	18	11	0	1	0	0	17	11	0	2	2	0
船橋市	49	2	3	3	0	1	1	0	2	2	0	0	0	0
柏市	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 東京都内	782	29	35	4	4	9	1	1	26	3	3	3	0	0
東京都	745	28	34	4	4	9	1	1	25	3	3	3	0	0
八王子市	37	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
14 神奈川県内	806	80	64	64	3	9	9	0	55	55	3	25	23	3
神奈川県	293	53	39	39	0	5	5	0	34	34	0	19	19	2
横浜市	245	22	17	17	3	1	1	0	16	16	3	6	4	1
川崎市	162	0	2	2	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0
相模原市	64	5	6	6	0	1	1	0	5	5	0	0	0	0
横浜須賀町	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 新潟県内	125	9	8	8	0	1	1	0	7	7	0	2	2	0
新潟県	67	1	1	1	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0
新潟市	58	8	7	7	0	0	0	0	7	7	0	1	1	0
16 富山県内	79	12	11	3	1	0	0	0	11	3	1	1	0	0
富山県	45	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	0	0	0
富山市	34	11	10	2	0	0	0	0	10	2	0	1	0	0
17 石川県内	108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
石川県	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
金沢市	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18 福井県	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19 山梨県	29	3	6	6	0	4	4	0	2	2	0	1	1	0
20 長野県内	237	2	3	3	0	1	1	0	2	2	0	0	0	0
長野県	190	1	2	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0
長野市	47	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
21 岐阜県内	163	5	5	5	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0
岐阜県	117	2	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
岐阜市	46	3	3	3	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0
22 静岡県内	243	10	9	5	0	3	3	0	6	2	0	4	4	0
静岡県	153	8	7	4	0	3	3	0	4	1	0	4	4	0
静岡市	52	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
浜松市	38	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
23 愛知県内	770	65	67	60	35	20	20	17	47	40	18	18	12	13
愛知県	352	32	30	30	11	13	13	11	17	17	0	15	9	10
名古屋市	356	28	31	25	24	6	6	6	25	19	18	3	3	3
豊橋市	20	3	3	2	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0
岡崎市	21	1	2	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0
豊田市	21	1	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
24 三重県	180	6	9	4	0	5	1	0	4	3	0	2	0	0
25 滋賀県内	33	4	3	3	0	0	0	0	3	3	0	1	0	0
滋賀県	16	4	3	3	0	0	0	0	3	3	0	1	0	0
大津市	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

未届の有料老人ホームに対する施設の届出、入居者処遇等に係る指導状況について

所管自治体	有料老人ホームの届出状況		平成28年6月30日時点で未届の有料老人ホーム(※実態把握中のものを含む)に対する指導状況										平成28年7月1日以降に新たに把握した未届の有料老人ホーム数(※実態把握中のものを含む)		
	有料老人ホームの届出済施設数	未届の有料老人ホーム設数(※実態把握中のものを含む)	平成28年6月30日時点で未届の有料老人ホーム数(※実態把握中のものを含む)												
			平成29年6月30日まで届出済(改善されたもの)			平成29年6月30日時点で未届(改善されていないもの)									
			届出に関する指導件数	入居者処遇等に係る指導件数	施設数	届出に関する指導件数	入居者処遇等に係る指導件数	施設数	届出に関する指導件数	入居者処遇等に係る指導件数	施設数	届出に関する指導件数	入居者処遇等に係る指導件数		
26 京都府内	74	3	3	1	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	0
京都府	17	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
京都市	57	2	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
27 大阪府内	894	100	95	45	0	12	11	0	83	34	0	17	11	0	0
大阪府	320	46	47	23	0	5	5	0	42	18	0	4	2	0	0
大阪市	309	17	15	15	0	5	5	0	10	10	0	7	7	0	0
堺市	91	10	7	0	0	1	0	0	6	0	0	4	1	0	0
高槻市	19	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
東大阪市	69	13	11	4	0	0	0	0	11	4	0	2	1	0	0
豊中市	40	2	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0
枚方市	46	12	12	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0
28 兵庫県内	212	76	62	21	2	0	0	0	62	21	2	14	12	3	0
兵庫県	55	16	15	15	0	0	0	0	15	15	0	1	1	0	0
神戸市	81	20	15	5	2	0	0	0	15	5	2	5	3	0	0
姫路市	16	36	29	1	0	0	0	0	29	1	0	7	7	3	0
尼崎市	28	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
西宮市	32	3	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
29 奈良県内	93	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
奈良県	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
奈良市	40	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30 和歌山県内	139	6	6	3	0	1	1	0	5	2	0	1	1	0	0
和歌山県	50	3	2	2	0	0	0	0	2	2	0	1	1	0	0
和歌山市	89	3	4	1	0	1	1	0	3	0	0	0	0	0	0
31 鳥取県	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32 島根県	77	1	2	2	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0
33 岡山県内	194	2	5	5	2	4	4	2	1	1	0	1	1	0	0
岡山県	62	0	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0
岡山市	78	2	2	2	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	0
倉敷市	54	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
34 広島県内	145	7	5	5	0	2	2	0	3	3	0	4	3	0	0
広島県	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
広島市	54	5	5	5	0	2	2	0	3	3	0	2	1	0	0
福山市	37	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0
呉市	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35 山口県内	245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
山口県	181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
下関市	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36 徳島県	51	2	2	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0
37 香川県内	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
香川県	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高松市	64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38 愛媛県内	146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
愛媛県	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
松山市	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39 高知県内	64	10	9	9	0	0	0	0	9	9	0	1	1	0	0
高知県	31	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
高知市	33	9	9	9	0	0	0	0	9	9	0	0	0	0	0
40 福岡県内	819	43	43	33	0	8	8	0	35	25	0	8	5	0	0
福岡県	422	31	32	27	0	5	5	0	27	22	0	4	4	0	0
北九州市	153	4	3	3	0	2	2	0	1	1	0	3	1	0	0
福岡市	191	6	5	0	0	0	0	0	5	0	0	1	0	0	0
久留米市	53	2	3	3	0	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0
41 佐賀県	194	8	4	4	0	1	1	0	3	3	0	5	5	1	0
42 長崎県内	170	7	8	8	0	2	2	0	6	6	0	1	0	0	0
長崎県	83	7	8	8	0	2	2	0	6	6	0	1	0	0	0
長崎市	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
佐世保市	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43 熊本県内	398	20	23	23	0	5	5	0	18	18	0	2	1	0	0
熊本県	270	6	7	7	0	3	3	0	4	4	0	2	1	0	0
熊本市	128	14	16	16	0	2	2	0	14	14	0	0	0	0	0
44 大分県内	326	3	4	4	0	2	2	0	2	2	0	1	1	0	0
大分県	188	3	4	4	0	2	2	0	2	2	0	1	1	0	0
大分市	138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45 宮崎県内	447	21	25	16	0	12	8	0	13	8	0	8	0	0	0
宮崎県	259	13	9	0	0	4	0	0	5	0	0	8	0	0	0
宮崎市	188	8	16	16	0	8	8	0	8	8	0	0	0	0	0
46 鹿児島県内	324	13	13	13	0	4	4	0	9	9	0	4	4	0	0
鹿児島県	188	8	7	7	0	1	1	0	6	6	0	2	2	0	0
鹿児島市	136	5	6	6	0	3	3	0	3	3	0	2	2	0	0
47 沖縄県内	407	11	26	26	11	20	20	9	6	6	2	5	5	1	0
沖縄県	327	5	18	18	6	17	17	6	1	1	0	4	4	0	0
那覇市	80	6	8	8	5	3	3	3	5	5	2	1	1	1	0

前払金の保全措置の状況について

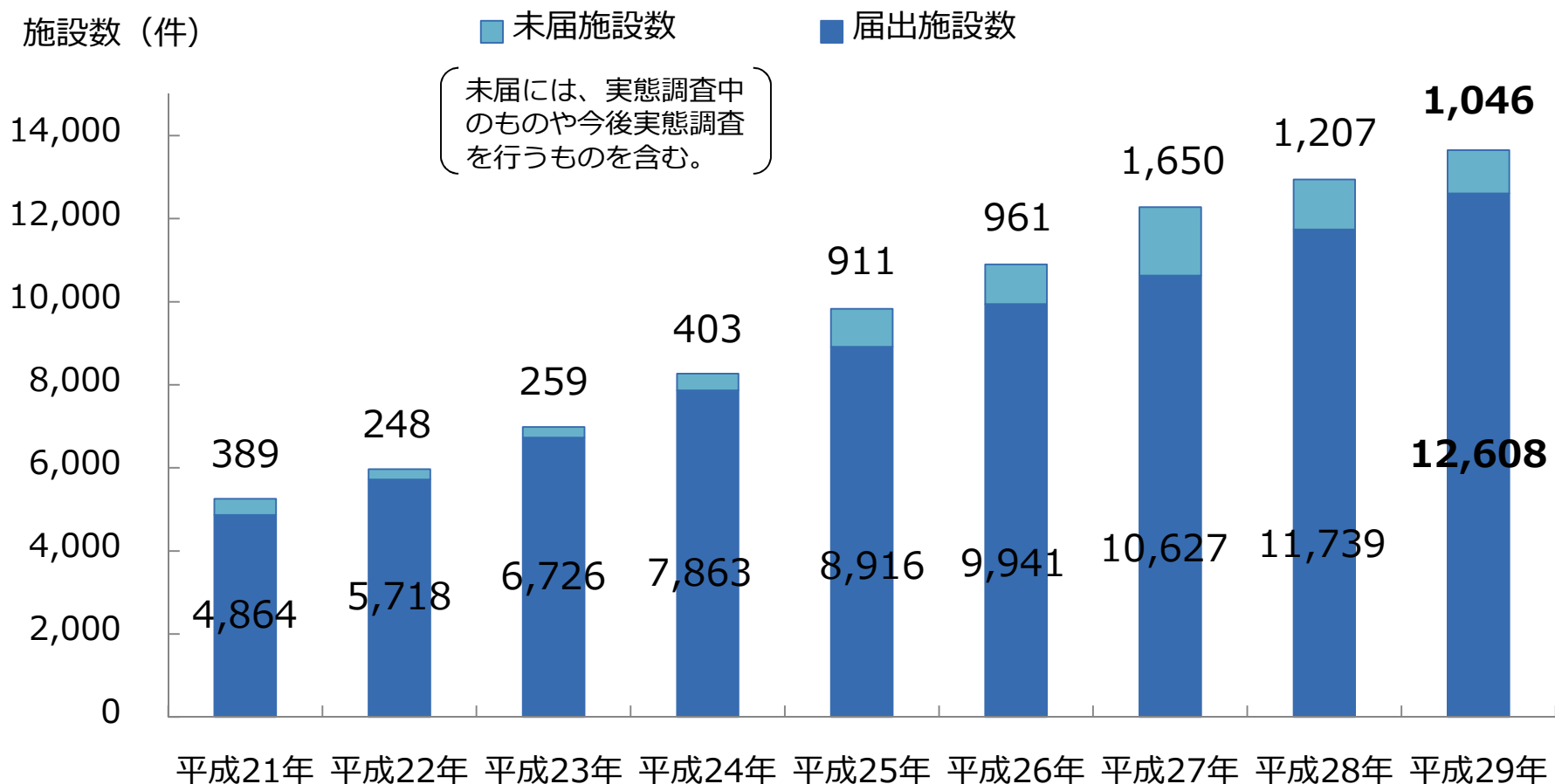
所管自治体	平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホーム数										
	(うち)前払金を徴収している施設数										指導件数
	(うち)前払金の保全措置を講じている施設数							(うち)前払金の 保全措置を講じ ていない施設数			
				(イ)銀行等による連帯保証委託契約	(ロ)信託会社等による信託契約	(ハ)全国有料老人ホーム協会による入居者生活保証制度	(ニ)保険会社による保証保険契約		(ホ)その他		
合 計	10,759	1,357	1,318	516	365	330	87	20	39	18	
1 北海道内	714	38	38	4	5	28	1	0	0	0	
北海道	281	12	12	3	2	7	0	0	0	0	
札幌市	166	21	21	0	3	18	0	0	0	0	
函館市	59	2	2	0	0	1	1	0	0	0	
旭川市	208	3	3	1	0	2	0	0	0	0	
2 青森県内	311	5	5	2	0	3	0	0	0	0	
青森県	181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
青森市	96	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
八戸市	34	4	4	1	0	3	0	0	0	0	
3 岩手県内	149	3	2	2	0	0	0	0	1	1	
岩手県	81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
盛岡市	68	3	2	2	0	0	0	0	1	1	
4 宮城県内	138	17	13	4	3	6	0	0	4	3	
宮城県	82	3	0	0	0	0	0	0	3	2	
仙台市	56	14	13	4	3	6	0	0	1	1	
5 秋田県内	87	2	2	0	1	1	0	0	0	0	
秋田県	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
秋田市	18	2	2	0	1	1	0	0	0	0	
6 山形県内	161	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
7 福島県内	124	8	8	6	1	0	0	1	0	0	
福島県	62	2	2	1	1	0	0	0	0	0	
郡山市	11	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
いわき市	51	5	5	4	0	0	0	1	0	0	
8 茨城県内	120	13	12	1	3	8	0	0	1	0	
9 栃木県内	82	9	9	8	1	0	0	0	0	0	
栃木県	70	6	6	5	1	0	0	0	0	0	
宇都宮市	12	3	3	3	0	0	0	0	0	0	
10 群馬県内	352	5	5	1	1	3	0	0	0	0	
群馬県	217	3	3	0	1	2	0	0	0	0	
前橋市	79	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
高崎市	56	1	1	0	0	1	0	0	0	0	
11 埼玉県内	423	109	109	43	44	20	2	0	0	0	
埼玉県	302	72	72	29	31	12	0	0	0	0	
さいたま市	96	31	31	12	12	6	1	0	0	0	
川越市	9	2	2	0	1	1	0	0	0	0	
越谷市	16	4	4	2	0	1	1	0	0	0	
12 千葉県内	368	124	117	35	30	29	21	2	7	7	
千葉県	226	73	72	20	12	18	21	1	1	1	
千葉市	79	35	29	12	8	8	0	1	6	6	
船橋市	43	11	11	2	7	2	0	0	0	0	
柏市	20	5	5	1	3	1	0	0	0	0	
13 東京都内	555	350	348	149	138	54	7	0	2	0	
東京都	530	343	341	149	133	52	7	0	2	0	
八王子市	25	7	7	0	5	2	0	0	0	0	
14 神奈川県内	594	259	255	74	52	84	44	1	4	0	
神奈川県	225	95	95	24	0	29	42	0	0	0	
横浜市	165	79	79	17	29	32	0	1	0	0	
川崎市	110	63	59	27	15	15	2	0	4	0	
相模原市	57	8	8	2	3	3	0	0	0	0	
横須賀市	37	14	14	4	5	5	0	0	0	0	
15 新潟県内	111	14	14	9	1	4	0	0	0	0	
新潟県	58	9	9	5	1	3	0	0	0	0	
新潟市	53	5	5	4	0	1	0	0	0	0	
16 富山県内	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
富山県	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
富山市	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17 石川県内	101	6	6	1	3	1	0	1	0	0	
石川県	43	2	2	1	1	0	0	0	0	0	
金沢市	58	4	4	0	2	1	0	1	0	0	
18 福井県内	19	3	3	3	0	0	0	0	0	0	
19 山梨県内	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
20 長野県内	226	19	17	6	6	4	0	1	2	2	
長野県	179	14	12	2	5	4	0	1	2	2	
長野市	47	5	5	4	1	0	0	0	0	0	
21 岐阜県内	142	8	7	2	0	3	0	2	1	1	
岐阜県	98	8	7	2	0	3	0	2	1	1	
岐阜市	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
22 静岡県内	203	32	30	5	12	13	0	0	2	0	
静岡県	133	17	15	3	6	6	0	0	2	0	
静岡市	42	7	7	1	2	4	0	0	0	0	
浜松市	28	8	8	1	4	3	0	0	0	0	
23 愛知県内	657	36	34	14	15	5	0	2	2	2	
愛知県	306	13	11	5	3	3	0	0	2	2	
名古屋市	303	18	18	6	10	2	0	0	0	0	
豊橋市	14	1	1	0	1	0	0	0	0	0	
岡崎市	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
豊田市	18	4	4	3	1	0	0	0	0	0	

前払金の保全措置の状況について

所管自治体	平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホーム数										
	(うち)前払金を徴収している施設数										指導件数
	(うち)前払金の保全措置を講じている施設数					(うち)前払金の 保全措置を講じ ていない施設数					
	(イ)銀行等による 連帯保証委託契約	(ロ)信託会社等 による信託契約	(ハ)全国有料老人ホーム協会による入居者生活 保証制度	(ニ)保険会社による保証保険契約	(ホ)その他						
24 三重県	167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
25 滋賀県内	28	7	7	0	0	7	0	0	0	0	
滋賀県	14	3	3	0	0	3	0	0	0	0	
大津市	14	4	4	0	0	4	0	0	0	0	
26 京都府内	65	26	26	9	1	16	0	0	0	0	
京都府	14	5	5	1	1	3	0	0	0	0	
京都市	51	21	21	8	0	13	0	0	0	0	
27 大阪府内	738	74	72	39	16	8	5	4	2	1	
大阪府	247	31	29	17	2	3	5	2	2	1	
大阪市	264	19	19	12	5	0	0	2	0	0	
堺市	79	7	7	4	3	0	0	0	0	0	
高槻市	12	1	1	0	1	0	0	0	0	0	
東大阪市	64	1	1	0	1	0	0	0	0	0	
豊中市	30	5	5	0	2	3	0	0	0	0	
枚方市	42	10	10	6	2	2	0	0	0	0	
28 兵庫県内	148	63	62	27	15	11	6	3	1	0	
兵庫県	39	13	13	5	2	1	5	0	0	0	
神戸市	50	29	29	9	7	10	1	2	0	0	
姫路市	14	5	4	1	3	0	0	0	1	0	
尼崎市	22	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
西宮市	23	14	14	10	3	0	0	1	0	0	
29 奈良県内	77	8	8	2	2	4	0	0	0	0	
奈良県	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
奈良市	33	8	8	2	2	4	0	0	0	0	
30 和歌山県内	137	4	4	1	1	2	0	0	0	0	
和歌山県	49	2	2	1	0	1	0	0	0	0	
和歌山市	88	2	2	0	1	1	0	0	0	0	
31 鳥取県	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
32 島根県	68	1	1	0	1	0	0	0	0	0	
33 岡山県内	158	21	21	15	4	1	0	1	0	0	
岡山県	59	4	4	3	1	0	0	0	0	0	
岡山市	54	11	11	9	2	0	0	0	0	0	
倉敷市	45	6	6	3	1	1	0	1	0	0	
34 広島県内	108	13	13	8	4	1	0	0	0	0	
広島県	36	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
広島市	33	12	12	7	4	1	0	0	0	0	
福山市	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
呉市	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35 山口県内	212	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
山口県	158	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
下関市	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
36 徳島県	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
37 香川県内	87	4	4	0	0	1	0	3	0	0	
香川県	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
高松市	47	4	4	0	0	1	0	3	0	0	
38 愛媛県内	120	4	4	2	1	0	1	0	0	0	
愛媛県	78	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
松山市	42	2	2	0	1	0	1	0	0	0	
39 高知県内	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
高知県	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
高知市	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40 福岡県内	670	47	38	23	3	11	0	1	9	1	
福岡県	345	10	8	5	1	2	0	0	2	0	
北九州市	128	4	3	2	1	0	0	0	1	1	
福岡市	149	31	25	15	0	9	0	1	6	0	
久留米市	48	2	2	1	1	0	0	0	0	0	
41 佐賀県	188	1	1	1	0	0	0	0	0	0	
42 長崎県内	133	1	0	0	0	0	0	0	1	0	
長崎県	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
長崎市	44	1	0	0	0	0	0	0	1	0	
佐世保市	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
43 熊本県内	371	4	4	4	0	0	0	0	0	0	
熊本県	248	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
熊本市	123	4	4	4	0	0	0	0	0	0	
44 大分県内	285	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
大分県	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
大分市	127	2	2	2	0	0	0	0	0	0	
45 宮崎県内	405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
宮崎県	236	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
宮崎市	169	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
46 鹿児島県内	307	13	13	11	0	2	0	0	0	0	
鹿児島県	176	2	2	1	0	1	0	0	0	0	
鹿児島市	131	11	11	10	0	1	0	0	0	0	
47 沖縄県内	385	1	1	0	1	0	0	0	0	0	
沖縄県	309	1	1	0	1	0	0	0	0	0	
那覇市	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

届出を行っていない有料老人ホーム

- 「届出」を行っていない事業者は、老人福祉法第29条第1項の規定に違反している
- 「届出」がなければ、その有料老人ホームは行政との連携体制が不十分となる恐れがあるため、都道府県等においては、未届施設に対する実態把握や指導監督を強化するなどの対応が必要

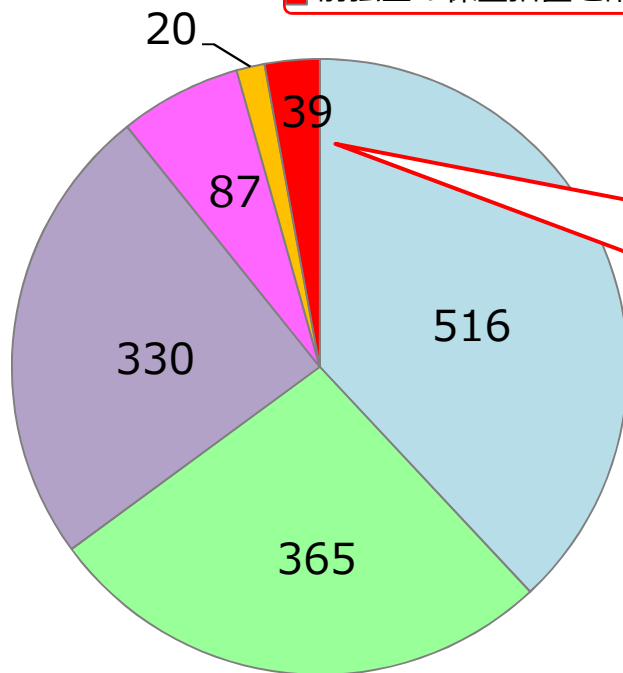


前払金の保全措置を講じていない有料老人ホーム

- 平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホームのうち前払金の保全措置を講じていない事業者は、老人福祉法第29条第7項の規定に違反している
- 保全措置がない場合、事業者が有料老人ホーム事業を継続できなくなったときに、入居者が最初に支払った前払金の残余分を返済することができなくなる恐れがあるため、入居者保護の観点から、厳正な指導が必要

- 銀行等による連帯保証委託契約
- 信託会社等による信託契約
- 全国有料老人ホーム協会による入居者生活保証制度
- 保険会社による保証保険契約
- その他
- 前払金の保全措置を講じていない施設数

	違反施設の割合
H23年度	19.8%
H24年度	17.2%
H25年度	11.7%
H26年度	9.3%
H27年度	6.0%
H28年度	4.0%
H29年度	2.9%



検査や改善命令など、改善に向けて重点的に指導を行うとともに、悪質な場合には罰則適用を視野に入れ、厳正な対応をとるように、都道府県等に要請

平成18年4月1日以降に設置された有料老人ホーム数	10,759件
（うち）前払金を受領している施設数	1,357件
（うち）前払金の保全措置を講じていない施設数	39件



老 発 第 0718003 号

平 成 14 年 7 月 18 日

最終改正 老 発 0402 第 1 号

平 成 30 年 4 月 2 日

各 { 都道府県知事
指定都市市長
中核市市長 } 殿

厚生労働省老健局長
(公印省略)

有料老人ホームの設置運営標準指導指針について

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

このような背景を踏まえ、介護保険制度改正において、入居者保護の観点から、老人福祉法を改正し、事業停止命令の創設、前払金保全措置の義務の対象拡大等、所要の改正を行うこととしたところである。

このほか、平成 30 年度介護報酬改定が行われたことや、総務省から「有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告」があったこと等を踏まえ、今般、別添のとおり標準指導指針を改正することとしたので、次の事項に留意の上、貴管内の有料老人ホームに対して適切な指導を行われたい。なお、サービス付き高齢者向け住宅においては、有料老人ホームに該当するものが多いという実態もあるため、貴職においては、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅についても適確に把握の上、必要に応じて、適切な指導を行われたい。

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

1 標準指導指針の性格

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

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

2 指導上の留意点

(1) 有料老人ホームの定義の周知

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項において、有料老人ホームとは、①老人を入居させ（以下「入居サービス」という。）、②当該老人に対して「入浴、排せつ又は食事の介護」、「食事の提供」、「洗濯、掃除等の家事」又は「健康管理」の少なくとも一つのサービス（以下「介護等サービス」という。）を供与する施設として定義されている。

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

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

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

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

(2) 有料老人ホームに該当することの判断

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

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

(3) 有料老人ホームの届出の徹底

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

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

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

(4) 有料老人ホームの特定

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

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

(5) 地域の状況に応じた指導指針の策定

標準指導指針においては、介護居室の床面積等について規定しているが、

本来これらは地域の状況に応じて求められる水準が異なる場合も想定され、必ずしも全国一律に適用しなければならないものではない。このため、指導指針の策定又は変更に当たっては、地域の状況に応じて規定することも差し支えない

(6) 有料老人ホーム情報の報告、情報開示等

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

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

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

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

(7) 有料老人ホームに対する指導

①立入調査等

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

なお、事業の停止を命じた場合、その他入居者の心身の健康の保持及び生

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

②集団指導

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

集団指導に当たっては、講習の内容に応じて事業者を選定し、あらかじめ集団指導の日時、場所、出席者、指導内容等を文書により事業者に通知した上で、指導指針の内容、制度改正内容及び過去の指導事例等について講習等の方式で行う。その際、届出を行っていない有料老人ホームに対しても集団指導に参加するよう働きかけること。また、集団指導に欠席した事業者に対しては、当日使用した資料を送付する等、必要な情報提供に努めるものとする。

(8) 全国有料老人ホーム協会との連携

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

(9) 介護サービスに係る表示の留意事項

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

(10) 関係機関との連携

有料老人ホームの指導に当たっては、以下の関係機関と十分な連携を図られたい。

①介護保険担当部局（管内の市町村を含む。）

- ・介護サービス基盤の整備等について

②住宅担当部局

- ・サービス付き高齢者向け住宅の運用について

③開発許可・建築確認担当部局（管内の市町村を含む。）

- ・有料老人ホームの設置計画の事前把握について
- ④消防担当部局（所轄の消防署を含む。）
 - ・有料老人ホームの防火安全対策の推進について
- ⑤景品表示法担当部局
 - ・有料老人ホームの表示の適正化について
- ⑥消費生活センター、国民健康保険団体連合会等
 - ・苦情対応、入居者保護等について

3 指導指針の取扱いと届出の関係について

(1) 「届出」に対する適切な理解の促進

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

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

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

(2) 指導指針の適切な運用

一方で、有料老人ホームの設置者が、「届出」の趣旨や効果について誤解をしていることの一因は、これまでの行政指導において、あたかも指導指針が届出基準であるかのように扱ったり、その規定の内容に強制力があるかのような指導を行ってきたりした経緯にある、という可能性にも目を向ける必要がある。行政指導を行う側と受ける側では違った受け止め方をする可能性があることに留意し、丁寧な制度説明が必要である。

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

を損なうことになりかねない。

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

(3) 既存建築物や小規模建築物を活用する取組への対応

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

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

- ① 標準指導指針で示している規定の趣旨を満たすような代替の方法によること
- ② 将来的な改善に向けた計画を策定していることなどの方法により、標準指導指針上も差し支えないものとする旨を明記しているため、指導指針の策定や運用においても、個別具体的内容を吟味した上で、適切な指導を行うように留意されたい。

4 主要な改正点

(1) 有料老人ホームの判断基準の明確化

有料老人ホームの判断基準について、これまで標準指導指針のほか Q & A 等において示してきたものを改めて整理し、明確化を図った。

(2) 老人福祉法の改正に伴う見直し

老人福祉法の改正により、事業停止命令の創設、前払金保全措置の義務の対象拡大等の有料老人ホームに係る制度を見直したことに伴い、所要の見直しを行った。

(3) 平成 30 年度介護報酬改定を踏まえた見直し

平成 30 年度介護報酬改定において、指定特定施設等における身体的拘束

等の適正化を図るため、対策を検討する委員会の開催、指針の整備、職員に対する研修の実施等が義務づけられたことを踏まえ、有料老人ホームにおいても同様の措置を求めることとした。

(4) 総務省勧告を踏まえた見直し

総務省から厚生労働省に対して行われた「有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告」において、集団指導等の実施に関する留意事項を標準指導指針に明記するよう指摘があったことを踏まえ、集団指導等の実施に関する留意事項を追加した。

5 その他

(1) 本通知の適用

本通知及び標準指導指針は、平成 30 年 7 月 1 日から適用する。

ただし、各都道府県等が指導指針を別に定めている場合は、当該指導指針が適用される。従って、各都道府県等において本標準指導指針を参考に指導指針を改正しようとする場合にあっては、できる限り速やかに改正を行うこととし、その適用日についても、平成 30 年 7 月 1 日以前とすることが可能であるので、念のため申し添える。

(2) 経過措置

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

有料老人ホーム設置運営標準指導指針

目次

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

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームの設置・運営に関して、標準となる指導指針については以下のとおり定める。

1 用語の定義

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

- 一 有料老人ホーム 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する施設
- 二 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次のイからニまでのいずれかを
する事業
 - イ 入浴、排せつ又は食事の介護
 - ロ 食事の提供
 - ハ 洗濯、掃除等の家事の供与
 - ニ 健康管理の供与
- 三 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム
- 四 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業

- 五 設置者 有料老人ホームの設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。）
- 六 管理者 職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない）
- 七 特定施設入居者生活介護等 次のイ、ロ及びハに掲げるサービス
 - イ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 11 項に規定する特定施設入居者生活介護
 - ロ 介護保険法第 8 条第 20 項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護
 - ハ 介護保険法第 8 条の 2 第 11 項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護
- 八 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次のイ及びロに掲げる有料老人ホーム
 - イ 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム
 - ロ 設置者が、介護サービス（介護保険法第 40 条に規定する介護給付又は同法第 52 条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム

2 基本的事項

有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。

- (1) 有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。
- (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。
- (3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが期待されること。
- (4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあつては、本指針に規定することのほか、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成 11 年厚生省令第 37 号）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 34 号）又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 35 号）のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。
- (5) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成 21 年厚生労働省

・国土交通省告示第 1 号) の五の 4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。

- (6) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあつては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあつては建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認の申請を行う前から、地元市町村及び都道府県と十分な事前協議を行うこと。
- (7) 建築確認後速やかに、有料老人ホームの設置を行う前に、都道府県知事（地方自治法（平成 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市（以下「指定都市」という。）及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下「中核市」という。）においては、指定都市又は中核市の市長。以下同じ。）に、老人福祉法第 29 条第 1 項の規定に基づく届出を行うこと。
- (8) 都道府県知事への届出後（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後）に入居募集を行うこと。
- (9) 本指針に基づく指導を受けている場合は、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。
- (10) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、4、5、6 及び 10 の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項に定める登録基準によること。

3 設置者

- (1) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- (2) 公益法人にあつては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- (3) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。
- (6) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。

4 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、有料老人ホームは、入居者である高齢者が介護等のサービスを受けなが

ら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域に立地することは好ましくないこと。

(2) 有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。

(3) 借地による土地に有料老人ホームを設置する場合又は借家において有料老人ホーム事業を実施する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。

一 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸借）

イ 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

ロ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。

ハ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。

ニ 無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っていること。

ホ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。

ヘ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

ト 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

チ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

二 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借）

イ 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

ロ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。

ハ 無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っていること。

ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

ホ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

ヘ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

ト 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買

取権が契約に定められていることが望ましいこと。

- (4) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。
- (5) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

5 規模及び構造設備

- (1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。
- (2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (3) 建物には、建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。
- (4) 建物の設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）を踏まえて、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。
- (5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであること。
- (6) 次の居室を設けること。
 - 一 一般居室
 - 二 介護居室
設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。
 - 三 一時介護室
設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。
- (7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること。
 - 一 浴室
 - 二 洗面設備

三 便所

(8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。

一 食堂

二 医務室又は健康管理室

三 看護・介護職員室

四 機能訓練室（専用室を確保する場合に限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。）

五 談話室又は応接室

六 洗濯室

七 汚物処理室

八 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設）

九 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備

(9) (6)、(7)及び(8)に定める設備の基準は、次によること。

一 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。

イ 個室とすることとし、入居者1人当たりの床面積は13平方メートル以上とすること。

ロ 各個室は、建築基準法第30条の規定に基づく界壁により区分されたものとする。

二 医務室を設置する場合には、医療法施行規則(昭和23年厚生省令第50号)第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとする。

三 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとする。

四 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとする。

五 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロによること。

イ すべての介護居室が個室で、1室当たりの床面積が18平方メートル（面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯(へきしん)方法による。）以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は1.4メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は1.8メートル以上とすること。

ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は2.7メートル以上とすること。

6 既存建築物等の活用の場合等の特例

(1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の

有料老人ホームについて、建物の構造上 5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。

一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの

イ すべての居室が個室であること。

ロ 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。

ハ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること

① 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。

② 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。

二 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして都道府県知事が個別に認めたもの

(2) 都道府県知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、5(2)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。

一 スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。

二 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。

三 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なものであること。

(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 74 号。以下「改正法」という。）の施行（平成 23 年 10 月 20 日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5(2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基

準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

7 職員の配置、研修及び衛生管理

(1) 職員の配置

一 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。

イ 管理者

ロ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）

ハ 栄養士

ニ 調理員

二 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。

イ 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。

ロ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。

ハ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。

ニ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を配置すること。

三 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。

(2) 職員の研修

職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。

(3) 職員の衛生管理

職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。

8 有料老人ホーム事業の運営

(1) 管理規程の制定

入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。
なお、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。

(2) 名簿の整備

緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しておくこと。

(3) 帳簿の整備

老人福祉法第 29 条第 4 項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、2 年間保存すること。

イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況

ロ 老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録

ハ 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容

- ① 入浴、排せつ又は食事の介護
- ② 食事の提供
- ③ 洗濯、掃除等の家事の供与
- ④ 健康管理の供与
- ⑤ 安否確認又は状況把握サービス
- ⑥ 生活相談サービス

ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由

ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容

ヘ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容

ト 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況

チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項

(4) 個人情報の取り扱い

(3)の名簿及び(4)の帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン（平成 16 年 12 月 24 日・厚生労働省）」を遵守すること。

(5) 緊急時の対応

事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。

(6) 医療機関等との連携

- イ 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。
- ロ あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。
- ハ 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。
- ニ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うこと。
- ホ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。
- ヘ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

(7) 介護サービス事業所との関係

- イ 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供すること。
- ロ 入居者の介護サービスの利用にあっては、設置者及び当該設置者との関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。
- ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。

(8) 運営懇談会の設置等

有料老人ホーム事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。

- イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。
- ロ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。
- ハ 有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。

二 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。

- ① 入居者の状況
- ② サービス提供の状況
- ③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容

9 サービス等

(1) 設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあつては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。

一 食事サービス

- イ 高齢者に適した食事を提供すること。
- ロ 栄養士による献立表を作成すること。
- ハ 食堂において食事をするのが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。

二 生活相談・助言等

- イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。
- ロ 入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行うこと。

三 健康管理と治療への協力

- イ 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。
- ロ 入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。
- ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をを行うこと。
- ニ 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

四 介護サービス

- イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

ロ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制をとること。

ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

五 安否確認又は状況把握

入居者の安否確認又は状況把握については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。

六 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

七 レクリエーション

入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

八 身元引受人への連絡等

イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。

ロ 要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。

九 金銭等管理

イ 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であつて、身元引受人等の承諾を得たときには、設置者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。

ロ 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

十 家族との交流・外出の機会の確保

常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2) 設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。

(3) 有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合に

あつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。

- (4) 設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成 17 年法律第 124 号）に基づき、次の事項を実施すること。

イ 同法第 5 条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。

ロ 同法第 20 条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。

- (5) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

- (6) 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。

- (7) 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。

イ 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。

ロ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。

ハ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。

10 事業収支計画

- (1) 市場調査等の実施

構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。

- (2) 資金の確保等

初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。

一 調査関係費

二 土地関係費

三 建築関係費

四 募集関係費

五 開業準備関係費

六 公共負担金

七 租税公課

八 期中金利

九 予備費

(3) 資金収支計画及び損益計画

次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

- 一 長期安定的な経営が可能な計画であること。
- 二 最低 30 年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも 3 年ごとに見直しを行うこと。
- 三 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。
- 四 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。
- 五 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。
- 六 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。
- 七 前払金（入居時に老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。
- 八 常に適正な資金残高があること。

(4) 経理・会計の独立

有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。

11 利用料等

- (1) 有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。

- 一 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）

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

- 二 敷金

敷金を受領する場合には、その額は 6 か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成 23 年 8 月国土交通省住宅局）を参考にすること。

- 三 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費

用」という。)

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

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

ハ 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

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

(2) 前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。

一 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

二 老人福祉法第 29 条第 7 項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成 18 年厚生労働省告示第 266 号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成 18 年 3 月 31 日までに届け出がされた有料老人ホームについては、平成 30 年 4 月 1 日から 3 年間は保全措置の法的義務付けの経過期間となっているが、前払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。

三 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

①期間の定めがある契約の場合

（1ヶ月分の家賃又はサービス費用）×（契約期間（月数））

②終身にわたる契約の場合

（1ヶ月分の家賃又はサービス費用）×（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）

四 サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護

費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適當であること。

五 前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。

六 老人福祉法第 29 条第 8 項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実にすること。

七 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）第 21 条第 1 項第 1 号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

八 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、前払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。

12 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続等

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

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

三 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

(2) 契約内容

一 入居契約書において、有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨、利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、前払金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されていること。

二 介護サービスを提供する場合にあっては、心身の状態等に応じて介護サ

ービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

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

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

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

六 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の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入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。

イ 医師の意見を聴くこと。

ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。

ハ 一定の観察期間を設けること。

(3) 消費者契約の留意点

消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第二節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。

(4) 重要事項の説明等

老人福祉法第 29 条第 5 項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第 20 条の 5 第 14 号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう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 1「事業者が運営する介護サービス事業一覧表」及び別添 2「入居者の個別選択によるサービス一覧表」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。

二 重要事項説明書は、老人福祉法第 29 条第 5 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。

- 三 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について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もって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について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。

イ 設置者の概要

ロ 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）

ハ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨

ニ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関係する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類

ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

- 四 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第 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、入居希望者に対して十分に説明すること。

(5) 体験入居

既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。

(6) 入居者募集等

一 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（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。

二 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないよう、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。以下「不当表示告示」という。）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。

(7) 苦情解決の方法

入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者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。

(8) 事故発生の防止の対応

有料老人ホームにおける事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。

- 一 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生防止のための指針を整備すること。
 - 二 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。
 - 三 事故発生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。
- (9) 事故発生時の対応
- 有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。
- 一 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに都道府県、指定都市又は中核市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。
 - 二 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。
 - 三 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。

13 情報開示

(1) 有料老人ホームの運営に関する情報

設置者は、老人福祉法第 29 条第 5 項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

(2) 前払金を受領する有料老人ホームに関する情報

前払金を受領する有料老人ホームにあっては、次の事項に留意すること。

- イ 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。
- ロ 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

(3) 有料老人ホーム情報の報告

設置者は、老人福祉法第 29 条第 9 項の規定に基づき、有料老人ホーム情報を都道府県知事に対して報告すること。

(4) 有料老人ホーム類型の表示

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、別表「有料老人ホームの類型」のとおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表

示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

(5) 介護の職員体制に関する情報

有料老人ホームの種類の表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1.5：1以上」、「2：1以上」又は「2.5：1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあっては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

重要事項説明書

記入年月日	
記入者名	
所属・職名	

※ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームについては、「登録申請書の添付書類等の参考とする様式について（平成 23 年 10 月 7 日付け厚生労働省老健局高齢者支援課長・国土交通省住宅局安心居住推進課長事務連絡）」の別紙 4 の記載内容を合わせて記載して差し支えありません。その場合、以下の 1 から 3 まで及び 6 の内容については、別紙 4 の記載内容で説明されているものとみなし、欄自体を削除して差し支えありません。

1. 事業主体概要

種類	個人／法人	
	※法人の場合、その種類	
名称	(ふりがな)	
主たる事務所の所在地	〒	
連絡先	電話番号	
	FAX番号	
	ホームページアドレス	http://
代表者	氏名	
	職名	
設立年月日	昭和・平成 年 月 日	
主な実施事業	※別添 1 (別に実施する介護サービス一覧表)	

2. 有料老人ホーム事業の概要

(住まいの概要)

名称	(ふりがな)
----	--------

所在地	〒	
主な利用交通手段	最寄駅	駅
	交通手段と所要時間	例：①バス利用の場合 ・〇〇バスで乗車〇分、△△停留所で下車、徒歩〇分 ②自動車利用の場合 ・乗車〇分
連絡先	電話番号	
	FAX番号	
	ホームページアドレス	http://
管理者	氏名	
	職名	
建物の竣工日		昭和・平成 年 月 日
有料老人ホーム事業の開始日		昭和・平成 年 月 日

【類型】【表示事項】

1 介護付（一般型特定施設入居者生活介護を提供する場合） 2 介護付（外部サービス利用型特定施設入居者生活介護を提供する場合） 3 住宅型 4 健康型		
1 又は 2 に 該当する場 合	介護保険事業者番号	
	指定した自治体名	県（市）
	事業所の指定日	平成 年 月 日
	指定の更新日（直近）	平成 年 月 日

3. 建物概要

土地	敷地面積	㎡	
	所有関係	1 事業者が自ら所有する土地	
		2 事業者が賃借する土地	
		抵当権の有無	1 あり 2 なし
		契約期間	1 あり （ 年 月 日～ 年 月 日） 2 なし
建物	延床面積	全体	㎡
		うち、老人ホーム部分	㎡

	耐火構造	1 耐火建築物 2 準耐火建築物 3 その他（ ）				
	構造	1 鉄筋コンクリート造 2 鉄骨造 3 木造 4 その他（ ）				
	所有関係	1 事業者が自ら所有する建物				
		2 事業者が賃借する建物				
		抵当権の設定	1 あり 2 なし			
契約期間		1 あり （ 年 月 日～ 年 月 日） 2 なし				
	契約の自動更新	1 あり 2 なし				
居室の状況	居室区分 【表示事項】	1 全室個室				
		2 相部屋あり				
		最少	人部屋			
		最大	人部屋			
		トイレ	浴室	面積	戸数・室数	区分※
	タイプ1	有／無	有／無	m ²		
	タイプ2	有／無	有／無	m ²		
	タイプ3	有／無	有／無	m ²		
	タイプ4	有／無	有／無	m ²		
	タイプ5	有／無	有／無	m ²		
	タイプ6	有／無	有／無	m ²		
	タイプ7	有／無	有／無	m ²		
	タイプ8	有／無	有／無	m ²		
	タイプ9	有／無	有／無	m ²		
タイプ10	有／無	有／無	m ²			
※「一般居室個室」「一般居室相部屋」「介護居室個室」「介護居室個室」「介護居室相部屋」「一時介護室」の別を記入。						
共用施設	共用便所における 便房	ヶ所	うち男女別の対応が可能な便房		ヶ所	
			うち車椅子等の対応が可能な便房		ヶ所	
	共用浴室	ヶ所	個室		ヶ所	
			大浴場		ヶ所	
	共用浴室における 介護浴槽	ヶ所	チェアー浴		ヶ所	
			リフト浴		ヶ所	

			ストレッチャー浴	ヶ所
			その他（ ）	ヶ所
	食堂	1 あり 2 なし		
	入居者や家族が利用できる調理設備	1 あり 2 なし		
	エレベーター	1 あり（車椅子対応） 2 あり（ストレッチャー対応） 3 あり（上記１・２に該当しない） 4 なし		
消防用設備等	消火器	1 あり 2 なし		
	自動火災報知設備	1 あり 2 なし		
	火災通報設備	1 あり 2 なし		
	スプリンクラー	1 あり 2 なし		
	防火管理者	1 あり 2 なし		
	防災計画	1 あり 2 なし		
その他				

４．サービスの内容

（全体の方針）

運営に関する方針	
サービスの提供内容に関する特色	
入浴、排せつ又は食事の介護	1 自ら実施 2 委託 3 なし
食事の提供	1 自ら実施 2 委託 3 なし
洗濯、掃除等の家事の供与	1 自ら実施 2 委託 3 なし
健康管理の供与	1 自ら実施 2 委託 3 なし
安否確認又は状況把握サービス	1 自ら実施 2 委託 3 なし
生活相談サービス	1 自ら実施 2 委託 3 なし

（介護サービスの内容） ※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

特定施設入居者生活介護の加算の対象となるサービスの体制の有無	入居継続支援加算	1	あり	2	なし
	生活機能向上連携加算	1	あり	2	なし
	個別機能訓練加算	1	あり	2	なし
	夜間看護体制加算	1	あり	2	なし

	若年性認知症入居者受入加算		1	あり	2	なし
	医療機関連携加算		1	あり	2	なし
	口腔衛生管理体制加算		1	あり	2	なし
	栄養スクリーニング加算		1	あり	2	なし
	退院・退所時連携加算		1	あり	2	なし
	看取り介護加算		1	あり	2	なし
	認知症専門	(Ⅰ)	1	あり	2	なし
	ケア加算	(Ⅱ)	1	あり	2	なし
	サービス提供体制強化加算	(Ⅰ)イ	1	あり	2	なし
		(Ⅰ)ロ	1	あり	2	なし
		(Ⅱ)	1	あり	2	なし
		(Ⅲ)	1	あり	2	なし
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	1	あり	(介護・看護職員の配置率) : 1			
	2	なし				

(医療連携の内容)

医療支援 ※複数選択可		1 救急車の手配 2 入退院の付き添い 3 通院介助 4 その他 ()		
協力医療機関	1	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力内容		
	2	名称		
		住所		
		診療科目		
		協力内容		
協力歯科医療機関		名称		
		住所		
		協力内容		

(入居後に居室を住み替える場合) ※住み替えを行っていない場合は省略可能

入居後に居室を住み替える場合 ※複数選択可	1	一時介護室へ移る場合
	2	介護居室へ移る場合

		3 その他（ ）	
判断基準の内容			
手続きの内容			
追加的費用の有無		1 あり 2 なし	
居室利用権の取扱い			
前払金償却の調整の有無		1 あり 2 なし	
従前の居室との 仕様の変更	面積の増減	1 あり 2 なし	
	便所の変更	1 あり 2 なし	
	浴室の変更	1 あり 2 なし	
	洗面所の変更	1 あり 2 なし	
	台所の変更	1 あり 2 なし	
	その他の変更	1 あり	(変更内容)
		2 なし	

(入居に関する要件)

入居対象となる者 【表示事項】	自立している者	1 あり 2 なし
	要支援の者	1 あり 2 なし
	要介護の者	1 あり 2 なし
留意事項		
契約の解除の内容		
事業主体から解約を求める場合	解約条項	
	解約予告期間	ヶ月
入居者からの解約予告期間	ヶ月	
体験入居の内容	1 あり (内容：) 2 なし	
入居定員	人	
その他		

5. 職員体制

※有料老人ホームの職員について記載すること（同一法人が運営する他の事業所の職員については記載する必要はありません）。

（職種別の職員数）

	職員数（実人数）			常勤換算人数 ※1※2
	合計			
	常勤	非常勤		
管理者				
生活相談員				
直接処遇職員				
介護職員				
看護職員				
機能訓練指導員				
計画作成担当者				
栄養士				
調理員				
事務員				
その他職員				
1 週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数※2				
※1 常勤換算人数とは、当該事業所の従業者の勤務延時間数を当該事業所において常勤の従業者が勤務すべき時間数で除することにより、当該事業所の従業者の人数を常勤の従業者の人数に換算した人数をいう。				
※2 特定施設入居者生活介護等を提供しない場合は、記入不要。				

（資格を有している介護職員の人数）

	合計		
		常勤	非常勤
社会福祉士			
介護福祉士			
実務者研修の修了者			
初任者研修の修了者			
介護支援専門員			

（資格を有している機能訓練指導員の人数）

	合計		
		常勤	非常勤
看護師又は准看護師			

理学療法士			
作業療法士			
言語聴覚士			
柔道整復士			
あん摩マッサージ指圧師			
はり師			
きゅう師			

(夜勤を行う看護・介護職員の人数)

夜勤帯の設定時間 (時～ 時)		
	平均人数	最少時人数 (休憩者等を除く)
看護職員	人	人
介護職員	人	人

(特定施設入居者生活介護等の提供体制)

特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護・介護職員の割合 (一般型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	契約上の職員配置比率※ 【表示事項】	a 1.5 : 1 以上 b 2 : 1 以上 c 2.5 : 1 以上 d 3 : 1 以上
	実際の配置比率 (記入日時点での利用者数 : 常勤換算職員数)	: 1

※広告、パンフレット等における記載内容に合致するものを選択

外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制(外部サービス利用型特定施設以外の場合、本欄は省略可能)	ホームの職員数	人
	訪問介護事業所の名称	
	訪問看護事業所の名称	
	通所介護事業所の名称	

(職員の状況)

管理者	他の職務との兼務				1 あり 2 なし					
	業務に係る資格等		1 あり							
			資格等の名称							
			2 なし							
	看護職員		介護職員		生活相談員		機能訓練指導員		計画作成担当者	
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤	常勤	非常勤
前年度1年間の 採用者数										

前年度1年間の 退職者数											
応じた職員の人数 業務に従事した経験年数に	1年未満										
	1年以上 3年未満										
	3年以上 5年未満										
	5年以上 10年未満										
	10年以上										
従業者の健康診断の実施状況						1	あり	2	なし		

6. 利用料金

(利用料金の支払い方法)

居住の権利形態 【表示事項】		1 利用権方式 2 建物賃貸借方式 3 終身建物賃貸借方式	
利用料金の支払い方式 【表示事項】		1 全額前払い方式	
		2 一部前払い・一部月払い方式	
		3 月払い方式	
		4 選択方式 ※該当する方式を全て選択	1 全額前払い方式 2 一部前払い・一部月払い方式 3 月払い方式
年齢に応じた金額設定		1 あり 2 なし	
要介護状態に応じた金額設定		1 あり 2 なし	
入院等による不在時における 利用料金（月払い）の取扱い		1 減額なし 2 日割り計算で減額 3 不在期間が 日以上の場合に限り、日割り計算で減額	
利用料金の改定	条件		
	手続き		

(利用料金のプラン【代表的なプランを2例】)

		プラン1	プラン2
入居者の状況	要介護度		
	年齢	歳	歳
居室の状況	床面積	m ²	m ²

	便所	1 有 2 無	1 有 2 無
	浴室	1 有 2 無	1 有 2 無
	台所	1 有 2 無	1 有 2 無
入居時点で 必要な費用	前払金	円	円
	敷金	円	円
月額費用の合計		円	円
家賃		円	円
サービス費用	特定施設入居者生活介護※ ¹ の費用	円	円
	介護保険外※ ²		
	食費	円	円
	管理費	円	円
	介護費用	円	円
	光熱水費	円	円
その他		円	円
※1 介護予防・地域密着型の場合を含む。			
※2 有料老人ホーム事業として受領する費用（訪問介護などの介護保険サービスに関わる介護費用は、同一法人によって提供される介護サービスであっても、本欄には記入していない）			

（利用料金の算定根拠）

費目	算定根拠
家賃	
敷金	家賃の 月分
介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
管理費	
食費	
光熱水費	
利用者の個別的な選択によるサービス利用料	別添2
その他のサービス利用料	

（特定施設入居者生活介護に関する利用料金の算定根拠）※特定施設入居者生活介護等の提供を行っていない場合は省略可能

費目	算定根拠
特定施設入居者生活介護※に対する自己負担	
特定施設入居者生活介護※における人員配置が手厚い場合の介護サービス（上乘せサービス）	
※ 介護予防・地域密着型の場合を含む。	

(前払金の受領) ※前払金を受領していない場合は省略可能

算定根拠		
想定居住期間（償却年月数）		ヶ月
償却の開始日		入居日
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（初期償却額）		円
初期償却率		%
返還金の算定方法	入居後3月以内の契約終了	
	入居後3月を超えた契約終了	
前払金の保全先	1 連帯保証を行う銀行等の名称	
	2 信託契約を行う信託会社等の名称	
	3 保証保険を行う保険会社の名称	
	4 全国有料老人ホーム協会	
	5 その他（名称： ）	

7. 入居者の状況【冒頭に記した記入日現在】

(入居者の人数)

性別	男性	人
	女性	人
年齢別	65歳未満	人
	65歳以上 75歳未満	人
	75歳以上 85歳未満	人
	85歳以上	人
要介護度別	自立	人
	要支援1	人
	要支援2	人
	要介護1	人
	要介護2	人
	要介護3	人
	要介護4	人
	要介護5	人
入居期間別	6ヶ月未満	人
	6ヶ月以上1年未満	人
	1年以上5年未満	人

	5 年以上 10 年未満	人
	10 年以上 15 年未満	人
	15 年以上	人

(入居者の属性)

平均年齢	歳
入居者数の合計	人
入居率※	%

※ 入居者数の合計を入居定員数で除して得られた割合。一時的に不在となっている者も入居者を含む。

(前年度における退去者の状況)

退去先別の人数	自宅等	人
	社会福祉施設	人
	医療機関	人
	死亡者	人
	その他	人
生前解約の状況	施設側の申し出	人
		(解約事由の例)
	入居者側の申し出	人
		(解約事由の例)

8. 苦情・事故等に関する体制

(利用者からの苦情に対応する窓口等の状況) ※複数の窓口がある場合は欄を増やして記入すること。

窓口の名称		
電話番号		
対応している時間	平日	
	土曜	
	日曜・祝日	
定休日		

(サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応)

損害賠償責任保険の加入状況	1 あり	(その内容)
	2 なし	
介護サービスの提供により賠償すべき事故が発生したときの対応	1 あり	(その内容)
	2 なし	
事故対応及びその予防のための指針	1 あり 2 なし	

(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)

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	1 あり	実施日	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		
第三者による評価の実施状況	1 あり	実施日	
		評価機関名称	
		結果の開示	1 あり 2 なし
	2 なし		

9. 入居希望者への事前の情報開示

入居契約書の雛形	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
管理規程	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
事業収支計画書	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の要旨	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない
財務諸表の原本	1 入居希望者に公開 2 入居希望者に交付 3 公開していない

10. その他

運営懇談会	1 あり	(開催頻度) 年 回
-------	---------	---------------------

	2 なし		
	<table border="1"> <tr> <td>1 代替措置あり</td><td>(内容)</td></tr> </table>	1 代替措置あり	(内容)
1 代替措置あり	(内容)		
	2 代替措置なし		
提携ホームへの移行 【表示事項】	1 あり (提携ホーム名 :) 2 なし		
有料老人ホーム設置時の老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する届出	1 あり 2 なし 3 サービス付き高齢者向け住宅の登録を行っているため、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 23 条の規定により、届出が不要		
高齢者の居住の安定確保に関する法律第 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	1 あり 2 なし		
有料老人ホーム設置運営指導指針「5.規模及び構造設備」に合致しない事項	1 あり 2 なし		
合致しない事項がある場合の内容			
「6.既存建築物等の活用 の場合等の特例」への適合性	1 適合している (代替措置) 2 適合している (将来の改善計画) 3 適合していない		
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項			
不適合事項がある場合の内容			

添付書類：別添 1 (別に実施する介護サービス一覧表)

別添 2 (個別選択による介護サービス一覧表)

※_____様

説明年月日 平成 年 月 日

説明者署名_____

※契約を前提として説明を行った場合は、説明を受けた者の署名を求める。

別添 1 事業主体が当該都道府県、指定都市、中核市内で実施する他の介護サービス

介護サービスの種類			事業所の名称	所在地
<居宅サービス>				
訪問介護	あり	なし		
訪問入浴介護	あり	なし		
訪問看護	あり	なし		
訪問リハビリテーション	あり	なし		
居宅療養管理指導	あり	なし		
通所介護	あり	なし		
通所リハビリテーション	あり	なし		
短期入所生活介護	あり	なし		
短期入所療養介護	あり	なし		
特定施設入居者生活介護	あり	なし		
福祉用具貸与	あり	なし		
特定福祉用具販売	あり	なし		
<地域密着型サービス>				
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	あり	なし		
夜間対応型訪問介護	あり	なし		
認知症対応型通所介護	あり	なし		
小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
地域密着型特定施設入居者生活介護	あり	なし		
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	あり	なし		
看護小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
居宅介護支援	あり	なし		
<居宅介護予防サービス>				
介護予防訪問入浴介護	あり	なし		
介護予防訪問看護	あり	なし		
介護予防訪問リハビリテーション	あり	なし		
介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所リハビリテーション	あり	なし		
介護予防短期入所生活介護	あり	なし		
介護予防短期入所療養介護	あり	なし		
介護予防特定施設入居者生活介護	あり	なし		
介護予防福祉用具貸与	あり	なし		
特定介護予防福祉用具販売	あり	なし		
<地域密着型介護予防サービス>				
介護予防認知症対応型通所介護	あり	なし		
介護予防小規模多機能型居宅介護	あり	なし		
介護予防認知症対応型共同生活介護	あり	なし		
介護予防支援	あり	なし		
<介護保険施設>				
介護老人福祉施設	あり	なし		
介護老人保健施設	あり	なし		
介護療養型医療施設	あり	なし		
介護医療院	あり	なし		

別添 2

有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が提供するサービスの一覧表

特定施設入居者生活介護（地域密着型・介護予防を含む）の指定の有無						なし		あり	
	特定施設入居者生活介護費で、実施するサービス（利用者一部負担※1）		個別の利用料で、実施するサービス（利用者が全額負担）		包含※2	都度※2	料金※3	備 考	
介護サービス									
食事介助	なし	あり	なし	あり					
排泄介助・おむつ交換	なし	あり	なし	あり					
おむつ代			なし	あり					
入浴（一般浴）介助・清拭	なし	あり	なし	あり					
特浴介助	なし	あり	なし	あり					
身辺介助（移動・着替え等）	なし	あり	なし	あり					
機能訓練	なし	あり	なし	あり					
通院介助	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること	
生活サービス									
居室清掃	なし	あり	なし	あり					
リネン交換	なし	あり	なし	あり					
日常の洗濯	なし	あり	なし	あり					
居室配膳・下膳	なし	あり	なし	あり					
入居者の嗜好に応じた特別な食事			なし	あり					
おやつ			なし	あり					
理美容師による理美容サービス			なし	あり					
買い物代行	なし	あり	なし	あり				※利用できる範囲を明確化すること	
役所手続き代行	なし	あり	なし	あり					
金銭・貯金管理			なし	あり					
健康管理サービス									
定期健康診断			なし	あり				※回数（年〇回など）を明記すること	
健康相談	なし	あり	なし	あり					
生活指導・栄養指導	なし	あり	なし	あり					
服薬支援	なし	あり	なし	あり					
生活リズムの記録（排便・睡眠等）	なし	あり	なし	あり					
入退院時・入院中のサービス									
移送サービス	なし	あり	なし	あり					
入退院時の同行	なし	あり	なし	あり				※付添いができる範囲を明確化すること	
入院中の洗濯物交換・買い物	なし	あり	なし	あり					
入院中の見舞い訪問	なし	あり	なし	あり					

※1：利用者の所得等に応じて負担割合が変わる（1割又は2割の利用者負担）。

※2：「あり」を記入したときは、各種サービスの費用が、月額の利用料に包含される場合と、サービス利用の都度払いによる場合に応じて、いずれかの欄に○を記入する。

※3：都度払いの場合、1回あたりの金額など、単位を明確にして記入する。

別 表

有料老人ホームの類型

類 型	類 型 の 説 明
介護付有料老人ホーム （一般型特定施設入居者生活介護）	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。（介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできません。）
介護付有料老人ホーム （外部サービス利用型特定施設入居者生活介護）	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能です。（有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできません。）
住宅型有料老人ホーム（注）	生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。 介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能です。
健康型有料老人ホーム（注）	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設です。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければなりません。

注） 特定施設入居者生活介護の指定を受けていないホームにあつては、広告、パンフレット等において「介護付き」、「ケア付き」等の表示を行ってはいけません。

有料老人ホームの表示事項

表 示 事 項		表 示 事 項 の 説 明
居住の権利形態（右のいずれかを表示）	利用権方式	建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっているものです。
	建物賃貸借方式	賃貸住宅における居住の契約形態であり、居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっているものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は有効になりません。
	終身建物賃貸借方式	建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事から高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受けたものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容が有効です。
利用料の支払い方式 （注１・注２）	全額前払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の全部を前払金として一括して受領する方式
	一部前払い・一部月払い方式	終身にわたって受領する家賃又はサービス費用の一部を前払いとして一括受領し、その他は月払いする方式
	月払い方式	前払金を受領せず、家賃又はサービス費用を月払いする方式
	選択方式	入居者により、全額前払い方式、一部前払い・一部月払い方式、月払い方式のいずれかを選択できます。どの方式を選択できるのかを併せて明示する必要があります。
入居時の要件（右のいずれかを表示）	入居時自立	入居時において自立である方が対象です。
	入居時要介護	入居時において要介護認定を受けている方（要支援認定を受けている方を除く）が対象です。
	入居時要支援・要介護	入居時において要支援認定又は要介護認定を受けている方が対象です。
	入居時自立・要支援・要介護	自立である方も要支援認定・要介護認定を受けている方も入居できます。
介護保険（※※に都道府県名を入れて表示）	※※県（市）指定介護保険特定施設 （一般型特定施設）	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護サービスを利用することができます。介護サービスは有料老人ホームの職員が提供します。（注３）

	※※県指定介護保険特定施設 (外部サービス利用型特定施設)	介護が必要となった場合、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護サービスを利用することができます。有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します。(注3)
	在宅サービス利用可	介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。
居室区分(右のいずれかを表示。※には1~4の数値を表示)(注4)	全室個室	介護が必要となった場合に介護サービスを利用するための一般居室又は介護居室が、すべて個室であるホームです。(注5)
	相部屋あり(※人部屋~※人部屋)	介護居室はすべてが個室ではなく、相部屋となる場合があるホームをいいます。
一般型特定施設である有料老人ホームの介護にかかわる職員体制(右のいずれかを表示)(注6)	1. 5 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員2人(要介護者1. 5人に対して職員1人)以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の2倍以上の人数です。
	2 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者2人に対して職員1人以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護の基準の1. 5倍以上の人数です。
	2. 5 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者5人に対して職員2人(要介護者2. 5人に対して職員1人)以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。これは介護保険の特定施設入居者生活介護で、手厚い職員体制であるとして保険外に別途費用を受領できる場合の基準以上の人数です。
	3 : 1 以上	現在及び将来にわたって要介護者3人に対して職員1人以上の割合(年度ごとの平均値)で職員が介護に当たります。介護保険の特定施設入居者生活介護のサービスを提供するために少なくとも満たさなければならない基準以上の人数です。
外部サービス利用型特定施設である有料老人ホームの介護サービス提供体制(※に職員数、※※※※※に介護サービス事業所の名称を入れて表示)(注7)	有料老人ホームの職員※人 委託先である介護サービス事業所 訪問介護 ※※※※※※ 訪問看護 ※※※※※※ 通所介護 ※※※※※※	有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供します。

その他（右に該当する場合にのみ表示。※※※に提携先の有料老人ホームを入れて表示）	提携ホーム利用可（※※※ホーム）	介護が必要となった場合、提携ホーム（同一設置者の有料老人ホームを含む）に住み替えて特定施設入居者生活介護を利用することができます。（注８）
--	------------------	---

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

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

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

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

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

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

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

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

有料老人ホーム設置運営標準指導指針 新旧対照表

新	旧
有料老人ホームの設置運営標準指導指針について <u>高齢者が安心して暮らせる高齢者向け住まいに対するニーズの高まりを受け、有料老人ホームが増加する中、入居者の居住の安定を確保する観点から、有料老人ホームに対する適切な指導監督が不可欠となっている。</u> <u>このような背景を踏まえ、介護保険制度改正において、入居者保護の観点から、老人福祉法を改正し、事業停止命令の創設、前払金保全措置の義務の対象拡大等、所要の改正を行うこととしたところである。</u> <u>このほか、平成 30 年度介護報酬改定が行われたことや、総務省から「有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告」があったこと等を踏まえ、今般、別添のとおり標準指導指針を改正することとしたので、次の事項に留意の上、貴管</u>	有料老人ホームの設置運営標準指導指針について <u>有料老人ホームにおいては、介護保険における「特定施設入居者生活介護（地域密着型特定施設入居者生活介護、介護予防特定施設入居者生活介護を含む。）」の給付を受けることができる「指定特定施設」として、自ら介護を提供する役割を有している施設がある一方で、訪問介護や通所介護などの外部の居宅サービス等との連携を強化している施設も増えているなど、その内容は多様化している。</u> <u>一方で、従来「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」（以下「標準指導指針」という。）の対象から除外しているサービス付き高齢者向け住宅について、その位置づけの明確化が求められていること、有料老人ホームの届出規定が適切に遵守されていない事例が増加していること、入居者が自由に居宅サービス等を選ぶことを阻害していると疑われる事例が見られることなど、有料老人ホームの運営に対する課題が生じている実態もある。</u> <u>このため、今般、別添のとおり標準指導指針を改正することとしたので、次の事項に留意の上、貴管内の有料老人ホームに対して適切な指導を行われたい。なお、サービス付き高齢者向け住宅においては、有料老人ホームに該当するものが多いという実態も</u>

内の有料老人ホームに対して適切な指導を行われたい。なお、サービス付き高齢者向け住宅においては、有料老人ホームに該当するものが多いという実態もあるため、貴職においては、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅についても適確に把握の上、必要に応じて、適切な指導を行われたい。

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

1 標準指導指針の性格

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

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

あるため、貴職においては、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅についても適確に把握の上、必要に応じて、適切な指導を行われたい。

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

1 標準指導指針の性格

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

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

支えないが、できる限り速やかに指導指針を作成されたい。

2 指導上の留意点

(1) 有料老人ホームの定義の周知

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項において、有料老人ホームとは、①老人を入居させ（以下「入居サービス」という。）、②当該老人に対して「入浴、排せつ又は食事の介護」、「食事の提供」、「洗濯、掃除等の家事」又は「健康管理」の少なくとも一つのサービス（以下「介護等サービス」という。）を供与する施設として定義されている。

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

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

なお、有料老人ホームは、老人を入居させることを目的とする施設であることから、入居要件を専ら老人に限らず、老人以外も当然に入居できるようなものは有料老人ホームには当たらない。ただし、①入居要件では老人以外も入居できるとしつつ、意図的に老人を集めて入居させているものにつ

支えないが、できる限り速やかに指導指針を作成されたい。

2 指導上の留意点

(1) 有料老人ホームの定義の周知

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項において、有料老人ホームとは、①老人を入居させ（以下「入居サービス」という。）、②当該老人に対して「入浴、排せつ又は食事の介護」、「食事の提供」、「洗濯、掃除等の家事」又は「健康管理」の少なくとも一つのサービス（以下「介護等サービス」という。）を供与する施設として定義されている。

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

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

なお、平成 18 年の改正老人福祉法の施行により、有料老人ホームの定義においては、入居人数の多寡による判断基準は置かれていないため、共同住宅や寄宿舍のように複数の者が入居する施設で、老人とそれ以外の者が混在して入居しているものであっても、老人が 1 人でも入居サービス及び介護

いては施設全体について、②共同住宅や寄宿舍のように老人とそれ以外の者が混在して入居しているものであっても、施設の一部については専ら老人を入居要件とするものについては当該老人が利用している部分について、有料老人ホームとして取り扱うこととする。

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

(2) 有料老人ホームに該当することの判断

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

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

(3) 有料老人ホームの届出の徹底

等サービスを受けている場合には、当該老人が利用している部分は有料老人ホームとして取り扱うこととなる。

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

(2) 有料老人ホームに該当することの判断

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

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

(3) 有料老人ホームの届出の徹底

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

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

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

(4) 有料老人ホームの特定

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

また、介護保険法の住所地特例の規定など、他の法律においても、有料老人ホームであることを前提とした制度がある

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

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

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

(4) 有料老人ホームの特定

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

また、介護保険法の住所地特例の規定など、他の法律においても、有料老人ホームであることを前提とした制度がある

ことから、これらの業務の明確化を図る上でも、適切に有料老人ホームの特定を行うことが必要である。

(5) 地域の状況に応じた指導指針の策定

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

(6) 有料老人ホーム情報の報告、情報開示等

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

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

ことから、これらの業務の明確化を図る上でも、適切に有料老人ホームの特定を行うことが必要である。

(5) 地域の状況に応じた指導指針の策定

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

(6) 情報開示、報告の徴収等

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

われない。

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

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

(7) 有料老人ホームに対する指導

①立入調査等

管内の有料老人ホームについて、定期的な立入調査を実施するほか、必要に応じ適宜調査を実施されたい。立入調査に当たっては、介護保険担当部局（管内の市町村の介護保険担当部局を含む。）とも連携を図り、重要事項説明書の記載内容等に照らしつつ、居室の状況や介護サービスの実施状況等について調査し、必要に応じ、指導指針に基づく指導を行う。立入調査において入居者の処遇に関する不当な行為が認められたときは、入居者の保護を図る観点から、迅速にその改善に必要な措置をとることを指導し、又は命じられたい。その上で、再三の指導に従わずに悪質な事業を続ける場合な

い。

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

さらに、各都道府県においても、各有料老人ホーム情報開示等一覧表を作成し、公開するとともに、重要事項説明書等についても公開するよう努められたい。

(7) 立入調査の定期的実施等

管内の有料老人ホームについて、定期的な立入調査を実施するほか、必要に応じ適宜調査を実施されたい。立入調査に当たっては、介護保険担当部局とも連携を図り、重要事項説明書の記載内容等に照らしつつ、居室の状況や介護サービスの実施状況等について調査し、必要に応じ、指導指針に基づく指導を行うとともに、入居者の処遇に関する不当な行為が認められたときは、入居者の保護を図る観点から、迅速にその改善に必要な措置をとることを指導し、又は命じられたい。

ど、入居者の保護のため特に必要があると認めるときは、老人福祉法に基づきその事業の制限又は停止を命じられたい。

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

②集団指導

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

集団指導に当たっては、講習の内容に応じて事業者を選定し、あらかじめ集団指導の日時、場所、出席者、指導内容等を文書により事業者に通知した上で、指導指針の内容、制度改正内容及び過去の指導事例等について講習等の方式で行う。その際、届出を行っていない有料老人ホームに対しても集団指導に参加するよう働きかけること。また、集団指導に欠席した事業者に対しては、当日使用した資料を送付する等、必要な情報提供に努めるものとする。

(8) 全国有料老人ホーム協会との連携

有料老人ホームに対する指導及び協議に当たっては、必要に応じ、公益社団法人全国有料老人ホーム協会と連携を図る

(8) 全国有料老人ホーム協会との連携

有料老人ホームに対する指導及び協議に当たっては、必要に応じ、公益社団法人全国有料老人ホーム協会と連携を図る

こととし、同協会への入会や同協会に設けられている有料老人ホーム入居者生活保証制度の加入についても十分配慮するよう指導されたい。

(9) 介護サービスに係る表示の留意事項

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

(10) 関係機関との連携

有料老人ホームの指導に当たっては、以下の関係機関と十分な連携を図られたい。

①介護保険担当部局（管内の市町村を含む。）

・介護サービス基盤の整備等について

②住宅担当部局

・サービス付き高齢者向け住宅の運用について

③開発許可・建築確認担当部局（管内の市町村を含む。）

・有料老人ホームの設置計画の事前把握について

④消防担当部局（所轄の消防署を含む。）

・有料老人ホームの防火安全対策の推進について

こととし、同協会への入会や同協会に設けられている有料老人ホーム入居者生活保証制度の加入についても十分配慮するよう指導されたい。

(9) 介護サービスに係る表示の留意事項

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

(10) 関係機関との連携

有料老人ホームの指導に当たっては、以下の関係機関と十分な連携を図られたい。

①介護保険担当部局（管内の市町村を含む。）

・介護サービス基盤の整備等について

②住宅担当部局

・サービス付き高齢者向け住宅の運用について

③開発許可・建築確認担当部局（管内の市町村を含む。）

・有料老人ホームの設置計画の事前把握について

④消防担当部局（所轄の消防署を含む。）

・有料老人ホームの防火安全対策の推進について

⑤景品表示法担当部局 ・有料老人ホームの表示の適正化について ⑥消費生活センター、国民健康保険団体連合会等 ・苦情対応、入居者保護等について 3 指導指針の取扱いと届出の関係について (1) 「届出」に対する適切な理解の促進 有料老人ホームにおいては、高齢者福祉に大きく関わる住まいの場であることを踏まえて、地域に開かれた存在であることが求められる。また、必要に応じて行政庁が適切に関与するための前提として、その設置者に対して「届出」を義務付けている。 一部において、届出を行うことで指導指針等による行政指導の対象となるかのような誤解もあるが、食事の提供など有料老人ホームの要件に該当する事業であれば、届出の有無にかかわらず、老人福祉法上の有料老人ホームとして取り扱われる。つまり、有料老人ホームとして取り扱われることを回避するために届出を行わないという行為には合理性がないことから、設置者に対しては、その旨を丁寧に説明し、自ら届出を行うよう促していただきたい。 なお、有料老人ホームの届出は、老人福祉法上の定義に適合する場合に必要な手続に過ぎず、これを行うことによって「有料老人ホーム」という名称を使用しなければならないわけではないところであり、その点についても適切に説明していただきたい。	⑤景品表示法担当部局 ・有料老人ホームの表示の適正化について ⑥消費生活センター、国民健康保険団体連合会等 ・苦情対応、入居者保護等について 3 指導指針の取扱いと届出の関係について (1) 「届出」に対する適切な理解の促進 有料老人ホームにおいては、高齢者福祉に大きく関わる住まいの場であることを踏まえて、地域に開かれた存在であることが求められる。また、必要に応じて行政庁が適切に関与するための前提として、その設置者に対して「届出」を義務付けている。 一部において、届出を行うことで指導指針等による行政指導の対象となるかのような誤解もあるが、食事の提供など有料老人ホームの要件に該当する事業であれば、届出の有無にかかわらず、老人福祉法上の有料老人ホームとして取り扱われる。つまり、有料老人ホームとして取り扱われることを回避するために届出を行わないという行為には合理性がないことから、設置者に対しては、その旨を丁寧に説明し、自ら届出を行うよう促していただきたい。 なお、有料老人ホームの届出は、老人福祉法上の定義に適合する場合に必要な手続に過ぎず、これを行うことによって「有料老人ホーム」という名称を使用しなければならないわけではないところであり、その点についても適切に説明していただきたい。
---	---

(2) 指導指針の適切な運用

一方で、有料老人ホームの設置者が、「届出」の趣旨や効果について誤解をしていることの一因は、これまでの行政指導において、あたかも指導指針が届出基準であるかのように扱ったり、その規定の内容に強制力があるかのような指導を行ってきたりした経緯にある、という可能性にも目を向ける必要がある。行政指導を行う側と受ける側では違った受け止め方をする可能性があることに留意し、丁寧な制度説明が必要である。

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

従って、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行いやすくなる環境を構築することは、地方公共団体における届出促進に関する業務を軽減し、結果的には、入居者の適切な処遇を確保するための施策に注力することが可能になると期待で

(2) 指導指針の適切な運用

一方で、有料老人ホームの設置者が、「届出」の趣旨や効果について誤解をしていることの一因は、これまでの行政指導において、あたかも指導指針が届出基準であるかのように扱ったり、その規定の内容に強制力があるかのような指導を行ってきたりした経緯にある、という可能性にも目を向ける必要がある。行政指導を行う側と受ける側では違った受け止め方をする可能性があることに留意し、丁寧な制度説明が必要である。

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

従って、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行いやすくなる環境を構築することは、地方公共団体における届出促進に関する業務を軽減し、結果的には、入居者の適切な処遇を確保するための施策に注力することが可能になると期待で

きることから、今回の標準指導指針の改正を機会に、各地方公共団体においては、指導指針の内容の見直しだけでなく、その運用の方法についても見直しを行い、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行うことを促すような取組を進めるよう、願います。

(3) 既存建築物や小規模建築物を活用する取組への対応

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

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

① 標準指導指針で示している規定の趣旨を満たすような代替の方法によること

② 将来的な改善に向けた計画を策定していること
などの方法により、標準指導指針上も差し支えないものとする旨を明記しているため、指導指針の策定や運用において

きることから、今回の標準指導指針の改正を機会に、各地方公共団体においては、指導指針の内容の見直しだけでなく、その運用の方法についても見直しを行い、有料老人ホームの設置者が自ら届出を行うことを促すような取組を進めるよう、願います。

(3) 既存建築物や小規模建築物を活用する取組への対応

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

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

① 標準指導指針で示している規定の趣旨を満たすような代替の方法によること

② 将来的な改善に向けた計画を策定していること
などの方法により、標準指導指針上も差し支えないものとする旨を明記しているため、指導指針の策定や運用において

も、個別具体的内容を吟味した上で、適切な指導を行うように留意されたい。

4 主要な改正点

(1) 有料老人ホームの判断基準の明確化

有料老人ホームの判断基準について、これまで標準指導指針のほかQ & A等において示してきたものを改めて整理し、明確化を図った。

(2) 老人福祉法の改正に伴う見直し

老人福祉法の改正により、事業停止命令の創設、前払金保全措置の義務の対象拡大等の有料老人ホームに係る制度を見直したことに伴い、所要の見直しを行った。

(3) 平成30年度介護報酬改定を踏まえた見直し

平成30年度介護報酬改定において、指定特定施設等における身体的拘束等の適正化を図るため、対策を検討する委員会の開催、指針の整備、職員に対する研修の実施等が義務づけられたことを踏まえ、有料老人ホームにおいても同様の措置を求めることとした。

(4) 総務省勧告を踏まえた見直し

総務省から厚生労働省に対して行われた「有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告」において、集団指導等の実施に関する留意事項を標準指導指針に明

も、個別具体的内容を吟味した上で、適切な指導を行うように留意されたい。

4 主要な改正点

(1) 届出の促進に向けた規定の適正化

廊下幅や居室の広さ等について、標準指導指針への適合を義務と解釈し、既存建築物等を利用した取組が困難になることを懸念した事業者が、本来の義務である有料老人ホームとしての届出を行わないことについての指摘があることから、既存建築物等の取扱いについて、その特性に応じた見直し等を行ったこと。

(2) 外部サービスを利用者が自ら選択できる環境の構築

医療・介護等のサービスの自由な選択と決定を妨げるような困り込みが行われているとの指摘があることから、入居者に近隣の介護サービス事業所に関する情報提供を行うことを求める見直しや、入居者によるサービスの選択と自己決定を阻害してはならない旨を明確化したこと。

(3) サービス付き高齢者向け住宅の取扱いの見直し

サービス付き高齢者向け住宅のうち、老人福祉法の規定において有料老人ホームに該当するものを、標準指導指針の対象に追加したこと。

記するよう指摘があったことを踏まえ、集団指導等の実施に関する留意事項を追加した。

5 その他

(1) 本通知の適用

本通知及び標準指導指針は、平成 30 年 7 月 1 日から適用する。

ただし、各都道府県等が指導指針を別に定めている場合は、当該指導指針が適用される。従って、各都道府県等において本標準指導指針を参考に指導指針を改正しようとする場合にあっては、できる限り速やかに改正を行うこととし、その適用日についても、平成 30 年 7 月 1 日以前とすることが可能であるので、念のため申し添える。

(2) 経過措置

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

有料老人ホーム設置運営標準指導指針

目次

1 用語の定義

5 その他

(1) 本通知の適用

本通知及び標準指導指針は、平成 27 年 7 月 1 日から適用する。

ただし、各都道府県等が指導指針を別に定めている場合は、当該指導指針が適用される。従って、各都道府県等において本標準指導指針を参考に指導指針を改正しようとする場合にあっては、できる限り速やかに改正を行うこととし、その適用日についても、平成 27 年 7 月 1 日以前とすることが可能であるので、念のため申し添える。

(2) 経過措置

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

有料老人ホーム設置運営標準指導指針

目次

1 用語の定義

2 基本的事項 3 設置者 4 立地条件 5 規模及び構造設備 6 <u>既存建築物等の活用の場合等の特例</u> 7 職員の配置、研修及び衛生管理 8 有料老人ホーム事業の運営 9 サービス等 10 事業収支計画 11 利用料等 12 契約内容等 13 情報開示 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームの設置・運営に関して、標準となる指導指針については以下のとおり定める。 1 用語の定義 この指導指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 有料老人ホーム 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する施設 二 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次のイからニまで	2 基本的事項 3 設置者 4 立地条件 5 規模及び構造設備 6 <u>規模及び構造設備の特則</u> 7 職員の配置、研修及び衛生管理 8 有料老人ホーム事業の運営 9 サービス等 10 事業収支計画 11 利用料等 12 契約内容等 13 情報開示 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームの設置・運営に関して、標準となる指導指針については以下のとおり定める。 1 用語の定義 この指導指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 有料老人ホーム 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する施設 二 有料老人ホーム事業 老人を入居させ、次のイからニまで
---	--

のいずれかをする事業 イ 入浴、排せつ又は食事の介護 ロ 食事の提供 ハ 洗濯、掃除等の家事の供与 ニ 健康管理の供与 三 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム 四 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業 五 設置者 有料老人ホームの設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。） 六 管理者 職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない） 七 特定施設入居者生活介護等 次のイ、ロ及びハに掲げるサービス イ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 11 項に規定する特定施設入居者生活介護 ロ 介護保険法第 8 条第 20 項に規定する地域密着型特定施	のいずれかをする事業 イ 入浴、排せつ又は食事の介護 ロ 食事の提供 ハ 洗濯、掃除等の家事の供与 ニ 健康管理の供与 三 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項の登録を受けている高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム 四 サービス付き高齢者向け住宅事業 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の規定に基づき、高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業として登録を受けている事業 五 設置者 有料老人ホームの設置者（複数の事業者が協同して有料老人ホーム事業を運営する場合の各事業者及び委託を受けた事業者を含む。） 六 管理者 職員の管理、業務の実施状況の把握その他の管理を一元的に行う立場にある者（有料老人ホームの施設長、サービス付き高齢者向け住宅の責任者など、その呼称に関わらない） 七 特定施設入居者生活介護等 次のイ、ロ及びハに掲げるサービス イ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 11 項に規定する特定施設入居者生活介護 ロ 介護保険法第 8 条第 20 項に規定する地域密着型特定施
--	--

設入居者生活介護 ハ 介護保険法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護 ハ 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次のイ及びロに掲げる有料老人ホーム イ 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム ロ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム 2 基本的事項 有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。 (1) 有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。 (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るよう努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。	設入居者生活介護 ハ 介護保険法第8条の2第11項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護 ハ 介護サービスを提供する有料老人ホーム 次のイ及びロに掲げる有料老人ホーム イ 特定施設入居者生活介護等を提供する有料老人ホーム ロ 設置者が、介護サービス（介護保険法第40条に規定する介護給付又は同法第52条に規定する予防給付に係る介護サービス以外の介護サービス）を提供する有料老人ホーム 2 基本的事項 有料老人ホームの事業を計画するに当たっては、次の事項に留意すること。 (1) 有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営を確保していくことが求められること。特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図ることが求められること。 (2) 老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、権利金等の受領の禁止並びに前払金の保全措置及び返還に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るよう努め、入居者等の信頼を確保することが求められること。
---	---

と。

- (3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが期待されること。
- (4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成 11 年厚生省令第 37 号）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 34 号）又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 35 号）のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。
- (5) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号）の五の 4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。
- (6) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあつては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあつては建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認の申請を行う前から、地元市町村及び都道府県と十分な事前協議を行うこと。
- (7) 建築確認後速やかに、有料老人ホームの設置を行う前に、

と。

- (3) 本指針を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力することが期待されること。
- (4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあっては、本指針に規定することのほか、「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成 11 年厚生省令第 37 号）、「指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 34 号）又は「指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準」（平成 18 年厚生労働省令第 35 号）のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。
- (5) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号）の五の 4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げてはならないこと。
- (6) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による開発許可又は建築許可申請が必要な場合にあつては当該申請を行う前、開発許可対象外の場合にあつては建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認の申請を行う前から、地元市町村及び都道府県と十分な事前協議を行うこと。
- (7) 建築確認後速やかに、有料老人ホームの設置を行う前に、

都道府県知事（地方自治法（平成 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市（以下「指定都市」という。）及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下「中核市」という。）においては、指定都市又は中核市の市長。以下同じ。）に、老人福祉法第 29 条第 1 項の規定に基づく届出を行うこと。

- (8) 都道府県知事への届出後（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後）に入居募集を行うこと。
- (9) 本指針に基づく指導を受けている場合は、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。
- (10) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、4、5、6 及び 10 の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項に定める登録基準によること。

3 設置者

- (1) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- (2) 公益法人にあつては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- (3) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。

都道府県知事（地方自治法（平成 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市（以下「指定都市」という。）及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下「中核市」という。）においては、指定都市又は中核市の市長。以下同じ。）に、老人福祉法第 29 条第 1 項の規定に基づく届出を行うこと。

- (8) 都道府県知事への届出後（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、登録後）に入居募集を行うこと。
- (9) 本指針に基づく指導を受けている場合は、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。
- (10) サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、4、5、6 及び 10 の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 7 条第 1 項に定める登録基準によること。

3 設置者

- (1) 設置者は、老人福祉施設の場合と異なり、地方公共団体及び社会福祉法人に限定されるものではないこと。
- (2) 公益法人にあつては、有料老人ホーム事業を行うに当たって主務官庁の承認を得ていること。
- (3) 事業を確実に遂行できるような経営基盤が整っているとともに、社会的信用の得られる経営主体であること。
- (4) 個人経営でないこと。また少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないこと。
- (5) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であること。

と。

- (6) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。

4 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、有料老人ホームは、入居者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域に立地することは好ましくないこと。
- (2) 有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。
- (3) 借地による土地に有料老人ホームを設置する場合又は借家において有料老人ホーム事業を実施する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。
- 一 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸

と。

- (6) 役員等の中には、有料老人ホーム運営について知識、経験を有する者等を参画させること。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させるなど介護サービスが適切に提供される運営体制が確保されていること。

4 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できるよう、交通の利便性、地域の環境、災害に対する安全性及び医療機関等との連携等を考慮して立地すること。特に、有料老人ホームは、入居者である高齢者が介護等のサービスを受けながら長期間にわたり生活する場であることから、住宅地から遠距離であったり、入居者が外出する際に不便が生じたりするような地域に立地することは好ましくないこと。
- (2) 有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物については、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存しないことが登記簿謄本及び必要に応じた現地調査等により確認できること。
- (3) 借地による土地に有料老人ホームを設置する場合又は借家において有料老人ホーム事業を実施する場合には、入居契約の契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件を満たすこと。
- 一 借地の場合（土地の所有者と設置者による土地の賃貸

借) イ 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。 ロ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。 ハ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。 ニ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。 ホ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。 ヘ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。 ト 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。 チ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。 二 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借） イ 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物	借) イ 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。 ロ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。 ハ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っていること。 ニ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。 ホ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。 ヘ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。 ト 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。 チ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。 二 借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃貸借） イ 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物
--	--

の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

ロ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。

ハ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

ホ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

ヘ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

ト 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。

(4) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。

(5) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分

の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。

ロ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は20年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。

ハ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っていること。

ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。

ホ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。

ヘ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

ト 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。

(4) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるものに限られること。

(5) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分

に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

5 規模及び構造設備

- (1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。
- (2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (3) 建物には、建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。
- (4) 建物の設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）を踏まえて、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。
- (5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであること。
- (6) 次の居室を設けること。
 - 一 一般居室
 - 二 介護居室設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。

に説明すること。なお、入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約とすること。

5 規模及び構造設備

- (1) 建物は、入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有すること。
- (2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (3) 建物には、建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害に対応するための設備を十分設けること。また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。
- (4) 建物の設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）を踏まえて、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮すること。
- (5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものであること。
- (6) 次の居室を設けること。
 - 一 一般居室
 - 二 介護居室設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。

なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

三 一時介護室

設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。

(7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること。

- 一 浴室
- 二 洗面設備
- 三 便所

(8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。

- 一 食堂
- 二 医務室又は健康管理室
- 三 看護・介護職員室
- 四 機能訓練室（専用室を確保する場合に限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。）
- 五 談話室又は応接室
- 六 洗濯室
- 七 汚物処理室

なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。

三 一時介護室

設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。

(7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けること。

- 一 浴室
- 二 洗面設備
- 三 便所

(8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備を設けること。

- 一 食堂
- 二 医務室又は健康管理室
- 三 看護・介護職員室
- 四 機能訓練室（専用室を確保する場合に限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。）
- 五 談話室又は応接室
- 六 洗濯室
- 七 汚物処理室

八 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設） 九 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備 (9) (6)、(7)及び(8)に定める設備の基準は、次によること。 一 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。 イ 個室とすることとし、入居者 1 人当たりの床面積は 13 平方メートル以上とすること。 ロ 各個室は、建築基準法第 30 条の規定に基づく界壁により区分されたものとする。 二 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和 23 年厚生省令第 50 号）第 16 条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとする。 三 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとする。 四 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとする。 五 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロによること。 イ すべての介護居室が個室で、1 室当たりの床面積が 18 平方メートル（面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯（へきしん）方法による。）以上であって、かつ、	八 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設） 九 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備 (9) (6)、(7)及び(8)に定める設備の基準は、次によること。 一 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。 イ 個室とすることとし、入居者 1 人当たりの床面積は 13 平方メートル以上とすること。 ロ 各個室は、建築基準法第 30 条の規定に基づく界壁により区分されたものとする。 二 医務室を設置する場合には、医療法施行規則（昭和 23 年厚生省令第 50 号）第 16 条に規定する診療所の構造設備の基準に適合したものとする。 三 要介護者等が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとする。 四 要介護者等が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに居室に近接して設置することとし、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとする。 五 介護居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロによること。 イ すべての介護居室が個室で、1 室当たりの床面積が 18 平方メートル（面積の算定方法はバルコニーの面積を除き、壁芯（へきしん）方法による。）以上であって、かつ、
---	---

居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は1.4メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は1.8メートル以上とすること。

- ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は2.7メートル以上とすること。

6 既存建築物等の活用の場合等の特例

- (1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。

一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの

イ すべての居室が個室であること。

- ロ 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。

ハ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること

- ① 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。

居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅は1.4メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は1.8メートル以上とすること。

- ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は2.7メートル以上とすること。

6 既存建築物等の活用の場合等の特例

- (1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホーム又は定員9人以下の有料老人ホームについて、建物の構造上5(9)に定める基準を満たすことが困難である場合においては、次のいずれかの基準を満たす場合、当該基準に適合することを要しない。

一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの

イ すべての居室が個室であること。

- ロ 5(9)に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明すること。

ハ 次の①又は②のいずれかに適合するものであること

- ① 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5(9)の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるものであること。

② 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。 二 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして都道府県知事が個別に認めたもの (2) 都道府県知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、5(2)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。 一 スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。 二 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。 三 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なもの	② 将来において5(9)に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っていること。 二 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして都道府県知事が個別に認めたもの (2) 都道府県知事が、火災予防、消火活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームであって、火災に係る入居者の安全性が確保されていると認めたものについては、5(2)の規定にかかわらず、耐火建築物又は準耐火建築物とすることを要しない。 一 スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であること。 二 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能なものであること。 三 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により、火災の際の円滑な避難が可能なもの
--	--

であること。

- (3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 74 号。以下「改正法」という。）の施行（平成 23 年 10 月 20 日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5(2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

7 職員の配置、研修及び衛生管理

(1) 職員の配置

- 一 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。

イ 管理者

- ロ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号）第 11 条第 1 号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）

であること。

- (3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 74 号。以下「改正法」という。）の施行（平成 23 年 10 月 20 日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5(2)、(3)、(6)、(7)、(8)及び(9)の基準を適用しない。ただし、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。

7 職員の配置、研修及び衛生管理

(1) 職員の配置

- 一 職員の配置については、入居者の数及び提供するサービス内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員を配置すること。

イ 管理者

- ロ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号）第 11 条第 1 号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）

ハ 栄養士 ニ 調理員 二 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。 イ 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。 ロ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。 ハ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。 ニ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を配置すること。 三 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。 (2) 職員の研修 職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。	ハ 栄養士 ニ 調理員 二 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次によること。 イ 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制とすること。 ロ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。 ハ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置すること。 ニ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を配置すること。 三 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員を配置すること。 (2) 職員の研修 職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修を実施すること。特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修を行うこと。
---	---

(3) 職員の衛生管理 職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。 8 有料老人ホーム事業の運営 (1) 管理規程の制定 入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。なお、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。 (2) 名簿の整備 緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しておくこと。 (3) 帳簿の整備 老人福祉法第 29 条第 4 項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、2 年間保存すること。 イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況 ロ 老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録 ハ 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容 ① 入浴、排せつ又は食事の介護	(3) 職員の衛生管理 職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行うこと。 8 有料老人ホーム事業の運営 (1) 管理規程の制定 入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程を設けること。なお、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。 (2) 名簿の整備 緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿を整備しておくこと。 (3) 帳簿の整備 老人福祉法第 29 条第 4 項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、2 年間保存すること。 イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況 ロ 老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録 ハ 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容 ① 入浴、排せつ又は食事の介護
--	--

② 食事の提供 ③ 洗濯、掃除等の家事の供与 ④ 健康管理の供与 ⑤ 安否確認又は状況把握サービス ⑥ 生活相談サービス ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由 ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容 ヘ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容 ト 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況 チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項 (4) 個人情報の取り扱い (3)の名簿及び(4)の帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン（平成 16 年 12 月 24 日・厚生労働省）」を遵守すること。 (5) 緊急時の対応 事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期	② 食事の提供 ③ 洗濯、掃除等の家事の供与 ④ 健康管理の供与 ⑤ 安否確認又は状況把握サービス ⑥ 生活相談サービス ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由 ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容 ヘ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容 ト 提供サービスの供与を委託により他の事業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況 チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項 (4) 個人情報の取り扱い (3)の名簿及び(4)の帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン（平成 16 年 12 月 24 日・厚生労働省）」を遵守すること。 (5) 緊急時の対応 事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期
---	---

的に行うこと。

(6) 医療機関等との連携

イ 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。

ロ あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。

ハ 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。

ニ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うこと。

ホ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。

ヘ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

(7) 介護サービス事業所との関係

イ 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入

的に行うこと。

(6) 医療機関等との連携

イ 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくこと。

ロ あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めること。

ハ 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しておくこと。

ニ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行うこと。

ホ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げないこと。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではない。

ヘ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引してはならないこと。

(7) 介護サービス事業所との関係

イ 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入

居者に情報提供すること。 ロ 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。 ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。 (8) 運営懇談会の設置等 有料老人ホーム事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。 イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。 ロ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。 ハ 有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。 ニ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説	居者に情報提供すること。 ロ 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導しないこと。 ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。 (8) 運営懇談会の設置等 有料老人ホーム事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会を設置し、その運営に当たっては、次の事項について配慮すること。ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。 イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されること。 ロ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮すること。 ハ 有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めること。 ニ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説
---	---

明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。 ① 入居者の状況 ② サービス提供の状況 ③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容 9 サービス等 (1) 設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。 一 食事サービス イ 高齢者に適した食事を提供すること。 ロ 栄養士による献立表を作成すること。 ハ 食堂において食事をするのが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。 二 生活相談・助言等 イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。 ロ 入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行うこと。 三 健康管理と治療への協力 イ 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康	明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めること。 ① 入居者の状況 ② サービス提供の状況 ③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容 9 サービス等 (1) 設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供すること。 一 食事サービス イ 高齢者に適した食事を提供すること。 ロ 栄養士による献立表を作成すること。 ハ 食堂において食事をするのが困難であるなど、入居者の希望に応じて、居室において食事を提供するなど必要な配慮を行うこと。 二 生活相談・助言等 イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行うこと。 ロ 入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行うこと。 三 健康管理と治療への協力 イ 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康
--	--

診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。

ロ 入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。

ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をを行うこと。

ニ 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

四 介護サービス

イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

ロ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員

診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとること。

ロ 入居者の意向を確認した上で、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しておくこと。

ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をを行うこと。

ニ 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行うこと。

四 介護サービス

イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせてはならないこと。なお、この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。

ロ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員

の勤務体制をとること。

ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

五 安否確認又は状況把握

入居者の安否確認又は状況把握については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。

六 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

七 レクリエーション

入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

八 身元引受人への連絡等

イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。

ロ 要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。

の勤務体制をとること。

ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携を十分図ること。

五 安否確認又は状況把握

入居者の安否確認又は状況把握については、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものとすること。

六 機能訓練

介護サービスを提供する有料老人ホームにあっては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施すること。

七 レクリエーション

入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

八 身元引受人への連絡等

イ 入居者の生活において必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置をとること。

ロ 要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告すること。

九 金銭等管理

イ 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、設置者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。

ロ 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

十 家族との交流・外出の機会の確保

常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2) 設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。

(3) 有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。

(4) 設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成 17 年法律第 124 号）に基づき、次

九 金銭等管理

イ 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則とすること。ただし、入居者本人が特に設置者に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人等の承諾を得たときには、設置者において入居者の金銭等を管理することもやむを得ないこと。

ロ 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めること。

十 家族との交流・外出の機会の確保

常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めること。

(2) 設置者は、(1)各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底すること。

(3) 有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行うこと。

(4) 設置者は、高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成 17 年法律第 124 号）に基づき、次

の事項を実施すること。

イ 同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。

ロ 同法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。

(5) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

(6) 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。

(7) 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。

イ 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。

ロ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。

ハ 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。

10 事業収支計画

(1) 市場調査等の実施

の事項を実施すること。

イ 同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力すること。

ロ 同法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講ずること。

(5) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

(6) 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。

10 事業収支計画

(1) 市場調査等の実施

構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。 (2) 資金の確保等 初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。 - 一 調査関係費 - 二 土地関係費 - 三 建築関係費 - 四 募集関係費 - 五 開業準備関係費 - 六 公共負担金 - 七 租税公課 - 八 期中金利 - 九 予備費 (3) 資金収支計画及び損益計画 次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。 - 一 長期安定的な経営が可能な計画であること。 - 二 最低 30 年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。 - 三 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。	構想段階における地域特性、需要動向等の市場分析や、計画が具体化した段階における市場調査等により、相当数の者の入居が見込まれること。 (2) 資金の確保等 初期総投資額の積算に当たっては、開設に際して必要となる次に掲げる費用を詳細に検討し積み上げて算定し、必要な資金を適切な方法で調達すること。また、資金の調達に当たっては主たる取引金融機関等を確保しておくこと。 - 一 調査関係費 - 二 土地関係費 - 三 建築関係費 - 四 募集関係費 - 五 開業準備関係費 - 六 公共負担金 - 七 租税公課 - 八 期中金利 - 九 予備費 (3) 資金収支計画及び損益計画 次の事項に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。 - 一 長期安定的な経営が可能な計画であること。 - 二 最低 30 年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。 - 三 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。
--	--

四 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。 五 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。 六 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。 七 前払金（入居時に老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。 八 常に適正な資金残高があること。 (4) 経理・会計の独立 有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。 11 利用料等 (1) 有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。 一 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）	四 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。 五 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。 六 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。 七 前払金（入居時に老人福祉法第 29 条第 7 項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。 八 常に適正な資金残高があること。 (4) 経理・会計の独立 有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用しないこと。 11 利用料等 (1) 有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合の取扱いについては、それぞれ次によること。 一 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）
---	---

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

二 敷金

敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。

三 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）

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

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

ハ 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

ニ 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は

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

二 敷金

敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。

三 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）

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

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

ハ 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合については、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額とすること。

ニ 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は

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

(2) 前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。

一 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

二 老人福祉法第29条第7項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについては、平成30年4月1日から3年間は保全措置の法的義務付けの経過期間となっているが、前払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。

三 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とするこ

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

(2) 前払い方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）によって入居者が支払を行う場合にあっては、次の各号に掲げる基準によること。

一 受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

二 老人福祉法第29条第7項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについては、保全措置の法的義務付けはないが、入居者の利益を保護する観点から、前払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。

三 前払金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とするこ

と。

①期間の定めがある契約の場合

(1ヶ月分の家賃又はサービス費用)×(契約期間(月数))

②終身にわたる契約の場合

(1ヶ月分の家賃又はサービス費用)×(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)

四 サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適当であること。

五 前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。

六 老人福祉法第29条第8項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。

七 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福

と。

①期間の定めがある契約の場合

(1ヶ月分の家賃又はサービス費用)×(契約期間(月数))

②終身にわたる契約の場合

(1ヶ月分の家賃又はサービス費用)×(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)

四 サービス費用の前払金の額の算出については、想定居住期間、開設後の経過年数に応じた要介護発生率、介護必要期間、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものとする。ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適当であること。

五 前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。

六 老人福祉法第29条第8項の規定に基づき、前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。

七 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福

祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）第 21 条第 1 項第 1 号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

八 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、前払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。

12 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続等

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

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

三 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

(2) 契約内容

一 入居契約書において、有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、

祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）第 21 条第 1 項第 1 号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

八 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、前払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。

12 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続等

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

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

三 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額を返還すること。

(2) 契約内容

一 入居契約書において、有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、

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

二 介護サービスを提供する場合にあっては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

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

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

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

六 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況

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

二 介護サービスを提供する場合にあっては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等を入居契約書又は管理規程上明確にしておくこと。

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

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

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

六 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況

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入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。

イ 医師の意見を聴くこと。

ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。

ハ 一定の観察期間を設けること。

(3) 消費者契約の留意点

消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第二節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。

(4) 重要事項の説明等

老人福祉法第 29 条第 5 項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第 20 条の 5 第 14 号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう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 1「事業者が運営する介護サービ

に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続を入居契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについても考慮すること。

イ 医師の意見を聴くこと。

ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。

ハ 一定の観察期間を設けること。

(3) 消費者契約の留意点

消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第二節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意すること。

(4) 重要事項の説明等

老人福祉法第 29 条第 5 項の規定に基づく情報の開示において、老人福祉法施行規則第 20 条の 5 第 14 号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準によること。

一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、入居者に誤解を与えないよう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 1「事業者が運営する介護サービ

ス事業一覧表」及び別添２「入居者の個別選択によるサービス一覧表」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。

二 重要事項説明書は、老人福祉法第 29 条第 5 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。

三 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について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もって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について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。

イ 設置者の概要

ロ 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）

ハ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨

二 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類

ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

四 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第 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、入居希望者に対して十分に説

ス事業一覧表」及び別添２「入居者の個別選択によるサービス一覧表」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。

二 重要事項説明書は、老人福祉法第 29 条第 5 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。

三 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について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もって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について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。

イ 設置者の概要

ロ 有料老人ホームの類型（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）

ハ サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合、その旨

二 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類

ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨

四 有料老人ホームの設置時に老人福祉法第 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、入居希望者に対して十分に説

明すること。 (5) 体験入居 既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。 (6) 入居者募集等 一 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（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。 二 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないよう、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。以下「不当表示告示」という。）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。 (7) 苦情解決の方法 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者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。 (8) 事故発生の防止の対応	明すること。 (5) 体験入居 既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図ること。 (6) 入居者募集等 一 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（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていないものに限る。）、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示すること。 二 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないよう、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。以下「不当表示告示」という。）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。 (7) 苦情解決の方法 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者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。 (8) 事故発生の防止の対応
--	--

有料老人ホームにおける事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。 一 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。 二 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通した改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。 三 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。 (9) 事故発生時の対応 有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。 一 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに都道府県、指定都市又は中核市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。 二 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。 三 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。 13 情報開示	有料老人ホームにおける事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じること。 一 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生の防止のための指針を整備すること。 二 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通した改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備すること。 三 事故発生の防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行うこと。 (9) 事故発生時の対応 有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じること。 一 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに都道府県、指定都市又は中核市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。 二 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録すること。 三 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。 13 情報開示
---	---

(1) 有料老人ホームの運営に関する情報

設置者は、老人福祉法第 29 条第 5 項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

(2) 前払金を受領する有料老人ホームに関する情報

前払金を受領する有料老人ホームにあつては、次の事項に留意すること。

イ 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。

ロ 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

(3) 有料老人ホーム情報の報告

設置者は、老人福祉法第 29 条第 9 項の規定に基づき、有料老人ホーム情報を都道府県知事に対して報告すること。

(4) 有料老人ホーム類型の表示

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、別表「有

(1) 有料老人ホームの運営に関する情報

設置者は、老人福祉法第 29 条第 5 項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付すること。

(2) 前払金を受領する有料老人ホームに関する情報

前払金を受領する有料老人ホームにあつては、次の事項に留意すること。

イ 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供すること。

ロ 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮すること。

(3) 有料老人ホーム類型の表示

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、別表「有

料老人ホームの類型」のとおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

(5) 介護の職員体制に関する情報

有料老人ホームの類型の表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1.5：1以上」、「2：1以上」又は「2.5：1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあっては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。

料老人ホームの類型」のとおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示することとし、同別表中の表示事項についても類型に併記すること。ただし、表示事項については、同別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表の区分によらないことができること。

(4) 介護の職員体制に関する情報

有料老人ホームの類型の表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1.5：1以上」、「2：1以上」又は「2.5：1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあっては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証するとともに、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明すること。



老 高 発 0330 第 3 号
平成 30 年 3 月 30 日

各 { 都道府県
指定都市
中核市 } 民生主管部（局）長 殿

厚生労働省老健局高齢者支援課長
(公印省略)

有料老人ホーム設置者等からの報告の徴収について

標記については、「有料老人ホーム設置者等からの報告の徴収について」（平成27年7月30日老高発0730第1号老健局高齢者支援課長通知）により行われてきたところである。

今般、地域包括ケアシステムの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より、有料老人ホームの事業運営に係る情報について、有料老人ホームの設置者による報告及び都道府県知事による公表を義務づけることに伴い、その取扱いを変更することとしたので、今後は次により行うこととされたい。

なお、「有料老人ホーム設置者等からの報告の徴収について」（平成27年7月30日老高発0730第1号老健局高齢者支援課長通知）は、廃止する。

1 有料老人ホームの経営状況等に関する報告徴収

有料老人ホームを設置し、運営している者から、次により関係書類等を提出させること。

- (1) 直近の事業年度の貸借対照表、損益計算書等の財務諸表を毎年提出させること。
- (2) 他業を営んでいる場合には、他業に係る上記(1)の関係書類及び親会社がある場合には当該親会社の業務に係る上記(1)の関係書類を併せて提出させること。
- (3) 役員及び施設長に変動があった場合には、当該役員等の履歴書及び役員名簿を速やかに提出させること。
- (4) 少なくとも3年毎に設置者に事業収支計画の見直しを行わせることとし、財務諸表との乖離がある場合には、その原因、対処方針等を報告させること。

2 有料老人ホームの標準指導指針の別紙様式「重要事項説明書」に基づいて作成した文書（以下「重要事項説明書」という。）の提出

有料老人ホームの施設等に関する報告徴収に当たっては、以下のとおりとする。

(1) 設置等に際しての提出

有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けようとする有料老人ホームを除く。）を設置しようとする者については、老人福祉法第29条に基づく設置の届出（以下「届出」という。）事項として重要事項説明書の提出を受けることとする。

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けようとする有料老人ホームについては、登録申請時に重要事項説明書の提出を受けることとする。

(2) 定期の報告徴収

都道府県知事等が定める期日までに、都道府県知事等が定める期日における各有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けている有料老人ホームを含む。）の現況報告等について、重要事項説明書により求めること。

3 有料老人ホームに関する情報提供等

各都道府県、指定都市及び中核市（以下「都道府県等」という。）においては、有料老人ホームから提出を受けた重要事項説明書について、貴管下市町村、福祉事務所等に配布し、もって利用者に対する情報提供に努められたい。

なお、重要事項説明書は、利用者に対する情報提供に資するという目的から最小限必要と思われる事項について示したものであり、利用者からの要望等を踏まえて、各都道府県等において、さらに付加することは差し支えない。

4 その他

労働者災害補償保険法第29条に規定する社会復帰促進等事業として設置又は運営する労災特別介護施設及び主として老人の福祉を図る観点から老人を入所させ食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設ではなく、主として労災被災労働者の福祉を目的としたその他の施設については、老人福祉法第29条に規定する有料老人ホームに該当しないので留意されたい。



老高発 0330 第 4 号
平成 30 年 3 月 30 日

各

都道府県
指定都市
中核市

 民生主管部（局）長 殿

厚生労働省老健局高齢者支援課長
(公 印 省 略)

有料老人ホーム情報提供制度実施要領について

地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 52 号）による改正後の老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 9 項及び第 10 項の規定に基づき、有料老人ホームに入居しようとする者が有料老人ホームの選択を適切に行うために必要な情報について、有料老人ホームの設置者が都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長（以下「都道府県知事等」という。）に報告する事項、都道府県知事等による公表の方法等を定めるため、介護保険法施行規則等の一部を改正する等の省令（平成 30 年厚生労働省令第 30 号）を公布したところである。

今般、その具体的な実施方法等については、別添「有料老人ホーム情報提供制度実施要領」により実施することとしたので御了知の上、貴管下関係者等への周知方よろしく取り計らい願いたい。

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

有料老人ホーム情報提供制度実施要領

第1 目的

本要領は、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号。以下「法」という。）第 29 条第 9 項及び第 10 項の規定に基づき、有料老人ホーム情報（有料老人ホームにおいて供与をする介護等の内容及び有料老人ホームの運営状況に関する情報であって、有料老人ホームに入居しようとする者等（以下「利用者」という。）が有料老人ホームの選択を適切に行うために必要なものをいう。）について、有料老人ホームの設置者（以下「設置者」という。）が都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長（以下「都道府県知事等」という。）に報告する事項及び方法並びに都道府県知事等による当該情報の公表方法等に関する具体的な実施方法等を示すことにより、都道府県、指定都市及び中核市（以下「都道府県等」という。）が実施する有料老人ホーム情報提供制度の統一かつ効率的な運営を図り、利用者による有料老人ホームの適切な選択を支援することを目的とする。

第2 情報の取扱

本制度は、設置者が有料老人ホーム情報を当該有料老人ホームの所在地の都道府県知事等に対して報告し、都道府県知事等は、原則、報告を受けた有料老人ホーム情報を公表するものとする。

設置者は、有料老人ホーム情報について、正確かつ適切な情報を提供するとともに、利用者からの相談等に適切に応じるよう努めることとする。

また、設置者は、既に都道府県知事等に対して報告を行った有料老人ホーム情報について誤りがあった場合、都道府県知事等に対し速やかにその訂正を申し出ることとし、当該都道府県知事等は速やかに所要の是正措置を行うものとする。

第3 運営体制

本制度は、各都道府県等の福祉部局において運営することを基本とするが、必要に応じて当該都道府県等の他部局との連携を図ることとする。

都道府県等は、本制度について外部の法人等へ制度の実施に関する事務を委託することは差し支えない。この場合において、利用者への情報提供が円滑に行われるよう、運営に関して委託先と相互に緊密な連携・調整を図ることとする。

都道府県等は、利用者からの有料老人ホーム情報に関する質問・相談及びそれに対する助言等については、利用者からの照会に適切に対応できるよう、質問・相談に関する窓口を設ける等、必要な措置を講じるよう努めることと

する。

本制度は、都道府県知事等が、設置者から報告された有料老人ホーム情報を公表することを義務付けるものであるが、各都道府県等において、独自の情報提供体制により既に実施している場合には、当該情報提供体制と別に本制度の実施を目的とした情報提供体制の整備を行うことを求めるものではない。

第4 有料老人ホーム情報の報告

1 有料老人ホーム情報の具体的内容

都道府県知事等は、設置者に対し、都道府県知事等が定める期日における老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号。以下「規則」という。）別表第1に掲げる事項について、都道府県知事等が定める期日の情報について報告を行わせるものとする。

2 有料老人ホーム情報の報告時期

(1) 都道府県知事等は、設置者に対し、1年に1回以上報告を行わせるものとする。当該報告の提出期限は、各都道府県の実情に応じて事業者ごとに適宜定めても差し支えない。

(2) 都道府県知事等は、設置者が報告を行った規則別表第1に掲げる事項のうち、同表に掲げる施設の名称、所在地及び電話番号その他の連絡先、有料老人ホームの類型、居室の状況、介護等の内容等、入居対象となる者、介護等を利用するに当たっての利用料等に関する事項（以下「基本情報」という。）について変更があった場合には、設置者に対して速やかに変更の報告を行わせるものとする。

3 有料老人ホーム情報の報告方法

(1) 都道府県知事等は、書面又は電子媒体による調査票の送付及び回収等、自らの定める方法により、設置者に対して有料老人ホーム情報を報告させることとする。

なお、調査票の様式については、各都道府県知事等が定めるものとする。また、2回目以降の報告方法については、前回報告のあった調査票の変更をもって行うこととしても差し支えない。

(2) 有料老人ホーム情報の変更の報告は次により行う。

ア 基本情報については、有料老人ホームに係る重要な事項であるため、設置者に対して、変更の日から一月以内に各都道府県知事等の定める

方法により報告を行わせることとする。

なお、法第 29 条第 2 項の規定に基づく変更の届出を行うべき事由がある場合には、当該報告は当該届出の内容で足りる場合には、当該届出をもって代えても差し支えない。

イ 規則別表第 1 に掲げる事項のうち、基本情報以外の事項については、規則第 21 条の 3 に規定する報告（以下「定期的な報告」という。）に併せて行わせることとする。また、当該事項について、利用者による有料老人ホームの選択に資するため、適切な情報を提供する観点から、都道府県知事等は、設置者に対して、有料老人ホーム情報に変更があった場合に、定期的な報告に加えて随時報告させることとしても差し支えない。

4 有料老人ホーム情報の確認

都道府県等において、報告された有料老人ホーム情報の全部又は一部について、照会・確認等を行ったにもかかわらず、適切な応答がなされず内容の確認ができない期間や、是正指導を行ってから是正がなされるまでの期間においては、報告された情報のうち、真偽が未確認である情報について、公表することを一時的に停止することは、本制度の目的からみて差し支えないこととする。この場合において、未確認である当該情報については、照会及び確認の過程である等の旨が利用者に分かるよう所要の措置を講ずることとする。

第 5 有料老人ホーム情報の公表

1 有料老人ホーム情報の公表時期

情報の公表の実施については、各都道府県の実情に応じて適宜実施することとする。

2 有料老人ホーム情報の公表方法

(1) 都道府県知事等は、インターネットを通じ、設置者から報告された有料老人ホーム情報を公表するものとする。

(2) 都道府県知事等は、インターネットを利用できない環境にある利用者に配慮し、インターネットを通じた公表と併せて、都道府県等の担当部署等において、書面による閲覧又は PC 等のモニター画面での表示等により、公表するものとする。また、都道府県等が、電話による照会への対応等、独自の取組を行うこととしても差し支えない。

(3) 都道府県知事等は、第1の目的及び第2の情報の取扱いについて、有料老人ホーム情報を公表する際に、インターネットを通じたシステム上で示すこととする。

(4) 都道府県知事等は、隣接する都道府県等の公表する有料老人ホーム情報についても利用者が活用できるよう、当該情報を公表しているホームページをリンク先として設定する等、適切な措置を講ずるよう努めることとする。

この点に関し、都道府県知事等は、隣接する他の都道府県から有料老人ホーム情報に関するリンクの設定等の依頼があった場合は、これに応じるよう努めることとする。

第6 その他

次のような場合にあっては、別途本制度に基づく報告を求める必要はない。

- ・介護サービス情報公表制度に基づき、特定施設入居者生活介護事業者として、都道府県知事等に報告を行い、情報公表を行っている場合であって、当該報告において有料老人ホーム情報の項目が網羅されている場合
- ・都道府県から設置者に対して重要事項説明書の提出を求めている場合であって、当該報告において有料老人ホーム情報の項目が網羅されている場合
- ・有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅について、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムにおいて情報を公表している場合であって、当該情報が有料老人ホーム情報の項目が網羅されている場合