事　務　連　絡
平成２４年１０月１日

各都道府県介護保険担当課（室）
各市町村介護保険担当課（室）　　御中
各介護保険関係団体

厚生労働省老健局高齢者支援課

「一高齢者の向け住まいを選ぶ前に一消費者向けガイドブック」の送付について

厚生労働行政の円滑な推進につきましては、平素から格別のご尽力を賜り、厚く御礼申し上げます。

一部改正された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）及び老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）では、消費者保護の観点から、権利金等の受領禁止、家賃等の前払金を受領する場合の返還ルールの明確化等の規定が置かれたところです。

このような背景のもと、今般、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の事業者団体において、「一高齢者の向け住まいを選ぶ前に一消費者向けガイドブック」が作成されましたので、送付させて頂きます。

本ガイドブックは、近年の有料老人ホーム等における消費者相談やトラブルの件数の増加を受けて、市場を適正化するための取組として、有料老人ホーム等の契約トラブルを避けるためのガイドブックとして、主に消費者が読むことを意識しながら、できるだけ平明で分かりやすい説明を行うとの趣旨から作成されています。また、本ガイドブックの作成に当たっては、厚生労働省と国土交通省も協力しております。

貴団体におかれましては、本ガイドブックの積極的な周知にご協力をお願い致します。また、消費者への周知はもちろんのことですが、実際に有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅を消費者に対して説明する事業者への周知についてもご協力願います。

なお、添付しておりますパンフレットにつきましては、下記の事業者団体のホームページにも掲載されておりますので、適宜、ご参照下さい。

＜ＵＲＬ＞
○社団法人全国有料老人ホーム協会　http://www.yurokyo.or.jp/topics/20120928.html
○一般社団法人全国特定施設事業者協議会　http://www.tokuteikyo.jp/news/description.php?id=826
○一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会 http://kosenchin.jp/DefaultView.aspx?listno=264
○高齢者住宅経営者協議会　http://www.tamurakikaku.co.jp/renrakukyogikai.html

— 高齢者向け住まいを選ぶ前に —

消費者向けガイドブック

○このガイドブックは、みなさまが高齢者向け住まいとしての「有料老人ホーム」や「サービス付き高齢者向け住宅」を選ぼうとするときに、より良い選択をし、かつ、後々のトラブルを回避するため、あらかじめチェックしておくことが望ましい内容を、一般的な表現でまとめたものです。

○具体的な内容（住まいの仕様・利用できるサービス・費用）については、住まいによって異なります。このガイドブックの記載内容を参考に、それぞれの住まいの事業者に問い合わせてみてください。

○満足できる住まいとより良いサービスの選択のために、複数の住まいを比較して、検討することをお勧めします。

目　次

Ⅰ 高齢者向け住まいの種類 …… P1
Ⅱ 住まいの選び方 …… P3
① 高齢者向け住まいの設備・サービスとその費用 …… P3
② 支払い方式について …… P7
③ 契約の終了にあたって …… P8
Ⅲ 支払い方式別の支払額・返還額の比較 …… P9
Ⅳ 高齢者向け住まいQ&A …… P10

社団法人全国有料老人ホーム協会 ／ 一般社団法人全国特定施設事業者協議会
一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会 ／ 高齢者住宅経営者連絡協議会

Ⅰ 高齢者向け住まいの種類

「高齢者向け住まい」として、このガイドブックでは「有料老人ホーム」と「サービス付き高齢者向け住宅」について説明します。それぞれの住まいでサービスの提供の仕方などに違いがありますので、よく把握して選ぶようにしてください。

1. 高齢者向け住まいの概要

負担が大きい

有料老人ホーム

通常、住まいと食事や生活支援のサービスが一体となっている。介護サービスも同一事業者から提供を受ける場合が多い。

サービス付き高齢者向け住宅

「安否確認」や「生活相談」の提供が必須とされているほか、食事の提供を行うことが多い。介護などのサービスは、住宅の運営主体や外部の事業者と別に契約を結ぶことで提供される。

ケアハウス

生活コストを抑えながら、高齢者に配慮した住宅で暮らすことが可能。
介護サービスは提供されない場合もあるので、再度の住み替えが必要になることもある。

特別養護老人ホーム

安価に入居できるが、待機者も多く、数年の待機が必要となる場合もある。個室化が進んでいるが、4人部屋なども多く見られる。

負担が小さい

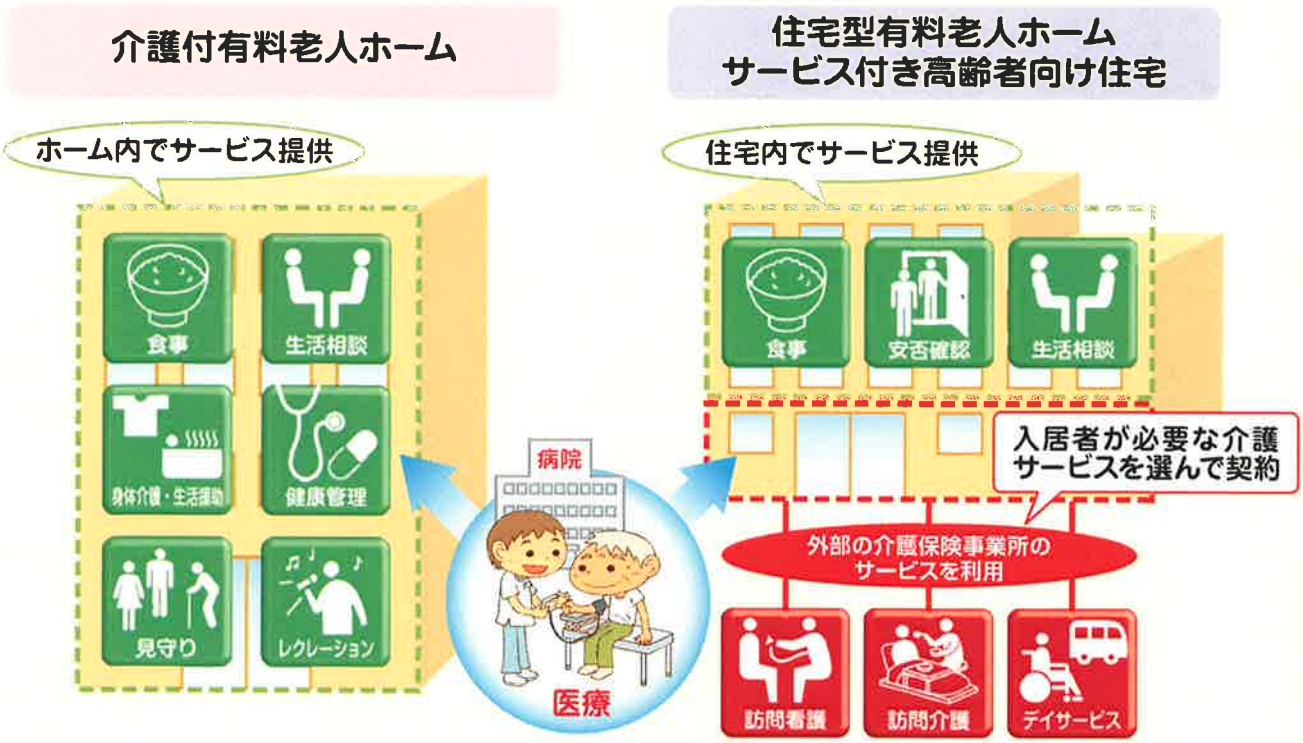
自立

要介護

※有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅の運営主体は、株式会社などの民間事業者が多くの割合を占めています。

※有料老人ホームには、事業者が介護保険サービスを提供することを前提とした「介護付有料老人ホーム」と、必要に応じて入居者自身が外部のサービス事業者と契約して介護保険サービスを提供してもらう「住宅型有料老人ホーム」があります。

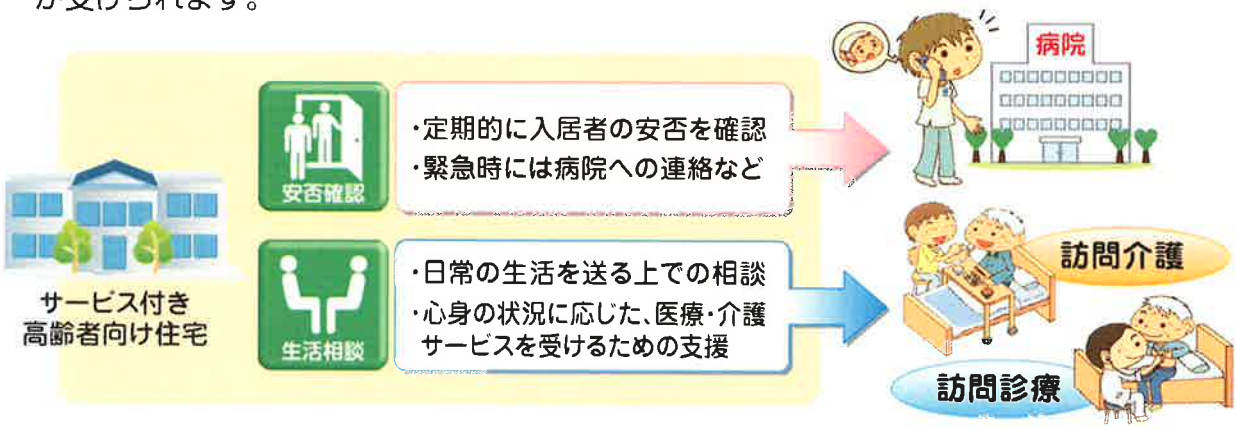
2. 介護サービスの提供方法の違い



サービス付き高齢者向け住宅における「サービス」について

○サービス付き高齢者向け住宅が必ず提供しなければならないサービスは、「安否確認」「生活相談」のみです。その他の食事、介護（入浴、排せつの介助など）、生活支援（買い物代行、病院への送り迎えなど）などのサービスが提供されるかどうか、入居前に必ず確認してください。

○サービス付き高齢者向け住宅は、一般的な賃貸住宅に近い自立的な生活を送ることができる住宅です。安否確認や生活相談により、いざというときには、適切な対応・サービスが受けられます。



○ご自身の心身の状況に照らし合わせて、必要な医療・介護サービスを受けることができるよう、個別にサービス事業者と契約を結ぶ必要があります。

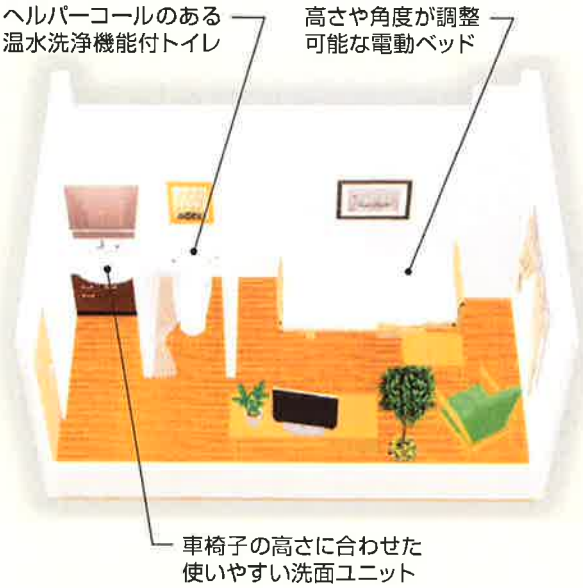
Ⅱ 住まいの選び方

1 高齢者向け住まいの設備・サービスとその費用

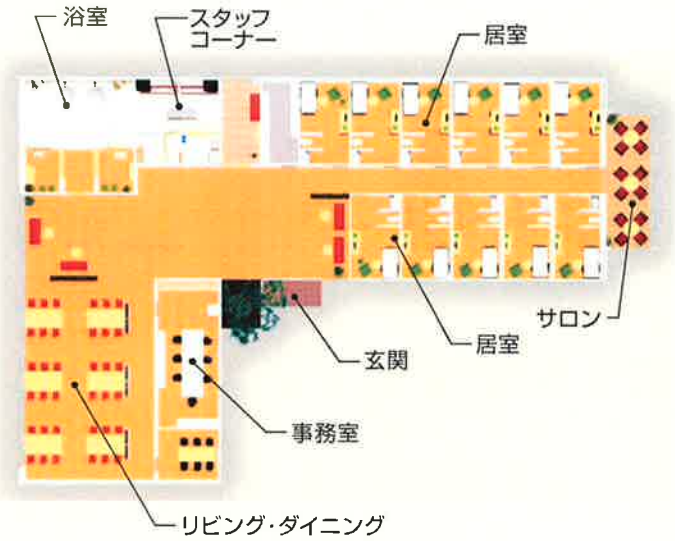
居室・共用部分の設備や提供されるサービスの内容は、事業者によって異なります。また、それに合わせて、高齢者住まいでの居住に必要な費用も異なりますので、事業者によく内容を確認して、ご自身のニーズにマッチした住まいをお選びください。

1. 居室・共用部分

居室のイメージ



共用部分のイメージ



※居室・共用部分の設備は、住まいによって異なります。

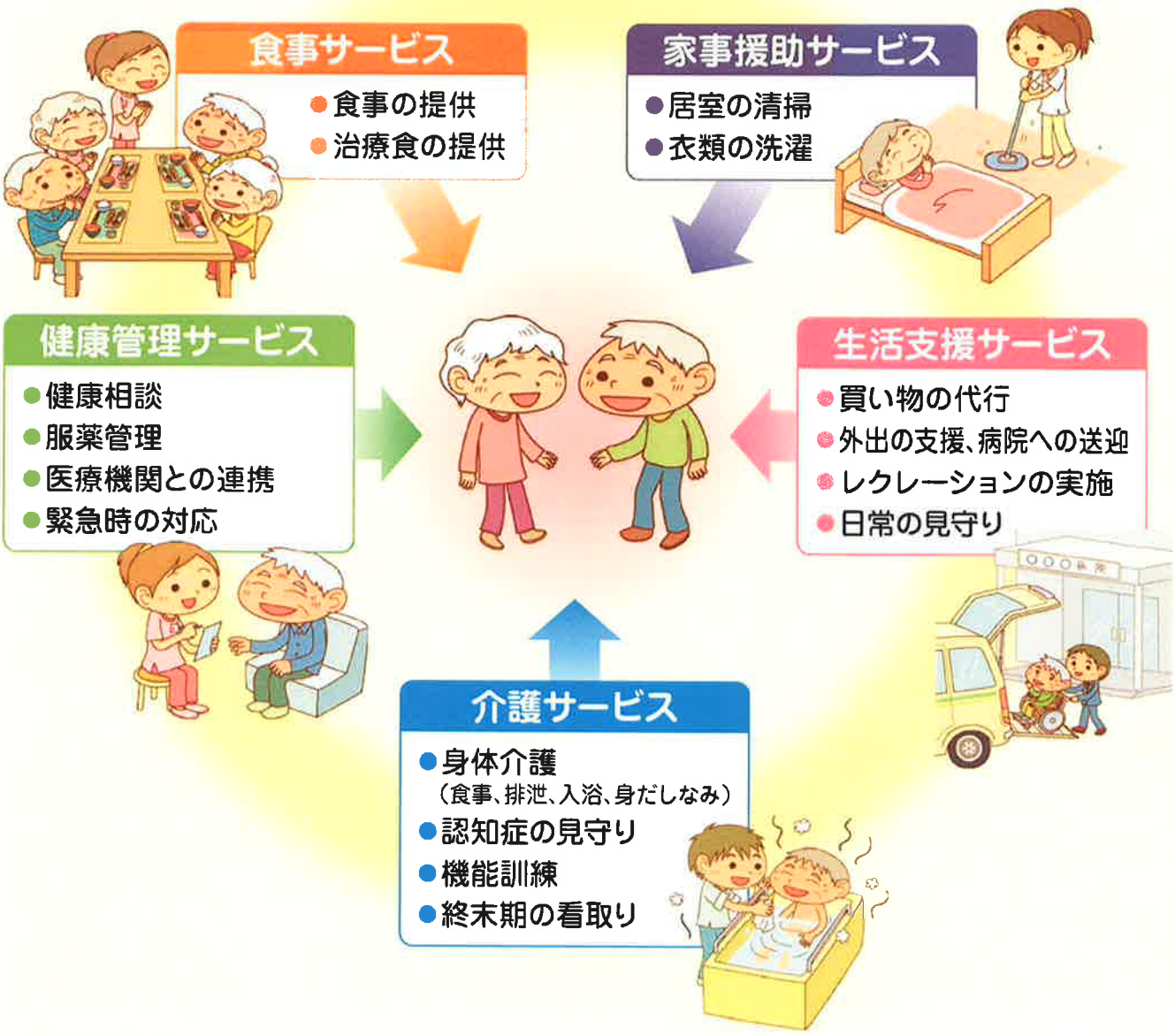
必要な費用【家賃等】

- 家　　賃……居室と共用部分を利用するために必要な対価
- 共 益 費……共用部分の維持・管理に必要な対価
- 水光熱費……水道利用料、照明等の電気利用料

※居室の水光熱費は、個別に水道事業者・電気事業者に支払う方法もあります。

※別途、入居時点で「敷金」の支払いを求められることがあります。
これは、家賃の滞納や不注意等による損耗に備えて預ける保証金で、一般的な賃貸住宅における敷金と同じものです。

2. サービス



必要な費用【食費等】

・食　　費……食事の提供を受けるために必要な対価（材料費、調理費等）

・サービス利用料……家事援助、健康管理、生活支援、介護などのサービスを受けるために必要な対価

※契約書等においては、「管理費」という名称で、「サービスに係る人件費」「共益費」などを表している場合があります。支払う費用が、どのサービスに対する対価なのか、契約の前によく確認するようにしましょう。

サービス提供体制のチェックポイント

高齢者向け住まいを選ぶに当たっては、住まいにおけるサービスの提供体制が非常に重要となります。以下では、サービスを利用する上で大切なポイントを4つにまとめていますので、ぜひ参考にしてみてください。
実際の生活を送る上では、職員との関係も重要な要素となります。それぞれの住まいにおいて、見学や体験入居などを実施している場合もありますので、これらの機会を活用して、どのようなサービスが受けられるかを確かめることも有効です。

Check! 1 職員の配置状況はどうなっているか

入居した場合に受けたいと思っているサービスの内容と合わせて、ご自身が納得できる職員の人数が配置されているかどうかを確認することが必要です。なお、介護保険サービスを提供する「介護付有料老人ホーム」では、3人の要介護者に対し、1人以上の介護・看護職員※を配置することが義務づけられています。

※この比率は、夜勤や休暇の職員を含めた総人数によるものであり、常時、この人数が勤務しているわけではありません。

Check! 2 職員がどのような資格をもっているか

入居者の健康管理を行う「看護師」、専門的な技術・知識を活用して入居者を介護する「介護福祉士」、身体機能の維持・回復を図るためのトレーニングをサポートする「理学療法士」など、専門的な資格を持った職員がどのように配置されているかどうか、ご自身の必要性を考慮して確認することも重要なポイントとなります。

Check! 3 夜間の勤務体制がどうなっているか

緊急時にきちんと対応できる体制を確保しているかどうかを知る上で、夜間の職員の勤務体制も一つの目安となります。「夜勤」とは夜間も寝ずに勤務している職員がいることを、「宿直」とは住まいで寝泊まりしている職員がいることをそれぞれ意味します。夜間は職員を置かずに、入居者からの緊急呼び出しに応じて職員が安否確認にやってくる体制を整える方式の住まいもあります。

Check! 4 医療・介護のニーズにどこまで対応できるか

年を重ねてゆくと、医療や介護が必要になるかもしれません。入居後に介護度が重くなった場合や、継続的な医療が必要になった場合などに、引き続き、入居を続けながら必要な介護・医療支援のサービスが受けられる契約になっているかどうかも、重要なチェックポイントです。これまでの退去者の退去理由を聞くのもよいでしょう。

サービスと介護保険の関係について

○「介護保険」の利用により、利用者は介護保険サービスの利用料の1割を負担することで、介護や家事援助などのサービスを受けることができます。介護保険を利用するためには、市区町村の窓口に相談をして「要介護認定」を受けることが必要です。

○介護保険の対象外となるサービスの費用や、介護保険の限度額を超える分のサービスの費用については、その全額を利用者が負担することとなります。ご自身が受けようとしているサービスが介護保険の対象になっているかどうか、費用負担がいくらになるのかを調べておくことも大切です。

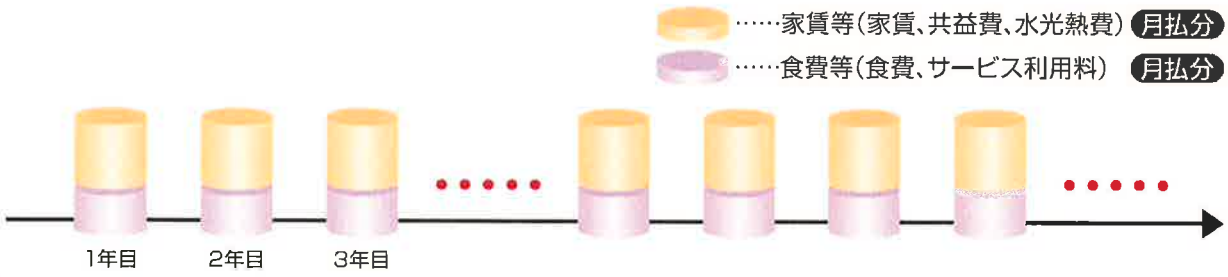
介護保険の対象となるサービスと費用負担のイメージ

2 支払い方式について

居住費用の支払いについては、「月々、費用を支払っていく方式（月払い方式）」又は「入居時に一括して費用の全部又は一部を支払う方式（前払い方式）」のいずれかを選ぶこととなります。入居期間によって、結果的に支払う費用の総額に差があったり、退去することになった場合の返還金の額に違いがあったりしますので、契約内容をよく理解して、慎重に選択してください。

月払い方式の場合

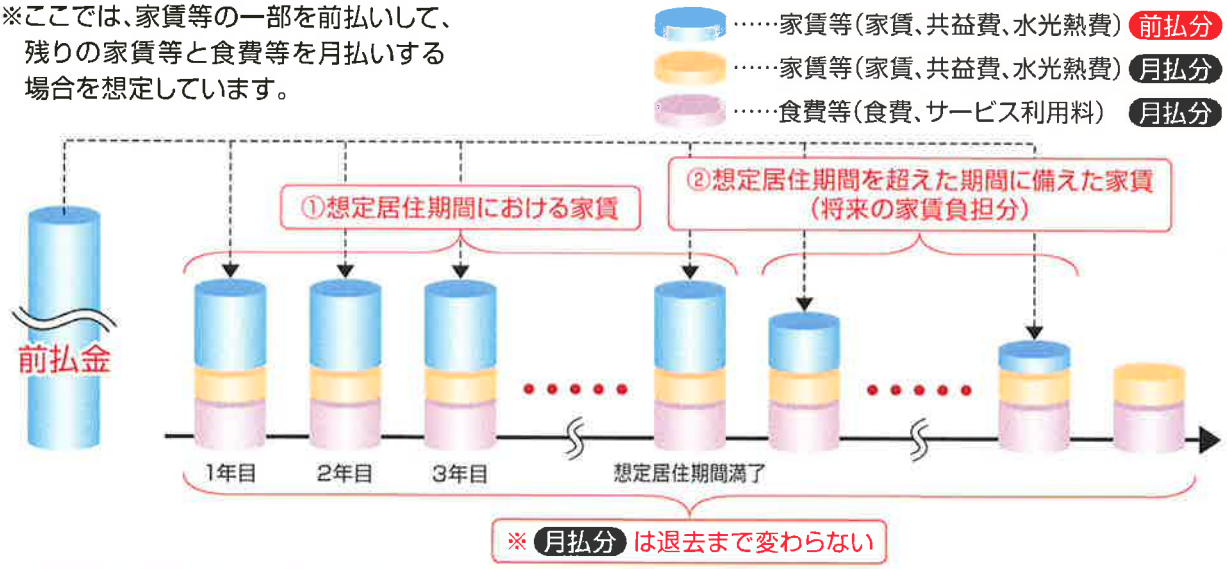
一般的な賃貸住宅と同じ支払い方法
（多くのサービス付き高齢者向け住宅で採用）



前払い方式の場合

入居時に将来の家賃等を前払いすることで、
毎月の支払額は月払い方式に比べて安価

※ここでは、家賃等の一部を前払いして、残りの家賃等と食費等を月払いする場合を想定しています。



※「想定居住期間」とは、「確率的にこれから入居し続ける平均的な期間」として、有料老人ホームごとに定める期間のことです。P10のQ&Aを参考にしてください。

※想定居住期間を超えた後の家賃等については、生存率等に応じて額が決まるため、徐々に金額が低くなります。

前払金※は、終身にわたって居住することを前提に支払う家賃で、その内訳は、
①想定居住期間における家賃
②想定居住期間を超えた期間に備えた家賃（将来の家賃負担）
から構成されます。

※「入居一時金」「入居金」などと呼ぶ場合もあります。

3 契約の終了にあたって

契約の終了にあたっては、別途の支払いが必要になったり、前払金の返還があったりしますので、あらかじめ契約前にも確認しておきましょう。

1. 契約終了事由

契約の終了については、以下のようなケースが想定されます。特に、事業者からの解約の申し出が行われる条件については、トラブルを防ぐため、契約前によく確認する必要があります。

		想定される理由
契約の終了		本人の死亡
解約	入居者からの申出	住まいに対するイメージと実態の不一致や他の入居者との不和などによる引越し、医療機関への入院※
	事業者からの申出	家賃・食費等の滞納、他の入居者への迷惑行為

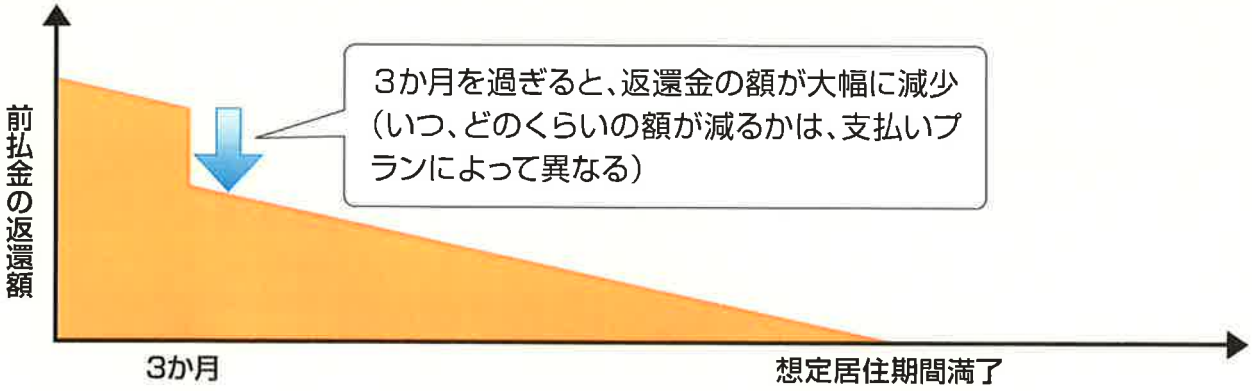
※有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅は医療機関ではないため、一般的な持ち家や賃貸住宅にお住まいになっているときと同様に、医師による医療的な管理が必要になった場合には、そのまま居住することが困難となることもあります。

2. 契約終了時に必要となる費用

通常の使用における経年劣化に伴う壁紙の汚れなどについては、原状回復費用を事業者が負担する契約が一般的です。ただし、入居者の故意・過失による損耗などについては、事業者から原状回復のために必要な費用を請求される場合があります。トラブルを防ぐため、契約前に原状回復が必要な範囲を確認し、入居時に事業者の立ち会いのもとで室内の状況を確認しておく必要があります。

3. 契約終了時に返還される前払金

前払い方式の場合、入居期間によっては、前払金の一部が返還されないことがあります。事業者によって返還金の計算方法が異なりますので、あらかじめ契約内容を十分に確認する必要があります。なお、入居から3か月以内に契約が終了した場合には、入居期間中の居住費用（家賃、食費等）を除いた全額が返還されることが法律で定められています。

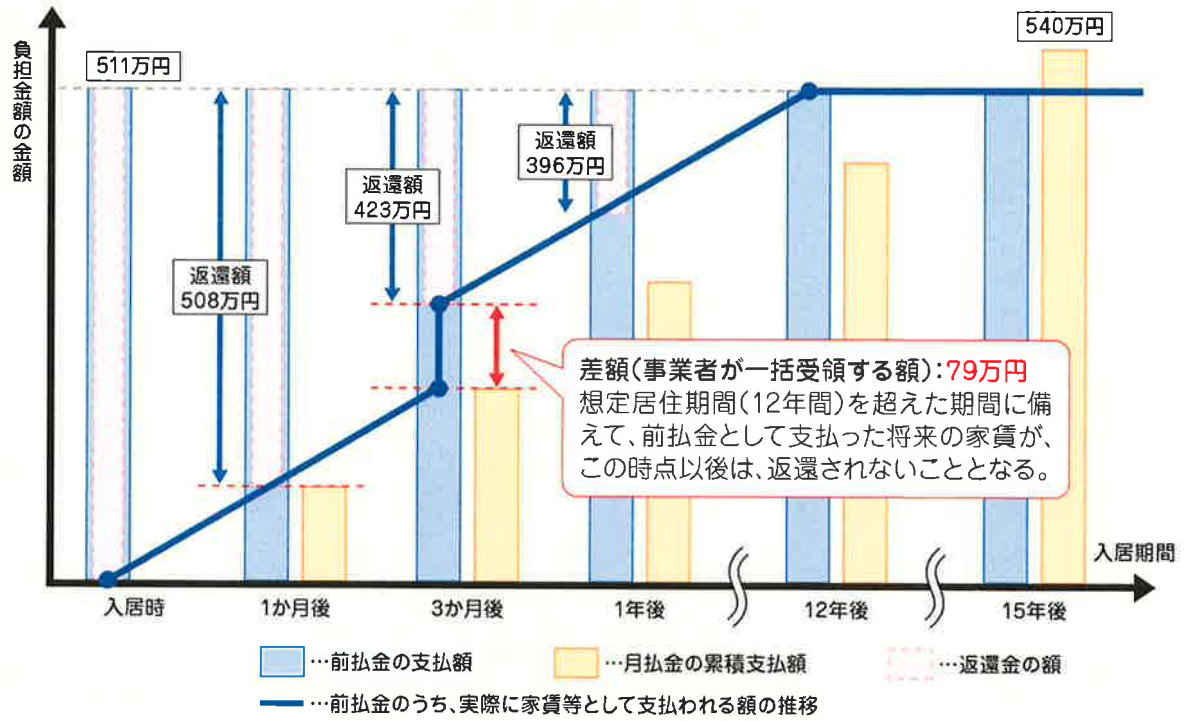


Ⅲ 支払い方式別の支払額・返還額の比較

○支払い方式別に、入居期間の各時点における「入居者が支払う金額」と「契約が終了した場合に返還される金額」を整理すると、以下のグラフ・表のようになります。

○ここでは75歳の健康な男性（想定居住期間12年）をモデルに、月額家賃の3万円分を前払金で支払うこととして、3か月間時点で、想定居住期間を超えた期間に備えて事業者が受け取った家賃が返還されなくなる料金プランを仮定しています。

○なお、このモデルでは、家賃のうち3万円分を前払いしているので、この他に、残りの家賃と、サービス利用料の月々の支払いが必要となります。



入居時点で多額の支払いが求められる

累積の負担額が前払い方式の場合を超える

		入居時	1か月目	3か月目	1年目	12年目	15年目
累積の支払額	前払い方式	511万円	511万円	511万円	511万円	511万円	511万円
	月払い方式	0	3万円	9万円	36万円	432万円	540万円
前払い方式の返還額		511万円	508万円	423万円	396万円	0	0

返還額が大きくダウン

以後は退去しても返還されない

※上記のグラフ・表で示されている金額は、あくまでも参考モデルによるものですので、実際に住まいを選ぶ際には、事業者に対して、ご自身の状況に応じた料金プランを具体的に示してもらうようにすることをお勧めします。

月払い方式と前払い方式は、入居期間に応じて、支払い額の総額が変わります。入居時点で前払金を払うことで将来の負担を軽くするか、途中での引越などを想定して月払い方式にするか、ご自身の生活設計とあわせて慎重に検討してください。