



老発0316第1号
平成24年3月16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



「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」の一部改正について

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

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

なお、本通知は、平成24年4月1日から適用する。

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

記

1. 一時金に関する規定の改正

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第6項の規定が適用される有料老人ホームについては、受領する一時金が、権利金等に該当しないことを契約書等に明示し、契約に際して十分に入居者に対して説明すること。なお、経過措置により権利金等の金品の受領禁止が義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠について入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

- (2) 一時金の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）とすること。
- (3) 一時金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。
 - ①期間の定めがある契約の場合
(1ヶ月分の家賃相当額) × (想定居住期間 (月数))
 - ②終身にわたる契約の場合
(1ヶ月分の家賃相当額) × (想定居住期間 (月数)) + (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額)
- (4) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額については、具体的な根拠により算出された額とすること。
- (5) 老人福祉法第29条第8項の規定により返還される額については、契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、一時金の返還を確実にすること。
- (6) 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則(昭和38年厚生省令第28号)第21条第1項第1号に規定する一時金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。
- (7) 重要事項説明書の利用料金に係る様式の改正

2. 事故発生の防止及び発生時の対応に係る規定の追加

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

3. 未届施設や指導指針を遵守していない施設への指導に係る規定の追加

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

4. その他

- (1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第74号）の施行の際、現に高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについて構造設備の基準を一部緩和する規定の追加

- (2) 家族との交流・外出の機会を確保する努力義務規定の追加
- (3) 協力歯科医療機関を定める努力義務規定の追加
- (4) 整備政令による地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）の一部改正を踏まえ、有料老人ホームの指導主体として指定都市及び中核市の市長を追加

(別添)

○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)

改 正 前	改 正 後
<p data-bbox="159 276 913 344">(略) 有料老人ホーム設置運営標準指導指針について</p> <p data-bbox="159 384 860 453">[別添] 有料老人ホーム設置運営標準指導指針</p> <p data-bbox="143 493 1104 635">老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム(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ものを除く。以下同じ。)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。</p> <p data-bbox="165 675 333 703">1 基本的事項</p> <p data-bbox="181 711 1099 780">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。</p> <p data-bbox="181 788 1099 962">(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っては、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。</p> <p data-bbox="181 970 1099 1112">また、老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示並びに前払金の<u>保全措置の規定</u>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。</p> <p data-bbox="181 1152 286 1181">(2) (略)</p> <p data-bbox="181 1189 1099 1402">(3) 介護保険法第70条、第78条の2又は第115条の2の規定により特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者又は介護予防特定施設入居者生活介護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」、「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」又は「指定介護予防サービス等</p>	<p data-bbox="1144 276 1899 344">(略) 有料老人ホームの設置運営標準指導指針について</p> <p data-bbox="1144 384 1845 453">[別添] 有料老人ホーム設置運営標準指導指針</p> <p data-bbox="1128 493 2089 635">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(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ものを除く。以下同じ。)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。</p> <p data-bbox="1151 675 1319 703">1 基本的事項</p> <p data-bbox="1167 711 2085 780">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。</p> <p data-bbox="1167 788 2085 962">(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っては、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。</p> <p data-bbox="1167 970 2085 1144">また、老人福祉法の帳簿の作成及び保存、情報の開示、<u>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</u>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。</p> <p data-bbox="1167 1152 1272 1181">(2) (略)</p> <p data-bbox="1167 1189 2085 1402">(3) 介護保険法(平成9年法律第123号)第70条、第78条の2又は第115条の2の規定により特定施設入居者生活介護事業者、地域密着型特定施設入居者生活介護事業者又は介護予防特定施設入居者生活介護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、</p>

の事業の人員、設備及び運営に関する基準」のうち当該施設に該当する基準を遵守すること。

(4) 都市計画法による開発許可若しくは建築許可申請前又は開発許可対象外の場合については建築確認申請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。

(5) 建築確認後速やかに都道府県知事への届出を行うこと。

(6) (略)

2 (略)

3 立地条件

(1), (2) (略)

(3) 借地・借家により有料老人ホームを設置する場合には、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。

なお、借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、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つ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。

また、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が終身である場合には、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。

ア 借地の場合

(ア)～(イ) (略)

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。

(4) 都市計画法(昭和43年法律第100号)による開発許可若しくは建築許可申請前又は開発許可対象外の場合については建築確認申請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。

(5) 建築確認後速やかに都道府県知事(地方自治法(昭和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。)への届出を行うこと。

(6) (略)

(7) 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、当該届出を行った上で、本指針の遵守に向け計画的に運営の改善を図ること。

2 (略)

3 立地条件

(1), (2) (略)

(3) 借地・借家により有料老人ホームを設置する場合には、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。

なお、借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあつては、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つ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。

また、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。

ア 借地の場合

(ア)～(イ) (略)

(g) 入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、当初契約の契約期間は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。

(エ)～(ク) (略)

イ 借家の場合

(ア) (略)

(i) 入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、当初契約の契約期間は20年であることとし、更新後の契約期間（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。

(ウ)～(カ) (略)

(キ) 入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、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 規模及び構造設備

(1) (略)

(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し、かつ、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。

(3)～(6) (略)

(7) (6)に定める設備の基準は、次によること。

ア 一般居室は個室とすること。

イ 介護居室は次によること。

(ア), (イ) (略)

ウ 一時介護室を設置する場合には、イによること。

エ 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こと。

オ 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こと。

カ 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こと。

(g) 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。

(エ)～(ク) (略)

イ 借家の場合

(ア) (略)

(i) 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、更新後の契約期間（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。

(ウ)～(カ) (略)

(キ) 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 規模及び構造設備

(1) (略)

(2) 建物は、建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する耐火建築物又は準耐火建築物とし、かつ、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。

(3)～(6) (略)

(7) (6)に定める設備の基準は、次によること。

ア 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。

(ア), (イ) (略)

イ 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こと。

ウ 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こと。

エ 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こと。

キ 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（ア）又は（イ）によること。

（ア）、（イ）（略）

（8）（略）

5（略）

6 施設の管理・運営

（1）（略）

（2）名簿等の整備

入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿を整備しておくこと。入居者、その身元引受人等の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を遵守すること。

また、老人福祉法第29条第3項の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、2年間保存すること。

（3）、（4）（略）

（5）医療機関等との連携

医療機関と協力契約を結び、当該協力医療機関との協力内容、当該協力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。また、協力内容に医師の訪問による健康相談、健康診断が含まれていない場合には嘱託医を確保しておくこと。

（6）（略）

7 サービス

キ 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（ア）又は（イ）によること。

（ア）、（イ）（略）

（8）（略）

（9）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の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、（2）、（3）、（6）及び（7）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。

5（略）

6 施設の管理・運営

（1）（略）

（2）名簿等の整備

入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を明らかにした名簿並びに設備、職員、会計及び入居者の状況に関する帳簿を整備しておくこと。入居者、その身元引受人等の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）を遵守すること。

また、老人福祉法第29条第4項の規定を遵守し、費用の受領の記録、提供したサービスの内容、提供したサービスに係る苦情に関する記録等の事項については帳簿を作成し、2年間保存すること。

（3）、（4）（略）

（5）医療機関等との連携

医療機関と協力契約を結び、当該協力医療機関との協力内容、当該協力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。また、協力内容に医師の訪問による健康相談、健康診断が含まれていない場合には嘱託医を確保しておくこと。なお、協力歯科医療機関を定めるよう努めること。

（6）（略）

7 サービス

入居者に対して、契約内容に基づき、食事、相談助言、健康管理、治療への協力、介護、機能訓練、レクリエーション等に関し、その心身の状況に応じた適切なサービスが提供されること。

(1)～(8) (略)

8 事業収支計画

(1), (2) (略)

(3) 資金収支計画及び損益計画

次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

ア～カ (略)

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

ク (略)

(4) (略)

9 利用料等

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

(1) 家賃相当額

ア (略)

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

入居者に対して、契約内容に基づき、食事、相談助言、健康管理、治療への協力、介護、機能訓練、レクリエーション等に関し、その心身の状況に応じた適切なサービスが提供されること。

(1)～(8) (略)

(9) 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。

8 事業収支計画

(1), (2) (略)

(3) 資金収支計画及び損益計画

次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

ア～カ (略)

キ 一時金（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。

ク (略)

(4) (略)

9 利用料等

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

(1) 家賃相当額

ア (略)

イ 月払い方式の場合で、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。

り一時金方式（終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）により受領する場合については、次によること。

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

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

(ロ) 一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること。

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

また、当該費用については、契約書等に明示すること。

り一時金方式（終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）により受領する場合については、次によること。

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

(イ) 老人福祉法第29条第7項の規定により一時金の保全措置を講じることが義務付けられている有料老人ホームについては、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、一時金に係る銀行の債務の保証等の「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」（平成18年厚生労働省告示第266号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。

(ロ) 一時金の算定根拠については、想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

① 期間の定めがある契約の場合

$(1\text{ヶ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間(月数)})$

② 終身にわたる契約の場合

$(1\text{ヶ月分の家賃相当額}) \times (\text{想定居住期間(月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$

(エ) 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。

(オ) 老人福祉法第29条第8項の規定により返還される額については、契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、一時金の返還を確実に行うこと。

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

(2) 介護費用（介護保険対象外の費用）

ア（略）

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

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

ウ（略）

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

(3)（略）

10 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続き等

ア、イ（略）

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

(2)（略）

(3) 重要事項の説明等

ア（略）

イ 重要事項説明書は、老人福祉法第29条第4項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。特に入

(カ) 入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）第21条第1項第1号に規定する一時金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

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

(2) 介護費用（介護保険対象外の費用）

ア（略）

イ 一時金方式による場合については、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、介護保険の利用者負担分の受領方法として、有料老人ホームが一時金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適当であること。

ウ（略）

エ 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。

(3)（略）

10 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続き等

ア、イ（略）

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

(2)（略）

(3) 重要事項の説明等

ア（略）

イ 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。特に入

居希望者に対しては、設置者の概要、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類（当該有料老人ホームの設置主体が介護保険法第70条等の規定により指定された居宅サービス等の種類（指定居宅介護支援等を含む。）。以下同じ。）、契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕を持って重要事項説明書について十分な説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

(4), (5) (略)

(6) 苦情解決、損害賠償
ア (略)

イ 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行うものとする。

11 情報開示

(1) 有料老人ホームの運営に関する情報

各有料老人ホームにおいて、老人福祉法第29条第4項の情報開示の規定を遵守し、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、契約書（特定施設入居者生活介護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

居希望者に対しては、設置者の概要、有料老人ホームの類型及び指定居宅サービスの種類（当該有料老人ホームの設置主体が介護保険法第70条等の規定により指定された居宅サービス等の種類（指定居宅介護支援等を含む。）。以下同じ。）、契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕を持って重要事項説明書について十分な説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

ウ 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、入居者に対して十分に説明すること。

(4), (5) (略)

(6) 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応
ア (略)

イ 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。

(ア) 事故が発生した場合の対応、(イ)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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

ウ 入居者に対する処遇により事故が発生した場合は、速やかに都道府県、指定都市又は中核市及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じること。

エ ウの事故の状況及び事故に際して採った措置について記録すること。

オ 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。

11 情報開示

(1) 有料老人ホームの運営に関する情報

各有料老人ホームにおいて、老人福祉法第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、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、契約書（特定施設入居者生活介護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。

一時金を受領する施設にあつては、一時金が将来の居住費用、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。さらに、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。

(2) (略)

別表 (略)

別紙様式

重要事項説明書

	記入年月日	
記入者名	所属・職名	

1. 事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先			
事業主体の名称	法人等の種類	なし	あり
	名称	(ふりがな)	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒		
事業主体の連絡先	電話番号		
	FAX番号		
	ホームページ	なし	
	アドレス	あり : http://	
事業主体の代表者	氏名		

付すること。

一時金を受領する施設にあつては、一時金が将来の居住費用、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。さらに、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。

(2) (略)

別表 (略)

別紙様式

重要事項説明書

	記入年月日	
記入者名	所属・職名	

1. 事業主体概要

事業主体の名称、主たる事務所の所在地及び電話番号その他の連絡先			
事業主体の名称	法人等の種類	なし	あり
	名称	(ふりがな)	
事業主体の主たる事務所の所在地	〒		
事業主体の連絡先	電話番号		
	FAX番号		
	ホームページ	なし	
	アドレス	あり : http://	
事業主体の代表者	氏名		

の 氏名及び職名	職名	
事業主体の設立年 月日		

の 氏名及び職名	職名	
事業主体の設立年 月日		

事業主体が当該都道府県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>		
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
居宅介護支援	あり	なし
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問介護	あり	なし
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
介護予防通所介護	あり	なし

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
複合型サービス	あり	なし
居宅介護支援	あり	なし
<居宅介護予防サービス>		
介護予防訪問介護	あり	なし
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		

2 (略)

3. 従業者に関する事項

職種別の従業者の人数及びその勤務形態						
有料老人ホームの人数及びその勤務形態						
実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数
	専従	非専従	専従	非専従		
施設長						
生活相談員						
看護職員						
介護職員						
機能訓練指導員						
計画作成担当者						
栄養士						

介護予防居宅療養管理指導	あり	なし		
介護予防通所介護	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		

2 (略)

3. 従業者に関する事項

職種別の従業者の人数及びその勤務形態						
有料老人ホームの人数及びその勤務形態						
実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数
	専従	非専従	専従	非専従		
施設長						
生活相談員						
看護職員						
介護職員						
機能訓練指導員						
計画作成担当者						
栄養士						

調理員					
事務員					
その他従業者					
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					
※ 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。					
従業者である介護職員が有している資格					
延べ人数	常勤		非常勤		
	専従	非専従	専従	非専従	
社会福祉士					
介護福祉士					
介護職員基礎研修					
訪問介護員1級					
2級					
3級					
介護支援専門員					
従業者である機能訓練指導員が有している資格					
延べ人数	常勤		非常勤		
	専従	非専従	専従	非専従	
理学療法士					
作業療法士					
言語聴覚士					
看護師及び准看護師					
柔道整復士					
あん摩マッサージ指圧師					
夜勤を行う看護職員及び介護職員の人数	最少時の人数（宿直の従事者を除いた人数）				
	平均時の人数				

調理員					
事務員					
その他従業者					
1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数					
※ 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。					
従業者である介護職員が有している資格					
延べ人数	常勤		非常勤		
	専従	非専従	専従	非専従	
社会福祉士					
介護福祉士					
介護職員基礎研修					
訪問介護員1級					
2級					
3級					
介護支援専門員					
従業者である機能訓練指導員が有している資格					
延べ人数	常勤		非常勤		
	専従	非専従	専従	非専従	
理学療法士					
作業療法士					
言語聴覚士					
看護師及び准看護師					
柔道整復士					
あん摩マッサージ指圧師					
夜勤を行う看護職員及び介護職員の人数					
人 数		夜勤帯平均人数 (時～ 時)		最少時人数 (休憩者等を除く)	

看護職員		
介護職員		

特定施設入居者生活介護の提供に当たる従業者の人数及びその勤務形態

実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数
	専従	非専従	専従	非専従		
生活相談員						
看護職員						
介護職員						
機能訓練指導員						
計画作成担当者						
その他従業者						

1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数

※ 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。

従業者である介護職員が有している資格

延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
社会福祉士				
介護福祉士				
介護職員基礎研修				
訪問介護員1級				
2級				
3級				
介護支援専門員				

従業者である機能訓練指導員が有している資格

特定施設入居者生活介護の提供に当たる従業者の人数及びその勤務形態

実人数	常勤		非常勤		合計	常勤換算人数
	専従	非専従	専従	非専従		
生活相談員						
看護職員						
介護職員						
機能訓練指導員						
計画作成担当者						
その他従業者						

1週間のうち、常勤の従業者が勤務すべき時間数

※ 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。

従業者である介護職員が有している資格

延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
社会福祉士				
介護福祉士				
介護職員基礎研修				
訪問介護員1級				
2級				
3級				
介護支援専門員				

従業者である機能訓練指導員が有している資格

延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
理学療法士				
作業療法士				
言語聴覚士				
看護師及び准看護師				
柔道整復士				
あん摩マッサージ指圧師				
管理者の他の職務との兼務の有無				なし
管理者が有している当 該業務に係る資格等	なし	あり	資格等の名称	
特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護職員及び介護 職員の常勤換算方法による人数の割合				

延べ人数	常勤		非常勤	
	専従	非専従	専従	非専従
理学療法士				
作業療法士				
言語聴覚士				
看護師及び准看護師				
柔道整復士				
あん摩マッサージ指圧師				
管理者の他の職務との兼務の有無				なし
管理者が有している当 該業務に係る資格等	なし	あり	資格等の名称	
特定施設入居者生活介護の利用者に対する看護職員及び介護 職員の常勤換算方法による人数の割合				

従業者の当該介護サービスに係る業務に従事した経験年数等（略）

従業者の当該介護サービスに係る業務に従事した経験年数等（略）

4. サービスの内容

4. サービスの内容

施設の運営に関する方針（略）

施設の運営に関する方針（略）

介護サービスの内容、利用定員等				
個別機能訓練の実施（介護報酬の加算）の有無	なし	あり		
夜間看護体制加算（介護報酬の加算）の有無	なし	あり		
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	なし	あり		
利用者の個別的な選択による介護サービスの実施状況	別紙			
協力医療機関の名称 (協力の内容)				
協力歯科医療機関	なし	あり	その名称	
(協力の内容)				

介護サービスの内容、利用定員等				
個別機能訓練の実施（介護報酬の加算）の有無	なし	あり		
夜間看護体制加算（介護報酬の加算）の有無	なし	あり		
人員配置が手厚い介護サービスの実施の有無	なし	あり		
利用者の個別的な選択による介護サービスの実施状況	別紙			
協力医療機関の名称 (協力の内容)				
協力歯科医療機関	なし	あり	その名称	
(協力の内容)				

要介護時における居室の住み替えに関する事項		
要介護時に介護を行う場所		

要介護時における居室の住み替えに関する事項		
要介護時に介護を行う場所		

入居後に居室を住み替える場合		
一時介護室へ移る場合		
判断基準・手続について		
(その内容)		
追加的費用の有無	なし	あり
居室利用権の取扱い		
(その内容)		
入居一時金償却の調整の有無	なし	あり
従前の居室からの面積の増減の有無	なし	あり
従前居室との仕様の変更		
便所の変更の有無	なし	あり
浴室の変更の有無	なし	あり
洗面所の変更の有無	なし	あり
台所の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり

入居後に居室を住み替える場合		
一時介護室へ移る場合		
判断基準・手続について		
(その内容)		
追加的費用の有無	なし	あり
居室利用権の取扱い		
(その内容)		
入居一時金償却の調整の有無	なし	あり
従前の居室からの面積の増減の有無	なし	あり
従前居室との仕様の変更		
便所の変更の有無	なし	あり
浴室の変更の有無	なし	あり
洗面所の変更の有無	なし	あり
台所の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり

		(その内容)	
介護居室へ移る場合			
判断基準・手続について			
(その内容)			
追加的費用の有無		なし	あり
居室利用権の取扱い			
(その内容)			
入居一時金償却の調整の有無		なし	あり
従前の居室からの面積の増減の有無		なし	あり
従前居室との仕様の変更			
便所の変更の有無		なし	あり
浴室の変更の有無		なし	あり
洗面所の変更の有無		なし	あり
台所の有無		なし	あり
その他の変更の有無		なし	あり
(その内容)			

		(その内容)	
介護居室へ移る場合			
判断基準・手続について			
(その内容)			
追加的費用の有無		なし	あり
居室利用権の取扱い			
(その内容)			
入居一時金償却の調整の有無		なし	あり
従前の居室からの面積の増減の有無		なし	あり
従前居室との仕様の変更			
便所の変更の有無		なし	あり
浴室の変更の有無		なし	あり
洗面所の変更の有無		なし	あり
台所の有無		なし	あり
その他の変更の有無		なし	あり
(その内容)			

その他		なし	あり
判断基準・手続について			
(その内容)			
追加的費用の有無		なし	あり
居室利用権の取扱い			
(その内容)			

その他 ()		なし	あり
判断基準・手続について			
(その内容)			
追加的費用の有無		なし	あり
居室利用権の取扱い			
(その内容)			

入居一時金償却の調整の有無	なし	あり
従前の居室からの面積の増減の有無	なし	あり
従前居室との仕様の変更		
便所の変更の有無	なし	あり
浴室の変更の有無	なし	あり
洗面所の変更の有無	なし	あり
台所の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり
(その内容)		
施設の入居に関する要件		
自立している者を対象	なし	あり
要支援の者を対象	なし	あり
要介護の者を対象	なし	あり
留意事項		
契約の解除の内容		
体験入居の内容		
入居定員		
その他		

入居一時金償却の調整の有無	なし	あり
従前の居室からの面積の増減の有無	なし	あり
従前居室との仕様の変更		
便所の変更の有無	なし	あり
浴室の変更の有無	なし	あり
洗面所の変更の有無	なし	あり
台所の有無	なし	あり
その他の変更の有無	なし	あり
(その内容)		
施設の入居に関する要件		
自立している者を対象	なし	あり
要支援の者を対象	なし	あり
要介護の者を対象	なし	あり
留意事項		
契約の解除の内容		
体験入居の内容		
入居定員		
その他		

入居者の状況

入居者の人数（報告に関する計画の基準日の前月末日）

	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
65歳未満						
65歳以上75歳未満						
75歳以上85歳未満						
85歳以上						

入居者の状況

入居者の人数（報告に関する計画の基準日の前月末日）

	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計
65歳未満						
65歳以上75歳未満						
75歳以上85歳未満						
85歳以上						

	自 立	要支援1	要支援2	経過的要介護	合計	
65歳未満						
65歳以上75歳未満						
75歳以上85歳未満						
85歳以上						
入居者の平均年齢						
入居者の男女別人数	男性			女性		
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）						
前年度の有料老人ホームを退去した者の人数						
	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合 計
自宅等						
社会福祉施設						
医療機関						
死亡者						
その他						
	自立	要支援1	要支援2	経過的要介護		合計
自宅等						
社会福祉施設						
医療機関						
死亡者						
その他						
入居者の入居期間						
入居期間	6ヶ月未満	6ヶ月以上 1年未満	1年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年 以上
入居者数						

施設、設備等の状況

建物の構造	建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物	なし	あり
	建築基準法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物	なし	あり
居室の状況	区分	室数	人数
			1の居室の床面積

	自 立	要支援1	要支援2		合計	
65歳未満						
65歳以上75歳未満						
75歳以上85歳未満						
85歳以上						
入居者の平均年齢						
入居者の男女別人数	男性			女性		
入居率（一時的に不在となっている者を含む。）						
前年度の有料老人ホームを退去した者の人数						
	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合 計
自宅等						
社会福祉施設						
医療機関						
死亡者						
その他						
	自立	要支援1	要支援2			合計
自宅等						
社会福祉施設						
医療機関						
死亡者						
その他						
入居者の入居期間						
入居期間	6ヶ月未満	6ヶ月以上 1年未満	1年以上 5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 15年未満	15年 以上
入居者数						

施設、設備等の状況

建物の構造	建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物	なし	あり
	建築基準法第2条第9号の3に規定する準耐火建築物	なし	あり
居室の状況	区分	室数	人数
			1の居室の床面積

	一般居室個室	あり	なし			m ²
	一般居室相部屋					m ²
		あり	なし			m ²
						m ²
	介護居室個室	あり	なし			m ²
	介護居室相部屋					m ²
		あり	なし			m ²
						m ²
	一時介護室					m ²
		あり	なし			m ²
						m ²
共用便所の設置数		うち男女別の対応が可能な数				
		うち車椅子等の対応が可能な数				
個室の便所の設置数		個室における便所の設置割合				
		うち車椅子等の対応が可能な数				
浴室の設備状況	浴室の数	個浴	大浴槽	特殊浴	リフト浴	
その他、浴室の設備に関する事項						
食堂の設備状況						
	入居者等が調理を行う設備状況		なし		あり	
その他、共用施設の設備状況						
	なし	あり	(その内容)			
バリアフリーの対応状況						
	(その内容)					
緊急通報装置の設置状況	なし	一部あり	各居室内にあり			
外線電話回線の設置状況	なし	一部あり	各居室内にあり			
テレビ回線の設置状況	なし	一部あり	各居室内にあり			
施設の敷地に関する事項						
	敷地の面積					
	事業所を運営する法人が所有	なし	一部あり	あり		

	一般居室個室	あり	なし			m ²
	一般居室相部屋					m ²
		あり	なし			m ²
						m ²
	介護居室個室	あり	なし			m ²
	介護居室相部屋					m ²
		あり	なし			m ²
						m ²
	一時介護室					m ²
		あり	なし			m ²
						m ²
共用便所の設置数		うち男女別の対応が可能な数				
		うち車椅子等の対応が可能な数				
個室の便所の設置数		個室における便所の設置割合				
		うち車椅子等の対応が可能な数				
浴室の設備状況	浴室の数	個浴	大浴槽	特殊浴	リフト浴	
その他、浴室の設備に関する事項						
食堂の設備状況						
	入居者等が調理を行う設備状況		なし		あり	
その他、共用施設の設備状況						
	なし	あり	(その内容)			
バリアフリーの対応状況						
	(その内容)					
緊急通報装置の設置状況	なし	一部あり	各居室内にあり			
外線電話回線の設置状況	なし	一部あり	各居室内にあり			
テレビ回線の設置状況	なし	一部あり	各居室内にあり			
施設の敷地に関する事項						
	敷地の面積					
	事業所を運営する法人が所有	なし	一部あり	あり		

抵当権の設定		なし	あり
貸借（借地）			
なし	あり	契約期間 始	終
契約の自動更新		なし	あり
施設の建物に関する事項			
建物の延床面積			
事業所を運営する法人が所有	なし	一部あり	あり
抵当権の設定		なし	あり
貸借（借家）			
なし	あり	契約期間 始	終
契約の自動更新		なし	あり

抵当権の設定		なし	あり
貸借（借地）			
なし	あり	契約期間 始	終
契約の自動更新		なし	あり
施設の建物に関する事項			
建物の構造			
建物の延床面積			
事業所を運営する法人が所有	なし	一部あり	あり
抵当権の設定		なし	あり
貸借（借家）			
なし	あり	契約期間 始	終
契約の自動更新		なし	あり

利用者からの苦情に対応する窓口等の状況（略）
 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状況（略）
 サービス提供内容に関する特色等（略）
 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（略）

利用者からの苦情に対応する窓口等の状況（略）
 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状況（略）
 サービス提供内容に関する特色等（略）
 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（略）

5. 利用料金

年齢により一時金の料金が異なる場合	なし	あり
一時金に関する費用		
①居室に要する一時金（一般居室や介護居室、共用部分の利用のための家賃相当額に充当されるもの）	なし	あり
名称	最低の額	最高の額
人の入居の場合	円	円
	円	円
人の入居の場合	円	円
	円	円
人の入居の場合	円	円
	円	円

5. 利用料金

利用料の支払い方式	一時金方式	月払い方式	選択方式
敷金	円（家賃の ヶ月分）		
一時金方式			
一時金及び月単位で支払う利用料			
年齢に応じた金額設定	なし	あり	
要介護状態に応じた金額設定	なし	あり	
料金プラン			
方/種	一時金	月額	(内訳)
		計	家賃相当額 介護費用 食費 燃料 管理費

一時金の償却に関する事項			
償却開始	入居をした月	なし	あり
	上記以外	(その内容)	
初期償却率 (%)			
償却年月数			
解約時返還金の算定方法			
保全措置の実施状況	なし	あり	(その内容)
②利用者の選定による介護サービス利用料 (人員配置が手厚い場合の介護サービス)		なし	あり
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
「あり」の場合、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとしての合理的な積算根拠			
		なし	あり
名称			
一時金の償却に関する事項			
償却開始	入居をした月	なし	あり
	サービス提供を開始した月	なし	あり
	上記以外	(その内容)	
初期償却率 (%)			
償却年月数			
解約時返還金の算定方法			
保全措置の実施状況	なし	あり	(その内容)

算定根拠	家賃相当額	
	介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。
	食費	
	光熱水費	
	管理費	
	一時金	
	一時金の償却に関する事項	
	償却開始日の設定	入居日
	初期償却率 (%)	
	<small>想定居住期間を過ぎて契約が継続する場合に備えて受領する額</small> 権利金等(※)の額 <small>(※)平成24年3月31日までに老人福祉法第29条第1項の規定により届出がされた施設に限る。</small>	
償却年月数 (想定居住期間)		
契約終了時返還金の算定方法及び返還金の例		

③利用者の個別的な選択による介護サービス利用料		なし	あり
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
名称			
一時金の償却に関する事項			
償却開始	入居をした月	なし	あり
	サービス提供を開始した月	なし	あり
	上記以外	(その内容)	
初期償却 (%)			
償却年月数			
解約時返還金の算定方法			
保全措置の実施状況			
なし	あり	(「あり」の場合、その内容)	
④その他に要する一時金		なし	あり
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
名称			
解約時返還金の算定方法			
保全措置の実施状況			
なし	あり	(「あり」の場合、その内容)	
一時金に対する留意事項等			
なし	あり	(「あり」の場合、その内容)	
介護保険給付以外のサービスに要する費用			

保全措置の実施状況	なし	あり	(保全先)			
三月以内の契約終了による返還金について						
三月の起算日	入居日					
契約終了日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用の算定方法						
一時金の支払方法						
月払い方式						
月単位で支払う利用料						
年齢に応じた金額設定	なし	あり				
要介護状態に応じた金額設定	なし	あり				
料金プラン						
プラン名称	月額	(内訳)				
	計	家賃相当額	介護費用	食費	光熱水費	管理費
※介護保険サービスの自己負担額は含まない。						
算定根	家賃相当額					

月額の場合の利用料の額			
管理費	なし	あり	円
(「あり」の場合、その用途)			
食費	なし	あり	円
(「あり」の場合、その内容)			
光熱水費	なし	あり	円
利用者の個別的な選択による介護サービス利用料			
人員配置が手厚い場合の介護サービス	なし	あり	
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
「あり」の場合、介護保険給付及び利用者負担分による収入によって賄えない額に充当するものとしての合理的な積算根拠			
	なし	あり	
個別的な選択による介護サービス	なし	あり	
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
家賃相当額	なし	あり	円
その他に必要な月額利用料			
	なし	あり	
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			
その他、一時金及び利用料以外に必要な利用料			
	なし	あり	
(「あり」の場合、その内容及び利用料)			

拠	介護費用	※介護保険サービスの自己負担額は含まない。	
	食費		
	光熱水費		
	管理費		
一時金方式・月払い方式共通			
介護保険サービスの自己負担額			
内容	※要介護度に応じて介護費用の1割を徴収する。		
人員配置が手厚い場合の介護サービス(再掲)		なし	あり
内容			
利用料	円(月額・日額)		
算定根拠			
支払い方法	月単位(日割りの有無 あり・なし)		
利用者の個別的な選択による生活支援サービス利用料			
個別的な選択による生活支援サービス		なし	あり
算定根拠			
料金改定の手続			

添付書類：「介護サービス等の一覧表」

※ _____ 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（略）

6. その他

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	あり	なし
有料老人ホーム設置運営指導指針の不適合事項		
なし		
あり	(その内容)	

添付書類：「介護サービス等の一覧表」

※ _____ 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（略）

平成24年 3月16日
事務連絡

各 $\left(\begin{array}{l} \text{都道府県} \\ \text{指定都市} \\ \text{中核市} \end{array} \right)$ 民生主管部（局） 御中

厚生労働省老健局高齢者支援課

有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎
及び返還債務の金額の算定方法の明示について

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第7項の規定に基づき、有料老人ホームの設置者のうち終身にわたって受領すべき家賃等の全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、前払金の算定の基礎を書面で明示することが義務付けられている。

有料老人ホームの設置者に対する指導に際して参考としていただけるよう、下記の家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法を入居契約に明示する際の考え方及び別添の例を示すこととしたので、有料老人ホームに入居しようとする高齢者の保護が適切に図られるよう特段の配慮をお願いする。

記

1 家賃等の前払金の算定の基礎

家賃等の前払金の算定の基礎については、契約形態に応じて入居契約に明示する必要がある。

(1) 期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合（別添の事例1）

$$(1 \text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{契約期間 (月数)})$$

(2) 終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合（別添の事例2）

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52条の終身建物賃貸借契約を締結する場合又は有料老人ホームにおいて終身にわたる利用権契約を締結する場合には、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。）を設定した上で、以下のとおり算定することを基本とする。

$$(1 \text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額})$$

この場合においては、以下の事項に留意する必要がある。

- ① 「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、居住継続率が概ね50%となるまでの期間を考慮して設定すること。

その際、居住継続率は、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居時の年齢、性別、心身の状況等に応じて、簡易生命表（厚生労働省発表）等による平均的な余命等を勘案して、具体的かつ客観的な根拠により示す必要があること。

- ② 家賃等の前払金の額については、毎年度、
- i) 家賃等の前払金の額から、
 - ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還し、
 - iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃等の額に充当し、
 - iv) i) から ii) と iii) を控除した額から家賃等の前払金の保全措置を講ずべき額を除いた額を運用し、翌年度当初の家賃等の前払金の額とすることとし、最終的に退去した（居住継続率が0となる）年度における家賃等の前払金の残高が0とように設定することを基本とし、「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額」を明示すること。
- なお、上記は、前払金の算定の基礎を示すものであり、会計・税務上の収益計上等の処理を示すものではないことに留意する必要がある。
- ③ 想定居住期間は、前払金の償却期間と同じ期間とする必要があること。

2 家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法

家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法については、契約形態に応じて入居契約に明示する必要がある。

(1) 期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合（別添の事例1）

- ①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した（以下「契約が解除等された」という。）場合
(家賃等の前払金の額) - (1ヶ月分の家賃等の額) ÷ 30 × (入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数)
- ②入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合
契約が解除等された日以降、契約期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額

(2) 終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合（別添の事例2）

- ①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合
(家賃等の前払金の額) - (1ヶ月分の家賃等の額) ÷ 30 × (入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数)
- ②入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合
契約が解除等された日以降、想定居住期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額

(参照条文)

○ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）

（届出等）

第二十九条

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

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

○ 老人福祉法施行規則（昭和三十八年厚生省令第二十八号）

（家賃等の前払金の返還方法）

第二十一条 法第二十九条第八項の厚生労働省令で定める一定の期間は、次のとおりとする。

一 入居者の入居後、三月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあつては、三月

二 入居者の入居後、法第二十九条第七項の前払金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合（前号の場合を除く。）にあつては、当該期間

2 法第二十九条第八項の厚生労働省令で定める方法は、次のとおりとする。

一 前項第一号に掲げる場合にあつては、法第二十九条第七項の家賃又は第二十条の九に（次号において「家賃等」という。）の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じる方法

二 前項第二号に定める場合にあつては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、家賃等の前払金の額から控除する方法

家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示の例

事例1：期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合

＜前提条件＞

- ① 家賃等の額
1ヶ月分の家賃の額：6万円
1ヶ月分のサービスの提供の対価：2万円
- ② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額
1ヶ月分の家賃の額のうち3万円
(毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分のサービスの提供の対価2万円)
- ③ 契約期間
5年間

＜家賃等の前払金の算定の基礎＞

(1ヶ月分の家賃の額) × (契約期間 (月数)) = 3万円 × 12ヶ月 × 5年間 = 180万円

＜家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法＞

- ① 入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合
(家賃の前払金の額) - (1ヶ月分の家賃の額) ÷ 30 × (入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数)
例) 入居者の入居後、30日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
180万円 - 3万円 ÷ 30 × 30日 = 177万円
- ② 入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合
契約が解除等された日以降、契約期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃の額
例) 入居者の入居後、3年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
3万円 × 12ヶ月 × (5 - 3)年 = 72万円

事例2：終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合

＜前提条件＞

- ① 家賃等の額
 - 1ヶ月分の家賃の額：6万円
 - 1ヶ月分のサービスの提供の対価：2万円
- ② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額
 - 1ヶ月分の家賃の額のうち3万円
 - (毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分のサービスの提供の対価2万円)
- ③ 運用利率：1%（参考：確定給付企業年金の下限予定利率1.1%(平成23年)）
- ④ 前払金の保全措置：信託（保全措置を講ずべき額を除いた範囲で運用可能）

＜家賃等の前払金の算定の基礎＞

1. 入居時年齢が75歳・男性の場合、平成22年簡易生命表（厚生労働省発表）から平均余命を勘案した居住継続率は以下の表のとおり。

→居住継続率が概ね50%となる期間（12年間）を「想定居住期間」とする。

年齢	死亡率	生存率	入居後の年数	年初居住継続率	年央居住継続率
75	3.1%	96.9%	1	100.0%	98.5%
76	3.5%	96.5%	2	96.9%	95.3%
77	3.9%	96.1%	3	93.6%	91.7%
78	4.4%	95.6%	4	89.9%	87.9%
79	4.9%	95.1%	5	86.0%	83.8%
80	5.5%	94.5%	6	81.7%	79.5%
81	6.2%	93.8%	7	77.2%	74.8%
82	6.9%	93.1%	8	72.4%	70.0%
83	7.7%	92.3%	9	67.5%	64.9%
84	8.6%	91.4%	10	62.3%	59.6%
85	9.6%	90.4%	11	56.9%	54.2%
86	10.6%	89.4%	12	51.5%	48.8%
87	11.6%	88.4%	13	46.1%	43.4%
88	12.9%	87.1%	14	40.7%	38.1%
89	14.2%	85.8%	15	35.5%	33.0%
90	15.5%	84.5%	16	30.5%	28.1%
91	16.9%	83.1%	17	25.7%	23.6%
92	18.3%	81.7%	18	21.4%	19.4%
93	19.8%	80.2%	19	17.5%	15.8%
94	21.4%	78.6%	20	14.0%	12.5%
95	23.0%	77.0%	21	11.0%	9.8%
96	24.7%	75.3%	22	8.5%	7.4%
97	26.4%	73.6%	23	6.4%	5.6%
98	28.2%	71.8%	24	4.7%	4.0%
99	30.1%	69.9%	25	3.4%	2.9%
100	32.0%	68.0%	26	2.4%	2.0%
101	34.0%	66.0%	27	1.6%	1.3%
102	36.0%	64.0%	28	1.1%	0.9%
103	38.1%	61.9%	29	0.7%	0.6%
104	40.2%	59.8%	30	0.4%	0.3%
105	100.0%	0.0%	31	0.3%	0.1%

・生存率：100%－死亡率

・年初居住継続率（○年目）：（○－1年目の年初居住継続率）×（○－1年目の生存率）

・年央居住継続率（○年目）：{（○年目の年初居住継続率）＋（○＋1年目の年初居住継続率）}÷2

2. 最終的に退去した年度（居住継続率が「0」となる31年目）における残高が0となるように、家賃の前払金の額を設定する。

（1年目）

i) 家賃の前払金の額

31年目における前払金の残高が「0」となるよう、逆算して算定

511万円

ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{退去率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 12\text{年間} \times (100\% - 98.5\%) \approx 7\text{万円}$

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 98.5\% \approx 35\text{万円}$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

家賃の前払金のうち残存する期間に係る額 $((1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{居住継続率}))$ と500万円のいずれか低い方

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 12\text{年間} \times 98.5\% \approx 425\text{万円}$

→残高は i) - ii) - iii) $\approx 469\text{万円}$

このうち運用可能な範囲は、iv) を除いた44万円

（2年目）

i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、1年目残高を運用（運用利率1%）

$425\text{万円} + 44\text{万円} \times 1.01 \approx 470\text{万円}$

ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{退去率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 11\text{年間} \times (98.5\% - 95.3\%) \approx 13\text{万円}$

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 95.3\% \approx 34\text{万円}$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

家賃の前払金のうち残存する期間に係る額 $((1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{居住継続率}))$ と500万円のいずれか低い方

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 11\text{年間} \times 95.3\% \approx 377\text{万円}$

→残高は i) - ii) - iii) $\approx 423\text{万円}$

このうち運用可能な範囲は、iv) を除いた46万円

（3～29年目も同じ）

（30年目）

i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、29年目残高を運用（運用利率1%）

$1,644\text{円} \times 1.01 \approx 1,661\text{円}$

ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還
0円

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 0.337\% \approx 1,212\text{円}$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

0円

→残高は i) - ii) - iii) = 449円 (全額運用可能)

(31年目)

i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、30年目残高を運用 (運用利率1%)

$449円 \times 1.01 \doteq 453円$

ii) 退去 (死亡) した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還
0円

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

(1ヶ月分の家賃の額) \times 12ヶ月 \times (居住継続率)

$3万円 \times 12ヶ月 \times 0.126\% \doteq 453円$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

0円

→残高は i) - ii) - iii) = 0円

3. 家賃の前払金の算定の基礎を明示する。

(1ヶ月分の家賃) \times (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有料老人ホームの設置者が受領する額)

$3万円 \times 12ヶ月 \times 12年間 + 79万円 = 511万円$

<家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法>

①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合

(家賃の前払金の額) - (1ヶ月分の家賃の額) \div 30 \times (入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数)

例) 入居者の入居後、30日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

$511万円 - 3万円 \div 30日 \times 30日 = 508万円$

②入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合

契約が解除等された日以降、想定居住期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃の額

例) 入居者の入居後、3年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

$3万円 \times 12ヶ月 \times (12 - 3)年 = 324万円$