

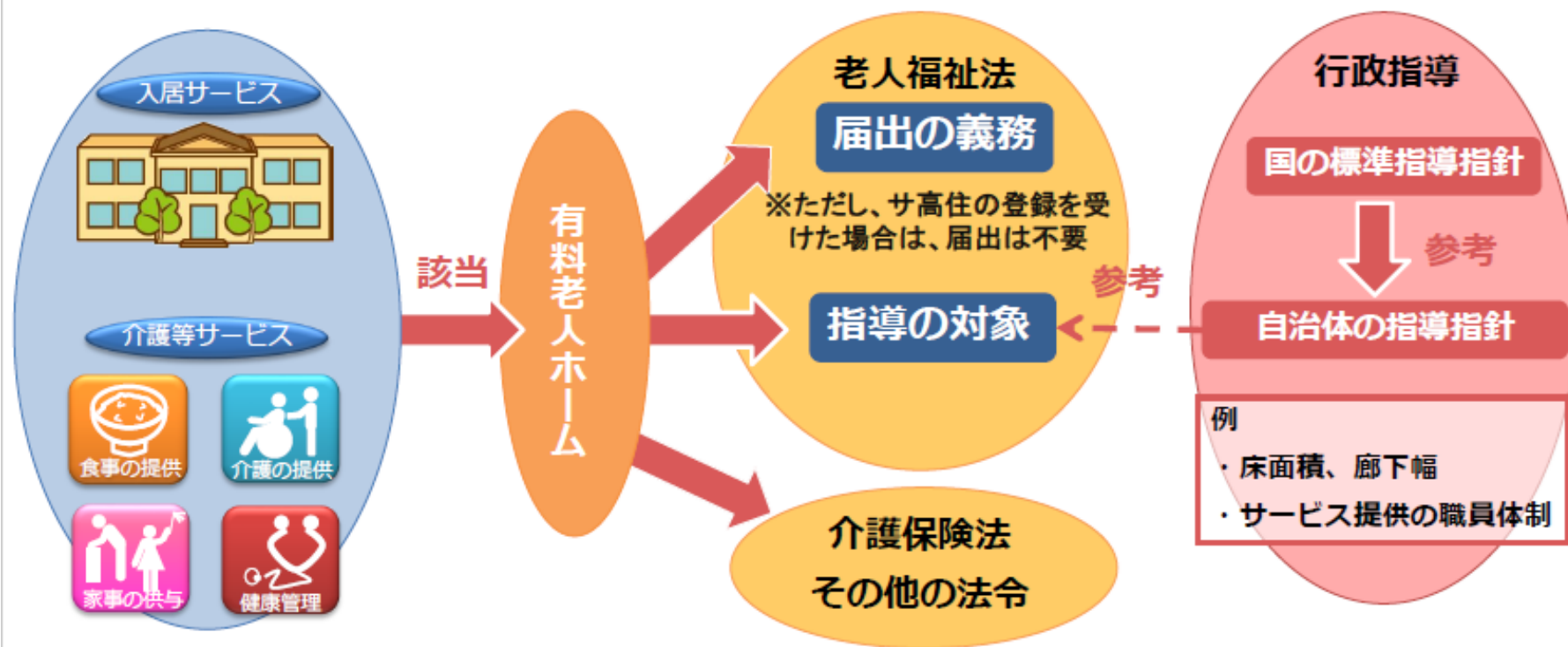
指導指針遵守への現場対応について



公益社団法人 全国有料老人ホーム協会

1. 有料老人ホーム事業と指導監督

- 有料老人ホームの要件（食事の提供などのサービス提供を行う入居事業）に該当する場合、老人福祉法の規定に基づき、届出の義務が発生し、都道府県知事等による指導の対象となる。
- また、自治体において策定する指導指針は、行政指導のためのガイドラインであり、それ自体に法的な拘束力はないが、必要に応じて、老人福祉法の指導を行うかどうかの目安となるものである。
- 一部においては、「届出を行うことによって、指導の対象になる」「指導指針の内容に合わなければ、届出ができない」などの誤解もあるが、制度の適切な理解を促すことが必要である。



2. 事業規制法令

老人福祉法 (届出等)

第29条 有料老人ホーム(老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの(以下「介護等」という。))の供与(他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。第13項を除き、以下この条において同じ。))**をする事業を行う施設**であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。)を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の**都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。**

- 一 施設の名称及び設置予定地
- 二 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地
- 三 **その他厚生労働省令で定める事項**

老人福祉法施行規則

(法第二十九条第一項第三号に規定する厚生労働省令で定める事項)

第二十条の五 法第二十九条第一項第三号に規定する厚生労働省令で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 設置しようとする者の登記事項証明書又は条例等
- 二 事業開始の予定年月日
- 三 施設の管理者の氏名及び住所
- 四 施設において供与をされる介護等の内容
- 五 建物の規模及び構造並びに設備の概要
- 六 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第六条第一項の確認を受けたことを証する書類
- 七 設置しようとする者の直近の事業年度の決算書
- 八 施設の運営の方針
- 九 入居定員及び居室数
- 十 職員の配置の計画
- 十一 法第二十九条第九項に規定する前払金(以下「一時金」という。)、利用料その他の入居者の費用負担の額
- 十二 法第二十九条第九項に規定する保全措置を講じたことを証する書類
- 十三 一時金の返還に関する法第二十九条第十項に規定する契約の内容
- 十四 事業開始に必要な資金の額及びその調達方法
- 十五 長期の収支計画
- 十六 入居契約書及び設置者が入居を希望する者に対し交付して、施設において供与される便宜の内容、費用負担の額その他の入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書

老人福祉法第29条続き

- 2 前項の規定による届出をした者は、厚生労働省令で定める事項に**変更を生じたときは、変更の日から一月以内に**、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 第1項の規定による届出をした者は、その**事業を廃止し、又は休止しようとするときは、その廃止又は休止の日の一月前までに**、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 都道府県知事は、前3項の規定による届出がされたときは、遅滞なく、その旨を、当該届出に係る有料老人ホームの設置予定地又は所在地の市町村長に通知しなければならない
- 5 市町村長は、第1項から第3項までの規定による届出がされていない疑いがある有料老人ホーム(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7条第5項に規定する登録住宅を除く。)を発見したときは、遅滞なく、その旨を、当該有料老人ホームの設置予定地又は所在地の都道府県知事に通知するよう努めるものとする。
- 6 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームの事業について、厚生労働省令で定めるところにより、**帳簿を作成し、これを保存しなければならない。**
- 7 有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与をする介護等の内容その他の**厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。**
- 8 有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、**権利金その他の金品を受領してはならない。**
- 9 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。**
- 10 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。

老人福祉法第29条続き

11 有料老人ホームの設置者は、当該有料老人ホームに係る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つて、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ものとして厚生労働省令で定めるものをいう。)を、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームの所在地の都道府県知事に対して報告しなければならない。

12 都道府県知事は、厚生労働省令で定めるところにより、前項の規定により報告された事項を公表しなければならない。

13 都道府県知事は、この法律の目的を達成するため、有料老人ホームの設置者若しくは管理者若しくは設置者から介護等の供与(将来において供与をすることを含む。)を委託された者(以下「介護等受託者」という。)に対して、その運営の状況に関する事項その他必要と認める事項の報告を求め、又は当該職員に、関係者に対して質問させ、若しくは当該有料老人ホーム若しくは当該介護等受託者の事務所若しくは事業所に立ち入り、設備、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。

14 第18条第3項及び第4項の規定は、前項の規定による質問又は立入検査について準用する。

15 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第6項から第11項までの規定に違反したと認めるとき、入居者の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

16 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者がこの法律その他老人の福祉に関する法律で政令で定めるもの若しくはこれに基づく命令又はこれらに基づく処分に違反した場合であつて、入居者の保護のため特に必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その事業の制限又は停止を命ずることができる。

17 都道府県知事は、前2項の規定による命令をしたときは、その旨を公示しなければならない。

18 都道府県知事は、介護保険法第42条の2第1項本文の指定(地域密着型特定施設入居者生活介護の指定に係るものに限る。)を受けた有料老人ホームの設置者に対して第16項の規定による命令をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該指定をした市町村長に通知しなければならない。

19 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第16項の規定による命令を受けたとき、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、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ものとする

3. 法令違反・行政処分

この法令を踏まえ、厚生労働省から、各自治体への技術的助言として、「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」が発出され、これに基づき、各自治体にて「有料老人ホーム設置運営指導指針」が作成されており、これに基づき指導・監督が行われています。

法令違反の罰則

- 第38条 **1年以下の懲役または100万円以下の罰金**
第29条第16項の規定による命令に違反
- 第39条 **6月以下の懲役または50万円以下の罰金**
第29条第15項の規定による命令に違反
- 第40条 **30万円以下の罰金**
第29条第1項から第3項までの規定による届出をせず、又は虚偽の届出をしたとき。
第29条第13項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による質問に対して答弁をせず、若しくは虚偽の答弁をし、若しくは同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避したとき。

行政処分

①改善命令〔法29条15項〕

- －老福法第29条6～11項違反
- －入居者の処遇に関する不当行為
- －運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき
- －入居者保護のため必要があると認めるとき



②事業停止命令〔法29条16項〕

- －改善命令、その他関係法令 の違反

令和8年度 寝屋川市有料老人ホーム立入検査実施計画

老人福祉法及び「寝屋川市有料老人ホーム設置運営指導要綱」に基づき、寝屋川市が所管する有料老人ホームに対して行う立入検査の実施計画を次のように定めます。

1 本計画の対象

検査対象施設については、以下の事項に基づき選定することとする。

- (1) 検査対象施設は届出のあるすべての施設のうち、これまで本市が立入検査を行っていない施設とします。
- (2) 緊急を要する案件等については、(1)の施設にかぎらず、随時対応することとします。

2 実施時期

原則として令和8年7月から令和9年3月まで

3 立入検査の具体的方法等

- (1) 検査対象施設に対する立入検査実施通知は、原則として実施日の概ね3週間前までに実施します。
- (2) 検査対象施設の規模等に応じて、2人以上の立入検査班を編成して実施します。
- (3) 立入検査において改善の指示を行った事項については、1か月程度の期限を付して、改善報告書の提出を求め、改善状況の確認を行います。

4 主な検査項目

- (1) マニュアルの作成整備及び研修の実施・記録
身体拘束廃止、高齢者虐待防止、災害対策（防火、防災を含む）、感染症・食中毒予防、事故防止、苦情処理、初任者 等
- (2) 委員会の開催及び指針の整備等
身体拘束、高齢者虐待防止、事故防止、感染症の予防及びまん延防止

令和8年度 寝屋川市有料老人ホーム立入検査実施計画

4 主な検査項目

(3) 緊急時・非常時の対応及び対策

- ・業務継続計画の策定及び研修、訓練の実施状況
- ・防火防災設備の点検
- ・避難訓練等の実施・記録
- ・非常食、医薬品等生活必需品の備蓄

(4) 管理規程及び重要事項説明書における説明等

(5) 協力医療機関の協力内容等

(6) 帳簿類の作成整備及び保存

- ・各種サービス提供記録
- ・入居者一覧、緊急連絡網（名簿）
- ・苦情、事故報告（ヒヤリハットを含む）の共有及び再発防止

(7) 前払金

算定根拠、返還方法、保全措置の明示

(8) 運営懇談会の設置及び開催

(9) その他

- ・建物、設備
- ・職員の配置

5 提出書類

施設から提出を受ける書類は、寝屋川市有料老人ホーム設置運営指導要綱に基づく自主点検票とします。

寝屋川市有料老人ホーム設置運営指導要綱

寝屋川市有料老人ホーム設置運営指導要綱（平成28年10月1日制定）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条

この要綱は、老人福祉法（昭和38年法律第133号）、老人福祉法施行令（昭和38年政令第247号）及び老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）に定めるもののほか、寝屋川市の区域内の有料老人ホームの適正な運営に資するため、有料老人ホームの設置者及び設置しようとする者に対して市長が行政指導を行うための基準を定めるものとする。

（行政指導を行うための基準）

第2条

有料老人ホームの設置者及び設置しようとする者に対して行政指導を行うための基準は、**大阪府有料老人ホーム設置運営指導方針**（平成14年7月18日制定）（第1項を除く。）に定めるところによる。

附 則 この要綱は、平成31年3月26日から施行する。

令和7年度 有料老人ホーム立入検査 主な指導事項一覧

項目	指導事項	ポイント
研修・訓練の実施 マニュアルの整備	必要な研修及び訓練が行われていなかったため、改めること。	指針に基づき必要な研修及び訓練について、定期的実施する必要があります。また、円滑な業務運営に資するため、研修及び訓練内容について職員間の情報共有及び連携強化を図ってください。
	必要なマニュアルが整備されていなかったため、改めること。	施設サービスの質の確保及び向上のため、指針に基づき必要なマニュアルを整備し、職員に周知徹底を図ってください。
非常災害対策	消防法に基づく消防用設備等の機器点検が6か月に1度行われていなかったため、実施すること。	消防法に基づく消防用設備等の点検については、総合点検を年に1回、機器点検を6か月に1回行う必要があります。
	避難等の訓練（年2回実施）のうち1回は夜間を想定したものとすること。	避難訓練は最低年2回以上実施し、うち1回は夜間を想定した訓練としてください。
運営懇談会	運営懇談会が開催されていないため、定期的開催すること。	施設の運営について、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、定期的開催する必要があります。
衛生管理	洗剤等の誤飲・誤食を防止するための措置を講じること。	洗剤等の誤飲・誤食を防止するため、それらを保管するための鍵付き保管庫等を備える等、必要な措置を講じてください。
	汚物処理室は独立して設置するか、これによりがたい場合は、カーテン等で仕切るなど、衛生的な配慮を講じること。	汚物処理室は、保健衛生に配慮し、独立して設置する必要があります。これによりがたい場合は、カーテン等で仕切るなど、飛沫感染に注意し衛生的な配慮を講じてください。
帳簿の整備	安否確認及び生活相談に係る記録が確認できないため、記録した帳簿を整備すること。	毎日1回以上安否確認等を実施し、その内容を記録するよう帳簿の整備、保存してください。

4. 指導指針違反事例／対応

○指導指針の項目(違反事例の多い項目)

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 1 趣旨 | 10 有料老人ホーム事業の運営 |
| 2 用語の定義 | 11 サービス等 |
| 3 有料老人ホーム該当施設の判断 | 12 事業収支計画 |
| 4 基本的事項 | 13 利用料等 |
| 5 設置者 | 14 契約内容等 |
| 6 立地条件 | 15 情報開示 |
| 7 規模及び構造設備 | 16 電磁的記録等 |
| 8 既存建築物等の活用の場合等の特例 | |
| 9 職員の配置・研修及び衛生管理等 | |

○指針を読み取るうえでの留意点

指針規定の書きぶり(文末表現)

- ・「すること。」「しなければならない」
- ・「努めること。」「努めなければならない。」
- ・「望ましいこと。」「配慮すること。」

遵守義務(行政処分の対象となり得る)

努力義務

※違反とは評価されない

(1) 6 立地条件

【指針】

(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。

【違反防止のポイント】

☑土地建物が自己所有の場合に限らず、賃借の場合でも設置者は自ら謄本で権利関係を確認する必要がある。

(抵当権、不動産質権、先取特権、仮登記担保権、予約完結権、地役権、等)

☑最低でも年に1回は確認しておきたい。

(2) 7 規模及び構造設備

【指針】

(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、緊急通報装置を居室、居室内の便所、浴室及び脱衣所等の適切な箇所に設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図ること。(後略)

【違反防止のポイント】

☑消火設備の未設置ホームへの指摘もあり、対応が必要。

☑スプリンクラー設置について、開設時は対象者が少なくても、将来「主として避難が困難な要介護者」の状況になった時点で設置が義務付けられるため、注意が注意

(3)7 規模及び構造設備

【指針】

(9)七 廊下幅

廊下幅は、入居者が車椅子等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ及びロによること。
イ 車椅子使用者がすれ違うことができるよう、廊下の有効幅員(注:両手すり設置後の内法。以下同じ)は、1.8メートル以上とすること。また介護付有料老人ホームにあっては、避難経路が集中する中廊下の有効幅員は2.7メートル以上とすること。ただし、すべての居室が個室で、1室当たりの床面積が18㎡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は、廊下の有効幅員は1.4メートル以上とすることができる。その場合も、中廊下等の有効幅員は1.8メートル以上とすること。

(4)9 職員の配置・研修及び衛生管理等

【指針】

(1)三 入居者の実態に即し、夜間の介護及び緊急時に対応できる職員体制とし、昼夜を問わず1名以上の職員が常勤していること。ただし夜間においては宿直体制を否定するものではない。これによりがたい場合は、知事と協議すること。

【違反防止のポイント】

- ☑大阪府指針の場合、他自治体のような「一般居室」や「介護居室」での廊下幅基準ではなく、ホームの種類と居室面積で区分されていることに注意。
- ☑指針不適合で既存建物をホームに転用する場合は、改善計画が必要。

【違反防止のポイント】

- ☑住宅型ホームの場合であっても、必要に応じた夜勤職員の配置が必要だが、違反事例が多い。(宿直と夜勤の違い)
- ☑過去の札幌市でのホームの火災や、長崎県のグループホーム火災をみても、入居者の急変等に備える取り組みが重要。

(5)9 職員の配置・研修及び衛生管理等

【指針】

(2)一 職員研修

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(初任者、人権、身体拘束廃止、虐待防止、感染症対策、食中毒対策、事故対応等)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、老人の心身の特性、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定期的に行うこと。

(後略)

【違反防止のポイント】

- ☑職員に対して定期的に研修を実施していないホームが散見される。
- ☑中途採用者も含め年間の研修計画を立てて実施し、実施記録を保存する必要がある。

(6)10 有料老人ホーム事業の運営

【指針】

(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、緊急時の基準(病気、発熱、事故において、どのレベルで連絡するか等)を定め、入居者及び家族又は身元引受人等の氏名及び連絡先等(住所・電話番号、入居者との続柄および連絡が取れない場合に備えて、複数名の家族等の日中・夜間の連絡先)を記載した名簿を整備しておくこと。

【違反防止のポイント】

- ☑入居者、身元引受人等の名簿を作成していない、又は随時更新していないホームがある。
- ☑通常の連絡だけでなく、大規模災害等でも重要な書類であり、【保管ー持ち出し】に留意して対応しなければならない。

(7)10 有料老人ホーム事業の運営

【指針】

(3)二 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、緊急やむを得ない理由、入居者、家族及び身元引受人への説明とやむを得ない身体拘束に関する説明書(以下「同意書」という。)、経過記録並びに身体拘束廃止委員会の開催記録

【違反防止のポイント】

- ☑緊急的な身体拘束を実施した際に記録が保存されていないケースがある。
- ☑緊急的な拘束の場合でも、組織的に検討した上で実施に際しては、身元引受人等に連絡する必要がある(記録は必須)。

(8)10 有料老人ホーム事業の運営

【指針】

(5) 業務継続計画の策定等

イ 感染症や非常災害の発生時において、入居者に対する処遇を継続的に行うための、及び非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画(以下「業務継続計画」という。)を策定し、当該業務継続計画に従い必要な措置を講じること。計画の策定にあたっては、「介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドライン」及び「介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドライン」を参照されたい。また、想定される災害等は地域によって異なるものであることから、項目については実態に応じて設定すること。なお、感染症及び災害の業務継続計画を一体的に策定することを妨げるものではない。

□ 必要な研修及び訓練の定期的な実施

ハ 定期的な業務継続計画の見直し

【違反防止のポイント】

- ☑策定したBCPについて、研修や見直しが行われていないケースがある。
- ☑BCPの中にこれらについても織り込んだ上で、適切に対応する必要がある。

(9)10 有料老人ホーム事業の運営

【指針】

(9) 医療機関等との連携

(イ～ハ 略)

ト 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。

チ 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。

リ 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。

【違反防止のポイント】

- ☑入居者の医療機関の選択権を確保しなければならない。
- ☑入居契約上で特定の医療機関を受診することを義務付けるケースがある。

(10)10 有料老人ホーム事業の運営

【指針】

(10) 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 入居者の介護保険サービスの利用にあっては、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保険サービスの利用を妨げないこと。

ニ 訪問介護事業所、通所介護事業所等の介護保険サービス事業所が併設している場合は次のとおりとする。

①各事業所における人員配置、事務スペース、運営、サービスの提供及び書類の保管等が明確に区分されていること。

②入居者が安心、安全、快適に生活を営むことができるよう、プライバシーの確保及び感染症対策等を徹底すること。なお、各事業所の玄関については独立して設置することが望ましい。

【違反防止のポイント】

- ☑設置者が併設する居宅サービス等に誘導する、入居契書で特定の居宅サービス利用を義務付けるケースがある。
- ☑入居者や家族が自ら選択することを妨げないこと。

(11)11 サービス等

【指針】

(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っては、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。

【違反防止のポイント】

- ☑ **住宅型ホームで、併設する居宅サービス事業所と、ホームが独自に雇用する介護職員を区分しないケースが非常に多い。**
- ☑ **勤務表(シフト表)、重要事項説明書で明確に区分する。不区分の場合は、居宅事業所の人員配置減算になる場合があるので、注意。**

(12)11 サービス等

【指針】

(1)十一 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、家族又は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 設置者がやむを得ず入居者の金銭等を管理する場合にあっては、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、家族又は身元引受人等への出納簿等による定期的報告等を管理規程等で定めること。**なお、上限額についても定めるよう努めること。

ハ 出納簿の確認は、**定期的(月1回程度)に複数職員で確認するとともに、本人又は家族等への報告を行うこと。**

【違反防止のポイント】

- ☑ **例外的に金銭管理を行う場合、事務管理等を規定しないホームがある。**
- ☑ **入居者の金銭を取り扱う場合は、窃盗等が発生しないよう物理的な安全管理も重要である。**

(13)14 契約内容等

【指針】

(2) 契約内容

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。

(14)14 契約内容等

【指針】

(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)第二章第二節(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。

【違反防止のポイント】

☑入居契約には、「入居日や家族等の権利義務、契約解除要件、前払金について、介護サービスの内容等を指針に基づいて規定しなければならない。

※有老協では無料で会員サポートを実施

☑特に、物価、人件費高騰により、月額利用料を値上げするホームが増加しているが、手続きを行わないものが散見される。

☑改定に当たっては、合理的根拠を示し、運営懇談会の意見を聴いた上で実施する必要がある。

【違反防止のポイント】

☑例えば、「事故が発生した場合に〇〇万円以上の損害賠償は行わない」、や「自己の損害賠償は行わない」とする契約書に規定するホームがある。

☑こうした場合には、「事業者の責めに帰すべき事由がある場合に賠償する」等の規定に修正しなければならない(改正民法)。

(15)15 情報開示

【指針】

(2) 有料老人ホームの経営状況に関する情報
次の事項に留意すること。

イ 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。

【違反防止のポイント】

- ☑「貸借対照表等は入居契約するまで見せない」とするホームがある。
- ☑上記の規定は特に月払いホームにも適用されることとなったので、注意が必要。

(16)15 情報開示

【指針】

(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し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。

【違反防止のポイント】

- ☑パンフレットや広告において、ホーム名を表示する際に、類型・表示事項を付記しないホームがあるので注意。
- ☑その他、有料老人ホームの広告表示には、景品表示法上で厳しい規制がかけられているので注意。

(16)15 情報開示

【指針】

(6) 入居者募集等

四 入居募集に当たり、有料老人ホームが、高齢者向け住まいへの入居を希望する者に関する情報の提供等を行う事業者(以下「情報提供等事業者」という。)と委託契約等を締結する場合は、次の事項に留意すること。

イ 情報提供等事業者と委託契約等を締結する場合には、例えば、入居希望者の介護度や医療の必要度等の個人の状況や属性に応じて手数料を設定するといった、**社会保障費の不適切な費消を助長するとの誤解を与えるような手数料の設定を行わないこと。**また、上記のような**手数料の設定に応じないこと。**また、情報提供等事業者に対して、入居者の月額利用料等に比べて高額な手数料と引き換えに、優先的な入居希望者の紹介を求めないこと。

ロ 情報提供等事業者の選定に当たっては、当該情報提供等事業者が入居希望者に提供するサービス内容やその対価たる手数料の有無・金額についてあらかじめ把握することが望ましいこと。

また、公益社団法人全国有料老人ホーム協会、一般社団法人全国介護付きホーム協会及び一般社団法人高齢者住宅協会の3団体で構成する高齢者住まい事業者団体連合会が運営する「高齢者向け住まい紹介事業者届出公表制度」に届出を行い、行動指針を遵守している事業者を選定することが望ましいこと。

入居者の紹介手数料については、以上のように明記されていますが、問題は「社会保障費の不適切な費消」言い換えれば、「本来の目的とは異なる社会保障費の利用」であることから考えると、例えば、介護報酬や診療報酬を見込んだ家賃や管理費の料金設定なども問題視される可能性があります。