

# 有料老人ホームの設置運営指導指針の全部改正について

平成3年3月28日 老福第72号  
厚生省大臣官房老人保健福祉部長

有料老人ホームの指導については、「有料老人ホームの設置運営指導指針について」（昭和49年11月5日社老第90号社会局長通知）の別紙「有料老人ホーム設置運営指導指針」（以下「指針」という。）により行われてきたところであるが、昨年6月に成立した老人福祉法等の一部を改正する法律（平成2年法律第58号）の一部が4月より施行されるのに併せて、その改正の趣旨等を踏まえ、別添のとおり指針を改正することとしたので、次の事項に留意のうえ、貴管下の有料老人ホームに対して適切な指導を行われない。

## 1 指針の性格

有料老人ホームについては、いったん事業を開始すると事業の安定的かつ継続的な運営が求められることから、行政側としては、設置前に経営面を含めた十分な指導を行うとともに、事業開始後においてもサービス水準や経営の安定性の確保のために引き続き十分な指導を行う必要がある。このような事業の性格を踏まえ、この指針は、設置前及び事業開始後の継続的な指導を行うに当たって、有料老人ホームである以上、入居者の福祉という観点から少なくとも満たすことが求められる事項について行政としてその指導の指針を示したものである。

## 2 指導上の留意点

### （1）届出等の指導

有料老人ホームの設置に当たっては、都市計

画法による開発許可又は建築許可（都市計画法第43条に規定する許可をいう。以下同じ。）の申請前に十分な協議を行うよう指導されたい。開発許可及び建築許可対象外の場合にあつては、建築確認申請前に十分な協議を行うよう指導されたい。

届出の受理については建築基準法による建築確認後建物着工前に行うこととし、それまでに必要な指導を十分行われたい。また、入居募集については、届出後に行うよう指導されたい。

### （2）着工についての指導

建築の着工については、原則として、相当数の入居見込者が確保されており事業の確実な遂行が見込まれる段階において開始するよう指導されたい。着工段階において相当数の入居見込者が確保されていないような場合については、入居金の返還債務について銀行保証等を付すよう指導されたい。

### （3）介護についての指導

今般、介護に着目して有料老人ホームの類型分けを行うこととしたが、現在のところ高齢者の多くは有料老人ホームに対して特に介護面について大きな期待を寄せていることから、極力そのような需要実態に即した十分な介護体制を整えた施設とするよう指導されたい。

また、介護専用型有料老人ホームについては、別途指針を定め通知することとしているが、当面、介護型ホームに準じて指導されたい。

#### (4) 関係機関との連携

有料老人ホームの設置計画を開発許可又は建築許可の申請前に把握できるよう開発許可担当部局等の関係部局との連携体制の確立を図らきたい。また、指導に当たっては、関係部局及び管下市町村と十分な連携を図らきたい。

なお、このことについては、建設省建設経済局も了解済みであるので念のため申し添える。

#### (5) 開設後の指導

毎年、貸借対照表、損益計算書等の財務諸表の提出を求め、その経営状況の把握を行うとともに、少なくとも3年毎に事業収支計画の見直しを行うこととし、財務諸表との乖離がある場合にはその原因を解明し対処方針等を報告させ、適切な措置を講ずるよう指導されたい。なお、報告徴収の詳細については、別途通知する「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3年3月28日老福第73号 厚生省大臣官房老人保健福祉部老人福祉課長通知）によらきたい。

#### (6) 全国有料老人ホーム協会及びシルバーサービス振興会との連携

今回の老人福祉法の改正により決定化された（社）全国有料老人ホーム協会の設立相談を受けるとともに、同協会への入会及び（社）シルバーサービス振興会が実施を予定しているシルバーマークの取得について、十分な指導を行われたい。また、有料老人ホームに対する指導及び協議に当たっては、（社）全国有料老人ホーム協会及び（社）シルバーサービス振興会と十分連携を図らきたい。

#### (7) 既存施設の取り扱い

原則として、平成3年4月1日現在において、建築確認申請を行っていない有料老人ホームについては、本指針に基づき指導を行うこととし、それ以外の有料老人ホームについては、変更可能な部分について、本指針に準じて適切な指導を図らきたい。

### 3 主要な改正点

#### (1) 安定的な経営確保のための基準の充実

30年間の長期の事業収支計画を策定するなど綿密な計画に基づき事業を実施するものとする。

また、建物の着工については、原則として、相当数の入居見込者が確保されているなど事業の確実な遂行が見込まれる段階において開始すること。着工段階において相当数の入居見込者が確保されていないような場合については、入居金の返還債務について銀行保証等が付されることとなっていること。

#### (2) 入居者に対する情報開示の推進

消費者である高齢者が有料老人ホームを適切に選択できるよう、介護に着目して有料老人ホームの類型分けを行うこととしたが、その表示を義務付けるとともに、介護サービスについて、提供される場所、サービスの内容、頻度及び費用負担を明示するものとする。

#### (3) 適正な契約手続き、入居金の支払いの確保

開設後において体験入居制度を設けるとともに、契約に当たっては入居金の内金は入居金の20%以内に留め、入居前の解約の場合には申込金及び適正な額の違約金を除いては全額返還するものとする。

#### (4) 借地借家での設置

借地・借家での設置については、これまで原則として好ましくないこととされていたが、長期安定的な契約が結ばれている場合等については認めるものとする。

#### (5) 分譲型有料老人ホームについての基準

いわゆる分譲型有料老人ホームについては、老人福祉法に基づく届出は必要ないが、同法に基づく有料老人ホームと同様、老人に対して食事、介護等のサービスを提供するものであるので、当該サービスについて、同法に基づく有料老人ホームに準じて指導するものとする。

## 有料老人ホーム設置運営指導指針

### 1 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。
- (2) 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。
- (3) 地元市町村及び都道府県との事前協議と並行して、(社)全国有料老人ホーム協会の入会審査を受けるとともに、開設時において同協会に設ける有料老人ホーム入居者基金への加入手続きをとること。また、併せて、(社)シルバーサービス振興会のシルバーマークの審査を受けること。
- (4) 構想段階において、地域特性、需要動向等の市場分析を行うとともに、計画が具体化した段階において、市場調査を行い、相当数の入居見込者を確保すること。
- (5) 建築確認後速やかに都道府県への届出を行うこと。
- (6) 都道府県知事への届出後に入居募集を行うこと。
- (7) 建物の着工については、原則として、相当数の入居見込者が確保されているなど事業の確実な遂行が見込まれる段階において開始することとする。着工段階において相当数の入居見込者が確保されていないような場合については、入居金の返還債務について銀行保証等が付されることとなっていること。

### 2 設置主体

- (1) 有料老人ホームの設置主体は、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) 公益法人にあっては、有料老人ホームの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同時に、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。また少数の個人の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。

### 3 立地条件

- (1) 入居者が健康で安全な生活を維持できる環境をもった場所であるとともに、有料老人ホームの敷地は入居者の処遇、健康及び防災上適切な広さを有するものであること。
- (2) 十分な入居者を確保できるような交通、環境等の立地条件が整っているなど市場ニーズに適合していること。
- (3) 医療機関との連携協力が可能な地域であること。
- (4) 市街化調整区域での有料老人ホームの設置の場合には、「市街化調整区域における有料老人ホームの取扱いについて」(昭和61年8月2日社老第89号厚生省社会局老人福祉課長通知)によること。
- (5) 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恐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。

(6) 借地・借家により有料老人ホームを設置する場合には、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。

#### ア 借地の場合

(ア) 有料老人ホーム事業のための借地であること、終身利用型の場合はその旨及び地主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。

(イ) 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。

(ウ) 当初契約の契約期間は30年以上であること。

(エ) 自動更新条項が契約に入っていること。

(オ) 無断譲渡、転貸の禁止条項が契約に入っていること。

(カ) 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地主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。

(キ) 賃料引き上げの方法が長期に渡り定まっていること。

(ク) 地主が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。

(ケ) 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。

#### イ 借家の場合

(ア) 有料老人ホーム事業のための借家であること、終身利用型の場合はその旨及び家主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。

(イ) 当初契約の契約期間は20年であること。

(ウ) 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。

(エ) 無断譲渡、転貸の禁止条項が契約に入っていること。

(オ) 賃料引き上げの方法が長期に渡り定まっていること。

(カ) 家主が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。

(キ) 借家人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

(ク) 建設協力金、保証金、貸付金等を借家人である運営事業者が家主に拠出していること又は家主が運営事業者の主要な株主であることが望ましいこと。

(ケ) 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) 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とし、かつ、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消化設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故・災害の際の設備を十分設けること。

(3) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等利用者の保健衛生について十分考慮されたものであること。

また、廊下、居室等利用者が通常移動する範囲の設備については、車椅子での移動が可能なスペースと構造を確保すること。

(4) ア 次の設備を設けること。ただし他の施設の設備を利用すること等により入居者のサービスに支障がない場合は、設備の一部を設けないことができる。

専用居室、食堂(厨房を含む)、医務室(又は健康管理室)、特別介護室、浴場(又は浴室)、特別浴室、談話室(又は応接室)、外来宿泊室、洗濯室、便所、ヘルパー室、事務室(フロントを含む)、宿直室、館内放送設備、自家発電設備、ナースコール等通報装置、エレベーター

- (2階建以上の場合)、倉庫
- イ 入居者の需要動向等を考慮し次の設備を設けることが望ましいこと。  
入居者が健康で生きがいをもって生活することに資する施設。  
(例えば、スポーツ、レクリエーション施設、図書室等)
- (5) 前項に掲げる設備の基準は、次によること。
- ア 専用居室は個室とすること。
- 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したものとすること。
- ウ 特別介護室は、「養護老人ホーム及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準(昭和41年厚生省令第19号)(以下「特養設備運営基準」という。)の特別養護老人ホームにおける居室の設備基準を満たしたものとすること。なお、特別介護室の定員は入居定員(次項に掲げる介護居室の定員を除く。入居定員の算定に当たっては居室数の1.3~1.5倍を標準とする。)の5%以上とすること。ただし、設置主体が同一であること又は提携契約を結んでいることにより、常時介護を必要とする状態になった入居者が他の有料老人ホームの特別介護室又は介護居室を迅速に利用できる場合であって、入居時にその旨が入居契約書又は管理規程上明らかにされている場合は、この限りではない。
- (6) 入居時よりねたきり等により常時介護を必要とする者(以下「要介護者」という。)を相当数入居させることを予定している有料老人ホーム(以下「介護型ホーム」という。)にあつては上記のほか次によること。
- ア 4(4)アの設備、介護居室及び機能回復訓練室を設けること。
- イ 介護居室は、要介護者が介護を受けながら日常生活を営むところとし、1室の入室定員は4人以下とすること。
- ウ 介護居室1室に2人以上の者を入室させる場合にあつては、プライバシーの保護に十分配慮した設備とすること。
- エ 特養設備運営基準第18号第3項第1号、第

3号及び第4号並びに第4項の規定は要介護者が使用する設備について、同条第5項の規定は介護居室のある区域について準用すること。

この場合において、同基準中「居室」とあるのは「介護居室」と読み替えるものとする。

また、介護居室の入居者1人当たりの床面積は、収納設備等を除き、8.25平方メートル以上とすること。

オ 介護居室について、1階に設けるものを除き、消防法施行規則(昭和36年自治省令第6号)に規定するスプリンクラーを設置することを要しない部分以外のものについては、スプリンクラーを設置すること。

## 5 職員の配置等

### (1) 職員の配置

ア 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。

施設長、事務員、生活相談員、ヘルパー、看護婦(又は准看護婦)、栄養士、調理員

イ 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。

ウ 介護型ホームにあつては、要介護者を直接処遇する職員の数は、おおむね要介護者を4:1で除して得た数以上とする。

エ また、介護型ホームにあつては、機能回復訓練担当者を配置すること。

### (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、ヘルパー等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。

## 6 施設の管理・運営

### (1) 管理規程等の制定

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，医学的ケアを要する場合の対応（介護型ホームにあつては要介護者の状況に応じた適切な対応を含むこと。）などを明示した管理規程等を設けること。

### (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。

### (3) 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。

### (4) 医療機関等との連携

提携（協力）病院を定め、その診療科目等について入居者に周知しておくこと。また、提携（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。

特に介護型ホームにあつては、要介護者が相当数入居していることに配慮し、これらを定めること。

### (5) 運営懇談会等の設置

施設長，職員及び入居者代表により組織する運営懇談会を設け、管理費，食費の収支等の内容を定期的に報告し，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。

## 7 サービス

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

### (1) 食事サービス

ア 高齢者に適した食事を提供すること。

イ 栄養士による献立表を作成すること。

ウ 食堂において食事をするのが困難な入居者に対しては、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。

### (2) 相談・助言等

入居時には、心身の健康状況等について調査を行い、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に努めなければならないこと。

### (3) 健康管理と治療への協力

ア 入居時及び1年に2回以上健康診断を受けられる機会を与え、その記録を適切に保存しておくとともに、常時、入居者の健康保持に努めること。また、介護型ホームにあつては、常に要介護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よう努めること。

イ 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が行えるよう配慮するとともに、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との連絡、紹介、受診手続き、通院介助等の協力を努めること。

### (4) 介護サービス

ア 契約内容に基づき、入居者を専用居室、特別介護室又は介護居室において入居者の自立を援助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。

イ 必要に応じて介護記録を作成し、保管する

とともに、主治医との連携を十分図ること。

決められていること。

ク 常に適正な資金残高があること。

#### (5) レクリエーション

入居者の要望に考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションを実施すること。

#### (3) 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。

#### (6) 身元引受人への連絡等

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。

### 9 入居一時金等

## 8 事業収支計画

#### (1) 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のような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。

ア 調査関係費、イ 土地関係費、ウ 建築関係費、エ 募集関係費  
オ 開業準備関係費、カ 公共負担金、キ 租税公課、ク 期中金利  
ケ 予備費

#### (1) 入居一時金

入居一時金をとる場合には、建物の建設総費用（建物の保全費を含む。）や土地利用の換算額等を加算して得た額及びねたきり等介護の費用を含める場合にあってはその額を加えた額を基礎とする合理的な算定根拠に基づくものであること。

借家の場合にあっては、保証金、建設協力金の金利負担分及び合理的な期間の賃借料を加えた額を勘案したものとすること。

なお、多額の一時金を払えば毎月の支払い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うるので、原則として好ましくないこと。

#### (2) 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 長期安定的な経営が可能な計画であること。  
イ 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年毎に見直しを行うこと。  
ウ 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。  
エ 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。  
オ 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。  
カ 人件費、物件費等の上昇率や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。  
キ 入居一時金の償却年数は平均余命を勘案し

#### (2) 介護費用

ア 介護費用を入居一時金に含める場合にあっては、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であること。

イ 介護費用を入居一時金に含めず、要介護状態が発生した都度個々に費用を徴収する場合にあっては、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。

#### (3) 返還金

入居一時金をとる場合については、一定期間内に死亡又は退所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こと。

また、入居一時金に対する返還金対象となら

ない部分の割合が適切であること。

なお、着工時において相当数の入居見込者が確保されてい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、入居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。

#### (4) 利用料

利用料（月額）は、1カ月当たりの入居者に対するサービスに必要な費用の額（生活費、職員の人件費、その他の運営費等であって、入居一時金により賄われるものを除いたもの）を基礎とする適切な額とすること。

また、賃貸方式による家賃相当額については、建築物の平均償却額や借地料等の土地の費用の入居定員1人当たり額に相当する額を加算して得た額を大幅に上回るものでないこと。

なお、利用料に関する保証金をとる場合には、その額は6カ月分を超えないこと。

### 10 契約内容等

#### (1) 契約締結に関する手続き等

ア 契約に際して、契約手続き、入居金の支払い方法などについて事前に十分説明すること。

イ 入居希望者が設置者の概要、有料老人ホームの類型（別表1の「有料老人ホームの類型」による。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、別紙様式に基づく書類（重要事項説明書）を作成し、契約締結前に入居希望者にこの書類を交付し十分な説明を行うこと。

ウ 開設後においては、契約締結前に体験入居の途を設けること。

エ 入居金の内金は入居金の20%以内とし、残金は引き渡し日前の合理的な期日以降に徴収すること。

オ 入居可能日前の解約の場合については、申込金及び適正な額の違約金を除いて全額を返還すること。

#### (2) 契約内容

ア 入居契約書において、有料老人ホームの類型、入居一時金、利用料等の費用負担の額、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、契約解除及びその場合の対応、入居一時金の返還金の取扱い等が明示されていること。

イ ねたきり、痴呆等になった場合のサービスについては、心身の状態等に応じて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に明確にしておくこと。

ウ 利用料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。

エ 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、施設側双方の契約解除条項を契約書上定めておくこと。

オ 要介護状態になった入居者を特別介護室等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、その際本人の意向を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。

カ 要介護状態になった入居者を介護居室に移して処遇する場合、又は契約を解除し提携施設等に移す場合にあっては、次の手続きを含む一連の手続きを契約書又は管理規程上明らかにしておくこと。

（ア） 医師の意見を聴くこと。

（イ） 本人の意向を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くこと。

（ウ） 一定の観察期間を設けること。

#### (3) 入居募集等

ア 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を明示すること。

イ 募集広告等入居募集の際、誇大広告等により、消費者に不当に期待をいだかせたり、そ

れによって積害を与えるようなことがないこと。

(4) 苦情解決，損害賠償

- ア 入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、窓口を置く等入居者の利便に配慮してその苦情解決に努めるものとする。
- 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 分譲型有料老人ホームについての基準

いわゆる分譲型有料老人ホームについては、この指針に基づき、終身利用型等他の有料老人ホームに準じて指導を行うが、具体的な基準は次のとおりである。

(1) サービス提供事業者

事業経営の基本姿勢として入居者の福祉を重視するものであること。

サービス提供事業者は、区分所有建物の分譲事業者との連携を十分に図ることができる者であることが必要であるが、分譲事業者とは別法人であることが望ましい。

(2) 契約内容

ア 区分所有建物の売買契約，サービス提供契約等関連の契約において契約の目的，契約当事者の資格，契約の存続期間，居住者・権利譲渡等の制限，契約の解除条項等契約相互の関係が明確になるように記載すること。また、これらの事項のうち重要なものについては、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく重要事項説明書においても合わせて明らかにすること。

イ 寝たきり，痴呆になった場合のサービスについては、心身の状態等に応じて利用できるサービス，当該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サービス契約上明確にしておくこと。

ウ 管理費及びサービス費の改定のルールを建

物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく規約（以下「管理規約」という。）及びサービス提供契約上明らかにしておくとともに、利用料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。

エ 事業者のサービス提供契約の解除の条件は、信相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とともに、当該サービス提供契約の解除が区分所有建物の所有権自体に重大な侵害をもたらすものでないこと。

オ 要介護状態になった入居者を提携施設等において処遇する場合には10（2）オに準じた手続きを、サービス提供契約を解除して提携施設等に移す場合には10（2）カに準じた手続きを、サービス提供契約等で明らかにすること。

(3) 職員配置等，施設の管理・運営及びサービス5-7に基づき指導するものとする。ただし、介護サービスについては、区分所有建物が自己所有であることから、原則として終身居住できるよう、必要な介護サービスの提供又は紹介・斡旋，提携施設の確保等必要な介護サービスが提供される体制を確保すること。

(4) 事業収支計画等

ア 事業の安定的かつ継続的な経営が可能な計画であること。

イ 分譲型有料老人ホームに対するサービス提供以外にも事業経営を行っている場合には、当該サービス提供事業についての経理・会計を明確に区分すること。

ウ 管理費及びサービス費については、敷地、共有部分等の管理及び入居者に対するサービスに必要な費用の額を基礎とする適切な額であること。また、これらに関する保証金については、光熱水道費等を含め入居者が支払うべき費用の概ね6カ月分を超えないこと。

エ 入居時に介護費用を徴収する場合には、9（2）アに従い合理的な積算方法によること。

別紙様式

有料老人ホーム重要事項説明書

年 月 日

事業主体概要	事業主体名		代表者名		
	設立年月日		基本財産・資本金		
	所在地				
	主な出捐者・出資者とその金額				
	事業主体が他にしている主な事業				
施設概要	施設名				
	類型 (注3)				
	契約上定める要介護状態になった場合の取扱い	介護の場所			
		介護居室、提携施設等へ移る場合及び契約を解除する場合の要件、手続き			
		費用負担			
	所在地	略図添付	交通の便		
	権利関係	土地	建物		
	建築時期等	着工	竣工	建物の構造	
	面積	土地	m <sup>2</sup>		略図添付
		建物 (延べ面積)	m <sup>2</sup>		略図添付
入居予定の専用居室又は介護居室		m <sup>2</sup> (介護居室 人定員)		タイプ図添付	
特別介護室		m <sup>2</sup> 一人当たり		m <sup>2</sup> タイプ図添付	
定員等	定員	専用居室数	介護居室数	特別介護室定員	
ナースコール等緊急連絡体制					
入居者が利用できる施設、設備					
利用料			金額	支払方法	
	入居一時金	(内介護費用)	円		
	追加入居一時金	(内介護費用)	円		
	入居前解約の場合の違約金		円		
	月額利用料		円		
	その他 (注4)		円		
	解約時の返還金	有無	(算定基準)		
料	月額利用料内訳 (注5)	費目	金額	備考	
		管理費	定額 実費	円 有無	
		食費	定額 実費	円 有無	
		光熱水質	定額 実費	円 有無	
		家賃相当額		円	

有料老人ホームの設置運営指導指針の全部改正について

	その他 ( ) ( ) ( )		円 円 円		
	月額利用料改定 ルール、改定額 の決定方式				
サービス内容(注6)	入居一時金に含まれるサービス				
	月額利用料に含まれるサービス				
	施設が提供するその他の主なサービスとその利用料(概算)(注7)				
医療・介護	提携病院(嘱託医)の概要及び提携内容				
	入居者が医学的ケアを要する場合の対応とその費用の負担方法(入院治療を要する場合を含む)				
	入居者が介護を要する状態になった場合の介護を行う場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担(注8)	別表2 介護サービス一覧表による。			
職員等の構成(注9)	職 種	有	無	備 考	
	施 設 長	有	無		
	生活相談員等相談業務に従事する者	有	無		
	ヘルパー等生活援助に従事する者	有	無		
	栄養士等食事サービスに従事する者	栄 養 士	有	無	
		調 理 員	有	無	
	看護婦等保健衛生管理に従事する者	嘱 託 医	有	無	
		看 護 婦・ 准看護婦	有	無	
	機能回復訓練に従事する者	有	無		
事務その他に従事する者	有	無			
入 居 開 始 可 能 日					
重要事項説明書説明者氏名					

(注)

- 1 契約書及び管理規程等を添付すること。
- 2 事業主体と運営主体が異なる場合は、運営受託者概要を事業主体概要と同様の欄を設けること。
- 3 類型は、別表1「有料老人ホームの類型」に基づくものであること。  
提携施設がある場合は、本様式と同様のものを作成すること。
- 4 利用料の「その他」の欄には、入居一時金及び月額利用料以外の費用であって、保証金等提供されるサービスの内容にかかわらず入居者が負担する費用についてその名称と金額を記すこと。
- 5 月額利用料のうち食費、光熱水費について事業主体でなく管理組合に納入する場合等にあっては、当該欄中にその旨を記すこと。また、実費が有る場合には、その計算方法等を備考欄に記すこと。
- 6 介護サービスについては「医療・介護」欄に記すこと。
- 7 概算額は平均的利用の場合の金額を記すこと。この場合金額の幅を持って記しても差し支えないこと。
- 8 別表2「介護サービスの一覧表」を作成すること。
- 9 職員の構成は、現況(開設前の施設にあつては、開設時)を記すこと。また、必要に応じ、職員の名称を備考欄に記すこと。

有料老人ホームの類型

	契約上定める要介護状態になった場合の取扱い				手続等
	契約の解約の有無	専用居室又は介護居室の権利	介護を行う場所	移行に伴う新たな入居一時金の有無	
終身利用（同一施設内介護）型	解約しない	存続	同一施設内 提携施設 または同一設置者の別施設	不要	(1) 要介護状態になった場合は特別介護室等において処遇する場合は次に伴うこと。 ア) 医師の意見を聴くこと。 イ) 本人の意向を確認することとともに、身元引受人等の意見を聴くこと。 (2) 要介護状態になった者を専用居室の権利を消滅させて、同一施設内の介護居室に移して処遇する場合は、次に伴うこと。 ア) 医師の意見を聴くこと。 イ) 本人の意向を確認することとともに、身元引受人等の意見を聴くこと。 ウ) 一定の観察期間を設けること。
提携施設移行型	解約する [新たに提携施設等と契約を締結]	消滅	提携施設 または同一設置者の別施設 [介護の程度が軽い場合は、同一施設内で介護し、更に重度の介護が必要となった場合に、提携施設等に移すものを含む]	不要	入居契約の解約に当たっては、次によること。 ア) 医師の意見を聴くこと。 イ) 本人の意向を確認することとともに、身元引受人等の意見を聴くこと。 ウ) 一定の観察期間を設けること。
限定介護型	解約する [契約上定められた以上の介護が必要となった場合]	消滅	契約上定めがない または契約上定めがあっても新たな入居一時金が必要	必要	入居契約の解約に当たっては、次によること。 ア) 医師の意見を聴くこと。 イ) 本人の意向を確認することとともに、身元引受人等の意見を聴くこと。 ウ) 一定の観察期間を設けること。
健康型	解約する [介護が必要となった場合]	消滅			ただし、入居期間が契約で定められており、その期限が到来した者は除く。
介護専用型 *	解約しない	存続	同一居室内	—	

\* 「介護専用型」とは、主として入居時より常時看護を要する者を入居させることを目的とするものをいう。

介護サービスの一覧表

別表2

	A		B		C	
ADL						
○歩行	・自力歩行可能		・歩行が不自由		・歩行不可能	
○食事	・自力で可能		・一部介助		・全面介助	
○排泄	・自力で可能		・介助があればトイレで できる		・全面介助 (常時おむつを使用)	
○入浴			・入浴時介助が必要		・全面介助 (特殊浴槽を利用)	
○衣服の着脱			・手を貸せば着脱できる		・全面介助	
介護を行う場所						
介護サービス	入居金、管理 費に含むサー ビス	その都度徴収 するサービス	入居金、管理 費に含むサー ビス	その都度徴収 するサービス	入居金、管理 費に含むサー ビス	その都度徴収 するサービス
○巡回						
・昼間 _____ ~						
・夜間 _____ ~						
○家事						
・掃除						
・洗濯						
○食事						
・配膳、下膳						
・食事介助						
○排泄						
・排泄介助						
(おむつ交換 おむつ代)						
○入浴等						
・清拭						
・一般浴介助						
・特浴介助						
○身辺介助						
・居室からの移動						
・衣類の着脱						
・理美容						
・身だしなみ介助						
○緊急時対応						
・ナースコール						
○診療の付添						
○代行						
・買物						
・役所手続き						
健康管理サービス						
・健康診断						
・健康相談						
・生活指導						
・機能訓練						
・医師の往診						

入退院時，入院中の サービス ・医療費 ・移送サービス						
その他サービス						

※なお，記入に当たっては，回数，費用負担を明らかにすること。  
 その他サービスの欄は，上記以外のサービスを必要に応じて記入すること。