

## 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、その支払い方法については、従来から多くのホームで行われている入居一時金方式のみならず、入居希望者の需要動向、想定する入居者の所得水準、設置者の資金調達方法等に応じた多様な方法を工夫することが求められること。なお、入居一時金、利用料、介護費用をとる場合には、それぞれ次によること。

### (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寝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し、建物の建設費を直接の算定基礎には含めないこと。

なお、重要事項説明書において、入居一時金の使途及び、介護費用を含む場合は介護費用部分の額を明示すること。

また、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) 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。

### (3) 利用料

利用料（月額）は、1か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、入居一時金をと

る場合には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か月分を超えないこと。

#### (4) 介護費用

ア 介護費用を入居一時金に含める場合にあつては、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し、入居一時金のうちの介護費用部分を明確にすること。

また、入居一時金とは別に介護費用を入居時に一時金としてとる場合にあつてもその積算方法は同様とし、介護費用の一時金に係る返還金の有無及び返還金の算定方式を明らかにしておくこと。

ただし、介護保険の利用者負担分の受領方法として、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相当であること。

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とる場合にあつては、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。

### 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。特定施設入所者生活介護事業者の指定を受けたホームにあつては、入居契約時には特定施設入所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。

イ 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。

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) 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、契約解除及びその場合の対応、入居一時金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払い時期等が明示されていること。
- イ 寝たきり、痴呆等になった場合の介護サービスについては、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。
- 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、設置者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一般居室から介護居室若しくは提携ホームに移す場合、入居者が要介護状態になったことを理由として契約を解除する場合、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) 本人の意思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) 重要事項の説明等

- ア 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「有料老人ホーム重要事項説明書」（以下「重要事項説明書」という。）を作成するものとし、利用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「介護サービス等の一覧

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。

イ 重要事項説明書は、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について、介護保険法第70条の規定により指定された居宅介護サービスの種類。居宅介護支援事業は除く。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も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の署名を行うこと。

#### (4) 体験入居

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。

#### (5) 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、利用者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与え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、利用者に誤解を与えるような表示をしないこと。

#### (6) 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。

### 1.1 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、パンフレットのほか、重要事項説明書、契約書、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。

入居一時金をとる施設にあつては、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、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) 有料老人ホームの類型等の表示

有料老人ホームの類型は、どの程度の介護サービスが行われるのか、入所した施設でのサービス水準を超えた要介護状態となった場合に居室の利用権はどのように扱われるのかといった点に着目して、別表「有料老人ホームの類型」の通り分類するものとする。

この類型については、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名及び指定居宅サービスの種類と併せて表示すること。