

令和2年度
介護保険サービス事業者等集団指導資料

有料老人ホーム

サービス付き高齢者向け住宅

和歌山県福祉保健部福祉保健政策局

長寿社会課介護サービス指導室

【目次】

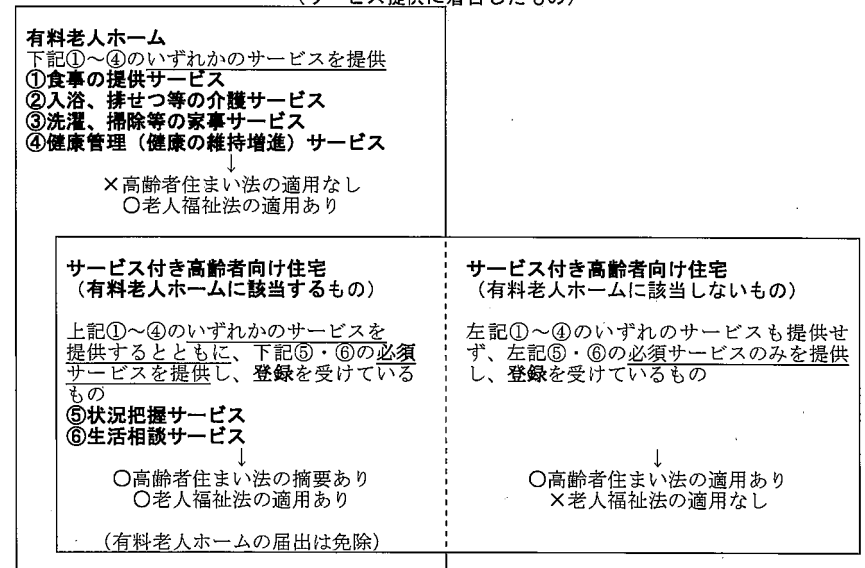
- ・ サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの比較表 …… 1
- ・ 有料老人ホームにおける前払金（入居一時金）に関する
法令の規定について …… 2
- ・ 極度額について …… 3
- ・ 法務省パンフレット …… 4
- ・ 実地指導等における指摘事項等について …… 12

＜サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの比較表＞

	サービス付き高齢者向け住宅	有料老人ホーム
根拠法	高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法） ※有料老人ホームに該当する場合は老人福祉法の適用あり（届出義務は免除）	老人福祉法
所管	国：国土交通省、厚生労働省（共管） 県：建築住宅課、長寿社会課介護サービス指導室 和歌山市：住宅政策課、高齢者・地域福祉課	国：厚生労働省 県：長寿社会課介護サービス指導室 和歌山市：高齢者・地域福祉課
定義・概要	高齢者を入居させ、「状況把握・生活相談サービス（必須サービス）」その他の高齢者生活支援サービスを提供する住宅・施設（高齢者住まい法第5条） ※入居者に「入浴・排せつ・食事の介護」、「食事の提供」、「洗濯・掃除等の家事」、「健康管理」のいずれかを行う住宅・施設は老人福祉法上の有料老人ホームにも該当する。	老人を入居させ、「入浴・排せつ・食事の介護」、「食事の提供」、「洗濯・掃除等の家事」、「健康管理」のいずれかを行う施設（老人福祉法第29条第1項）
施設・設備	住戸・居室面積：25㎡以上（一定規模の共用設備がある場合は18㎡以上） 住戸・居室内に水洗便所と洗面設備が必要 住宅・施設内に台所、浴室、収納設備が必要 加齢対応構造 （高齢者住まい法第7条第1項）	居室面積：原則13㎡以上 施設内に食堂、浴室、便所、洗面設備、談話室等が必要 （県指導指針第6章）
登録（届出）	登録申請は任意 ※5年ごとの更新が必要	届出義務 ※サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものは届出義務が免除

＜サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームの区分図＞

（サービス提供に着目したもの）



有料老人ホームにおける前払金（入居一時金）に関する法令の規定について

有料老人ホームにおける前払金（入居一時金）について、老人福祉法（以下「法」という。）及び老人福祉法施行規則（以下「規則」という。）における規定の概要は次のとおり。

1 権利金等の受領禁止（法第29条第6項）

有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金（家賃の6月分に相当する額を上限とする）及び介護等その他の日常生活に必要な便宜の供与の対価として受領する費用以外の金品（権利金等）を受領してはならない。

2 前払金の算定根拠の明示及び保全措置（法第29条第7項、規則第20条の9・10）

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（※1）の全部又は一部を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し、かつ、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必要な保全措置（※2）を講じなければならない。

【適用除外】：平成18年3月31日までに設置届出済みの有料老人ホームは、保全措置が義務付けられておらず、努力義務（県指針第10章1ア（イ））とされていた。

ただし、平成30年4月に改正があり、平成30年4月1日から3年間は保全措置の法的義務付けの経過期間が設けられ、それ以降の新規入居者からは保全措置を講じなければならないとなった。

※1 家賃等（規則第20条の9）

入居一時金、介護一時金、協力金、管理費、入会金その他いかなる名称であるかを問わず、有料老人ホームの設置者が、家賃又は施設の利用料並びに介護、食事の提供及びその他の日常生活に必要な便宜の供与の対価として收受する全ての費用（家賃の6ヶ月分を上限とする敷金として收受するものを除く。）とする。

※2 必要な保全措置（規則第20条の10、平成18年厚生労働省告示第266号）

- ①銀行等（注1）との連帯保証委託契約
 - ②保険事業者との保証保険契約
 - ③信託会社等（信託会社及び信託業務を営む金融機関）との信託契約
 - ④高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立された一般社団法人又は一般財団法人との保全契約で、①～④に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの
- 注1 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が5千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法第41条第1項第1号の国土交通大臣が指定する者

3 短期間での契約解除等の場合の前払金の返還ルール及び前払金の返還方法を明示した契約の締結（法第29条第8項、規則第21条）

有料老人ホームの設置者のうち、家賃等（2の※1を参照）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、以下の場合、所定の方法により算定された金額を返還する旨の契約を締結しなければならない。

- ①入居後3ヶ月以内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合の算定方法
（家賃等の前払金の額）－（家賃等の月額）÷30×（入居日から契約解除等の日までの日数）
- ②想定居住期間（前払金の償却期間）内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合の算定方法
（契約解除等の日以降の期間につき、日割計算により算出した家賃等の額）

4 届出事項の追加（規則第20条の5第1項第8の2号）

有料老人ホームの設置の届出を行う際、家賃等（2の※1を参照）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合は、法第29条第7項に規定する保全措置を講じたことを証する書類（※保全契約書）の添付が必要になった。

※保全契約書：銀行等、保険事業者、信託会社等、（社）全国有料老人ホーム協会のいずれかと交わした保全契約書。

経過措置：平成24年4月1日以降に設置の届出を行うものから適用となる。

極度額について

令和2年4月1日の民法改正法施行後、連帯保証人を付帯する賃貸借契約において「極度額」の記載が必要となります。

個人が保証人になる根保証契約[※]については、保証人が支払いの責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。

この極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要があります。

極度額を定めずに根保証契約を締結してしまうと、その契約は無効となり、保証人に対して支払いを求めることができないことになります。

「根保証契約」：一定の範囲に属する不特定の債務について保証する契約をいいます。例えば、保証人となる時点では、現実にとりだけ債務が発生するのかがはっきりしないなど、どれだけの金額の債務を保証するのかが分からないケースをいいます。

（記載例）

第〇条（連帯保証）

丙（連帯保証人）は、甲（貸借人）に対し、乙（貸借人）が本契約上負担する一切の債務を極度額〇〇〇万円の範囲内で連帯して保証する。

改正を踏まえた標準的な契約書や極度額の設定にあたる参考となるデータは以下の「国土交通省HP」又は「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」を参照してください。

●国土交通省HP

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

●サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

<https://www.satsuki-jutaku.jp/news/466.html>

2020年4月1日から 保証に関する民法のルールが 大きく変わります

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が2020年4月1日から施行されます。この改正では、保証について新しいルールが導入されています。

このパンフレットでは、保証に関する新しいルールについてそのポイントを説明しています。



法務省

保証契約とは

「保証契約」とは、借金の返済や代金の支払などの債務を負う「主債務者」^{しゅけいむしや}がその債務の支払をしない場合に、主債務者に代わって支払をする義務を負うことを約束する契約をいいます。

なお、「連帯保証契約」とは、保証契約の一種ですが、主債務者に財産があるかどうかにかかわらず、債権者が保証人に対して支払を求めたり、保証人の財産の差押えをすることができるものです。以下では、単に「保証」としていますが、すべて「連帯保証」を含みます。



保証契約のリスク

保証人は、主債務者の代わりに主債務者の負った債務を支払うよう債権者から求められることとなります。保証人が任意に支払わない場合には、保証人は、自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められたり、給与や預貯金の差押えを受けたりするなど、裁判所の関与の下で支払を強制されることにもなります。

このように、保証は大きな財産的リスクを伴うものですが、主債務者から「迷惑をかけないから」、「名前だけ貸してほしい」などと言われて、安易に保証人となった結果、後々、大変な状況に陥ってしまうというケースも見られます。

保証人になる際には、このようなリスクがあることを十分に認識しておくことが重要です。

保証契約



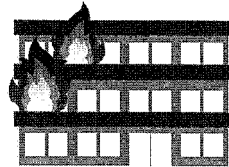
事例1

- ① 企業経営をしている友人が金融機関から2,000万円の融資を受ける際、「迷惑はかけない。」と言われ、仕方なく保証人になった
- ② 友人（主債務者）は経営に失敗して破産。債権者から1億円を請求される
- ③ 自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められる



事例2

- ① 親戚がアパートを賃借する際に、「名前を貸してほしい。」と言われて保証人になった
- ② 親戚（主債務者）の落ち度でアパート全体が焼失したが、親戚にさしたる財産がないため、債権者から多額の損害賠償を請求される
- ③ 完済まで毎月の給料の差押えを受ける



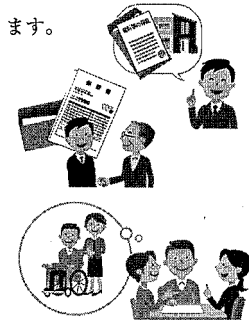
極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約について

「根保証契約」とは、一定の範囲に属する不特定の債務について保証する契約をいいます。

例えば、保証人となる時点では、現実にとりだしの債務が発生するのかがはっきりしないなど、どれだけの金額の債務を保証するのかが分からないケースをいいます。

例えば、次のようなケースが根保証契約に該当することがあります。

- ①子どもがアパートを賃借する際に、その賃料などを大家との間で親がまとめて保証するケース
- ②会社の社長が、会社の取引先との間で、その会社が取引先に対して負担する全ての債務をまとめて保証するケース
- ③親を介護施設に入居させる際に、その入居費用や施設内での事故による賠償金などを介護施設との間で子どもがまとめて保証するケース



根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません。

そこで、次のようなルールが設けられています。

※なお、主債務に貸金等債務（金銭の貸渡しや手形の割引を受けることによって負担する債務）が含まれる根保証契約については、既に、2005年4月1日から、今回のルールよりも更に厳しいルールが設けられています。このルールは、今回の民法改正の後も変わりません。

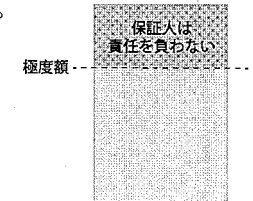
1 極度額（上限額）の定めのない個人の根保証契約は無効

個人（会社などの法人は含まれません）が保証人になる根保証契約については、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。この極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要があります。

極度額は、「〇〇円」などと明瞭に定めなければなりません。

保証人は極度額の範囲で支払の責任を負うことになるので、保証をする際には、極度額に注意を払いましょう。

また、極度額を定めないで根保証契約を締結してしまうと、その契約は無効となり、保証人に対して支払を求めることができないことになるので、債権者にとっても注意が必要です。



2 特別の事情による保証の終了

個人が保証人になる根保証契約については、保証人が破産したときや、主債務者又は保証人が亡くなったときなどは、その後発生する主債務は保証の対象外となります。

公証人による保証意思確認手続の新設について

法人や個人事業主が事業用の融資を受ける場合に、その事業に関与していない親戚や友人などの第三者が安易に保証人になってしまい、多額の債務を負うという事態が依然として生じています。

そこで、個人が事業用の融資の保証人になろうとする場合には、公証人による保証意思の確認を経なければならないこととされています。この意思確認の手続を経ずに保証契約を締結しても、その契約は無効となります。

なお、この意思確認の手続は、主債務者の事業と関係の深い次のような方々については、不要とされています。

- ①主債務者が法人である場合 その法人の理事、取締役、執行役員、議決権の過半数を有する株主等
- ②主債務者が個人である場合 主債務者と共同して事業を行っている共同事業者や、主債務者の事業に現に従事している主債務者の配偶者



公証人はどんな人ですか。

公証人は、公証人法の規定により、判事（裁判官）、検事、法務事務官などを長く務めた法律実務の経験豊かな者の中から法務大臣が任命しています。

保証意思確認の手続をするには、どこに行けばいいのですか。

公証人は、公証役場（公証人が執務する事務所）を設置して事務を行っています。

公証人は、全国に約500名おり、公証役場は約300箇所あります。
保証意思確認の手続について、囑託先とすべき公証役場に制限はありません。
日本公証人連合会 <http://www.koshonin.gr.jp/>
(公証役場一覧) <http://www.koshonin.gr.jp/list>

公証人による保証意思確認の手続の流れ

① 公証役場に行く

これから保証人になろうとする方は、保証契約をする前に、原則として公証役場に出向いて、保証意思確認の手続（保証意思説明公正証書の作成の囑託）を行うこととなります。保証意思説明公正証書は、保証契約締結の前1か月以内に作成されている必要があります。

この手続は、代理人に依頼することができません。本人自身が公証人から意思確認を受けることとなります。

② 保証意思の確認

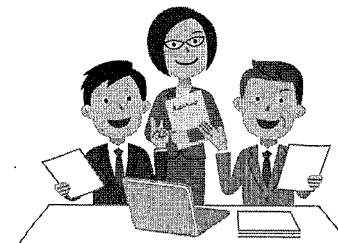
公証人から、保証人になろうとする方が保証意思を有しているのかを確認されます。

保証をしようとしている主債務の具体的な内容を認識しているか、保証をすることで自らが代わりに支払などをしなければならないという大きなリスクを負担するものであることを理解しているか、主債務者の財産・収支の状況等について主債務者からどのような情報の提供を受けたか（→7頁参照）などについて確認を受けます。このほか、保証人になろうと思った動機・経緯などについても質問されることがあります。

その後、所要の手続を経て、保証意思が確認された場合には、公正証書（保証意思説明公正証書）が作成されます。

保証意思確認の手続の費用はどのくらいかかりますか。

保証意思確認の手続の手数料は、1通1万1,000円を予定しています。その他の費用については、囑託先となる公証役場にお問い合わせください。



情報提供義務の新設

このほか、保証人のために、次のような情報が提供されるようになります。

1 保証人になることを主債務者が依頼する際の情報提供義務

事業のために負担する債務について保証人になることを他人に依頼する場合には、主債務者は、保証人になるかどうかの判断に資する情報として、

- ①主債務者の財産や収支の状況
- ②主債務以外の債務の金額や履行状況等に関する情報

を提供しなければなりません。このルールは、事業用融資に限らず、売買代金やテナント料など融資以外の債務の保証をする場合にも適用されます。

2 主債務の履行状況に関する情報提供義務

主債務者の委託を受けて保証人になった場合には、保証人は、債権者に対して、主債務についての支払の状況に関する情報の提供を求めることができます。

※この情報提供は、法人である保証人も求めることができます。

3 主債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務

債務者が分割金の支払を遅滞するなどしたときに一括払いの義務を負うことを「期限の利益の喪失」といいます。主債務者が期限の利益を喪失すると、遅延損害金の額が大きくふくらみ、早期にその支払をしておかないと、保証人としても多額の支払を求められることになりかねません。

そのため、保証人が個人である場合には、債権者は、主債務者が期限の利益を喪失したことを債権者が知った時から2か月以内にその旨を保証人に通知しなければならないとされています。

改正の内容についてのより詳しい説明は、
法務省ホームページをご覧ください。

[http://www.moj.go.jp/MINJI/
minji06_001070000.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html)



法務省民事局参事官室
TEL 03-3580-4111 (代)
<http://www.moj.go.jp/>

実地指導等における指摘事項等について

<p>①防災対策（備蓄飲料水、食料）について【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 非常用飲料水や食料が備蓄されていたが不足していた。</p> <p>【解説】 飲料水については、1人あたり、1日3リットル×3日分（9リットル）を目安に備蓄すること。 また、非常用食料についても、朝昼晩の3日分を目安に備蓄すること。</p> <p>【根拠】 和歌山県高齢者福祉施設における災害対応マニュアル作成の手引き</p>
<p>②職員の健康管理について【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 夜勤業務に常時従事する職員について、適切に健康診断を受けさせていなかった。</p> <p>【解説】 夜勤業務に常時従事する職員については、6月以内ごとに1回健康診断を実施すること。</p> <p>【根拠】 労働安全衛生法施行規則第45条</p>
<p>③秘密保持、個人情報漏えい防止について【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 入居者及び家族に関する個人情報について、あらかじめ文書により同意を得ていなかった。</p> <p>【解説】 入居者に関する情報を用いる必要がある場合は、あらかじめ文書により入居者の同意を得て行うよう管理体制を整えていること。 また、従業者又は従業者であった者が、正当な理由がなく、その業務上知り得た入居者又はその家族の秘密を漏らさないよう適切な措置がとられていること。</p>

<p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第9章4 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針第7章4</p>
<p>④運営懇談会の設置について【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 運営懇談会を設置しておらず、代替措置も取っていないかった。</p> <p>【解説】 事業運営について、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、運営懇談会を設置すること。 また、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあってはこの限りではない。</p> <p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第9章8 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針第7章8</p>
<p>⑤献立表の掲示について【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 献立表の掲示がされていなかった。</p> <p>【解説】 栄養に配慮し、高齢者に適した食事を提供するための献立表を作成し、入居者の目に触れやすい場所に掲示すること。</p> <p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第10章1（1） 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針第8章1（3）</p>

<p>⑥身体拘束の禁止について【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 身体拘束を行うにあたり、適切に記録を残していなかった。同意書に特記すべき内容が書かれていなかった。 また、身体拘束の事例がないため、対策をしていなかった。</p> <p>【解説】 身体拘束を行う場合、入居者の心身の状態等を記録すること。 同意書に特記すべき心身の状況、開始及び解除の予定を記載し、家族の同意を得ること。 また、身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底を図ること。 身体拘束等の適正化のための指針を整備すること。 介護職員その他の従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的実施すること。</p> <p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第10章5、6、7 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針第8章6、7、8 身体拘束ゼロ作戦の推進について（H13.4.6老発第155号）</p>
<p>⑦事業収支計画について【有料】</p> <p>【事例】 事業収支計画の見直しが行われていなかった。</p> <p>【解説】 最低30年以上の長期的な資金収支計画、損益計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。 また、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。</p> <p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第11章3、第11章4</p>

<p>⑧事故防止と対応について【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 事故発生防止のための指針を作成していなかった。 また、事故発生防止のための委員会を設置しておらず、職員に対する研修も不十分であった。</p> <p>【解説】 事故が発生した場合の対応や報告方法等が記載した指針を整備すること。 また、事故発生防止のための委員会を設置し、職員に対する研修を定期的に行うこと。</p> <p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第13章8 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指導指針第10章7</p>
<p>⑨退去時のハウスクリーニングについて【有料】【サ高住】</p> <p>【事例】 退去時に居室の消毒や清掃のため、ハウスクリーニング代（美装代）を支払ってもらっていた。 もしくは、敷金からハウスクリーニング代を差し引いて清算していた。</p> <p>【解説】 退去時に入居者が負担すべき費用は原状回復に関する部分とすることが適切とされている。 なお、この原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することとされているため、その取扱いについては、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（H23.8国土交通省住宅局）を参考に行うこと。</p> <p>【根拠】 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条6ハ 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第12章1（1）、（2） 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針第9章1（1）、（2）ア</p>

<p>⑩人権擁護推進員等の選任について【有料】【サ高住】</p>
<p>【事例】 人権擁護推進員、災害対策推進員、衛生管理推進員を選任していなかった。</p> <p>【解説】 入居者の人権を擁護する人権擁護推進員、施設の非常災害対策を推進する災害対策推進員、提供するサービスの適切な衛生管理を行う衛生管理推進員を施設職員である者のうちから選任すること。</p> <p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第8章1(4)、(7)、(8) 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針第6章1(5)、(8)、(9)</p>
<p>※注意事項 介護サービス事業所のあっせん・困り込みについて【有料】【サ高住】</p>
<p>【事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループ会社が運営する訪問介護事業所を利用するように誘導する。 ・併設の通所介護を利用することを入居の条件にしている。 ・外部の介護サービス事業所を利用する場合、住宅の利用料金が変わる。 ・外部の介護サービス事業所への利用変更を希望した入居者に変更はできないと伝える。 <p>等</p> <p>【解説】 介護サービス事業所との関係について</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 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。 (2) 入居者の介護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。 (3) 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げないこと。 <p>【根拠】 和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第9章7(1)、(2)、(3) 和歌山県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針第7章7(1)、(2)、(3)</p>