

平成 30 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

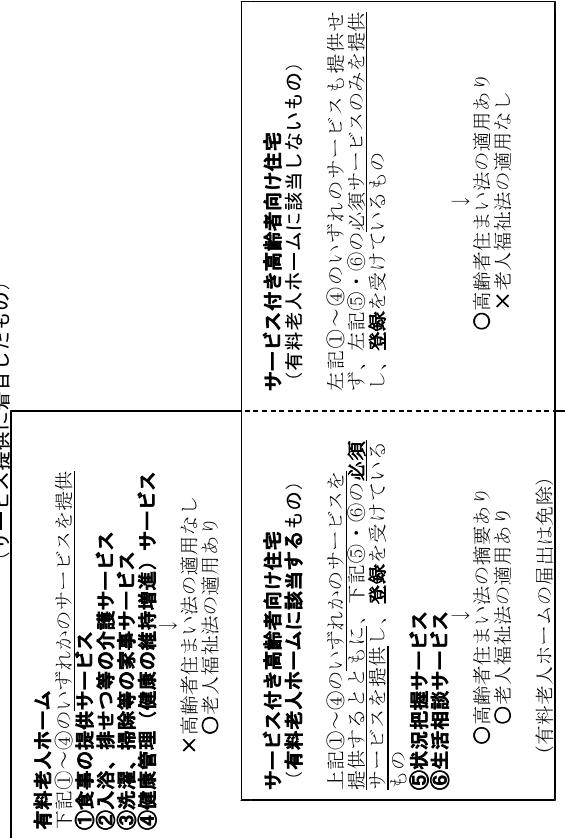
サービス付き高齢者向け住宅

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

<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>

	根拠法 所 管	概要 定義・概要 施設・設備 登録（届出）	有料老人ホーム 老人福祉法 （高齢者居住の安否法） ※有料老人ホームに該当する場合は老人福祉法の適用があり（届出義務は免除） 国土交通省、厚生労働省（井管） 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 老人を入居させ、「快適把握」・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 る入居者に設置（高齢者住まい法第5条） ※「居者に「入浴・排せつ・食事の介 護」、「健診管理」のいわゆれかを行 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。 住戸・居室面積：25m ² 以上（一定規模 の共用設備がある場合は18m ² 以上） 住戸・居室内外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） ※5年ごとの更新が必要 登記申請は任意	有料老人ホーム 老人福祉法 （高齢者居住の安否法） ※サービスを受けたものは届出義務が免除 ※サービスを受けたものは届出義務が免除
根拠法 所 管	高齢者の居住の安否法に該当する法律 （高齢者居住の安否法） ※有料老人ホームに該当する場合は老人 福祉法の適用があり（届出義務は免 除） 国土交通省、厚生労働省（井管） 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 老人を入居させ、「快適把握」・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 る入居者に設置（高齢者住まい法第5条） ※「居者に「入浴・排せつ・食事の介 護」、「健診管理」のいわゆれかを行 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。 住戸・居室面積：25m ² 以上（一定規模 の共用設備がある場合は18m ² 以上） 住戸・居室内外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） ※5年ごとの更新が必要 登記申請は任意	高齢者の居住の安否法に該当する法律 （高齢者居住の安否法） ※有料老人ホームに該当する場合は老人 福祉法の適用があり（届出義務は免 除） 国土交通省、厚生労働省（井管） 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 老人を入居させ、「快適把握」・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 る入居者に設置（高齢者住まい法第5条） ※「居者に「入浴・排せつ・食事の介 護」、「健診管理」のいわゆれかを行 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。 住戸・居室面積：原則3m ² 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） 届出義務 ※サービス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>



身体的拘束等の適正化

平成30年度介護報酬改定において、指定特定施設等における身体的拘束等の適正化を図るため、対策を検討する委員会の開催、指針の整備、職員に対する研修の実施等が義務づけられたことと踏まえ、国と「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」が改正されたことに伴い、「和歌山県サービス付き高齢者向け住宅設置運営指針」においても同様の改正を行った。

（既存）
○入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身體を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行ってはならないこと。

○緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しなければならないこと。
(新設)
○身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じなければならない。
(1) 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3月に一回以上開催すること
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。
(2) 身体的拘束等の適正化のための指針を整備すること。
(3) 介護職員その他の従業者に対する研修を定期的に実施すること。

事業停止命令の創設について

高齢者が安心して暮らせる高齢者向け住まいに対するするニーズの高まりを受け、有料老人ホームが増加する中、入居者の居住の安定を確保する観点から、有料老人ホームに対する適切な指導監督が不可欠となつてゐる。
このような背景を踏まえ、入居者保護の観点から、老人福祉法が改正され、事業停止命令の創設が行われた。

（老人福祉法第29条第14項）
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の老人の福祉に関する法律で政令で定めるものの若しくはこれらに基づく命令又はこれらに基づく命令又はこれら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られるとときは、当該設置者に対して、その事業の制限又は停止を命ぜることができる。

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是次のとおり。

1 権利金等の受領禁止（法第20条第6項）

有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金（家賃の6ヶ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上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、前払金に付する常態を負うこととなる場合に、前払金で必要な保全措置（※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年間は保全措置を講じなければならなくなつた。

※1 家賃等（規則第20条の9）
有料老人ホームの設置者が、生活上必要な便益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者を営む金融機関）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置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、学勵金庫又はそ地建物取引業法第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9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いう際、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）の添付が必要になつた。
※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づれ
経過措置：平成24年4月1日以降に設置の届出を行いうものから適用となる。

極度額について

平成32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。

個人が保証人にによ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、保証人にに対して支払いを求めることがあります。

「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、現実にどれだけ債務が発生するのかがはつきりしない、など、どれだけの金額の債務を保証するのかが分からぬケースをいいます。

（記載例）
第○条（連帯保証）
丙（連帯保証人）は、甲（賃貸人）が本契約上負担する一切の債務を極度額○○○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/jutaku/kentoku/house/jutakukentoku_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>

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」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」といいますが、すべて「連帯保証」を含みます。



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。

保証契約のリスク

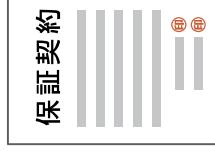
保証人は、主債務者の代わりに主債務者の負った債務を支払うよう債権者から求められることになります。保証人が任意に支払わない場合には、保証人は、自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められたり、給与や預貯金の差押さえを受けたりするなど、裁判所の闇との戦いで支払を強制されることになります。

このように、保証人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、安易に保証人となつた結果、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。



法務省



極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約について

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た際、「迷惑はかけない。」と言われ、仕方なく保証人になった

「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、現実にどれだけ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らないケースをいいます。

事例2
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

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、その費用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

③ 自宅の不動産が差押さえ・競売され立退きを求められる



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かっため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになります。

そこで、次のようなルールが設けられています。
※なお、主債務に賃金等債務（金銭の償還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

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

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。

③ 完済まで毎月の給料の差押えを受ける

また、極度額を定めないと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は、その後に発生する主債務は保証の対象となります。

公証人による保証意思確認手続について

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る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ぬことがあります。この意思確認の手続を絶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、執行役や、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（保証意思宣言公正証書の作成の確認）を行うことになります。保証意思宣言公正証書は、保証契約締結の日前 1か月以内に作成されている必要があります。

この手續は、代理人に依頼することができません。本人自身が公証人にから意思確認を受けることになります。

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くなる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（保証意思宣言公正証書）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、嘱託先となる公証役場にお問い合わせください。

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、嘱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>



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滞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があります。

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)



長第11070001号
平成30年11月7日

各有料老人ホーム事業者
各サービス付き高齢者向け住宅登録事業者

様

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長
(公印省略)

消費税の軽減税率制度導入に向けた対応について

このことについて、厚生労働省老健局高齢者支援課及び国土交通省住宅局安心居住推進課より別添のとおり通知がありましたのでお知らせします。
つきましては、下記資料を和歌山県ホームページ「きのくに介護deネット」(<https://www.pref.wakayama.lg.jp/kaigodonet/index.html>)に掲載しておりますのでご参考いただけますようお願いします。

記

- ・よくわかる消費税軽減税率制度
 - ・消費税の軽減税率制度に関するQ&A(個別事例編)
 - ・有料老人ホーム等における飲食料品の提供に関する消費税の軽減税率に関するQ&A
 - ・高齢者向け住まいにおける飲食料品の提供に関する消費税の軽減税率に関するQ&A
- (その他)
軽減税率制度に関するお問い合わせは以下のコールセンターへお願いします。
消費税軽減税率電話相談センター(軽減コールセンター)
専用ダイヤル 0570-030-456
【受付時間】9:00~17:00(土日祝除く)

担当:長寿社会課
介護サービス指導室
TEL:073-441-2527
FAX:073-441-2523

事務連絡
平成30年11月6日

各
都道府県
指定都市
中核市
福社担当部御中
住宅担当部御中

厚生労働省老健局高齢者支援課
国土交通省住宅局安心居住推進課

消費税の軽減税率制度導入に向けた対応について

来年10月1日の消費税引き上げに伴い、軽減税率制度が導入されます。
軽減税率制度においては、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅(以下「有料老人ホーム等」という。)において提供される一定の要件を満たす食事に対して軽減税率が適用されることとなります。

※軽減税率制度については、次の資料をご参照ください。
・よくわかる消費税軽減税率制度【国税庁】(下記URLにアクセスし、ダウンロードして下さい。
<http://www.nta.go.jp/taxes/shirabeirzeimokubetsushohi/keigenzeirisu/pdf/0018006-112.pdf>

・別紙1 消費税の軽減税率制度に関するQ&A(個別事例編) ※特に問60、問63

【国税厅消費税軽減税率制度対応室】

- ・別紙2 有料老人ホーム等における制度の概要と関係法令
- ・別紙3 高齢者向け住まいにおける飲食料品の提供に関する消費税の軽減税率に関するQ&A
- 【高齢者住まい事業者団体連合会】
 - 有料老人ホーム等の事業者においては、軽減税率制度の導入に向けて、各事業所が提供している食事に対する軽減税率の適用の確認
 - ・入居者への周知
 - ・会計ソフト等を利用して会計処理を行っている場合、当該ソフトの対応状況の確認等の対応が必要となります。
- 担当部局におかれましては、軽減税率制度の円滑な施行に向けて、管内の事業者に対して早期に対応を進めよう周知いただくとともに、事業者に対する研修の機会等も活用した周知をよろしくお願いします。

実地指導等における指摘事項等について	
①防災対策（備蓄飲料水、食料）について【有料】【サ高住】	【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
【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。	【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）を自宅に備蓄すること。 また、非常用食料についても、朝晩の3日分を自宅に備蓄すること。
【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	【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どときは、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つてはこの限りではない。
②職員の健康管理について【有料】【サ高住】	【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
【事例】 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。	【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回健康診断を受けさせていなかつた。
【根拠】 労働安全衛生法施行規則第45条	【根拠】 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。
③秘密保持、個人情報漏えい防止について【有料】【サ高住】	【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）
【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つた。	【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に適切な措置がとられていること。

また、同意書に特記すべき内容が書かれていなかつた。

【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。

また、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。

【根拠】

和歌山県有料老人ホーム設置運営指導指針第1章6

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7

身体拘束ゼロ作戦の推進について（H13.4.6 老癡第155号）

⑦事業収支計画について【有料】

【事例】

事業収支計画の見直しが行われていなかつた。

【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つ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。

【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

⑧事故防止と対応について【有料】【サ高住】

【事例】

事故発生防止のための指針を作成していなかつた。

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つた。

【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。

【根拠】