

平成 26 年度 有料老人ホームにおける前払金の実態に関する調査研究事業報告書サマリー

本サマリーは、平成 26 年度に実施した「有料老人ホームにおける前払金の実態に関する調査研究事業報告書（老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業）」の概要版として結果の一部を抜粋したものである。本調査は、主に前払金に関し、消費者、ホーム施設長、金融機関（保全措置機関）、行政担当者の 4 方面から実施した。また、5 年に 1 度実施している入居者及び入居意向者調査では、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅に対する現状認識等について尋ねている。（調査概要等は、最終ページを参照）

*以下文中では、それぞれのホーム類型については、次のように表記する。
 介護付有料老人ホーム → 介護付ホーム 住宅型有料老人ホーム → 住宅型ホーム サービス付き高齢者向け住宅 → サ付き住宅
 **厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」については、「指導指針」と記す。

第 I 部 有料老人ホームにおける前払金の実態に関する調査結果概要

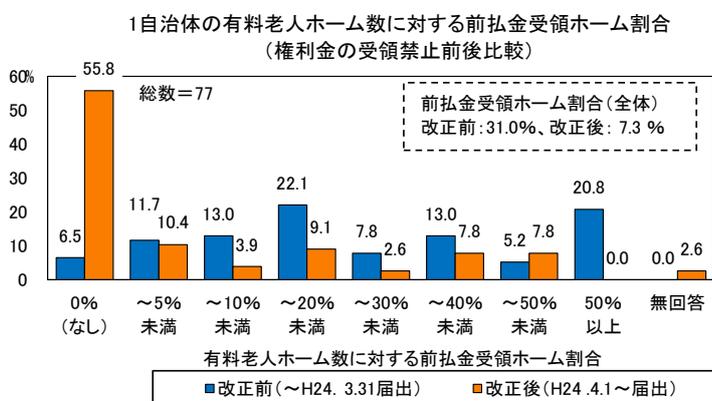
1. 制度改正による前払金の受領状況の変化について

平成 24 年度以前に届出された有料老人ホーム数に対する前払金受領ホーム割合（全体）は、31%だったが、老人福祉法が改正された平成 24 年度以降は、7%と大幅に減少している（右図）。

また、前払金を受領するホームの変化をみると、法改正（平成 24 年度）以降に届出されたホームでは、「一部を受領する方式」が 6 割弱を占めるに至っている（下表）。

以上から、法改正以降、「一時金方式」から「月払い方式」へ、さらに前払金を受領する方法も「全額受領」から「一部受領」へとシフトしている状況が

うかがえた。明確な根拠を持たずに前払金を受領していた事業者が、前払金のトラブルを避けるため支払方式の変更を選択した等、法改正によって前払金の考え方がより明確化されたと類推される。



行政担当者調査より

家賃相当額の前払金の支払方法（届出年度別）

単位:件(%)	入居時75歳自立				入居時85歳要介護3			
	全体	届出年度別			全体	届出年度別		
		平成17年度以前	平成18～平成23年度	平成24年度以降		平成17年度以前	平成18～平成23年度	平成24年度以降
合計	369(100.0)	169(100.0)	115(100.0)	61(100.0)	369(100.0)	169(100.0)	115(100.0)	61(100.0)
家賃相当額の全額を前払いする	200(54.2)	109(64.5)	56(48.7)	21(34.4)	204(55.3)	112(66.3)	60(52.2)	22(36.1)
家賃相当額の一部を前払いする	136(36.9)	49(29.0)	44(38.3)	35(57.4)	161(43.6)	56(33.1)	58(50.4)	36(59.0)
無回答	73(19.8)	30(17.8)	28(24.3)	10(16.4)	52(14.1)	22(13.0)	15(13.0)	8(13.1)

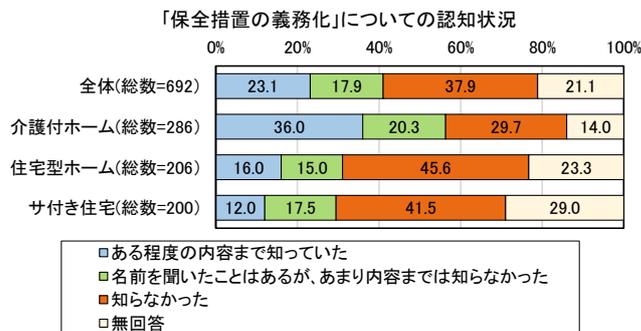
※全体には、属性不明を含む

ホーム施設長調査より

2. 前払金の保全措置等の課題

(1) 消費者・事業者に対する前払金の制度周知徹底

保全措置ないし保全措置の義務化については、保全措置が義務化された“平成 18 年度以降に前払金を支払い入居した”入居者でも 56%が保全措置について理解していない（右図：入居者調査より）など、消費者、ホーム施設長のいずれの調査からも、その内容について周知が不十分であることが明らかとなった。



入居者調査より

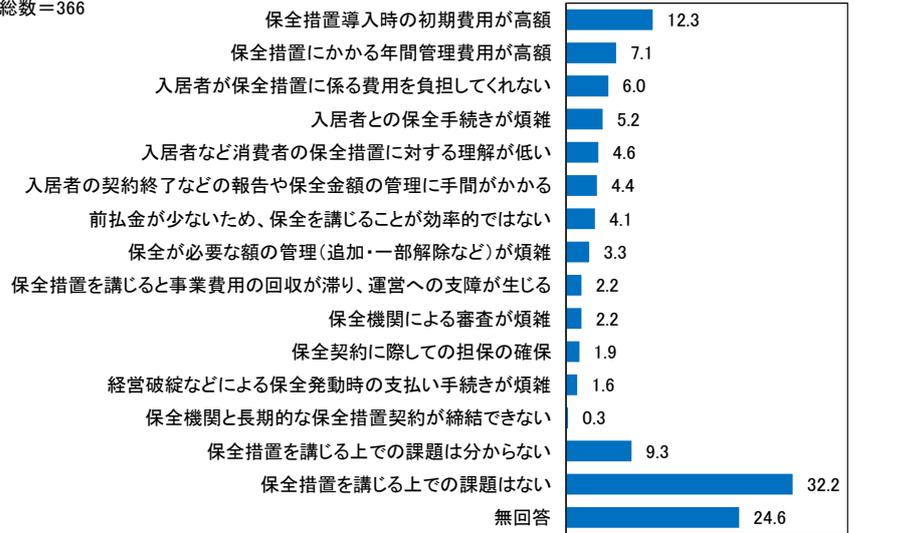
(2) 保全措置を講じる上での課題

ホーム施設長調査では、3割のホーム施設長が「保全措置を講じる上での課題はない」としているが、課題を感じるホームのうち、「保全措置導入時の初期費用」や「保全措置に係る年間管理費用」等の費用負担に関する項目が上位を占めている（右図）。

一方、現在採用する保全措置を選択した理由は、費用に関する項目をおさえ「入居者との保全手続きが簡単」が26%と第一位となっており（図表略）、保全を講じる上で、保全に係る費用負担の軽減や、保全に係る手続き等がホームにとって過度な負担にならないことが重要であると言える。

保全措置を講じる上での課題（複数回答）

総数=366

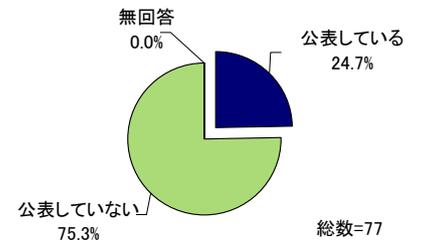


ホーム施設長調査より

(3) 行政のチェック機能のあり方

事業者の保全措置に関する行政のチェック機能（調査時の確認・指導や保全措置入居者数の把握など）をみると、「重要事項説明書への記載」「ホームの保全機関との契約締結」を除き、およそ1/4以上の自治体が保全機関とのやり取りや実際にホームと入居者間に保全措置の契約があるかまでは確認していない等、具体的な内容まで踏み込んだ確認はされていない（下図）。また、ホームの指導指針の遵守状況を公表している自治体は1/4に留まっており、消費者に対する情報開示も消極的である（右図）。

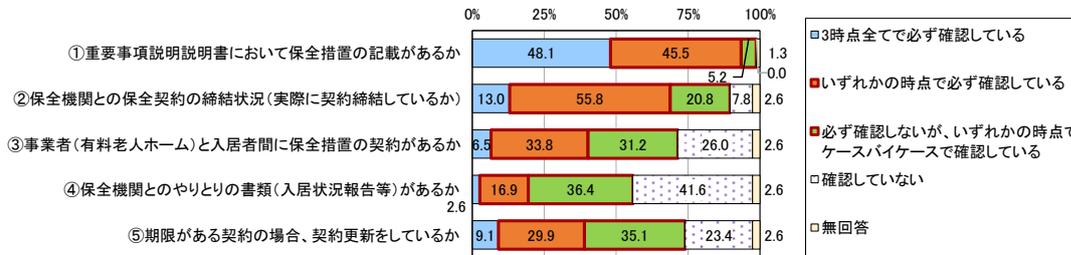
一般消費者に対する指導指針の基準の遵守状況の公表有無



総数=77

行政担当者調査より

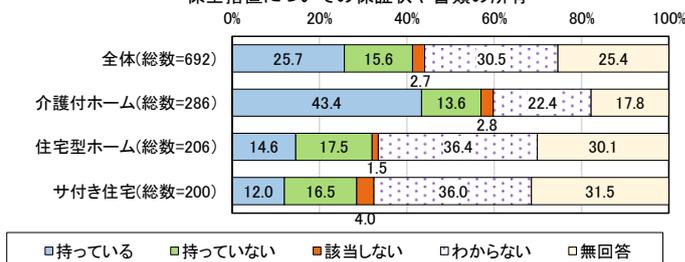
前払金の保全措置についての確認するもの（開設以前・定期報告時・立入り調査時の3時点）(総数=77)



(4) 保全措置等による消費者（入居者）保護の取組み推進

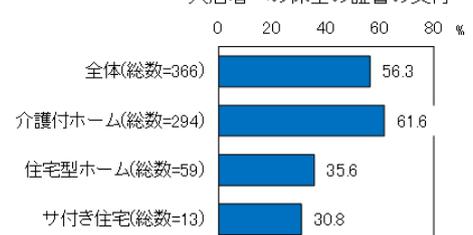
保全措置実施の手続き等について、入居者調査、ホーム施設長調査からは、保全措置対象者に対して、保全の証書の交付をしていないホームが少なからずみられた（下左図：入居者調査より、下右図：ホーム施設長調査より）。一方、消費者保護を行う行政は、7割以上の自治体が、保全措置が必要な入居者数を把握していない（図表略）等、ホームの保全実態を把握していると言い難い現状にある。

保全措置についての保証状や書類の所有



入居者調査より

入居者への保全の証書の交付



ホーム施設長調査より

第Ⅱ部 利用等に関する調査結果概要（入居意向者・入居者調査）

1. 入居意向者が抱いている期待と不安

入居意向者調査

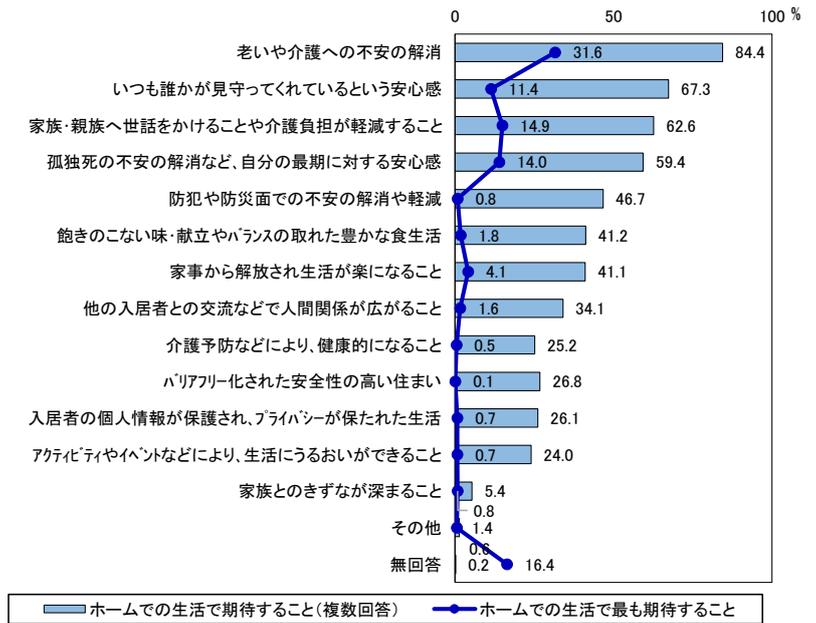
(1) ホームでの生活で期待すること

第1位の「老いや介護への不安の解消」に次いで「いつも誰かが見守ってくれているという安心感」、「家族、親族へ世話をかけることや介護負担が軽減すること」、「孤独死の不安の解消など自分の最期に対する安心感」などが上位にあげられた。

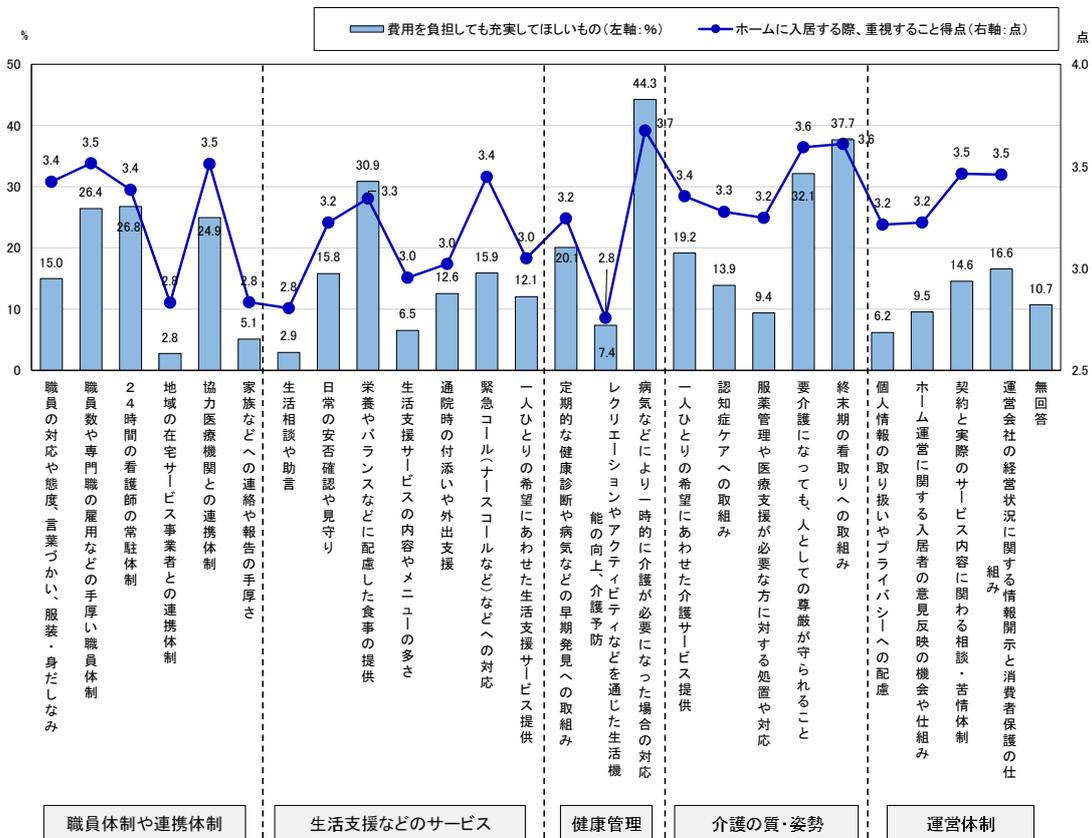
(2) 入居に際して最も重視することと費用を負担しても充実してほしいこと

「病気などにより一時的に介護が必要になった場合の対応」、「終末期の看取りへの取組み」が、入居に当たり重視することでもあり、かつ費用を負担しても充実してほしいサービスの筆頭にあげられた。（ただし、想定する負担額について条件をつけていないので、「負担」の意味合いや程度は回答者の解釈もさまざまであるとの前提つきである）

ホームでの生活で期待すること、最も期待すること（総数=854）



ホームに入居する際、重視すること(得点)及び費用を負担しても充実してほしいもの



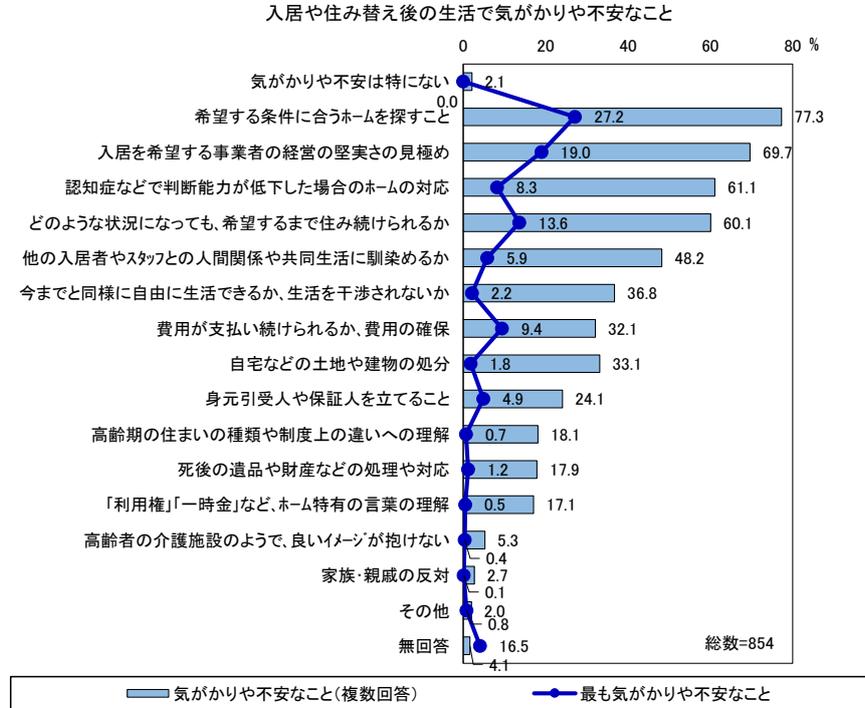
参考 回答者の住み替え時期の選好

自立型	→ 元気なうちに住み替えたい	42%
	→ 見守りや支援が必要になったら住み替えたい	31%
介護型	→ 介護が必要になったらホームに住み替えたい	15%
	→ 介護が必要になったら、公的施設に住み替えたい	7%
住み替えたいと思わない		2% 不詳 3%

(3) 住み替えに際しての不安や気がかり

9割超の意向者が、住み替え等に関して何らかの気がかりや不安を有している。

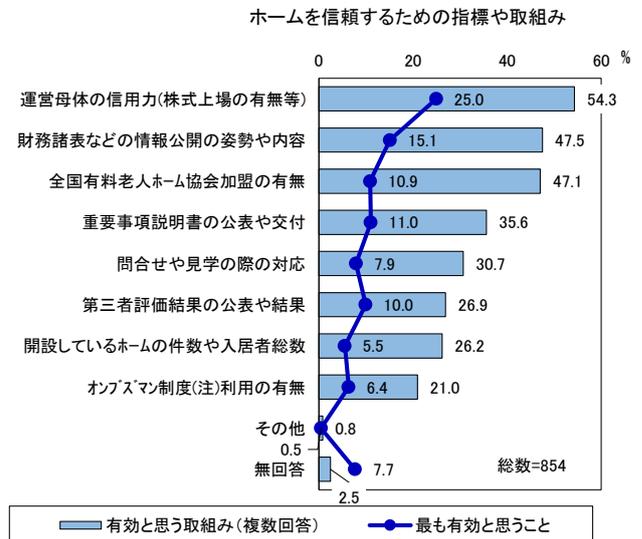
とりわけ、「希望する条件に合うホームを探すこと」、「入居を希望する事業者の経営の堅実さの見極め」、「認知症などで判断能力が低下した場合のホームの対応」、「どのような状況になっても、希望するまで住み続けられるか」については、6割以上が不安を感じている。



(4) ホームを信頼するための指標や取組み

「運営母体の信用力(株式上場の有無等)」(54%)、「財務諸表などの情報公開の姿勢や内容」(48%)、「全国有料老人ホーム協会加盟の有無」(47%)が上位に挙げられたが、最も低い「オンブズマン制度利用の有無」でも2割を超えている。

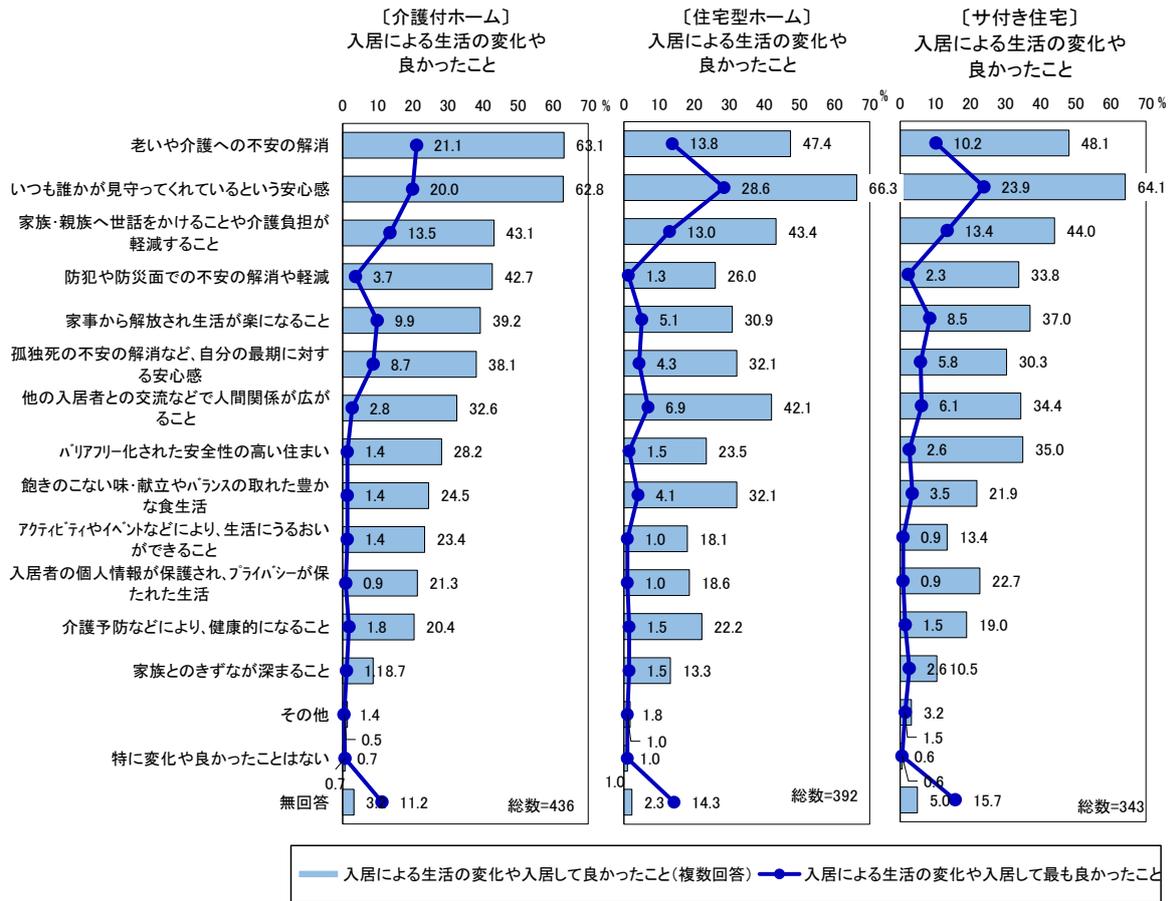
(注) オンブズマン制度・・・福祉サービスに関する苦情などを、公正かつ中立な立場で第三者が対応する制度。実施運営主体は、行政、施設・法人、市民運動等様々な形態がある。



2. ホーム入居による生活の変化やよかったこと 入居者調査

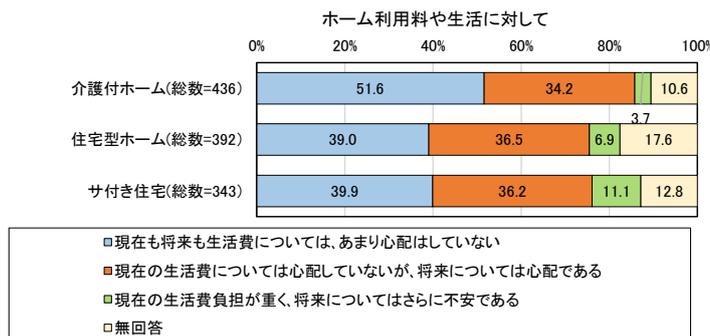
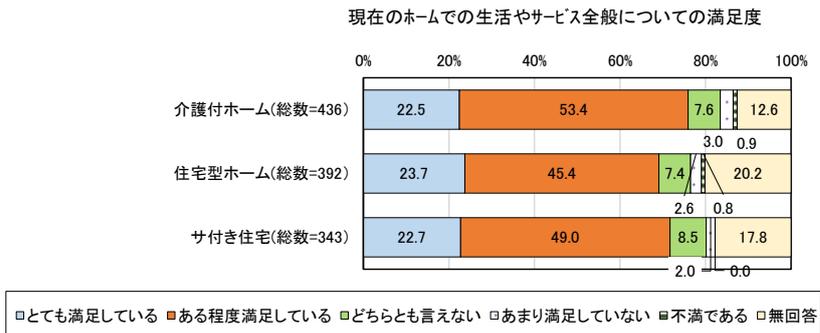
(1) ホーム入居による生活の変化やよかったこと

ほとんどの回答者が変化やよかったことをあげ、特に「いつも誰かが見守ってくれているという安心感」については、いずれの類型の入居者からも6割超の支持を得ている(次ページ図参照)。また、「老いや介護への不安の解消」、「家族・親族へ世話をかけることや介護負担が軽減すること」も、いずれも4割以上が支持しており、大半が期待を上回る結果となっていることが確認できた(図表略)。



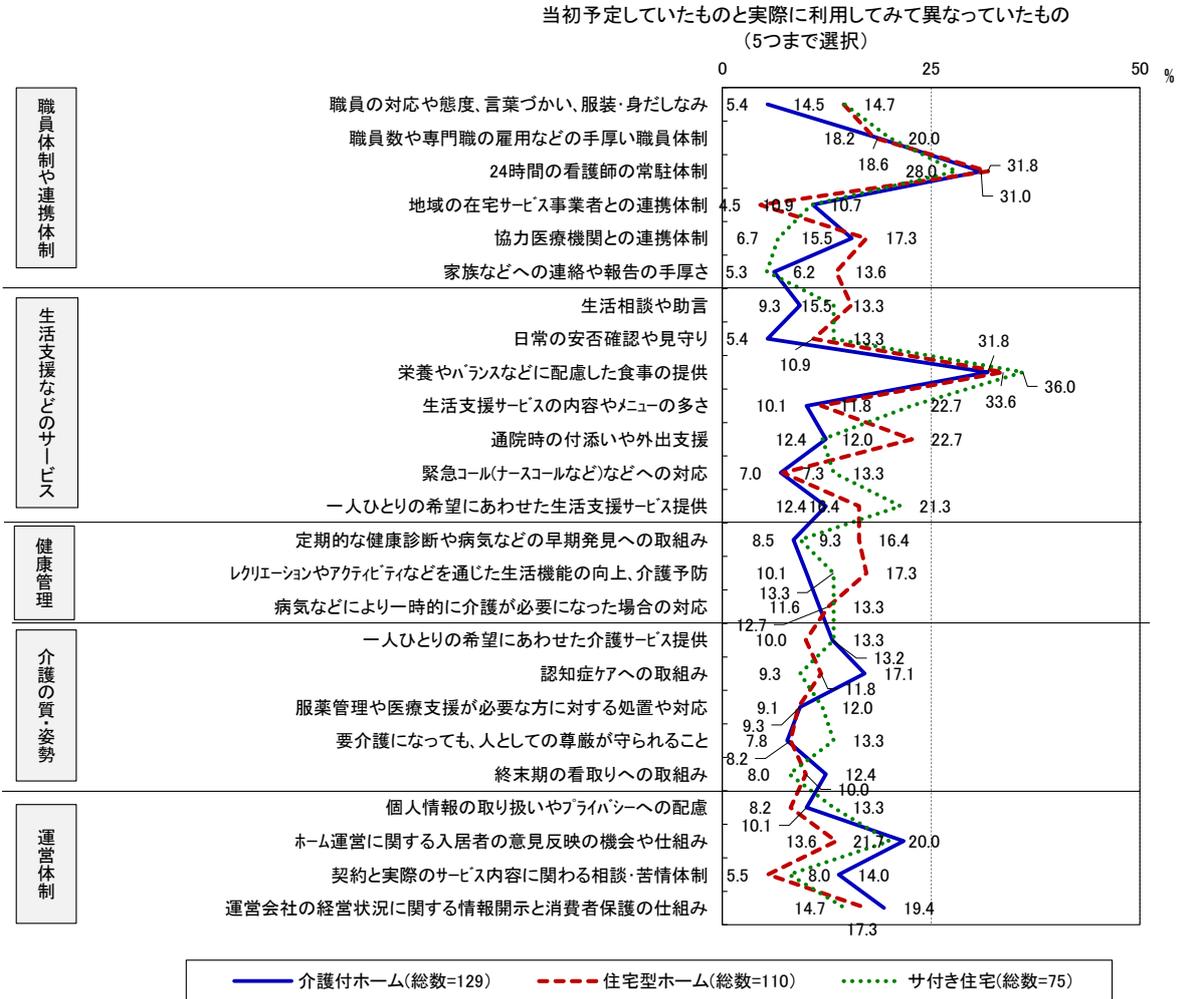
(2) 生活全般についての満足など

ホームでの生活全般についての満足度は、回答者の7割超がホームでの生活に満足（「とても満足」+「ある程度満足」の合計）。ただし、「どちらとも言えない」「無回答」の合計も2割超ある。利用料等の生活費については、将来に不安を有する人も少なからず見受けられた。



(3) 入居にあたり当初予想していたものと、実際に利用してみて違っていたもの

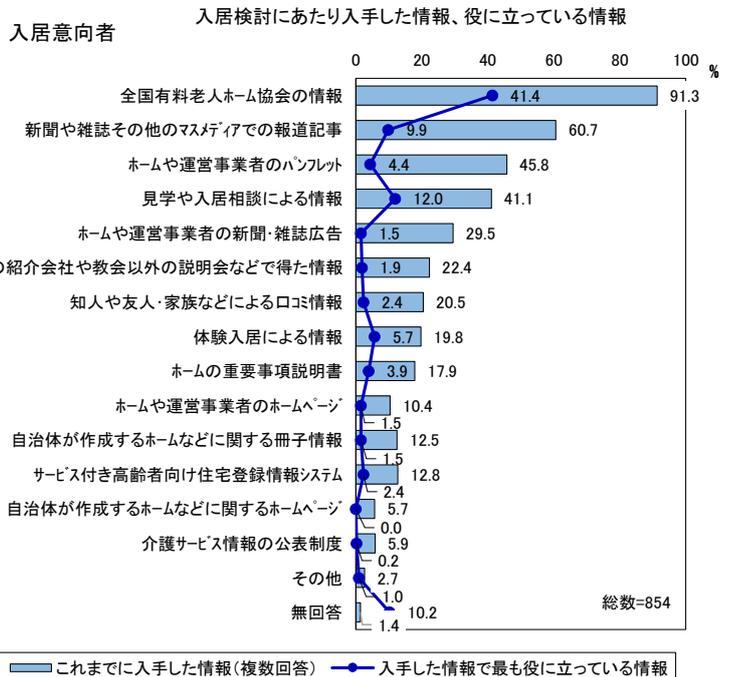
「24時間の看護師の常駐体制」と「栄養やバランスに配慮した食事の提供」は共通して回答者の3割以上が指摘していた。ただし「24時間の看護師の常駐体制」については、ホーム類型や提供様式に応じて、ホームとして整備すべきこと、地域の関係機関と連携すべきことに分けられることから、入居者が自身のホームの提供様式についてどこまで説明を受け、どこまでを理解したうえで、何について「相違があった」と感じているのか、当初の説明を含めた今後の検討課題とも読み取れる。



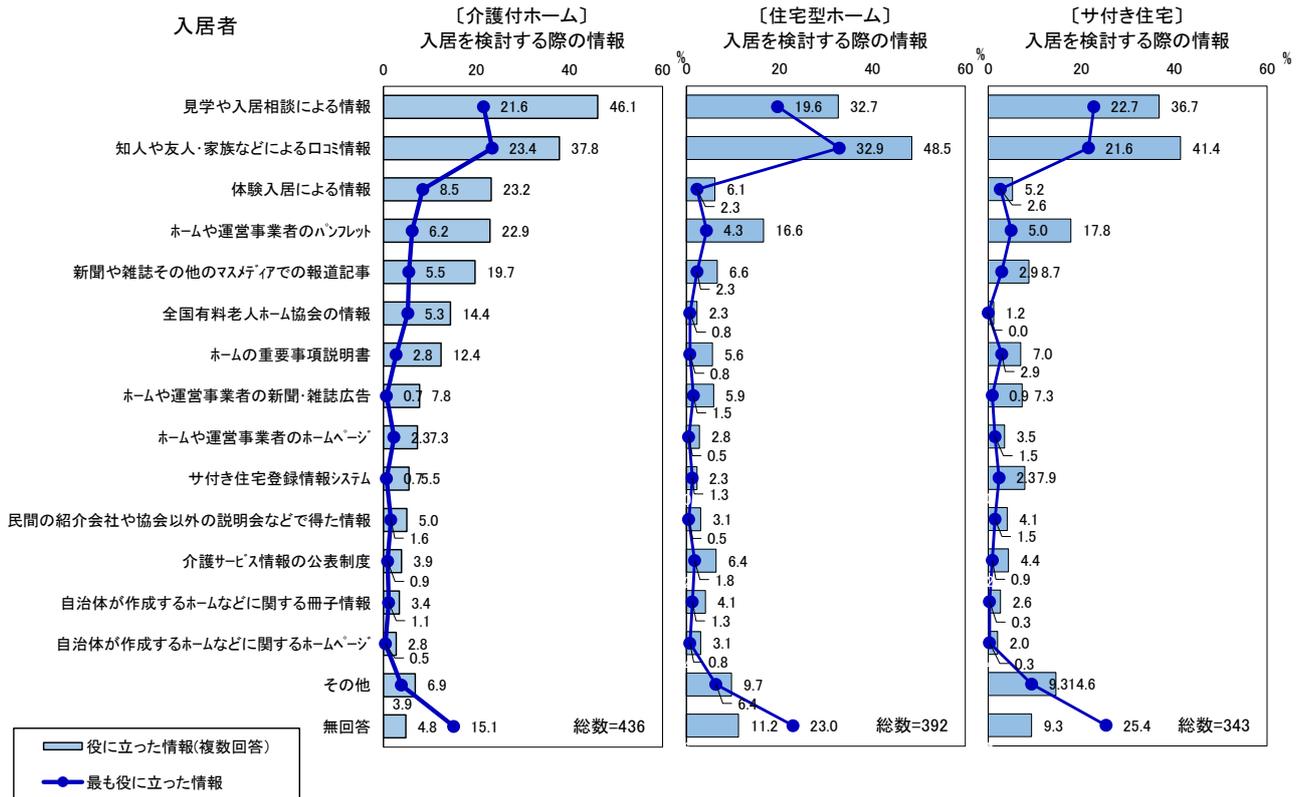
3. 入居に際して役に立った情報

入居意向者調査、入居者調査

入居者では共通して、「見学や入居相談による情報」、「知人や友人・家族などによる口コミ情報」、「ホーム運営事業者のパンフレット」が上位にあがっている。意向者が収集している情報と実際に入居した方が役に立ったと評価している情報では、上位項目が異なる点が興味深い。ただし、入居意向者でも、役に立った情報としては、協会情報を除くと「見学や入居相談による情報」が第1位に挙げられている(入居者の図は次ページ)。



入居検討にあたり役に立った情報



参考 利用者調査 回答者プロフィール

～入居意向者の8割超は自立の方、入居者は自立・軽度の要介護の方中心

属性項目	入居意向者* (自身の入居検討者 854名)	入居者 (1171名)
男女の割合	男性:女性 57:43	介護付 住宅型 サ付き 男性:女性 40:60 34:66 35:65
平均年齢	平均年齢 76歳	平均年齢 83歳 84歳 83歳
世帯構成	(現在) 一人暮らし世帯の割合 40%	(入居前) 介護付 住宅型 サ付き 一人暮らし世帯の割合 47% 55% 55%
要介護認定の状況	(要介護認定を受けている割合) 14% (要介護認定を受けている人の要介護度) 要支援1・2の割合 ……回答者全体の 11% 要介護1・2の割合 ……回答者全体の 2% 要介護3以上の割合 ……回答者全体の 1%	(要介護認定を受けている割合) 介護付 住宅型 サ付き 51% 88% 79% (要介護認定を受けている人の要介護度) 介護付 住宅型 サ付き 要支援1・2の割合 26% 18% 32% 要介護1・2の割合 17% 43% 34% 要介護3以上の割合 7% 24% 12% *回答者全体に占める割合
(意向者) ホームへの入居検討や興味関心をもった期間 (入居者) 居住年数	(ホームへの入居検討や興味関心をもった期間) 3年未満 16% 3~5年未満 17% 5~10年未満 34% 10年以上 29% (入居者) 不詳 4%	(現在のホームでの居住年数) 介護付 住宅型 サ付き 平均居住年数 5.5年 3.1年 2.5年 5年以上居住者割合 39% 17% 7%

*平成26年9月時点で(公社)全国有料老人ホーム協会の会員組織「輝・友の会」に登録している方、協会セミナー等受講者を対象とした。詳細については、次頁調査概要を参照。

各調査概要

		調査の目的	調査対象者	調査方法	調査期間	回収状況
ホーム施設長		保全措置の実施状況及び入居者への報告状況、保全を講じる上での課題等を把握する。	昨年度調査において、入居費用の支払い方法として入居者が「前払金あり」と回答した有料老人ホーム及びサ付き住宅(957件)。	郵送による配布・回収	平成26年10月8日～11月10日	401件(回答率:41.9%)
消費者調査	入居意向者調査	保全措置への制度理解状況等について把握するとともに、経年調査(第8回調査に相当)として有料老人ホーム等の高齢者向けの住まいに対する住み替え意向等について把握する。	平成26年9月時点で、情報入手等のために(公社)全国有料老人ホーム協会の会員組織「輝・友の会」に登録している方(約6,800名)及び協会セミナー等受講者(約8,100名)の中から、4,000名を無作為抽出した。	郵送による配布・回収	平成26年10月3日～10月30日	1,195件(有効回答率:29.9%)
	入居者調査	保全措置に関するホームの説明状況等の実態把握およびホーム入居の経緯や生活満足度等を把握するために実施した。	昨年度調査において、「入居者調査への協力可」と回答した有料老人ホーム及びサ付き住宅(1,248件)の入居者を対象とした。入居者の選定は、基本要件として、原則自力でのアンケート回答が可能な方かつご本人の同意が得られた方を設定し、協力ホーム各5部の配布を依頼した。	調査票は協力ホーム施設長宛てに郵送し、施設長より対象者に配布を依頼した。回収は入居者から直接郵送。	平成26年10月8日～11月14日	1,171件(有効回答率:18.8%)
行政担当者		有料老人ホームの指導体制及び、①前払金の保全措置、②短期解約特例制度、③権利金の受領禁止の指導状況や課題等を把握する。また、比較として、サ付き住宅の指導体制及び前払金の保全措置の状況等を把握する。	有料老人ホーム及びサ付き住宅を所管する都道府県及び政令指定都市・中核市の110自治体の担当課。調査票は、有料老人ホーム担当課へ送付し、サ付き住宅の設問は、必要に応じて該当する担当課へ調査票を回してもらい回答を得た。	E-mailによる配信・返信	平成27年1月7日～2月9日	77件(有効回答率:67.3%)
金融機関		有料老人ホームの一時金の保全措置である「銀行保証」や「信託」の提供主体である金融機関の関係者に、実際の保全措置の実情や課題等について意見交換を行い、今後の参考とする。	都市銀行1行・信託銀行1行の、それぞれ所管の部門として有料老人ホームの保全措置を実施している担当者若干名。銀行名その他については、匿名を条件にヒアリングの依頼をした。	現地訪問によるヒアリング:各1時間程度	平成27年3月3日～3月31日	—

参考 保全措置制度について

保全措置制度は、平成18年度の老人福祉法改正において制度化された。制度化以降、前払金を受領するホームに対し、事業者の倒産等に備え、500万円を上限とした返還対象額を厚生労働省令で定める方法(表1)により保全することが義務付けられている(平成18年3月末までに届出されたホームは努力義務)。

保全措置は、償却期間を超えた場合(前払金の償却額が0円になった場合)は、事業倒産等があっても保全措置による返還金は発生しない。

なお、当協会が運営する「入居者生活保証制度」は、保全措置の1種として認められており、返還金の有無に関わらず入居中は原則継続し、事業倒産等の損害賠償の予定額として1人あたり、500万円を支払うこととしている。

表1：保全措置の方法

- 1) 銀行等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行う金融機関)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間の保全のための契約で前記1)から3)に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの

※(公社)全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度は、4)に該当

