

○厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置

(平成十八年三月三十一日)

(厚生労働省告示第二百六十六号)

老人福祉法施行規則(昭和三十八年厚生省令第二十八号)第一条の十三及び第二十条の十の規定に基づき、厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置を次のように定め、平成十八年四月一日から適用する。ただし、会社法(平成十七年法律第八十六号)の施行の日までの間は、第一号ハ中「会社法(平成十七年法律第八十六号)第二条第四号」とあるのは、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和三十八年大蔵省令第五十九号)第八条第三項」とする。

厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置

一 老人福祉法施行規則(昭和三十八年厚生省令第二十八号)第一条の十三の厚生労働大臣が定める措置は次に掲げるいずれかの措置とする。

イ 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五千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法(昭和三十七年法律第百七十六号)第四十一条第一項第一号の国土交通大臣が指定する者(以下「銀行等」という。)との間において、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者が前払金(老人福祉法施行規則第一条の十三に規定する前払金をいう。以下この号において同じ。)の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額(前払金のうち、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は五百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下この号において同じ。)に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

ロ 保険事業者(保険業法(平成七年法律第五号)第三条第一項又は第百八十五条第一項の免許を受けて保険業を行う者をいう。以下同じ。)との間において、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者が受領した前払金の返還債務の不履行により当該認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居の入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

ハ 信託会社等(信託会社及び信託業務を営む金融機関をいう。以下同じ。)との間において、保全金額につき前払金を支払った入居者を受益者とする信託契約(金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和十八年法律第四十三号)第六条の規定により元本補てんの契約をしたもの又は信託契約により保全金額に相当する部分が保全されるものに限る。以下同じ。)を締結すること。

ニ 一般社団法人又は一般財団法人で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ものとの間において、前払金について認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、イからニまでに掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。

二 老人福祉法施行規則第二十条の十の厚生労働大臣が定める措置は次に掲げるいずれかの措置とする。

イ 銀行等との間において、有料老人ホームの設置者が一時金(老人福祉法施行規則第二十条の五第八号に規定

する一時金をいう。以下同じ。)の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額(一時金のうち、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は五百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下この号において同じ。)に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

ロ 保険事業者との間において、有料老人ホームの設置者が受領した一時金の返還債務の不履行により当該有料老人ホームの入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

ハ 信託会社等との間において、保全金額につき一時金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。

ニ 一般社団法人又は一般財団法人で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ものとの間において、一時金について有料老人ホームの設置者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、イからニまでに掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。

改正文 (平成一九年九月二七日厚生労働省告示第三〇六号) 抄

平成十九年九月三十日から適用する。

改正文 (平成二〇年十一月二八日厚生労働省告示第五三二号) 抄

平成二十年十二月一日から適用する。

改正文 (平成二二年一月二八日厚生労働省告示第四三二号) 抄

平成二十三年一月一日から適用する。ただし、この告示の適用前に締結されたこの告示による改正前の同告示第一号ロ及び第二号ロの規定による契約については、当該契約を締結した認知症対応型老人共同生活援助事業を行う者の親会社(会社法(平成十七年法律第八十六号)第二条第四号に規定する親会社をいう。以下同じ。)又は有料老人ホームの設置者の親会社に一以上の適合格付機関(銀行法第十四条の二の規定に基づき、銀行がその保有する資産等に照らし自己資本の充実の状況が適当であるかどうかを判断するための基準(平成十八年金融庁告示第十九号)第一条第十四号に規定する適合格付機関をいう。)により法人等向けエクスポージャーの信用リスク区分四—一及び四—二の格付(銀行法第十四条の二の規定に基づき、銀行がその保有する資産等に照らし自己資本の充実の状況が適当であるかどうかを判断するための基準等に基づき、金融庁長官が別に定める格付機関及び適合格付機関の格付に対応するものとして別に定める区分(平成十九年金融庁告示第二十八号)第三条第四号に規定する法人等向けエクスポージャーの信用リスク区分四—一及び四—二の格付をいう。)が付与されている場合は、この告示による改正後の同告示第一号ロ及び第二号ロの規定による契約とみなす。

(平二四厚労告一四七・一部改正)

改正文 (平成二四年三月二三日厚生労働省告示第一四七号) 抄

第一(厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置第一号イの改正規定を除く。)の規定は、平成二十四年四月一日から適用する。ただし、同日において現にこの告示による改正前の同告示第一号ロ又は第二号ロの規定による契約を締結している認知症対応型共同生活援助事業を行う者又は有料老人ホームの設置者については、同日において現に受領している前払金(同令第一条の十三に規定する前払金をいう。)又は一時金(同令第二十条の五第八号に規定する一時金をいう。)の保全措置に関する限りにおいて、同告示第一号ロ及び第二号ロの規定はなおその効力を有するものとし、この場合において、同告示第一号中「いずれかの措置」と

あるのは「いずれかの措置又は厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置及び厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置の一部を改正する件の一部を改正する件(平成二十四年厚生労働省告示第百四十七号)によりなおその効力を有するものとされた厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置第一号口に掲げる措置」と、同告示第二号中「いずれかの措置」とあるのは「いずれかの措置又は厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置及び厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置の一部を改正する件の一部を改正する件(平成二十四年厚生労働省告示第百四十七号)によりなおその効力を有するものとされた厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置第二号口に掲げる措置」と読み替えるものとする。

消費者が事業者と契約をするとき、両者の間には持っている情報の質・量や交渉力に格差がある。このような状況を踏まえて消費者の利益を守るため、平成13年4月1日に消費者契約法が施行された。

同法は、消費者契約について、不当な勧誘による契約の取消しと不当な契約条項の無効等を規定している。また、平成18年の法改正により消費者団体訴訟制度が導入され、平成19年6月より運用されており、平成20年の法改正では、消費者団体訴訟制度の対象が景品表示法と特定商取引法に、平成25年の法改正では、食品表示法に拡大された。

その後、平成28年、30年には、取り消しうる不当な勧誘行為の追加、無効となる不当な契約条項の追加等の民事ルールの改正が行われた。

※＜平成28年改正（2017年6月3日施行）＞

- ・全ての消費者取引に過量契約取消権の導入（4条第4項）
- ・不実告知取消権の重要事項に危険性の判断等を追加（4条第5項）
- ・誤認による取消では現存利益の範囲内で原状回復とする（6条の2）
- ・誤認による取消権の時効期間を1年に延長（7条）
- ・消費者の解除権を放棄する契約条項の無効（8条の2）
- ・消費者の不作为をもって契約の申込と扱う契約条項の無効（10条）

※＜平成30年改正（2019年6月15日施行）＞

取消権が追加される困惑類型

- ・願望の実現に抱く過大な不安をあおる告知（4条第3項第3号）
- ・恋愛感情等の好意の感情に乗じた人間関係の濫用（4条第3項第4号）
- ・加齢又は心身の故障による判断力の低下を利用した不安をあおる告知（4条第3項第5号）
- ・靈感等合理的に実証することが困難な特別な能力による知見を用いた告知（4条第3項第6号）
- ・契約締結前に債務の内容を実施し、原状回復を困難にすること（4条第3項第7号）
- ・契約締結前に事業活動が特に実施したものである旨及び損失の補償を請求（4条第3項第8号）
- ・不利益事実の不告知（4条第2項）について要件緩和（故意の要件について、重過失を追加）

無効となる不当な契約条項として追加されるもの

- ・事業者が自分の責任を自ら決める条項（8条及び第8条の2の各号の改正）
- ・消費者の後見開始等を理由とする解除条項（8条の3）

事業者の努力義務として追加されるもの

- ・明確で平易な契約条項作成と適合性原則（3条第1項）

＜経緯＞

平成28年改正

- ・過量契約の取消権
- ・消費者の解除権を放棄させる条項の無効 等

【衆・参消費者特委 附帯決議】  
今後の検討課題について  
必要な措置を講ずる旨

消費者  
委員会  
答申  
(29年8月)

平成30年改正

消費者と事業者の交渉力等の格差に鑑み、  
消費者契約に関する被害事例等を踏まえ対応

取り消しうる不当な勧誘行為の追加等

① 社会生活上の経験不足の不当な利用

(1) 不安をあおる告知

例: 就活中の学生の不安を知りつつ、「このままでは一生成功しない、この就職セミナーが必要」と告げて勧誘

(2) 恋愛感情等に乗じた人間関係の濫用

例: 消費者の恋愛感情を知りつつ、「契約してくれないと関係を続けられない」と告げて勧誘

② 加齢等による判断力の低下の不当な利用(※)

例: 認知症で判断力が著しく低下した消費者の不安を知りつつ「この食品を買って食べなければ、今の健康は維持できない」と告げて勧誘

③ 靈感等による知見を用いた告知(※)

例: 「私は霊が見える。あなたには悪霊が憑いておりそのままでは病状が悪化する。この数珠を買えば悪霊が去る」と告げて勧誘

④ 契約締結前に債務の内容を実施等

例: 注文を受ける前に、消費者が必要な寸法にさお竹を切断し、代金を請求

⑤ 不利益事実の不告知の要件緩和

例: 「日照良好」と説明しつつ、隣地にマンションが建つことを故意に告げず、マンションを販売  
→ 故意要件に重過失を追加

無効となる不当な契約条項の追加等

※衆議院において追加された規定

① 消費者の後見等を理由とする解除条項

例: 「貸借人(消費者)が成年被後見人になった場合、直ちに、貸貸人(事業者)は契約を解除できる」

② 事業者が自分の責任を自ら決める条項

例: 「当社が過失のあることを認めた場合に限り、当社は損害賠償責任を負う」

事業者の努力義務の明示

① 条項の作成: 解釈に疑義が生じない明確なもので平易なものになるよう配慮

② 情報の提供: 個々の消費者の知識及び経験を考慮した上で必要な情報を提供

○施行期日は、公布日から起算して1年を経過した日  
(平成31年6月15日)

○消費者契約法(直近改正:平成30年6月15日法律第54号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差に鑑み、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合等について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとするにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「消費者」とは、個人(事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。)をいう。

2 この法律(第四十三条第二項第二号を除く。)において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。

3 この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう。

4 この法律において「適格消費者団体」とは、不特定かつ多数の消費者の利益のためにこの法律の規定による差止請求権を行使するのに必要な適格性を有する法人である消費者団体(消費者基本法(昭和四十三年法律第七十八号)第八条の消

費者団体をいう。以下同じ。)として第十三条の定めるところにより内閣総理大臣の認定を受けた者をいう。

(事業者及び消費者の努力)

第三条 事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容が消費者にとって明確かつ平易なものになるよう配慮するとともに、消費者契約の締結について勧誘をするに際しては、消費者の理解を深めるために、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容についての必要な情報を提供するよう努めなければならない。

2 消費者は、消費者契約を締結するに際しては、事業者から提供された情報を活用し、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容について理解するよう努めるものとする。

## 第二章 消費者契約

### 第一節 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し

(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)

第四条 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

一 重要事項について事実と異なることを告げること。当該告げられた内容が事実であるとの誤認

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものに関し、将来におけるその価額、将来において当該消費者が受け取るべき金額その他の将来における変動が不確実な事項につき断定的判断を提供すること。当該提供された断定的判断の内容が確実であるとの誤認

2 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実(当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。)を故意に告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない。

3 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次に掲げる行為をしたことにより困惑し、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

一 当該事業者に対し、当該消費者が、その住居又はその業務を行っている場所から退去すべき旨の意思を示したにもかかわらず、それらの場所から退去しないこと。

二 当該事業者が当該消費者契約の締結について勧誘をしている場所から当該消費者が退去する旨の意思を示したにもかかわらず、その場所から当該消費者を退去させないこと。

4 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの分量、回数又は期間(以下この項において「分量等」という。)が当該消費者にとっての通常分量等(消費者契約の目的となるもの内容及び取引条件並びに事業者がその締結について勧誘をする際の消費者の生活の状況及びこれについての当該消費者の認識に照らして当該消費者契約の目的となるものの分量等として通常想定される分量等をいう。以下この項において同じ。)を著しく超えるものであることを知っていた場合において、その勧誘により当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。事業者が消費者契約の締結について

勧誘をするに際し、消費者が既に当該消費者契約の目的となるものと同種のもを目的とする消費者契約（以下この項において「同種契約」という。）を締結し、当該同種契約の目的となるものの分量等と当該消費者契約の目的となるものの分量等とを合算した分量等が当該消費者にとっての通常の分量等を著しく超えるものであることを知っていた場合において、その勧誘により当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときも、同様とする。

5 第一項第一号及び第二項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げる事項（同項の場合にあっては、第三号に掲げるものを除く。）をいう。

一 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容であつて、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの対価その他の取引条件であつて、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの

三 前二号に掲げるもののほか、物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものが当該消費者の生命、身体、財産その他の重要な利益についての損害又は危険を回避するために通常必要であると判断される事情

6 第一項から第四項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

（媒介の委託を受けた第三者及び代理人）

第五条 前条の規定は、事業者が第三者に対し、当該事業者と消費者との間における消費者契約の締結について媒介をすることの委託（以下この項において単に「委託」という。）をし、当該委託を受けた第三者（その第三者から委託（二以上の段階にわたる委託を含む。）を受けた者を含む。以下「受託者等」という。）が消費者に対して同条第一項から第四項までに規定する行為をした場合について準用する。この場合において、同条第二項ただし書中「当該事業者」とあるのは、「当該事業者又は次条第一項に規定する受託者等」と読み替えるものとする。

2 消費者契約の締結に係る消費者の代理人（復代理人（二以上の段階にわたり復代理人として選任された者を含む。）を含む。以下同じ。）、事業者の代理人及び受託者等の代理人は、前条第一項から第四項まで（前項において準用する場合を含む。次条及び第七条において同じ。）の規定の適用については、それぞれ消費者、事業者及び受託者等とみなす。

（解釈規定）

第六条 第四条第一項から第四項までの規定は、これらの項に規定する消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示に対する民法（明治二十九年法律第八十九号）第九十六条の規定の適用を妨げるものと解してはならない。

（取消権の行使期間等）

第七条 第四条第一項から第四項までの規定による取消権は、追認をすることができる時から一年間行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から五年を経過したときも、同様とする。

2 会社法（平成十七年法律第八十六号）その他の法律により詐欺又は強迫を理由として取消しをすることができないものとされている株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出が消費者契約としてされた場合には、当該株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出に係る意思表示については、第四条第一項から第四項までの規定によりその取消しをすることができない。

第二節 消費者契約の条項の無効

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
  - 二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
  - 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
  - 四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
  - 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。）に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項
- 2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。
- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
  - 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためにする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

(消費者の解除権を放棄させる条項の無効)

第八条の二 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項
- 二 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があること（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があること）により生じた消費者の解除権を放棄させる条項

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分
- 二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数がある場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十



四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

第三節 補則

(他の法律の適用)

第十一条 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力については、この法律の規定によるほか、民法及び商法（明治三十二年法律第四十八号）の規定による。

2 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めがあるときは、その定めるところによる。

(以下、略)

## 1. 有老協のサービス第三者評価事業とは

### 【事業実施の背景】

平成12年以前に多くの自治体が実施していた福祉サービス第三者評価は、介護保険制度施行により「介護サービス情報公表制度」に収められました。しかし、同制度はサービスの質を測るものではないことから、本協会は平成13年に厚生労働省の補助金を得て事業スキームを構築、以後、会員サービスの一環として第三者評価事業に取り組んでいます。

平成25年度、本協会が内閣府の公益社団法人に移行したことを機に、登録評価機関を入札で選定するなど事業内容を大きく見直しました。

### 【事業目的】

有料老人ホーム等の高齢者向け住まい事業者には、自立者、要支援者、要介護者等、様々な状態の入居者に対し、日々の生活支援から介護までのサービス提供について、常に自ら質の向上を図ることが求められます。

他方で、平成12年度の介護保険制度施行を機に、有料老人ホームにおける介護サービスの一部は、「特定施設入居者生活介護」事業に位置づけられ、また平成18年度には「介護予防特定施設入居者生活介護」及び「地域密着型特定施設入居者生活介護」事業が創設されました。ただし同年には地方公共団体がこれら特定施設事業の指定を拒否できる総量規制が開始されたことから、有料老人ホームの類型上では、こうした介護付ホームは相対的に減少しています。

有料老人ホームが提供する各種サービスは、実際にサービスを受けてみなければ質の良否が見極めにくいことから、入居者が自分に合ったホームを選択する上で、サービスの質や内容を第三者が評価した情報の公開が不可欠です。

本協会が実施するサービス評価事業は、会員事業者が提供するサービスの現状を第三者評価機関が適正に評価することによって、サービスの質の確保・向上を図り、ひいては入居希望者の選択に資することを目的としています。

## 2. 事業内容 (1) 事業スキーム



## (2) 評価プログラムの理解 (参考例：Ver6.4)

### 評価プログラムの理念

#### ①個人意思の尊重

すべて入居者は、個人としての尊厳を重んぜられ、その尊厳にふさわしいサービスを保障される権利を有すること

#### ②自立支援

介護を含むすべてのサービスが、入居者の自立支援という観点で提供されること。また、自己決定のできない入居者に対しては、家族等の連携のもとで適切なサービスが提供されること

#### ③サービスの質の向上

入居者への個別対応の方法を常に検討し、さらにサービス全体の質を高めるための努力が行われていること。また、入居者と社会との関わりについて、十分な配慮が行われること

### 評価スケールの構成

全体構成【7群】

評価項目【108項目】

評価のポイント

全体構成	評価項目
1. 事業主体の経営姿勢	21項目
2. ホームの運営方針	30項目
3. 建物・設備	7項目
4. 生活サービス	6項目
5. 食事サービス	7項目
6. ケアマネジメント	15項目
7. ケアサービス	22項目

### (3) 自己評価と事前確認

#### a. ホームの自己評価実施

ホームで毎日行われているサービス



- ① 評価項目ごとにチェックします(A・B・C・非該当)。
- ② その際、「評価のポイント」を参考にしてください。
- ③ 自己評価結果を評価シートに入力します。

★各評価項目について、A・B・Cの評価水準を設定しています。

例) 有料老人ホーム事業者に求められる関係法令・規範等を遵守すべく、どのような取り組みを行っていますか。

A 遵守すべき法令・規範・倫理等を盛り込んだ自主行動基準を策定し、必要な職員研修を実施している。

B 法令・規範・倫理遵守等をテーマにした職員研修を行い、職員に啓発している。

C 上記の取り組みを行っていない。

＜評価のポイント＞【B】スケールを、法令等遵守又は本協会が考える基本水準としており、これを満たした上でさらに優れた取り組みと認められる場合を【A】スケールに設定しています。ただし、第三者機関の評価に際し、Aスケールで定義づけられた取り組みと異なる独自の取り組みが行われている場合は、評価機関が判断することとなります。また【C】スケールは、Bの水準を満たしていない場合になります。

#### b. 評価機関への書類提出



④ 自己評価結果を入力した「評価シート」を担当する評価機関に電子メールで送信します。(現地調査日の2週間前まで)

⑤ これに合わせてホームの「入居契約書」「重要事項説明書」「管理規程」「パンフレット」の4種類の資料を、評価機関に郵送します。

#### c. 評価機関での書類確認

#### d. 現地調査の実施



⑥ 自己評価結果と事前提出書類に基づき、登録評価者が2名でホームを訪問し、第三者評価を実施します。

⑦ 調査は朝から昼食をはさみ、概ね夕方まで行われます。

⑧ この調査においては、ホームが評価項目ごとになぜその自己評価結果となったのか等、資料に基づく説明が必要となります。(事前準備)

#### e. 評価結果・所見の作成



⑨ 現地調査後、評価機関内で最終的な第三者評価が行われます。

⑩ 評価結果と評価所見が作成され、本協会に送信されます。

⑪ 本協会はファイル受信後、受審ホームの担当者あてに送信します。

#### f. 受審ホームの対応

⑫ 評価シートに、第三者評価結果に対する所見を記入し、本協会にファイルを送信します。

⑬ 評価結果に問題があると思われる場合は、疑義照会を行い、本協会が評価機関と調整します。

⑭ 受審ホームに費用の負担がある場合、⑩の評価終了後にご請求を行います。

⑮ 評価結果については、本協会HPにて公表します。

#### H28年度HP公表例

【評価対象ホーム名五十音順】

ホーム名	ホーム型	〒-市-区	都道府県	(市町村)	法人名
〇〇〇〇	介護付	〇	北海道	札幌市	〇〇〇〇
〇〇〇〇	介護付	〇	宮城県	仙台市	〇〇〇〇
〇〇〇〇	介護付	〇	埼玉県	さいたま市	〇〇〇〇

## 第一章 総則

## (目的)

第一条 この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

## (国及び地方公共団体の責務)

第二条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

## 第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等

## (基本方針)

第三条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項
- 二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項
- 三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項
- 四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項
- 五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制(以下「高齢者居宅生活支援体制」という。)の確保に関する基本的な事項
- 六 次条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項

3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣に協議しなければならない。

5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。

## (都道府県高齢者居住安定確保計画)

第四条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画(以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。)を定めることができる。

2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
- 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 老人福祉法(昭和三十八年法律第百三十三号)第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業(以下「高齢者居宅生活支援事業」という。)の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。

4 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社(以下「公社」という。)による住宅の改良(改良後の住宅が加齢対応構造等(加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。))であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとするを主たる目的とするものに限る。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。)に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

6 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村(特別区を含む。以下同じ。)に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成十七年法律第七十九号)第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かななければならない。

7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。

8 第四項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。

(市町村高齢者居住安定確保計画)

第四条の二 市町村は、基本方針(都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては、都道府県高齢者居住安定確保計画)に基づき、当該市町村の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画(以下「市町村高齢者居住安定確保計画」という。)を定めることができる。

2 市町村高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該市町村の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項

### 三 計画期間

- 3 前条第三項から第八項までの規定は、市町村高齢者居住安定確保計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村(特別区を含む。以下この条において同じ。)」と、同条第四項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項から第七項までの規定中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第六項中「当該都道府県の区域内の市町村(特別区を含む。以下同じ。)」とあり、及び同条第七項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第六項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。

## 第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

### 第一節 登録

#### (サービス付き高齢者向け住宅事業の登録)

第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム(以下単に「有料老人ホーム」という。)であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者(国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。)を入居させ、状況把握サービス(入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。)、生活相談サービス(入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。)その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業(以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。)を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム(以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。)を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる。

2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間(以下この条において「登録の有効期間」という。)の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

#### (登録の申請)

第六条 前条第一項の登録(同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。)を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 商号、名称又は氏名及び住所

二 事務所の名称及び所在地

三 法人である場合においては、その役員の氏名

四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所(法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名)

五 サービス付き高齢者向け住宅の位置

六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数

七 サービス付き高齢者向け住宅の規模

八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備

九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者(以下この章において単に「入居者」という。)の資格に関する事項

- 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス(状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。)の内容
- 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
- 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約(以下「入居契約」という。)の期間にわたって受領すべき家賃等(家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。)の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあつては、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
- 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあつては、入居開始時期
- 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあつては、当該連携及び協力に関する事項
- 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項

2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

(登録の基準等)

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分(賃貸住宅にあつては住戸をいい、有料老人ホームにあつては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。)の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
- 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備(加齢対応構造等であるものを除く。)が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。)とするものであること。
- 五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。
- 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
- イ 書面による契約であること。
- ロ 居住部分が明示された契約であること。
- ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金(以下「家賃等の前払金」という。)を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
- ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあつては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。
- ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。
- ヘ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める

理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。

七 サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。

八 家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。

九 その他基本方針(サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域(当該市町村の区域を除く。)内にある場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画)に照らして適切なものであること。

2 第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿(以下「登録簿」という。)に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 前条第一項各号に掲げる事項

二 登録年月日及び登録番号

3 都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。

4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業(以下「登録事業」という。)に係るサービス付き高齢者向け住宅(以下「登録住宅」という。)の存する市町村の長に通知しなければならない。

#### (登録の拒否)

第八条 都道府県知事は、第五条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第六条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 成年被後見人又は被保佐人

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一年を経過しない者

四 第二十六条第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して一年を経過しない者

五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者(第九号において「暴力団員等」という。)

六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人(法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。)が前各号のいずれかに該当するもの

七 法人であって、その役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

八 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの

九 暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。



(登録事項等の変更)

第九条 登録事業を行う者(以下「登録事業者」という。)は、第六条第一項各号に掲げる事項(以下「登録事項」という。)に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の規定による届出(登録事項の変更に係るものに限る。)を受けたときは、第二十六条第一項又は第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第十条 都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(地位の承継)

第十一条 登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。

2 登録事業者について相続、合併又は分割(登録事業を承継させるものに限る。)があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。

3 前二項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第九条第二項から第四項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第三項中「第二十六条第一項又は第二項」とあるのは、「第二十六条第一項」と読み替えるものとする。

(廃業等の届出)

第十二条 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その日の三十日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

一 登録事業を廃止しようとするとき。

二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。

2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第五条第一項の登録は、その効力を失う。

一 登録事業を廃止した場合

二 破産手続開始の決定を受けた場合

三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合

(登録の抹消)

第十三条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。

- 一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。
- 二 第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。
- 三 第二十六条第一項若しくは第二項又は第二十七条第一項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

#### (名称の使用制限)

第十四条 何人も、登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならない。

### 第二節 業務

#### (誇大広告の禁止)

第十五条 登録事業者は、その登録事業の業務に関して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

#### (登録事項の公示)

第十六条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。

#### (契約締結前の書面の交付及び説明)

第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

#### (高齢者生活支援サービスの提供)

第十八条 登録事業者は、入居契約に従って高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。

#### (帳簿の備付け等)

第十九条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録住宅の管理に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

#### (その他遵守事項)

第二十条 この法律に規定するもののほか、登録住宅に入居する高齢者の居住の安定を確保するために登録事業者の遵守すべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

### 第三節 登録住宅に係る特例

#### (公営住宅の使用)

第二十一条 公営住宅(公営住宅法(昭和二十六年法律第九十三号)第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。)

の事業主体(同条第十六号に規定する事業主体をいう。以下同じ。)は、公営住宅を登録事業者に登録住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を登録事業者に使用させることができる。

2 公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

#### (住宅融資保険法の特例)

第二十二條 登録住宅への入居に係る終身又は入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けについては、これを住宅融資保険法(昭和三十年法律第六十三号)第四条の保険関係が成立する貸付けとみなして、同法の規定を適用する。

#### (老人福祉法の特例)

第二十三條 第五条第一項の登録を受けている有料老人ホームの設置者(当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。)については、老人福祉法第二十九条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

### 第四節 監督

#### (報告、検査等)

第二十四條 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者(以下この項において「管理等受託者」という。)に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。

3 第一項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### (指示)

第二十五條 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。

2 都道府県知事は、登録事業が第七条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

3 都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。

#### (登録の取消し)

第二十六條 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消さなければならない。

一 第八条第一項第一号、第三号、第五号又は第九号のいずれかに該当するに至ったとき。

二 登録事業者が次のイからハまでに掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該イからハまでに定める者が、第八条第一項第一号から第三号まで又は第五号のいずれかに該当するに至ったとき。

イ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合 法定代理人(法人である場合においては、その役員を含む。)

ロ 法人である場合 役員又は第八条第一項第七号の政令で定める使用人

ハ 個人である場合 第八条第一項第八号の政令で定める使用人

三 不正な手段により第五条第一項の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

一 第九条第一項又は第十一条第三項の規定に違反したとき。

二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

(所在不明者等の登録の取消し)

第二十七条 都道府県知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在(法人である場合においては、その役員の所在)を確知できない場合において、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章の規定は、適用しない。

(以下、略)

◆資料52 「有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」  
(平成28年9月 総務省)

有料老人ホームの運営に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告（概要）

（勧告日：平成28年9月16日  
勧告先：厚生労働省）

**背景**

- 単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加（H10:593万世帯→H25:1,136万世帯）
- 介護保険法施行後、有料老人ホームは施設数、定員共に急増  
施設数は30.4倍（H12:349施設→H27:10,627施設）、定員は11.5倍（H12:36,855人→H27:422,612人）
- 一方、未届の施設も増加（H21:389施設→H27:1,650施設）、その実態は未解明  
⇒未届施設を含む有料老人ホームにおける管理・運営状況、都道府県等による有料老人ホームに対する指導監督の実施状況等を調査

＜調査対象機関＞・160有料老人ホーム（79届出施設、32サービス付き高齢者向け住宅、49未届施設）  
・30都道府県等（17都道府県、13市町村）  
・53地域包括支援センター（注）

（注）市町村が設置主体となり、高齢者やその家族等から、介護保険その他の保健福祉サービスに関する各種相談を幅広く受け付け、地域における適切なサービスや制度の利用につなげる等の支援等を実施

## 2 有料老人ホームに対する指導監督の充実・強化

### 調査結果

結果報告書P104～114

- ◆立入検査や事故報告が行われていないなど指導監督が不十分
  - ・指導監督体制がせい弱などの理由から、定期的な立入検査が未実施の年度があるなど計画的に実施できていない（14/30都道府県等）。中には、3年間（H24～26年度）未実施の例あり（3都道府県等）
  - ・一方、自主点検、集団指導等を活用し、指導監督を行っている例あり（自主点検の実施（2/30都道府県等）、集団指導の実施（12/30都道府県等））
  - ・死亡事故が発生しているにもかかわらず事故報告が行われていない例があるなど、有料老人ホームの設置者から都道府県等への事故報告が不徹底（H24～26年度で8都道府県等では事故報告が0件。一方、22都道府県等では平均で606件の報告あり）
  - ・届出施設の中には、自らが提供するサービスについて、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が実施している第三者評価を受審している例あり（17/79施設）
- また、都道府県等の中には、有料老人ホームに第三者による評価の受審に努めるよう指導指針に規定している例あり

### 勧告

- 自主点検や集団指導等の活用、事故報告の徹底等による効率的・効果的な指導監督の実施
- 指導監督を補完する、第三者性に留意した評価の仕組みの検討

## 3 有料老人ホームに関する情報の公開の促進

### 調査結果

結果報告書P159～161

- ◆都道府県等における各施設の重要事項説明書、情報開示一覧表の公開が不十分
    - ・重要事項説明書を未公開（17/30都道府県等）、公開していても紙媒体のみ（6/13都道府県等）
    - ・情報開示一覧表を未作成又は未公開（15/30都道府県等）  
→限定的な内容での公開
    - ・情報開示一覧表をインターネットで公開しているもののうち重要事項説明書と情報開示一覧表の一体的な公開を未実施（6/12都道府県等）
- ✓重要事項説明書は、施設の設備、サービス内容、職員体制、利用料金などの重要な情報が詳細に記載されたもの
  - ✓情報開示一覧表は、施設名、入居一時金、月額利用料等の施設の概要を20項目にまとめたもの

### 勧告

- 重要事項説明書、情報開示一覧表の一体的な公開
- 公開方法の見直し（紙→インターネット）

平成30年度老人保健事業推進費等補助金  
老人保健健康増進等事業

有料老人ホーム等に対する指導監督等に関する  
実態調査研究事業報告書

平成31年3月  
公益社団法人 全国有料老人ホーム協会  
東京都中央区日本橋3-5-14 アイ・アンド・イー日本橋ビル7階







公益社団法人

**全国有料老人ホーム協会**

〒103-0027 東京都中央区日本橋3-5-14 アイ・アンド・イー日本橋ビル7階  
TEL 03-3272-3781 (代表) 03-3548-1077 (入居相談)  
FAX 03-3548-1078