

有料老人ホームに関する実態調査及び多様化する有料老人ホームの 契約等に関する調査研究 調査報告書の公表について

平成 24 年 6 月
社団法人 全国有料老人ホーム協会

この度、「平成 23 年度有料老人ホームに関する実態調査及び多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究報告書（厚生労働省老人保健事業推進費等補助金）」がまとまりましたので、ご報告いたします。

調査研究の一環として、改正老人福祉法（平成 24 年度施行）に則り、これまでの「有料老人ホーム標準入居契約書」を改訂し、“短期解約特例の義務化”や“権利金の受領禁止”等の規程を追加した「有料老人ホーム入居契約書（協会モデル）」の作成・公表も併せて行いました。

上記の調査報告書及び改訂入居契約書に関するお問合せ等は、以下までご連絡ください。なお、報告書全文は、当協会ホームページ（<http://www.yurokyo.or.jp/>）でご確認いただけます。

【調査概要】

●第 1 編 有料老人ホームに関する実態調査報告

①平成 23 年度の有料老人ホームの概況整理（調査結果の概要 p.2～3）

平成 23 年 7 月 1 日以降、各都道府県のホームページ上に記載されている「有料老人ホーム一覧」を基礎データとした。（有効サンプル数：6,115 件）

②平成 22 年度の重要事項説明書からみる有料老人ホーム事業実態整理（調査結果の概要 p.4～5）

平成 22 年度の重要事項説明書を基礎データとし、調査対象を介護付ホームと住宅型ホームとした（有効サンプル数：4,411 件）

●第 2 編 多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査報告（調査結果の概要 p.6～8）

調査対象：悉皆調査（有料老人ホーム：5,181 件）

調査方法：郵送による配布・回収（一部電子データによる回収を含む）

調査期間：平成 23 年 11 月 25 日～12 月 28 日

回収状況：有効回収票 1,395 票（有効回収率：26.9%）

調査内容：各ホームの入居契約書の契約形態や解約条件、利用料の徴収状況等に関する内容

【調査報告書内容】

●第 1 編 有料老人ホームに関する実態調査報告

開設年度別にみる有料老人ホーム概況／自治体別にみる有料老人ホーム概況／有料老人ホームと類似する施設との比較／入居者の状況／職員の状況 等

●第 2 編 多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査報告

有料老人ホーム標準入居契約書の改訂／アンケート調査結果：契約の解除・終了の規程／利用料の徴収状況／ホームにおける入居契約の運用 等

◆お問合わせ・ご連絡先

（社）全国有料老人ホーム協会
〒104-0028 東京都中央区八重洲 2-10-12 国際興業第二ビル 3 階
電話：03（3272）3781 FAX：03（3548）1078

調査結果の概要

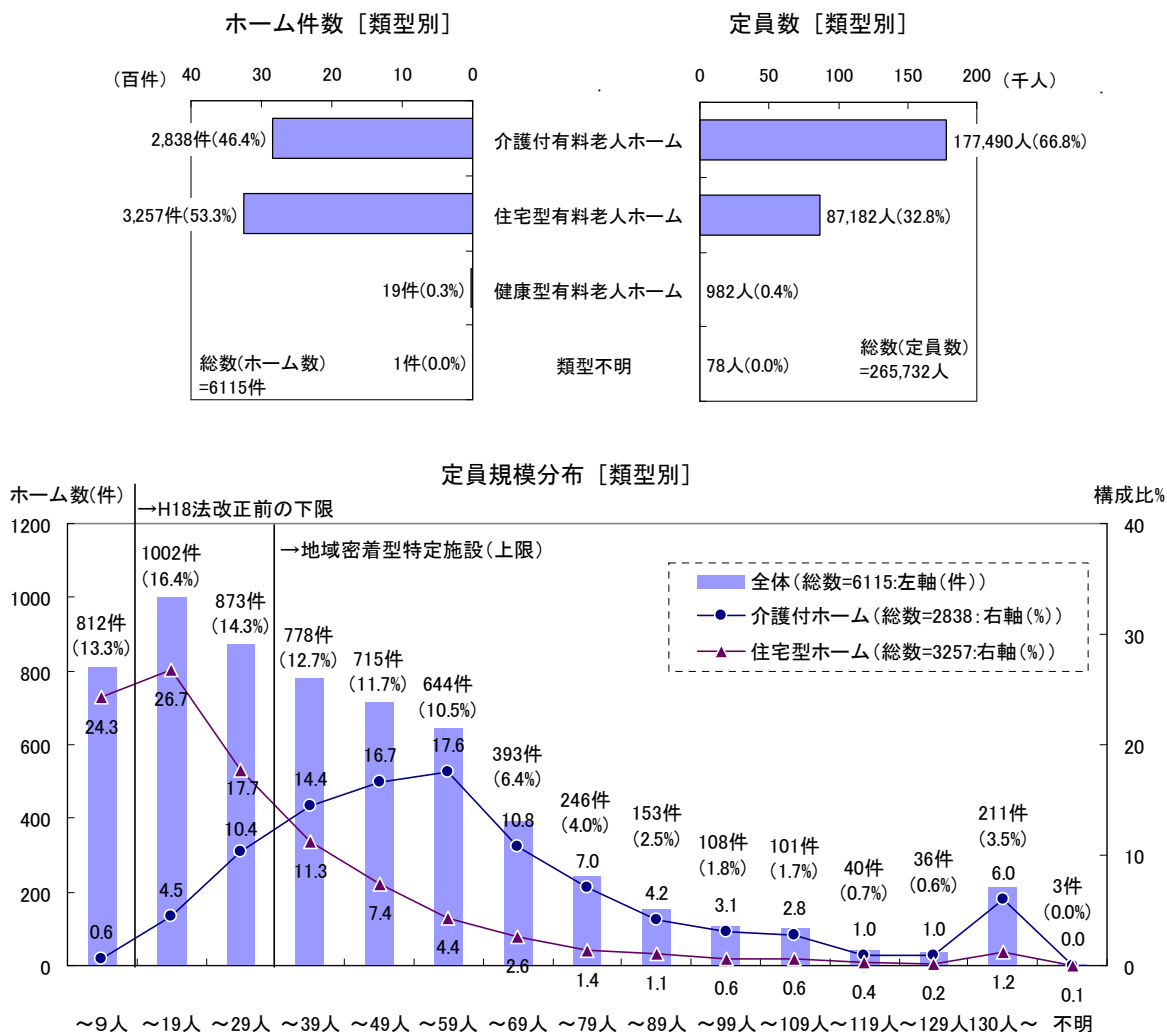
※本稿は、「平成23年度有料老人ホームの実態調査及び多様化する有料老人ホームの契約等に関する調査研究報告書」より調査結果を抜粋し、概要としてまとめたものです。

1. 平成23年度の有料老人ホームの概況整理より

(1) 平成23年度の有料老人ホームの状況

～平成23年度には、有料老人ホーム数は6千件を超え、そのうち半数以上が特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型有料老人ホームとなっている～

- ①ホーム数：調査時点（平成23年7月1日現在）の有料老人ホーム件数は、6,115件となっています。類型別にみると、特定施設入居者生活介護の指定を受けない住宅型有料老人ホーム（以下「住宅型ホーム」）が、ホーム数の半数以上を占めています。
- ②定員数：一方定員数でみると、同時点の定員数総数265,732人のうち、67%を介護付有料老人ホーム（以下「介護付ホーム」）が占めています。これは、介護付ホームでは50人規模前後のホームが中心となっているのに対し、住宅型ホームでは19人以下のホームが半数以上を占めるなど、小規模のホームが多くなっていることによるものです。



(2) 都道府県別の状況

～有料老人ホームは大都市圏に集中しており、有料老人ホーム定員総数が介護老人福祉施設定員総数と同等以上の自治体もある～

ホーム数及び定員総数 [都道府県別]

①都道府県別の定員数等：

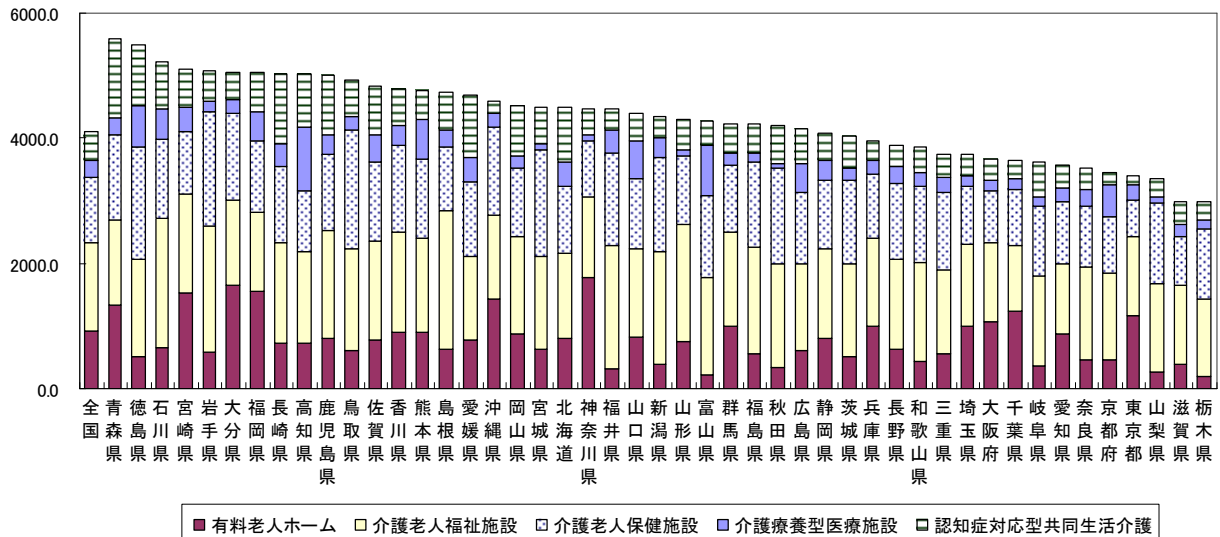
有料老人ホームは、東京都、神奈川県、福岡県、大阪府の大都市圏に集中しており、定員総数も1自治体あたり1.5万人以上と多くなっています。一方で、山梨県、福井県等のホーム数20件以下、定員総数も1000人に満たない自治体もあります。

②高齢者人口10万人あたりの類似施設数：

65歳以上人口10万人あたりの有料老人ホーム、介護保険3施設、認知症対応型共同生活介護の整備状況をみると、大都市圏では、介護老人福祉施設定員数に比べ有料老人ホーム定員数が高くなっています。特に神奈川県では、介護老人福祉施設1275.7人に対し、有料老人ホーム1777.6人と、500人以上の差となっています。

	ホーム数		定員数		平均定員数		
	数	割合	数	割合	全体	介護付	住宅型
合計	6115	100.0%	265344	100.0%	43.5	62.6	26.8
北海道	224	3.7%	10766	4.1%	48.1	57.1	30.5
青森県	175	2.9%	4708	1.8%	26.9	33.8	26.4
岩手県	89	1.5%	1669	0.6%	18.8	61.6	15.1
宮城県	84	1.4%	2732	1.0%	32.5	65.8	19.2
秋田県	44	0.7%	1117	0.4%	25.4	35.7	20.6
山形県	104	1.7%	2371	0.9%	22.8	42.5	17.5
福島県	97	1.6%	2552	1.0%	26.3	68.2	14.0
茨城県	58	0.9%	3315	1.2%	57.2	58.8	50.8
栃木県	23	0.4%	847	0.3%	36.8	38.3	36.6
群馬県	145	2.4%	4693	1.8%	32.4	52.6	22.2
埼玉県	250	4.1%	14373	5.4%	57.5	64.5	40.2
千葉県	266	4.3%	16181	6.1%	60.8	84.7	35.9
東京都	513	8.4%	30444	11.5%	59.3	62.8	31.0
神奈川県	495	8.1%	32126	12.1%	64.9	74.3	37.0
新潟県	73	1.2%	2409	0.9%	33.0	42.9	24.4
富山県	24	0.4%	628	0.2%	26.2	41.0	25.5
石川県	40	0.7%	1760	0.7%	44.0	97.5	30.6
福井県	16	0.3%	609	0.2%	38.1	66.0	21.3
山梨県	11	0.2%	589	0.2%	58.9	62.7	50.0
長野県	127	2.1%	3645	1.4%	28.7	43.4	22.2
岐阜県	69	1.1%	1808	0.7%	26.2	39.8	20.3
静岡県	114	1.9%	7084	2.7%	62.1	74.0	38.9
愛知県	308	5.0%	13039	4.9%	42.3	51.2	31.5
三重県	107	1.7%	2480	0.9%	23.2	38.0	19.6
滋賀県	12	0.2%	1120	0.4%	93.3	130.7	56.0
京都府	34	0.6%	2735	1.0%	80.4	101.3	56.4
大阪府	388	6.3%	20258	7.6%	52.2	65.2	39.2
兵庫県	145	2.4%	12516	4.7%	86.3	99.5	52.1
奈良県	28	0.5%	1556	0.6%	69.4	99.5	23.0
和歌山県	34	0.6%	1183	0.4%	34.8	62.0	30.1
鳥取県	25	0.4%	930	0.4%	37.2	63.2	22.6
島根県	46	0.8%	1292	0.5%	28.1	52.5	16.3
岡山県	126	2.1%	4195	1.6%	33.3	44.2	19.8
広島県	82	1.3%	4145	1.6%	50.5	67.3	24.3
山口県	126	2.1%	3341	1.3%	26.5	57.3	21.5
徳島県	27	0.4%	1067	0.4%	39.5	48.8	37.9
香川県	74	1.2%	2302	0.9%	31.1	38.7	26.2
愛媛県	86	1.4%	2943	1.1%	34.2	46.1	17.7
高知県	36	0.6%	1589	0.6%	44.1	37.1	47.2
福岡県	401	6.6%	17110	6.4%	42.7	55.3	31.8
佐賀県	54	0.9%	1607	0.6%	29.8	40.3	24.3
長崎県	113	1.8%	2709	1.0%	24.0	34.8	20.4
熊本県	212	3.5%	4181	1.6%	19.7	36.9	17.6
大分県	189	3.1%	5197	2.0%	27.5	43.1	24.4
宮崎県	146	2.4%	4441	1.7%	30.4	42.0	26.9
鹿児島県	142	2.3%	3570	1.3%	25.1	40.4	19.2
沖縄県	133	2.2%	3412	1.3%	26.0	80.0	18.0

5施設の65歳以上10万人人口に占める定員総数 [都道府県別・施設類型別]



2. 平成 22 年度重要事項説明書からみた有料老人ホーム事業実態整理より

平成 23 年度調査では、従来の「介護付ホーム」「住宅型ホーム」の類型区分に加え、新たに、“生活空間としてのホームの質の一端を示す指標”として、各ホームの個室面積（下限値）を分析軸に設定し集計を行いました。

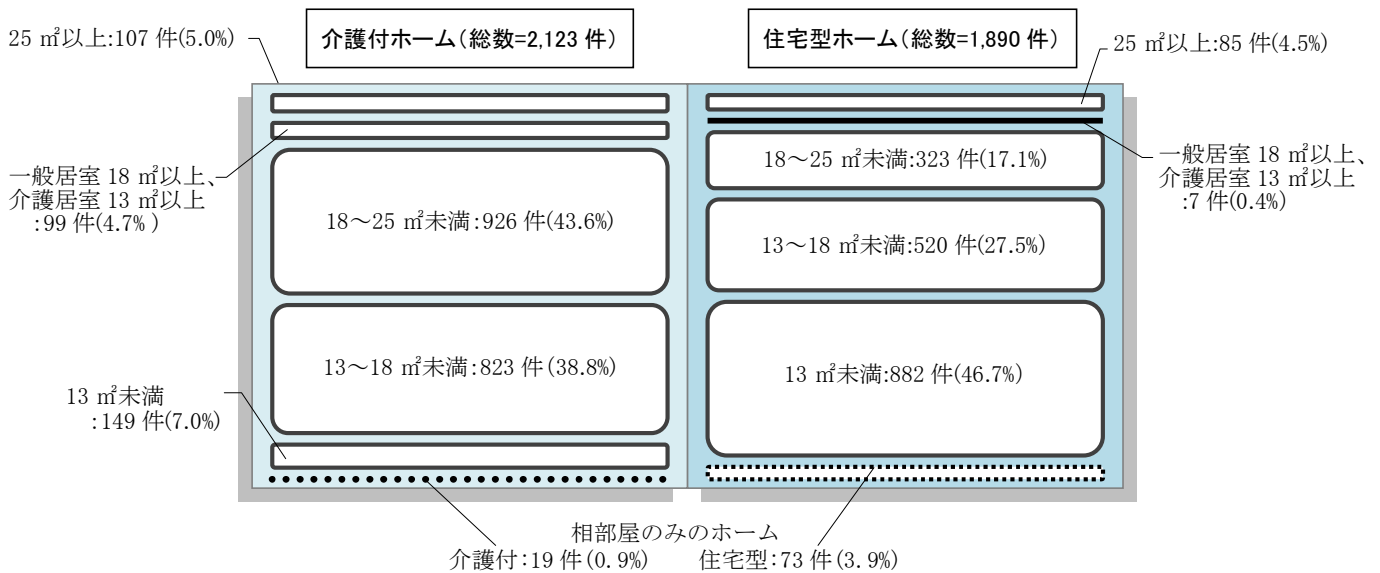
*類型により個室面積等の状況が異なるため、実態にあわせて面積帯の区分を変えています。

(1) 個室面積でみたホーム分布

～介護付ホームと住宅型ホームでは、最低個室面積分布は大きく異なる～

- ・居室状況及び最低個室面積：重要事項説明書に記載された居室状況及び個室面積の下限値をみると、介護付ホームでは半数以上が 18 m²以上となっているのに対し、住宅型ホームでは 18 m²以上のホームは 2 割にとどまり、47%が 13 m²未満となっています。

居室状況及び最低個室面積の分布[類型別]



参考 有料老人ホームとその他類似する施設の面積基準

施設類型	居室面積または 1 人あたりの床面積基準
有料老人ホーム	介護居室は、1 室あたりの床面積は 18 m ² 以上で、1 人あたりの床面積が 13 m ² 以上
サービス付き高齢者向け住宅	床面積 25 m ² 以上 (居間、台所その他の部分が共用するため十分な面積を有する場合は 18 m ² 以上) ※都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において別途基準を設けることができる
特別養護老人ホーム	・ 1 人あたりの床面積は、10.65 m ² 以上。 【ユニット型】・居室面積、10.65 m ² 以上。 (2 人居室の場合は、居室面積 21.3 m ² 以上を標準とする)
小規模多機能型居宅介護事業	[宿泊室] 7.43 m ² 以上 (個室) [個室以外の宿泊室] 7.43 m ² に宿泊サービスの利用定員から個室の定員数を減じた数を乗じて得た面積以上 (プライバシーが確保されていれば、宿泊可能)
認知症対応型共同生活介護	・ [個室]床面積 7.43 m ² 以上

*面積帯の区分は、有料老人ホームの設置運営標準指導指針の基準に加え、サービス付き高齢者向け住宅や介護老人福祉施設等の居室（個室）の延床面積基準を参考に設定しました。

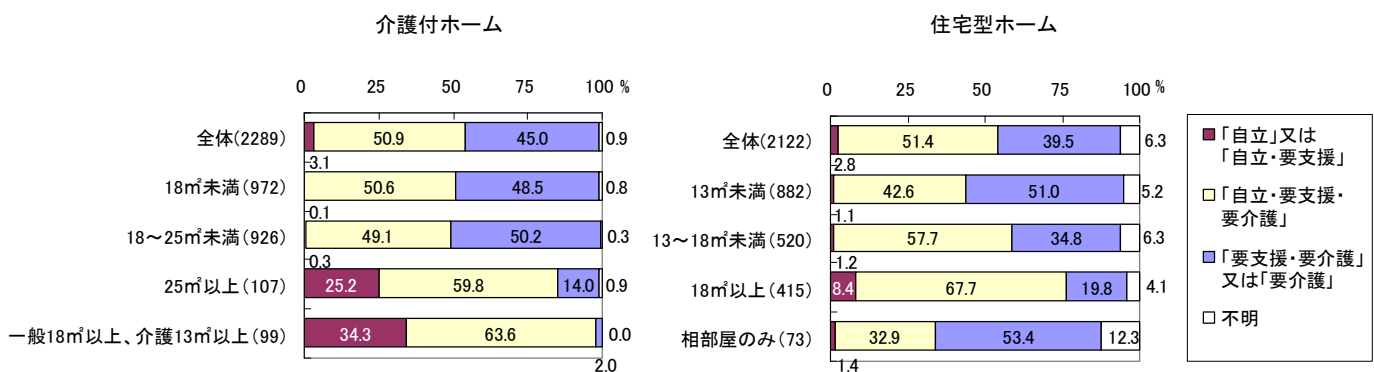
(2) 居室面積と入居時要件、入居者特性

～介護付ホーム「25㎡以上」では、入居時に身のまわりのことが自分でできる方を対象とするホーム（自立者向けタイプ）が多く、住宅型ホーム「13㎡未満」「相部屋のみ」では、入居時から日常的に介護を必要とする方を対象とするホーム（要介護者向けタイプ）が多い～

①入居時要件：介護付ホーム、住宅型ホーム全体でみると入居時要件に大きな差はみられませんが、個室面積別にみると、個室面積が小さくなる程（住宅型では含相部屋）、入居時要件「要支援・要介護」又は「要介護」とする“介護保険認定者のみ”を対象とするホーム割合が高くなります。

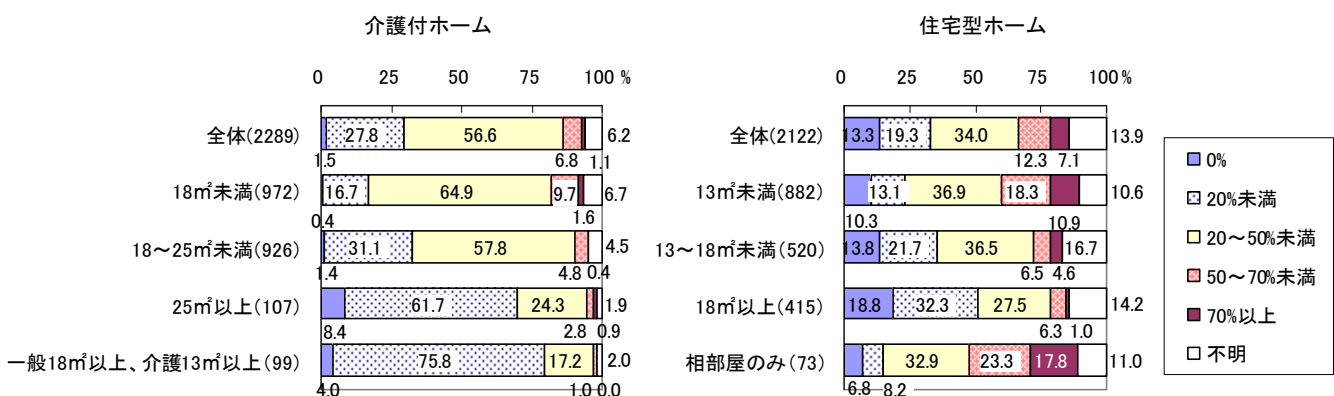
一方、入居時要件「自立」又は「自立・要支援」とするホームは、介護付ホームでは「25㎡以上」「一般18㎡、介護13㎡以上」で1/4から1/3ほどみられますが、住宅型ホームでは「18㎡以上」で1割程度に留まっています。

入居時要件



②入居者の要介護状況：入居者に占める「要介護4・5認定者」の割合から入居者の要介護状況をみると、個室面積が小さくなる程（住宅型では含相部屋）、その割合は高くなる傾向にあります。また、「要介護4・5認定者」割合は、全般に、介護付ホームよりも住宅型ホームの方が高い傾向にあります。

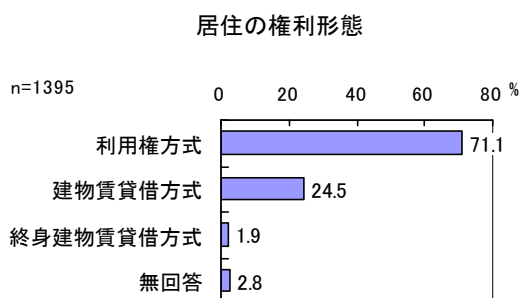
入居者に占める要介護4・5認定者の割合



3. 多様化する有料老人ホームの契約等に関するアンケート調査報告より

(1) 契約形態について ～指導指針で規定されている“契約形態”に準拠しない契約も存在する～

①居住の権利形態：回答ホームの居住の権利形態は、「利用権方式」が71%と最も多く、次いで「建物賃貸借方式」が25%、「終身建物賃貸借方式」が2%となっています。



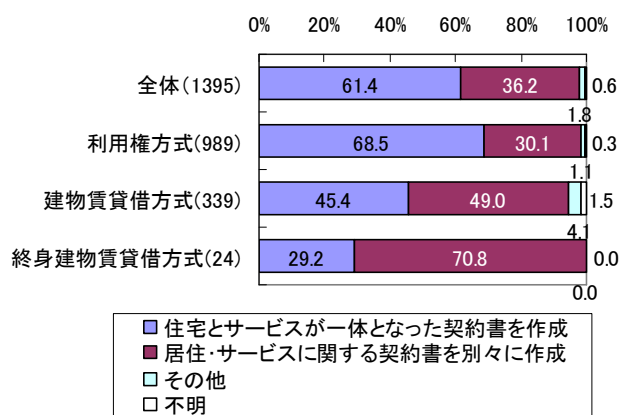
②契約書の形態：設置運営標準指導指針（以下「指導指針」）で規定されている“居住とサービスの契約書の作成状況”をみると、指導指針で“一体となっている”とされている「利用権方式」では、3割が「契約書を別々に作成している」と回答しています。

一方、指導指針で“別々になっている”とされている「建物賃貸借方式」では45%が「契約書を一体として作成している」と回答し、指導指針の規定との齟齬がみられます。

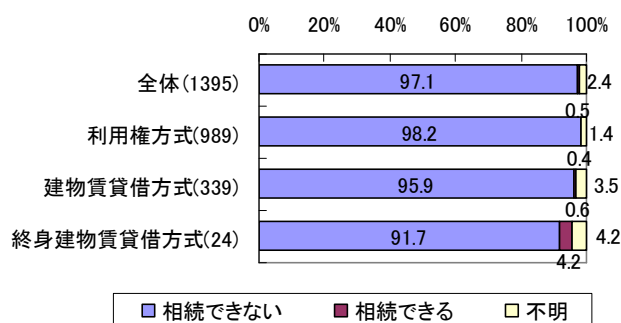
③相続権の有無：“相続権の有無”についてみると、権利形態の違いにかかわらず、ほとんどのホームで相続権がない状況となっています。建物賃貸借方式のほとんどのホームで貸借権が認めている相続権を認めておらず、指導指針で定めている居住の権利形態別の契約特性に準拠していない契約書も多く存在していることがわかります。

*なお、本回答について、回答ホームの契約書、重要事項説明書等との整合の確認は行っていない。また、回答から居住の権利形態を理解していない事業者もみられました。

契約書の作成状況〔居住の権利形態別〕



相続権の有無〔居住の権利形態別〕



参考 居住の権利形態（指導指針で規定されている契約書の形態）

利用権方式	建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、 <u>居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっている</u> ものです。
建物賃貸借方式	賃貸住宅における居住の契約形態であり、 <u>居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっている</u> ものです。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は、有効になりません。

※終身建物賃貸借方式は割愛した

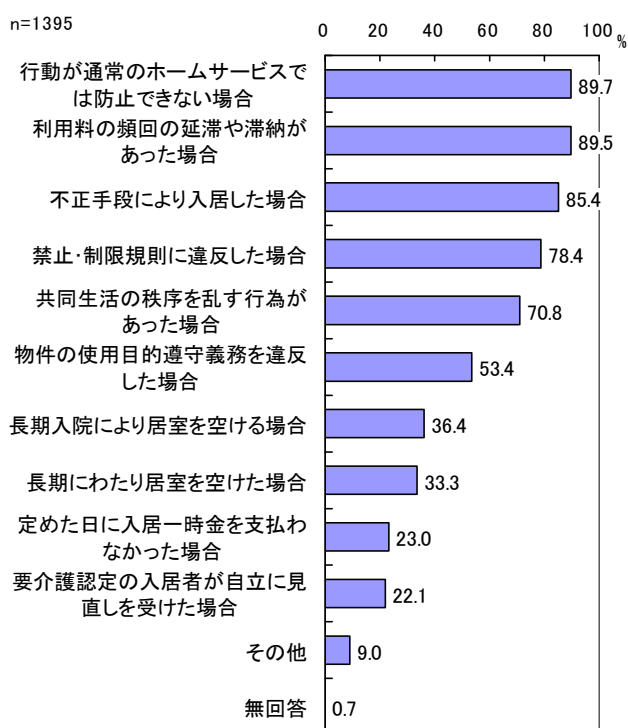
(2) 契約の解除について

～入居者の心身状況の変化を事由とした契約解除規程を設けているホームが一定程度存在している一方で、半数以上のホームが「これまで身体状況を事由とした解約を行っていない」とも回答している～

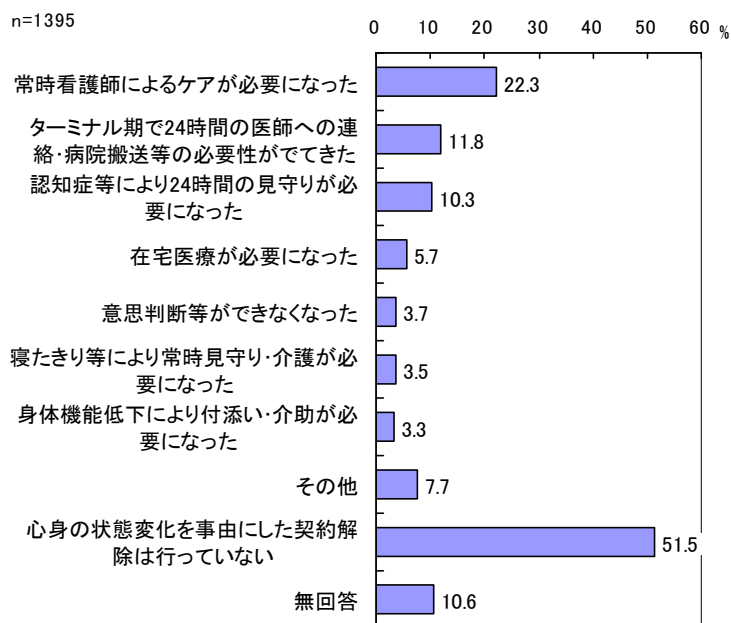
①入居契約規程にみる契約の解除・終了の条件(規程面):入居契約規程にみる契約の解除・終了の条件で最も多かったものは、「行動が通常のホームサービスでは防止できない場合」と「利用料の頻回の延滞や滞納があった場合」でともに90%となっています。また、「長期入院により居室を空ける場合」、「長期にわたり居室を空けた場合」も1/3以上のホームが解除条件としています。

②心身の状況変化を事由とした事業者からの契約解除有無(運用面):過半数のホームでは、「心身の状態変化を事由とした事業者からの契約解除は行っていない」と回答していますが、4割のホームでは、何らかの事業者からの契約解除を経験していました。解除の理由となる心身の状態としては、「常時看護師によるケアが必要になった」が2割となっています。

入居契約規程にみる契約の解除・終了の条件 (複数回答)



これまでの心身の状態変化を事由とした事業者からの契約解除 (複数回答)



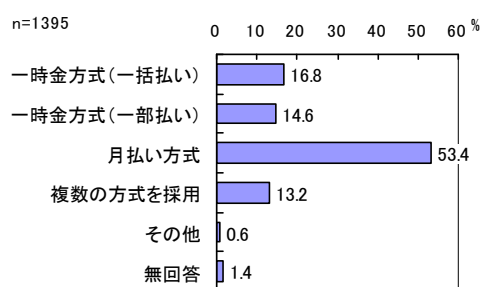
(3) 家賃又は家賃相当額の徴収方法 ～過半数が一時金を徴収しない「月払い方式」を採用～

①家賃または家賃相当額の徴収方法：「月払い方式」が過半数を占めており、これまで有料老人ホームの費用支払いの特徴であった一時金方式を一括して徴収するホーム「一時金方式(一括)」は、17%にとどまっています。また、一時金を徴収し月毎の家賃又は家賃相当分の利用料が発生する「一時金方式(一部払い)」や複数の方式を採用するホームも一定程度存在するなど多様な支払い形態が存在することが明らかになりました。

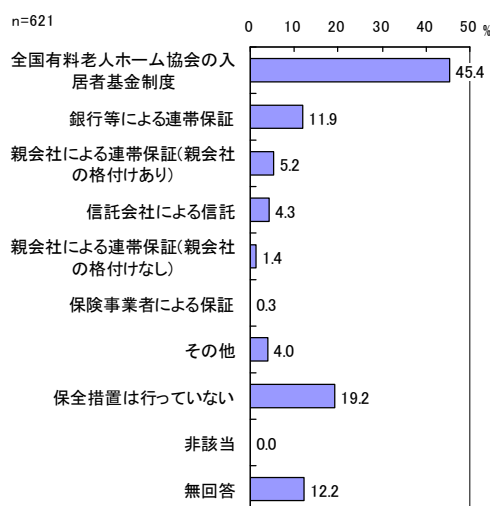
②入居一時金を徴収している621ホームの保全措置状況：何らかの方法で保全措置を行っているのは、およそ7割のホームとなっています。

③短期解約特例制度の有無：介護・生活支援等の一時金を含め入居に際して何らかの前払金(敷金を含む)を徴収している934ホームの短期解約特例制度の有無をみると、7割のホームが短期解約制度を「設けている」と回答していますが、「設けていない」ホームも1/4にのぼり、改正老人福祉法の施行後の整備が期待されます。

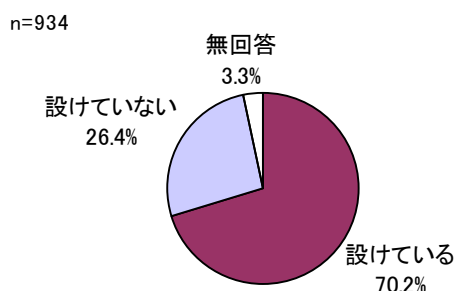
家賃又は家賃相当額の徴収方法



入居一時金を徴収するホームの保全措置状況(複数回答)



何らかの一時金を徴収するホームの短期解約特例の実施状況
(改正老人福祉法施行前)



当協会では、契約等アンケート調査結果及び改正老人福祉法、同施行規則の施行を踏まえ、これまでの「有料老人ホーム標準入居契約書」を改訂し、「有料老人ホーム入居契約書(協会モデル)」の作成・公表を行いました。