

平成 23 年 1 月 12 日

横浜市美しが丘地域ケアプラザ介護講座 講演内容

【講演者】

株式会社くらし計画 高齢者住宅仲介センター 相談員 福島英子

【テーマ】

有料老人ホームの選び方

【はじめに】

有料老人ホームを選ぶ際、家を買う事をイメージされると良いかもしれません。

家を買う時に、見学もせずに、ポンと買う事はまずしないでしょう。

ご自身の予算を計算し、資料を取り寄せ、モデルルームを見学したり、家族で話し合いをしたり等々。

有料老人ホームも入居者の方にとっては、終の棲家を手に入れる＝家を買う事と同じくらいの重さがあります。今回の講座では、大きなお買いもの有料老人ホームの選び方を特に注意していただきたい点をピックアップしてお話させていただきたいと思います。

【有料老人ホームの定義】

まずは、有料老人ホームの定義からご説明いたします。

老人福祉法では「老人を入居させ、食事・介護・家事の援助・健康管理、いずれかのサービスを提供する施設であって、老人福祉施設(※1)やその他の厚生労働省令で定める施設でないもの」と定義され、届出の義務を負います。

※印の有料老人ホームでないものとされている老人福祉施設とは、「特別養護老人ホーム（特養）、介護老人保健施設（老健）、介護療養型医療施設」の事です。これ以外の法人等によって運営されている高齢者が居住しサービスを受ける集合住宅を有料老人ホームとイメージして下さい。

有料という言葉から「高級」「高額」というイメージがありますが、比較のお手頃な価格で入居できるホームもあり、選択肢は様々です。

有料老人ホームのうち、介護保険上の一定の要件を満たしたサービスを提供している「**特定施設入居者生活介護**」の指定を受けた老人ホームは介護保険の適用が受けられる「**特定施設**」とされます。

この指定を受けていない場合は、介護保険が適用されず介護サービスを受ける場合に全額自己負担となるので要注意です。

有料老人ホームは民営のため、公的資金はもらっていません。つまり商売なのです。商売で高齢者の介護をするというと、「高齢者を食い物にする」等といった悪いイメージを持たれがちですが、商売には、なかなかいい面もあります。儲けるためには、企業はお客様を大事にするものなのです。公的な施設より、様々なサービスを選択でき、融通が利くのも民営ならではのと言えます。

それでもやはり、公的資金が投入されている特別養護老人ホームの方がいいと思う方がいるかもしれません。しかし、現在、特別養護老人ホームには、200～300人の待機者がいる施設もあると聞きます。実際の待機人数はもっと少ない事もありますが、待っていれば必ず入れるという保障はなく、緊急度の高い人から入居出来る仕組みになっているため、逆に言えば、いくら待っても入れない人がいるわけです。

それほど、待機者がいる理由のひとつは、「費用が安いから」という点があるでしょう。しかし、特別養護老人ホームは、制度改正により、年金が一定額以上（年間266万円以上）の人が個室に入居する場合、月額10万弱～12万強程の負担となりました。有料老人ホームでも一時金のないところや、月額利用料が10万円台のものが登場する等、特別養護老人ホームとあまり変わらないところが出てきています。その影響か、同じ個室ならば+αを支払って付加サービスのある有料老人ホームに入った方がいいという選択をする方も多くなってきています。

【有料老人ホームの種類】

では、有料老人ホームには具体的にどのような種類の施設があるのでしょうか。

有料老人ホームは、老人福祉法により、「健康型」「住宅型」「介護付」の3つのタイプに分けられています。

まず、

①健康型

「健康型」は、介護が必要な状況ではない健康な方を対象としています。食事の支度が面倒、一人暮らしは寂しい、万が一の時に一人では不安だ、等と感じている人に向けてつくられたホームです。

豪華なレストランやプール、温泉等を併設したり、ペットが飼えるホームもあります。

食事の提供、室内の清掃、安否確認等のサービスが基本ですが、レクリエーション面での充実を図っているホームもあります。

②住宅型

バリアフリーのマンションに食事と生活支援サービスが付いているイメージです。

ホーム内のスタッフは食事サービスと緊急時の対応、生活相談等生活支援サービスだけを提供します。

住宅型では健康な時に入居し、介護を必要となった時、基本的には、入居者自身が外部の介護サービス事業者と個別に契約して、介護サービスを受けることになります。

ただし、実際は、「住宅型」のホームを運営している母体が「介護会社」や「医療法人」である場合が多いため、施設運営と同一法人から介護サービスを受ける事も可能となっています。右の図をご覧ください。同じ屋根の下のスタッフから生活に関するサービスを受け、介護は、外部からサービスに来てもらうという仕組みになっています。

「介護付」とは、介護付との名前の通り、入居対象は、要介護1以上と認定された方となります。

介護付は、厚生労働省が定めた人員・設備の基準を満たし、「特定施設入居者生活介護」として都道

府県知事の指定を受けています。この指定を受けなければ「介護付」または、「ケア付」の表示はできない事になっているのです。介護付きと謳っていてもこの指定を受けていないと、介護保険が適用されず、ホーム内で介護サービスを受けても全額自費となってしまいます。特に新しくできたばかりのホームで、申請中の場合は、注意が必要です。知事の指定が受けられない場合は、全額自己負担になることも念頭に入れておかねばなりません。

介護付は食事提供等の生活サービスから介護サービスまでホーム内のスタッフが行う一般型と、食事提供等の生活サービスと、介護のケアプランまでは、ホーム内のスタッフが行い、実際の介護サービスについては、外部に委託している外部サービス利用型の二種類に分かれています。もっとも数が多く一般的なのは、前者の「一般型」となっています。

5 ページ目の表は、今まで説明いたしました。健康型、住宅型、介護付のホームの特徴を表にまとめたものですので、お時間のある時に参考までにご覧いただければと思います。

6 ページ目の表は、縦軸が価格、横軸が介護度となっており、それぞれの高齢者施設が基本的にどの位置にあるかを表しています。楕円形の枠が公的施設で四角の枠が民間施設となっています。次にこの表の比較的低価格帯に位置する高齢者専用賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅について説明させていただきます。

まず、2001 年に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」について簡単に説明させていただきます。この法律は、高齢者向けの良質な住宅の供給を促進し、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するための法律です。高齢者向けの住宅を供給する事業者の認定、賃貸住宅の基準の設定、融資や税法上の優遇、終身建物賃貸借制度の実施等を定めています。この法律に基づいて高齢者円滑入居賃貸住宅（通称：高円賃）が運用されています。

下の図をご覧ください。

まず大きな枠組みとして高齢者の入居を拒まない賃貸住宅、高円賃があります。

次にその高円賃の中に存在する「高齢者専用賃貸住宅」があります。これは、もっぱら高齢者を対象として賃貸している住宅です。高円賃は入居を拒まない点に対し、高専賃は入居対象を高齢者に限定しています。設備、建物、運営について「これが高専賃だ」と一定の基準を定めている制度ではありません。よって、中にはバリアフリーではない住宅も存在したり、反対に、完全にバリアフリー化されていたり、訪住宅によって様々なので、自分の状態にあった住宅選びがポイントです。

高齢者専用賃貸住宅の中にある適合高専賃についてですが、これは、厚生労働大臣が定めるいくつかの基準（25 m²以上、各戸の設備要件、前払い家賃保全措置）を満たし且つ都道府県知事に届出がされている高専賃は、有料老人ホームに関する規制を受けることなく（届出をする事なく）特定施

設として食事や介護サービスを提供することができます。この様な高専賃を、適合高齢者専用賃貸住宅と呼びます。健康な内に入居して、後々介護が必要になった場合に、住まいを変える事なく、介護サービスを受ける事ができます。

次に、高専賃の中にあるもう一つの〇、高齢者向け優良賃貸住宅について、ですが、これは、一定の要件（バリアフリーであること等）を満たし、知事から認定を受けた住宅です。高齢者の安全・安心に配慮した賃貸住宅で、高齢の単身・夫婦世帯を入居対象とし、緊急時対応サービス等を行っています。

原則として一戸あたりの床面積は25㎡以上、各戸に台所・水洗便所・収納・洗面設備・浴室を備える事とされています。

入居の申込みには、申込者等の年齢による条件が定まっています。

家賃は、近隣の家賃相場を踏まえた設定になっていますが、都道府県からの補助（家賃対策補助金）があり、入居者が実際に払うべき額（入居者負担額）は、契約家賃より低くなります。毎年定められた期日までに申請を行うことで入居者負担額が減額されます。

以上の様々な高円賃は、元気なシニアにとっての選択肢の一つとなっています。

次は、購入する権利についてです。

入居者の方が「購入」するのは、本人が入居中に自分の部屋や共有スペースを利用する権利、いわば「利用権」です。その利用権の形態は大きく分けて3つの方式があります。

◎利用権方式

最も主流な方式で、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ます。

利用権というのはホームの居室に居住し、そこで介護を受けたり、生活支援を受けたり、ホーム内の共用施設を利用したりする権利のことです。入居しているその人限りの権利で、譲渡や売却、相続することはできません。

◎建物賃貸借方式

賃貸住宅における居住の契約であり、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ます。

一般の賃貸住宅と同じように、建物（居室）を賃貸借する権利を得る契約です。

介護や生活支援のサービスを受ける権利の契約は別途締結します。一般の住宅と同じように、借地借家法によって借主（入居者）の借家権は守られ、経営者が変わっても借主として住み続けることができる権利があります。

◎終身建物賃貸借方式

建物賃貸借方式の特別な方式で、「高齢者の居住安定確保に関する法律」の規定に基づく終身建物賃貸借事業の許可を都道府県知事から受けた方式です。借主である入居者が亡くなる時まで、建物（居室）を賃貸借し続けることができ、借主が亡くなった時に賃貸借契約が終了するという特約が付い

た契約です。

ホーム居住の権利形態には、この様に「利用権方式」と「建物賃貸借方式」があります。現在、ほとんどの有料老人ホームでは、「利用権方式」がとられています。「利用権方式」の場合、家賃相当額や食費、管理費・光熱費等から月額の利用料を定めています。

入居に必要な費用の内訳は？

入居一時金、管理費、食費、医療費、介護費用、その他別途有料サービスと大きく分けて6種類です。費用は、各施設によって様々です。

特に入居一時金については、0円～数千万円まで幅広く、また、金額が大きい分、トラブルになるケースも多々あります。では、この一時金とはいったい何のでしょうか？一時金とは「家賃の前払い」や「終身利用権」という意味を持たせているホームが一般的ですが、賃貸住宅と同じように家賃を月額で徴収する「月ぎめ家賃方式」をとり、入居一時金は、保証金と同じような位置づけにして、退去時に返金されるホームもあります。その他、家賃の前払いではなく、介護サービスに充当する介護一時金として徴収しているホームもあります。支払う入居一時金がこういったサービスに充当されるのか確認する必要があります。

入居してから早い時期での途中退去をする場合、返金される額が思っていたより少ない事でトラブルが生じる事があります。トラブルにならないためにも契約書に書かれている**一時金の償却**についてよく確認しておく必要があります。

また、老人福祉法改正に伴い、2006年4月から**クーリングオフ制度**が導入されました。これは、契約した日から概ね90日以内の契約解除の場合、利用期間に係る利用料や原状回復の費用を除いた一時金の全額を返還するという制度です。

しかし、ホームによって差し引く利用料や原状回復の費用は様々なので、これに関しても入居する際に、契約書に明示されているか確認しましょう。

同じく、老人福祉法改正に伴い、2006年4月以降に届け出たホームは、倒産した場合等に備えて一時金の**保全措置**を講ずる事が義務付けられました。

具体的には、「未償却の前払い家賃」または、「500万円」のどちらか低い方をプール、あるいは銀行や保険会社と保証契約を結ぶこと等の保全措置が義務付けられています。

それ以前に開設しているホームへは対策を求めているという状況です。2006年4月以前の開設でも保全措置をとっている施設はありますので、契約前に確認してみましょう。

また、一時金以外に、要チェックな費用は、月額の利用料に「含まれない」サービスとその料金です。例えば、通院時の送迎、買い物代行、清掃、テレビのレンタル代等々、追加料金になるサービ

スは何かをチェックしておきましょう。

【有料老人ホームを見学する際のポイント】

実際に見学してみましょう！

施設内の見学に行く前には、必ず予約を取りましょう。予約なしで行った方が施設の真の姿が見られると思う方もいらっしゃる様ですが、施設長が外出中で会えなかったり、急な見学によって職員さんが利用者の対応に回れなくなったりしてしまいます。利用者の方のご自宅にお邪魔するつもりで、必ず予約を取りましょう。また、予約の際には、施設長がいる時間が良いでしょう。その施設の理念や方針も直接会って質問が出来ます。そして、パンフレット等を熟読し、疑問点（特に費用について疑問な点がないか）や、チェックしたい項目、質問を整理し書き出しておく、当日、聞き忘れの防止になります。

見学当日は、質問メモ、筆記用具をお忘れなく。また、施設に持ち込みたい家具等がある場合は、メジャーを用意しておくとう便利です。カメラも施設側から許可があれば撮影可能ですので、持っていくと良いでしょう。

見学は出来れば2回が理想です。1回は信頼できる家族・知人・身元引受人の方と見学に行きましょう。

次に実際に見学する際のチェックポイントを説明します。

ここでは、パンフレットや問い合わせれば分かる事ではなく、実際に見学しなくては分からない事を中心にチェックして頂きたいポイントを挙げています。

①説明内容・担当者の態度 ～説明や質問の回答は美辞麗句ではなく、実績や実例に基づくもので すか？～

有料老人ホームの説明担当者は、サービスの内容を説明するだけでなく、入居後にホームと家族を繋ぐ橋渡し役になる生活相談員である場合もあります。分かりやすく具体的に説明してくれているか等の説明方法、説明態度をチェックし、信頼できる人なのか見極める事が大切です。

②担当者以外の態度・身だしなみ ～スタッフの言葉遣いや態度、服装に乱れはなく好感が持て ますか？～

説明担当者以外の現場のスタッフの態度や言葉遣いを意識的に聞いてみましょう。利用者に対する態度や言葉遣い等、気になる点はないか確認します。

③入居者の服装・清潔度 ～入居者の着衣や髪、身だしなみに乱れはありませんか？～

じろじろと入居者を見る事は失礼に当たりますが、服装は清潔なものを着ているか、髪は乱れてないか、目やに等はないか等、それとなくチェックしてみて下さい。サービスが行き届いているかがチェック出来ます。

④ホームの清潔度・雰囲気 ～採光や臭い等、生活空間として気になることはありませんか？～

掃除は行き届いているか、共有部分の備品や、スタッフルームが雑然としていないか、掲示物が曲がっていたり、落ちていたりしないかをチェックします。採光や臭い等ご自身の五感を使って確認

して下さい。

⑤建物や設備 ～利用者本人の状態に合っていますか？～

利用者本人が自立歩行なのか車いす利用なのかによって、廊下幅や居室から共有部分（食堂や浴室）までの移動距離のチェックが必要です。利用する本人にとって毎日の生活導線に支障が無いが実際に施設内を移動して確認してみましょう。また、最寄駅からの所要時間等は、パンフレットに書かれている時間と自分で実際に歩いてみるとでは、誤差が生じます。頻繁に外出を考えている方等は、施設周辺の道路環境も確認が必要です。

繰り返しますが、見学の際には、実際に見てみなと分からない事を中心にチェックして行きましょう。そのためにも、見学前の下調べ、パンフレットの熟読が必要です。

見学へ行ったら、こちらのページに挙げている、契約書類や、その他、食事メニュー、行事予定表等を貰っておいて下さい。後日、検討する際や、家族会議の時に役立ちます。

次に、注意していただきたいホームの見分け方を紹介いたします。

見学の時点で怪しいと思えるホームは避けて当然ですが、具体的に契約へと話を進める段階でも次の様なホームは注意して下さい。

こんな施設は要注意！

契約を急がせる→本当にすぐに埋まってしまう場合、緊急度が高い故に急がせる場合もあるかもしれませんが、説明が曖昧なまま、急いで契約させようとするホームは要注意です。経営難で入居者確保に必死になっている場合もあります。

家族、身内に相談させてくれない→「身内に相談すると反対されてしまいますよ」等と言って相談させないのは要注意！身内に相談させずにさっさと契約をさせたいという意図があります。こちらも入居者確保に必死になっていると言えます。後々の親族同士のトラブルにも発展してしまいますので、要注意です。

口約束で書面にしてくれない→契約前には、「リハビリのため毎日 1 時間の散歩に介護職員に付き添ってもらいたい」とお願いしたところ「大丈夫ですよ」と口頭で返事。実際に入居してみると職員は忙しそうでほとんど時間を取ってもらえなかった。というケースも残念ながらあるそうです。口約束で「上乗せ」サービスを頼んでも実行されるのは難しいと言えます。契約書に記載してもらう等、しっかりと書面に残してもらいましょう。

理由不明な退去者が多い→サービスの質に問題がある場合があります。施設をころころ変える事は、費用もかかり、利用者本人にも家族にも負担になりますので、通常は考えられません。それなのに、理由のはっきりしない退去者が多いとなると、何かしらの問題を抱えているホームである事が予想できます。

倒産してしまった場合は？

残念ながら有料老人ホームも倒産してしまう事はあります。

大抵は、経営母体が変わり、そのまま新しい会社が引き継いで運営をするため、ホームを出ていかなければならないという最悪の事態は免れます。

しかし、倒産し、いきなり露頭に迷うという可能性はゼロではない事も事実です。

一時金の保全措置をとっているホームの場合は、500万円までは、返還されますが新しい受け入れ先を探さなければなりません。

「全国有料老人ホーム協会」に加盟しているホームには、入居者基金があり、万が一施設が自力で入居一時金を返金することができないような事態に陥っても、協会から1人500万円まで施設に代わって返金してくれるシステムがあります。まさかの場合の安心につながると思います。

最悪の事態にならないためにも、倒産の可能性が低いホームを選ばなくては、なりません。

契約前にホームの「**運営会社**」や「**母体会社**」の状況や「**一時金の保全状況**」を調べておきましょう。

また、経営の健全度を見る指標となるのが**入居率**です。

開設後2～3年経っても入居率が8割に満たないホームは注意が必要です。他にも、土地・建物は誰が保有しているのか、抵当権がついているのか等、チェックするのも良いと思います。

【高齢者住宅仲介センターのサービス内容】

いろいろと有料老人ホームの選び方を説明させていただきましたが、はっきり申し上げて分かりにくいと思います。自分だけで探すのはとても大変です。

その上、元気なうちならまだしも、介護が必要な状況で、実際に見学に行ったりする事はより一層大変な事になります。その様な時に利用できるサービスとして「高齢者住宅仲介センター」や「紹介センター」があります。これらのセンターは様々な形態の高齢者住宅の中から、相談者の方に合った施設を提案し、相談から入居までのお手伝いを無料で行っています。中には、施設見学の際、送迎を無料で行っているセンターもあります。無料だなんて何か怪しい、最後に膨大な請求書が届くのでは？と心配かもしれませんが、仲介センターや紹介センターと呼ばれるセンターのカラクリは、ご相談者様が施設に入居した際、紹介料を施設側から頂戴しているのです。よって相談者（入居者）の方は、一切無料で利用できるという仕組みになっています。一部のセンターでは、センターを利用する登録料として相談者の方から費用を徴収しているところもありますがごく稀です。

仲介センターの中にも気を付けた方がよいセンターも残念ながら存在します。仲介センターとは、第三者的な立場で、相談者の方にとって一番合う施設を提案する事が本分であるにも関わらず、多額の紹介料を払ってもらえるお得意様の施設ばかりを紹介したり、系列の施設しか紹介しない等、偏った提案をするセンターがある様です。

希望した施設についての情報をくれず、別の施設ばかりを強引に紹介してきたら注意して下さい。無料サービスなので、ホーム探しの一つの手段として上手に利用していただければと思います。

最後に

「すべての条件が自分の第一希望通りの施設は存在しない」有料老人ホームの選び方関連の著書に

はよくこの様な文言が記載されています。身も蓋もない様に聞こえますが、何を言いたいのかと言うと「入居者にとって施設選びの優先順位を明確にしましょう」と言っているのです。予算は絶対に譲れない、個室じゃなければ絶対にダメ、夫婦同室は絶対、立地は県内に限る等、予算、立地、条件それぞれ第一希望はいろいろあるかと思いますが、絶対に譲れない条件を明確にし、「いろいろあっても選べない」「自分の条件に合うものがない」と言った状況から一歩先に進んでホームの比較検討していただければと思います。

有料老人ホームと言っても形態が様々な事は、お分かりいただけたと思います。いざ、介護が必要になってからではなく、これを機にご家族、親類の方と将来のお住まいについて考えてみては、いかがでしょうか。

今日の講座が、皆様のお役に立てれば幸いです。