

令和 3 年度
介護保険サービス事業者等集団指導

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針 令和 3 年 7 月改正の内容について

兵庫県高齢政策課
介護基盤整備班（高年施設担当）
令和 4 年 3 月



有料老人ホームの概要

1. 制度の目的

- 老人福祉法第29条第1項の規定に基づき、老人の福祉を図るため、その心身の健康保持及び生活の安定のために必要な措置として設けられている制度。
- 設置に当たっては都道府県知事等への届出が必要。なお、設置主体は問わない(株式会社、社会福祉法人等)。

2. 有料老人ホームの定義

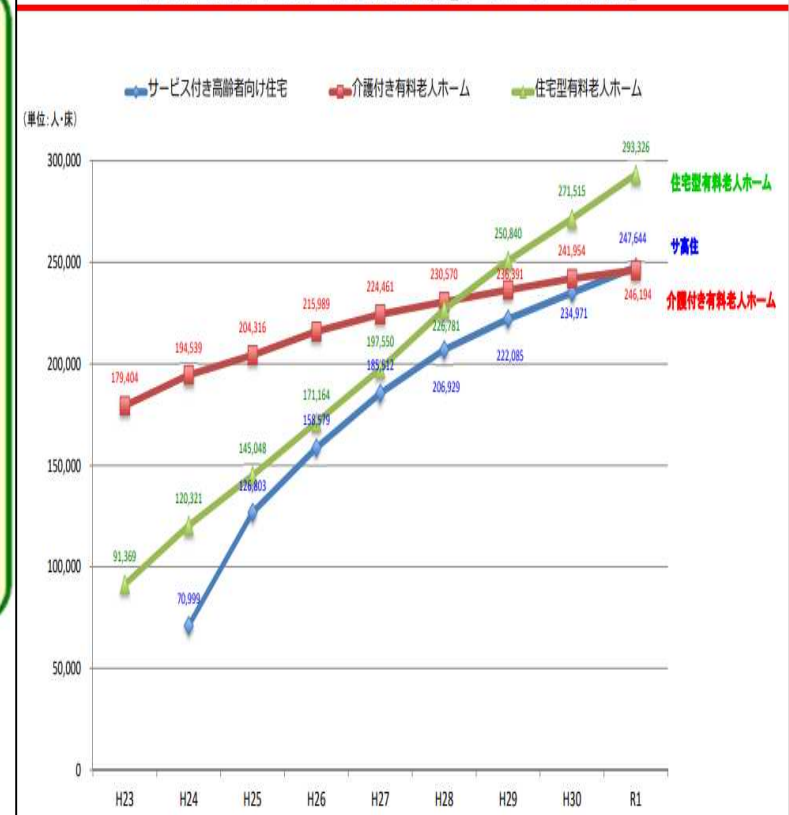
- 老人を入居させ、以下の①～④のサービスのうち、いずれかのサービス(複数も可)を提供している施設。



3. 提供する介護保険サービス

- 介護保険制度における「特定施設入居者生活介護」として、介護保険の給付対象に位置付けられている。ただし、設置の際の届出とは別に、一定の基準を満たした上で、都道府県知事・指定都市市長・中核市市長の指定を受けなければならない。

高齢者向け住まいの利用者数【住まいのみ抜粋】



厚生労働省資料より

有料老人ホームの類型

類型	類型の説明
介護付有料老人ホーム (一般型特定施設入居者生活介護等)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能。 介護サービスは有料老人ホームの職員が提供 する。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできない。
介護付有料老人ホーム (外部サービス利用型特定施設入居者生活介護等)	介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護を利用しながら当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能。 有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供 する。特定施設入居者生活介護の指定を受けていない有料老人ホームについては介護付と表示することはできない。
住宅型 有料老人ホーム(注)	生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら当該有料老人ホームの居室での生活を継続することが可能。
健康型 有料老人ホーム(注)	食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去しなければならない。

注) 特定施設入居者生活介護等の指定を受けていないホームにあっては、広告、パンフレット等において「介護付き」、「ケア付き」等の表示を行ってはいけない。

特定施設入居者生活介護のイメージ

制度の概要

- 特定施設入居者生活介護とは、特定施設に入居している要介護者・要支援者を対象として行われる、日常生活上の世話、機能訓練、療養上の世話のことであり、介護保険の対象となる。
 - 特定施設の対象となる施設は以下のとおり。
 - ① 有料老人ホーム ② 軽費老人ホーム(ケアハウス) ③ 養護老人ホーム
- ※「サービス付き高齢者向け住宅」については、「有料老人ホーム」に該当するものは特定施設となる。

特定施設入居者生活介護

住宅事業者＝介護事業者

包括報酬(要介護度別に1日当たりの報酬算定)
: 自己負担1割、保険給付9割



特定施設が介護を実施

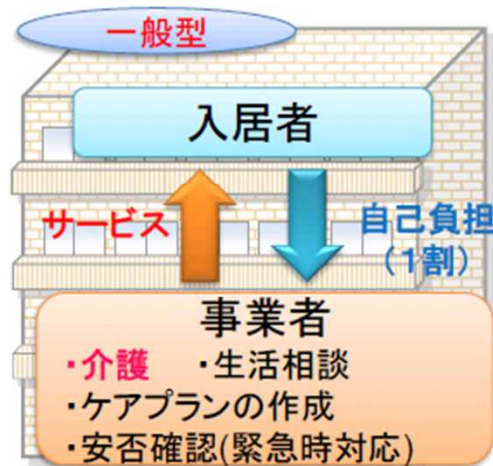
特定施設

- ・有料老人ホーム
(サービス付き高齢者向け住宅で該当するものを含む。)
- ・養護老人ホーム
- ・軽費老人ホーム

特定施設入居者生活介護の「一般型」と「外部サービス利用型」について

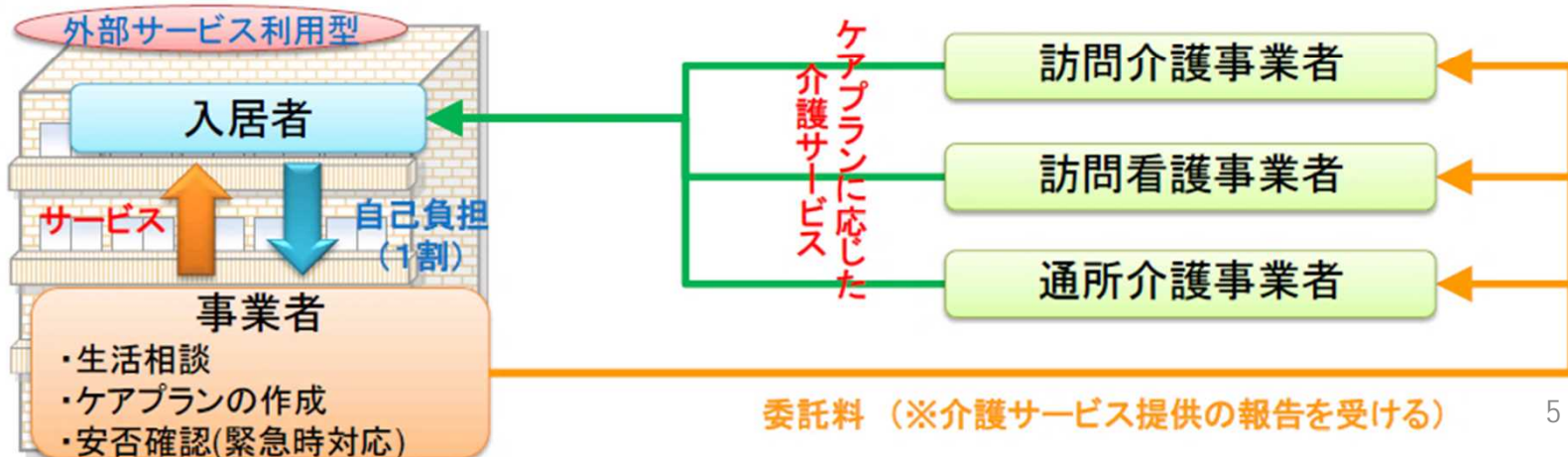
制度の概要

○ 特定施設入居者生活介護には、特定施設の事業者が自ら介護を行う「一般型」と、特定施設の事業者はケアプラン作成などのマネジメント業務を行い、介護を委託する「外部サービス利用型」がある。



○一般型と外部サービス利用型の主な違い

	一般型	外部サービス利用型
報酬の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 包括報酬 ※要介護度別に1日当たりの報酬算定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定額報酬(生活相談・安否確認・計画作成) + ・ 出来高報酬(各種居宅サービス)
サービス提供の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定施設の従業者による提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委託する介護サービス事業者による提供



有料老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅の適用法令等

	有料老人ホーム		サービス付き高齢者向け住宅		
	介護付き 特定施設入居者 生活介護	住宅型 健康型	有料老人ホームに該当		有料老人 ホーム に該当 しない
			特定施設 入居者 生活介護		
高齢者の居住の安定 確保に関する法律	適用を受けない		適用を受ける		
老人福祉法	適用を受ける				適用を 受けない
介護保険法	適用を 受ける	(1)適用を 受けない	適用を 受ける	(1) 適用を受けない	
兵庫県有料老人ホー ム設置指導要綱(2)	適用を受ける		適用を受けない		
兵庫県有料老人ホー ム設置運営指導指針 (2)	適用を受ける		適用を受ける (一部適用除外)		適用を 受けない

- 1 併設の訪問介護事業所等はこの限りでない。
- 2 政令市・中核市は除く。

兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針の改正 (R3.7.1施行)

1 老人福祉法及び老人福祉法施行規則の一部改正

- (1)届出事項の変更(老人福祉規則、設置指導要綱を改正)
- (2)届出があった場合の市町への通知(設置指導要綱を改正)
- (3)届出がされていない疑いがある有料老人ホームについて、市町から県への情報提供
- (4)平成18年3月31日以前に届出された有料老人ホームにおける前払金の保全措置の義務化

2 有料老人ホーム設置運営標準指導指針(国の標準指針)の一部改正

- (1)指導上の留意点の改正(市町との連携、指導の強化)
- (2)令和3年度介護報酬改定を踏まえた見直し
- (3)書面規制、押印、対面規制の見直し

3 その他

- (1)有料老人ホームとして届出がされていない施設(無届有料老人ホーム)への指導徹底

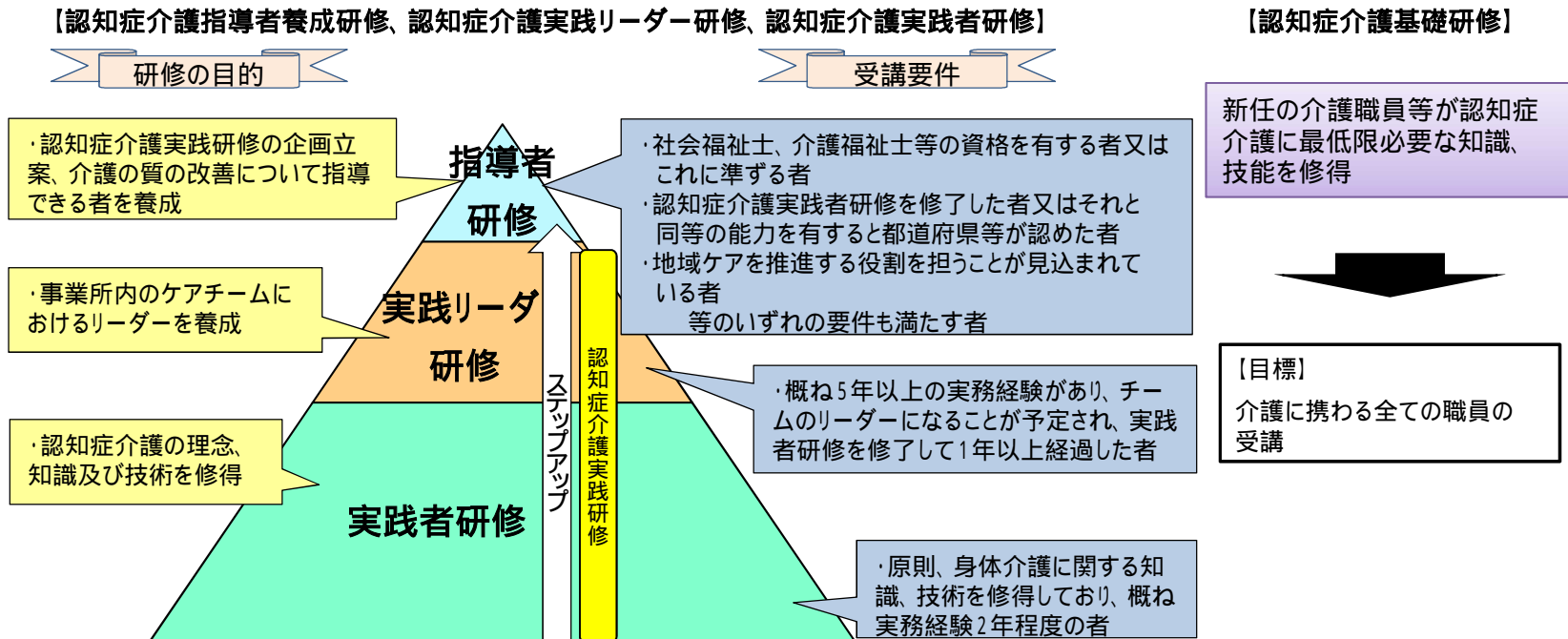
第6章 職員の配置基準

職員の研修

介護に直接携わる職員(看護師、准看護師、介護福祉士、介護支援専門員、介護保険法第8条第2項に規定する政令で定める者等の資格を有する者その他これに類する者を除く。)に対し、認知症介護基礎研修を受講させるために必要な措置を講じること。

- 1 特定施設入居者生活介護における取扱いを準用(指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準(平成十一年厚生省令第三十七号)第190条第4項)
- 2 令和6年3月31日までは努力義務(経過措置期間終了後も、新規採用職員については、採用後1年間の猶予期間)

【介護従事者等の認知症対応力向上に向けた研修体系】



各種研修について、質を確保しつつ、eラーニングの活用等により受講しやすい環境整備を行う。

職員へのハラスメント防止対策

適正なサービスの提供を確保する観点から、職場において行われる性的な言動又は優越的な関係を背景とした言動であって業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより職員の就業環境が害されることを防止



(講じるべき必要な措置)

職場におけるハラスメントの内容及び職場におけるハラスメントを行ってはならない旨の方針を明確化し、職員に周知・啓発
相談に対応する相談窓口・担当者を設定、及び職員への周知 等

(講じることが望ましい措置)

入居者やその家族等からの著しい迷惑行為(カスタマーハラスメント)の防止のために、相談に応じ、適切に対応するために必要な体制整備 等

(参考) ハラスメント対策に関する事業主への義務付けの状況

- ・ 職場におけるセクシュアルハラスメントについては男女雇用機会均等法において、職場におけるパワーハラスメントについては労働施策総合推進法において、事業主に対して、**事業主の方針等の明確化や相談体制の整備等の雇用管理上の措置**を講じることを義務付けている。(パワーハラスメントの義務付けについて、大企業は令和2年6月1日、**中小企業は令和4年4月1日から施行(それまでは努力義務)**)

- ・ 職場関係者以外のサービス利用者等からのハラスメントに関しては、セクシュアルハラスメントについては、指針において、男女雇用機会均等法(昭和47年法律第113号)において事業主に対して義務付けている雇用管理上の措置義務の対象に含まれることが明確化された(令和2年6月1日より)。

パワーハラスメントについては、法律による事業主の雇用管理上の措置義務の対象ではないものの、指針において、事業主が雇用管理上行うことが「望ましい取組」のとして防止対策を記載している(令和2年6月1日より)。

職場におけるセクシュアルハラスメント

= 職場において行われる性的な言動に対する労働者の対応により当該労働者がその労働条件につき不利益を受けるもの又は当該性的な言動により労働者の就業環境が害されるもの。

職場におけるパワーハラスメント

= 職場において行われる 優越的な関係を背景とした言動であって、業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより、労働者の就業環境が害されるものであり、 から までの要素を全て満たすもの。

第7章 施設の管理・運営

業務継続計画の策定等

介護保険サービス事業所と同様に、有料老人ホームにおいても、感染症や非常災害の発生時において、入居者に対する処遇を継続的に行うため、非常時の体制で早期の業務再開を図るための計画(以下「業務継続計画」という。)の策定を規定。

当該業務継続計画に従い必要な措置を講じること。

計画の策定にあたっては、「介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドライン」及び「介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドライン」を参照。

職員に対し、業務継続計画について周知するとともに、必要な研修及び訓練を定期的に実施。

訓練については、机上を含めその実施手法は問わない(机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切)。

定期的に業務継続計画の見直しを行い、必要に応じて業務継続計画の変更を行う。

(参考) 介護施設・事業所における業務継続計画 (BCP) ガイドラインについて

- 介護サービスは、利用者の方々やその家族の生活に欠かせないものであり、感染症や自然災害が発生した場合であっても、利用者に対して必要なサービスが安定的・継続的に提供されることが重要。
- 必要なサービスを継続的に提供するためには、また、仮に一時中断した場合であっても早期の業務再開を図るためには、業務継続計画 (BusinessContinuityPlan) の策定が重要であることから、その策定を支援するため、介護施設・事業所における業務継続ガイドライン等を作成。

(令和2年12月11日作成。必要に応じ更新予定。)

掲載場所 : https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/taisakumatome_13635.html

介護施設・事業所における新型コロナウイルス感染症発生時の業務継続ガイドライン

❖ ポイント

- ✓ 各施設・事業所において、新型コロナウイルス感染症が発生した場合の対応や、それらを踏まえて平時から準備・検討しておくべきことを、サービス類型に応じた業務継続ガイドラインとして整理。
- ✓ ガイドラインを参考に、各施設・事業所において具体的な対応を検討し、それらの内容を記載することでBCPが作成できるよう、参考となる「ひな形」を用意。

❖ 主な内容

- ・ BCPとは
- ・ 新型コロナウイルス感染症BCPとは (自然災害BCPとの違い)
- ・ 介護サービス事業者に求められる役割
- ・ BCP作成のポイント
- ・ 新型コロナウイルス感染 (疑い) 者発生時の対応等 (入所系・通所系・訪問系) 等



介護施設・事業所における自然災害発生時の業務継続ガイドライン

❖ ポイント

- ✓ 各施設・事業所において、自然災害に備え、介護サービスの業務継続のために平時から準備・検討しておくべきことや発生時の対応について、サービス類型に応じた業務継続ガイドラインとして整理。
- ✓ ガイドラインを参考に、各施設・事業所において具体的な対応を検討し、それらの内容を記載することでBCPが作成できるよう、参考となる「ひな形」を用意。

❖ 主な内容

- ・ BCPとは
- ・ 防災計画と自然災害BCPの違い
- ・ 介護サービス事業者に求められる役割
- ・ BCP作成のポイント
- ・ 自然災害発生に備えた対応、発生時の対応 (各サービス共通事項、通所固有、訪問固有、居宅介護支援固有事項) 等



非常災害対策

非常災害に関する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連携体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うこと。

「非常災害に関する具体的計画」

消防法施行規則第3条に規定する消防計画(これに準ずる計画を含む。)及び風水害、地震等の災害に対処するための計画。

訓練の実施に当たって、地域住民の参加が得られるよう連携に努めること。

衛生管理等

感染症の予防及びまん延の防止のための対策を検討する委員会をおおむね6月に1回以上開催するとともに、その結果について、職員に周知徹底を図ること。

委員会は、テレビ電話装置その他の情報通信機器(以下、「テレビ電話装置等」)の活用が可能。

委員会については、感染対策の知識を有する者を含む、幅広い職種により構成。

感染症及びまん延の防止のための指針を整備すること。

職員に対し、感染症の予防及びまん延の防止のための研修及び訓練を定期的実施すること。

訓練については、机上を含めその実施手法は問わない(机上及び実地で実施するものを適切に組み合わせながら実施することが適切)。

介護サービス事業所との関係

訪問介護等の従業者が訪問介護サービスを提供していない時間においても当該職員を施設内に常駐させる場合
当該駐在スペースの使用契約を締結すること。

<(例)夜間に訪問系事業所の従業者を配置する場合の留意事項>

訪問系事業所が別の法人の場合

訪問系事業所と委託契約をしていること(施設の指揮監督下にあること)。

訪問系事業所が同一法人の場合

就業関係について雇用契約や人事発令通知で兼務であることを明確にしていること。

共通事項

従事している時間帯について、訪問系の従業者の従事時間から常勤換算で除外していること(訪問系の従事時間と明確に区分)。

配置基準上、常勤職員とは言えないので留意!

遵守できていない場合は、訪問系事業所が行政処分の対象

入居者の安否確認又は状況把握

入居者が居住部分への訪問による安否確認や状況把握を希望しない場合であっても、毎日1回以上、安否確認等を実施することを規定

電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービスの提供時における確認等、その他の適切な方法により実施。

入居者の安否確認等の実施に当たっては、安全・安心の確保の観点のみならず、プライバシーの確保について十分に考慮

高第1346号
令和元年6月3日

各有料老人ホーム施設長 様
(政令市・中核市に所在の施設を除く)

兵庫県健康福祉部少子高齢局高齢政策課長

有料老人ホームにおける安否確認又は状況把握の実施の徹底について

平素は、本県の高齢者福祉行政の推進にご尽力いただき、厚くお礼申し上げます。

標記のことについて、厚生労働省から別添「令和元年5月31日付け老高発0531第3号」のとおり通知がありましたので通知します。

入居者の安否確認又は状況把握については、明石市での事案と同様の事案が発生することのないよう、毎日1回以上は、何らかの方法により安否確認等を実施していただきますようお願いいたします。その際、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について(平成30年4月2日付け老発0402第1号)」及び「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針(最終改正 平成30年12月1日)」を踏まえ、入居者の意向を尊重したものとすよう十分留意してください。

令和元年5月31日
老高発0531第3号

各 〔 都道府県
指定都市
中核市 〕 福祉担当部長 殿

厚生労働省老健局高齢者支援課長
(公 印 省 略)

有料老人ホームにおける安否確認又は状況把握の実施に対する
指導等の徹底について

本年5月に、兵庫県明石市の有料老人ホームにおいて、入居者に安否確認又は状況把握（以下、「安否確認等」という。）が行われず、当該ホーム内において入居者の死亡が長期に渡って確認されない状態が継続された事案が発生した。高齢者が安心して住める住まいとして、有料老人ホームにおいて、入居者の心身の健康を保持し、その生活の安定を図る観点から、入居者への安否確認等は当然行われるべきものであり、このような事案が発生したことは誠に遺憾である。

今後、このような事案が発生することを防止するため、下記により、安否確認等に係る指導等の徹底を図らねばならない。

なお、本通知は地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定による技術的な助言である。

記

有料老人ホームにおいて、入居者の心身の健康を保持し、その生活の安定を図る観点から、安否確認等を実施することが必要である。

従って、入居者が居住部分への訪問による安否確認等を希望しない場合であっても、電話、居住部分内での入居者の動体を把握できる装置による確認、食事サービスの提供時における確認等のその他の適切な方法により、毎日1回以上、安否確認等を実施することが必要であり、この旨を有料老人ホームの設置者に周知されたい。

以上

高齢者虐待の防止等

虐待の防止のための対策を検討する委員会を定期的開催
結果について、職員に周知徹底
テレビ電話装置等の活用が可能
虐待の防止のための指針を整備。
職員に対し、虐待の防止のための研修を定期的実施。
上記措置を適切に実施するための担当者を配置。
苦情の処理の体制の整備(高齢者の養護者に対する支援等に関する法律(平成17年法律第124号)法第20条)

電磁的記録等

作成、保存その他これらに類するもののうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるもの(下記に規定するものを除く。)については、書面に代えて、当該書面に係る電磁的記録により行うことが可能
交付、説明、同意、承諾その他これらに類するもののうち、この指導指針の規定において書面で行うことが規定されている又は想定されるものについては、当該交付等の相手方(入居者等)の承諾を得て、書面に代えて、電磁的方法によることが可能。

第9章 利用料等

保全措置の義務付け

前払い方式によって入居者が支払を行う場合に講じなければならない保全措置について、平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームの義務付けの経過措置が令和3年3月末で終了し、令和3年4月1日以降の新規入居者については、法的義務対象となった。

前払い方式とは

終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式

【前払い方式によって入居者が支払を行う場合の基準】

- (1) 入居者への説明
- (2) 前払金の算定根拠の明示及び保全措置
- (3) 前払金の算定根拠の考え方
- (4) サービス費用の前払金の額の算出
- (5) 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額
- (6) 前払金の返還
- (7) 入居者の契約解除における留意事項
- (8) 前払金の返還金債務についての銀行保証等(サ高住を除く)

前払い方式によって入居者が支払を行う場合の基準

1 入居者への説明

受領する前払金が、受領が禁止されている権利金等に該当しないことを入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明すること。

2 前払金の算定根拠の明示及び保全措置

老人福祉法第29条第9項の規定に基づき、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、前払金に係る銀行の債務の保証等の「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18年厚生労働省告示第266号)に規定する必要な保全措置を講じなければならない。

平成18年3月31日までに届出がされた有料老人ホームについて
平成30年4月1日から3年間は保全措置の法的義務付けの経過期間となっているが、前払金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。

 **経過措置が終了し、義務化**

老人福祉法(抄)

第29条第9項

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その他厚生労働省令で定めるもの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、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。

老人福祉法施行規則(抄)

(法第29条第9項に規定する厚生労働省令で定めるもの)

第20条の9

法第29条第9項に規定する厚生労働省令で定めるものは、入居一時金、介護一時金、協力金、管理費、入会金その他いかなる名称であるかを問わず、有料老人ホームの設置者が、家賃又は施設の利用料並びに介護、食事の提供及びその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として收受する全ての費用(敷金(家賃の6月分に相当する額を上限とする。))として收受するものを除く。)とする。

(必要な保全措置)

第20条の10

有料老人ホームの設置者は、法第29条第9項の規定により、一時金に係る銀行の債務の保証その他の厚生労働大臣が定める措置を講じなければならない。

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)

(省略)

2 老人福祉法施行規則第20条の10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20条の5第8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500万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。

(以下、省略)

3 前払金の算定根拠の考え方

想定居住期間を設定した上で、次のいずれかにより算定することを基本とすること。

【期間の定めがある契約の場合】

1ヶ月分の家賃又はサービス費用 × 契約期間(月数)

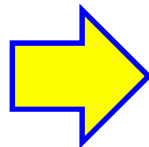
【終身にわたる契約の場合】

1ヶ月分の家賃又はサービス費用 × 想定居住期間(月数)

+ 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額

4 サービス費用の前払金の額の算出

- ・ 想定居住期間
- ・ 開設後の経過年数に応じた要介護発生率
- ・ 介護必要期間
- ・ 職員配置 等



これらを勘案した合理的な積算方法

サービス費用のうち介護費用に相当する分については、介護保険の利用者負担分を、設置者が前払金により受け取ることは、利用者負担分が不明確となるので不適當

5 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額

具体的な根拠により算出された額とすること(曖昧な積算根拠は不可)。

6 前払金の返還

前払金を受領する場合にあっては、前払金の全部又は一部を返還する旨の契約を締結することになっていることから、その返還額については、入居契約書等に明示し、入居契約に際し、入居者に対して十分に説明するとともに、前払金の返還を確実に行うこと。

老人福祉法(抄)

第29条第10項

有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合においては、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。

7 入居者の契約解除における留意事項

入居契約において、入居者の契約解除の申し出から実際の契約解除までの期間として予告期間等を設定し、老人福祉法施行規則(昭和38年厚生省令第28号)第21条第1項第1号に規定する前払金の返還債務が義務づけられる期間を事実上短縮することによって、入居者の利益を不当に害してはならないこと。

老人福祉法施行規則(抄)

(家賃等の前払金の返還方法)

第21条

法第29条第10項の厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

- 一 入居者の入居後、3月が経過する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あっては、三月
 - 二 入居者の入居後、一時金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過する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(前号の場合を除く。)にあっては、当該期間
- 2 法第29条第10項の厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。
- 一 前項第一号に掲げる場合にあっては、法第29条第9項の家賃その他第20条の9に規定する費用(次号において「家賃等」という。)の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗ずる方法
 - 二 前項第2号に掲げる場合にあっては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、一時金の額から控除する方法

8 前払金の返還金債務についての銀行保証等(サ高住を除く)

着工時において、相当数の者の入居が見込まれない場合については、十分な入居者を確保し安定的な経営が見込まれるまでの間については、前払金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。

第10章 契約内容等

根保証契約の民法の適用

入居者の債務について、個人の根保証契約を行う場合は、極度額の設定を含み民法の規定に従うことを明記

民法改正により、極度額の定めのない個人の根保証契約は無効。

【根保証債務の改正(民法R2.4.1改正)】

(1) 包括根保証の禁止の対象拡大—個人保証人の保護の拡充—		
現 状		
主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務なし(賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは必要	極度額の定めは不要
元本確定期日(保証期間)	原則3年(最長5年)	制限なし
元本確定事由(特別事情による保証の終了)	破産・死亡などの事情があれば保証は打ち切り	特に定めなし
問題の所在		
<ul style="list-style-type: none"> ・貸金等債務以外の根保証(ex賃貸借や継続売買取引の根保証)についても、想定外の多額の保証債務や、想定していなかった主債務者の相続人の保証債務の履行を求められる事例は少なくない。 → 例えば、借家が借主の落ち度で焼失し、その損害額が保証人に請求されるケースや、借主の相続人が賃料の支払等をしないケースなど ・包括根保証禁止の既存のルールをすべての契約に拡大すると、例えば、賃貸借契約について、最長でも5年で保証人が存在しなくなるという事態が生ずるおそれがある。 		
改正法の内容		
主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務なし(賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは必要	極度額の定めは必要
元本確定期日(保証期間)	原則3年(最長5年)	制限なし
元本確定事由(特別事情による保証の終了)	破産・死亡などの事情があれば保証は打ち切り	破産・死亡などの事情(主債務者の破産等を除く。)があれば保証は打ち切り
改正法の内容		
<ol style="list-style-type: none"> ①極度額の定め義務付けについては、すべての根保証契約に適用。【新§465-2】 ②保証期間の制限については、現状維持(賃貸借等の根保証には適用せず)。【新§465-3】 ③特別事情(主債務者の死亡や、保証人の破産・死亡など)がある場合の根保証の打ち切りについては、すべての根保証契約に適用。ただし、主債務者の破産等があっても、賃貸借等の根保証が打ち切りにならない点は、現状を維持。【新§465-4】 		

第11章 苦情解決並びに事故発生の防止及び発生時の対応

事故発生の防止の対応

指針整備、体制整備、研修の実施に加え、これらの措置を適切に実施するための担当者の配置することを明記。

事故発生時の対応

賠償すべき事故について、「設置者の責めに帰すべき事由により」と明記。

<参考:事故報告書の提出について>

	有料老人ホーム		サービス付き高齢者向け住宅	
	特定施設入居者生活介護	左記以外	特定施設入居者生活介護	左記以外
介護保険事業者 事故等報告書	・所在市町 健康福祉事務所 ・利用者の保険者	所在市町 健康福祉 事務所	・所在市町 健康福祉事務所 ・利用者の保険者	(不要)
サービス付き 高齢者向け住宅 事故報告書	(不要)	(不要)	県住宅政策課()	県住宅政策課

サービス付き高齢者向け住宅事故報告書に代えて、市町に提出した介護保険事業者事故等報告書の写しの提出でも可

第13章 報告及び指導等

未届有料老人ホームへの対応

老人福祉法第29条第11項の規定に基づく定期報告及び随時報告について、未届有料老人ホームについても対象であることを明確化。
有料老人ホーム設置届の届出指導に従わない施設の公表

基準不適合施設への対応

基準不適合施設については、入居者の処遇の確保の観点から、その旨を公表することがある旨規定。

施設における構造設備等が、第4章に定める基準に適合していないことが明白な場合
構造設備等のうち基準不適合となっている内容

入居者の処遇に関する不適切な運営内容について、合理的な理由がなく、県民局の再三の指導に従わない場合

不適切な運営の内容(当指針に規定する内容その他公表すべきと認められる内容)