



高齢者の住まい

～多様な住まいの紹介と留意点～



高齢化の進行に伴って様々な住まいが供給される中、高齢者ができるだけ住み慣れた地域や自宅で必要なサービスを受けながら生活するには、身体状態や様々なニーズに応じた住まい選びが大切です。

このパンフレットでは、高齢者向けの多様な住まいの種類や選ぶ際の留意点等を紹介しています。

目次

どんな住まいを選びますか？	P1
介護保険施設	P1
認知症高齢者グループホーム、 軽費老人ホーム、有料老人ホーム	P2
サービス付き高齢者向け住宅	P4
住宅の事業者が前払金を受領する場合における留意事項	P5
高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング	P5
高齢者向け住まい	P6
情報案内／相談窓口	P7

どんな住まいを選びますか？

◆自宅等で生活支援サービス等を利用するなどして生活する

<介護が必要になっても住み慣れた自宅で暮らし続ける>

住まいを安全で使いやすく整えてバリアフリー化し、訪問介護などの介護保険の居宅サービスや住み慣れた地域で暮らし続けられるように設けられた地域密着型サービスを利用するなどして生活します。

<生活支援付きの高齢者向け住まいに入居する>

見守り・生活相談を行うものから食事や介護の提供など日常生活上のサービスを提供するものまで様々で、元気で自立した方の入居が可能な住まいもあります。

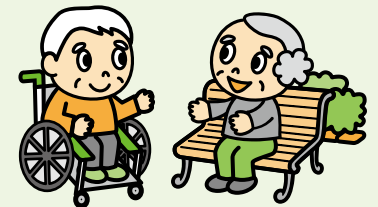
サービスの内容や費用等については、住まいごとに確認してください。

- 軽費老人ホーム(ケアハウス、A型)
- サービス付き高齢者向け住宅
- 介護付有料老人ホーム
- 高齢者向け優良賃貸住宅
- 住宅型有料老人ホーム
- シルバーハウジング



◆施設等で介護保険サービス等を利用して生活する

- 特別養護老人ホーム
- 介護老人保健施設
- 介護療養型医療施設
- 認知症高齢者グループホーム



※ 上記のほかに、環境上の理由及び経済的な理由により自宅での生活が困難な方が市町村長の措置により入所する養護老人ホームがあります。

介護保険施設

特別養護老人ホーム(特養)

常に介護が必要で在宅生活の困難な方が日常生活上の世話、機能訓練、看護などのサービスを受けながら生活する施設です。

入所者ができる限り在宅に近い居住環境の中で生活できるよう、「個室・ユニットケア」を実施している施設もあります。施設を選ぶ際にこのような居住環境も確認しておきましょう。

<個室・ユニットケア>

個室を設け、おおむね10人の少人数を単位とするいくつかのユニットに分けてケアを行います。居室を出るとすぐにリビングや台所があるので、入居者は自宅にいるように自由に過ごすことができます。

介護老人保健施設(老健)

医学的な管理のもとで、看護、機能訓練、日常生活上の世話などのサービスを受けながら在宅復帰を目指すリハビリテーション施設です。病院を退院してもすぐに自宅に戻るの不安という方などが利用する施設で、特養に比べて医療ケアが充実しています。

介護療養型医療施設

病状が安定期にある長期療養患者で、介護及び医学的な管理が常時必要な方のための施設(病院)です。病院のため、医療ケアが手厚くなっています。

(介護療養型医療施設は、平成29年度末(平成30年3月末)に廃止されることが決まっており、現在新規開設は認められていません。)

認知症高齢者グループホーム(認知症対応型共同生活介護サービス)

認知症のため介護を必要とする方が、少人数(1ユニットあたり9人以下で、原則2ユニット)で共同生活する施設で、食事、入浴、排せつ等の介護や機能訓練が行われます。愛着のある家具や小物を持ち込むこともできますので、家庭に近い雰囲気の中で、スタッフや入居者同士が顔なじみになり生活します。利用者のペースに合ったゆったりとした時間を過ごすことができ、個別的なケアが行われます。

ホームによっては重度者に対応できない場合もありますので、入居前に確認しておきましょう。

軽費老人ホーム(ケアハウス・A型)

軽費老人ホームは、食事・入浴・相談及び援助などの日常生活上の基本的なサービスを受けながら自立した生活を送る施設です。60歳以上(夫婦等で入所する場合はいずれかが60歳以上)で、身体機能の低下や高齢等のために独立して生活するには不安があり、家族による援助を受けることが困難な方が対象です。

介護が必要になった場合で、介護保険サービスを利用するには、通常入居者自身が訪問介護などのサービス事業者を個別に選んで契約し、サービスの提供を受けます。ただし、当該ホームが特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合は、利用者はホームと契約を結び、食事や介護の提供その他日常生活上必要なサービスの提供を受けます。(※1)

有料老人ホーム

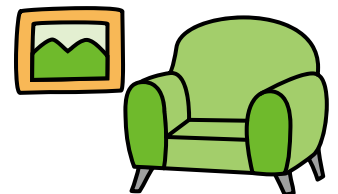
有料老人ホームとは、高齢者に対し、食事や介護の提供その他日常生活上必要なサービスを提供する施設です。

有料老人ホームに該当する場合は、老人福祉法の規定に基づき、大阪府知事(事務が移譲されている場合は、所在地の市町村長)又は政令市・中核市の市長への届出が必要です。当該地方公共団体の長は、ホームの設置者または設置者から委託をされた者に対して、必要な場合報告を求めたり、立入検査をするなどし、入居者の保護のため必要な措置を採るよう指導しています。

有料老人ホームの入居にあたって

トラブルにならないよう、事前に設備やサービスが希望や条件(健康状態、経済面など)にあったものであるかを確認することが必要です。

◆ 類型を確認しましょう



● 介護付有料老人ホーム

(特定施設入居者生活介護の指定を受けています。 ※2)

包括型(一般型)

外部サービス利用型

● 住宅型有料老人ホーム

食事や見守り等のサービスはついでありますが介護サービスは提供しません。介護が必要となった場合は、入居者自身が外部の訪問介護等のサービス事業者を個別に選んで契約し、介護保険によるサービスを利用するなどしてホームで生活を継続できます。

※1 ※2

軽費老人ホーム(ケアハウス・A型)と有料老人ホームのうち、一定の指定基準を満たすホームは、介護保険サービスの特定施設入居者生活介護の指定を受けることができます。

特定施設入居者生活介護は、食事や介護の提供その他日常生活上必要なサービスを提供するもので、利用者は指定を受けているホームの事業者と契約を結びます。

ホームの職員が特定施設サービス計画を作成し、職員が介護サービスを提供する包括型(一般型)と、ホームが委託する外部の介護サービス事業者がサービスを提供する外部サービス利用型の2種類があります。

なお、特定施設入居者生活介護サービスを受けている期間は、利用者は居宅療養管理指導を除く他の居宅サービス・地域密着型サービスは利用できません。

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」等の表示を行うことはできません。

◆権利形態を確認しましょう

居住の権利形態については、「利用権方式」「建物賃貸借方式」「終身建物賃貸借方式」があり、有料老人ホームの多くは「利用権方式」をとっています。

<利用権方式>

利用権とは、有料老人ホームの施設全体を利用する包括的な権利のことです。入居している人限りの権利で、譲渡や相続はできません。

利用権方式は、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ものです。賃貸借契約と異なり、健康状態が変化した場合に居室の変更を求められる契約になっているホームもあります。

<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、居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が別々になっています。借地借家法が法的根拠となります。

<終身建物賃貸借方式> 建物賃貸借契約の特別な類型で、大阪府知事(事務が移譲されている場合は、所在地の市町村長)又は政令市・中核市の市長から、高齢者の居住の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認可を受けたものが該当します。賃借人(入居者)が活着ている限り存続し、死亡したときに契約が終了します。

◆利用料の内容や支払方法を確認しましょう

利用料について

家賃相当額、食費、介護その他の日常生活上必要なサービス費用等で構成されています。それぞれの費用に何が含まれているかはホームによって様々なので、支払う費用がどのサービスに対する対価なのかよく確認しておきましょう。

入居一時金(前払金)について

生涯にわたって運営事業者に支払う家賃相当額等の全部又は一部について、入居時に前払金として一括で支払う利用料をいいます。

金額は具体的な根拠により算出された額であること、さらに契約解除をした場合に返還される額については、契約書等に明示し、入居者に対して十分に説明することが義務付けられています。

利用料の支払方法については、入居一時金と月々の支払いを併用するホームや、一時金が不要で月々の支払いのみのホームがあります。どのような費用がいつ、いくら必要になるのかを確認しておきましょう。

～契約の前に確認しましょう～

- 契約に必要な書類を確認しましょう。
- 重要事項説明書の説明は、理解できるまで聞きましょう。
- 介護サービスを提供される場合、どこまでが介護保険サービスなのか、それ以外のサービスを受ける場合の料金システムはどうなっているかを確認しましょう。
- 契約書は、二部作成されます。お互いが署名捺印したもののうち、一部を自分で保管します。



「◆権利形態」「◆利用料の内容や支払方法」「～契約の前に確認しましょう～」の内容は、サービス付き高齢者向け住宅にも当てはまります。また、「利用権方式」や「入居一時金(前払金)」については認知症高齢者グループホームにも該当する場合があります。

さらに「～契約の前に確認しましょう～」は、このパンフレットに記載している全ての住まいに当てはまりますので、参考にしてください。

サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅は、住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、安否確認や生活相談サービスといった生活支援サービスの提供が義務付けられている住宅です。

高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正(平成23年10月20日施行)により、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設され、登録された住宅の情報が閲覧できるようになりました。

所在地、事業者名、入居契約の種別、住宅の構造・設備、提供するサービスの内容(金額、提供方法など)、家賃、前払金の有無、特定施設入居者生活介護の指定の有無等の情報がホームページで見ることができるので、住宅を比較・検討する際の参考にしてください。



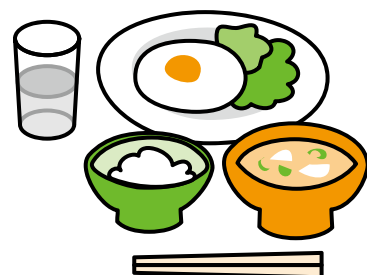
サービス付き高齢者向け住宅の登録等の事務については、大阪府知事又は政令市・中核市の市長が行っています。また、登録住宅事業者又は住宅の管理や生活支援サービスの提供を委託された者に対し、必要な場合は報告を求めたり、立入検査するなどし、登録基準の規定に違反することのないよう指導しています。

サービス付き高齢者向け住宅における生活支援サービスの利用にあたって

◆ サービスの内容を確認しましょう

サービス付き高齢者向け住宅では、安否確認や生活相談サービスが登録住宅事業者又は委託された事業者により必ず提供されます。具体的なサービス内容、提供方法、金額及び支払方法について、契約書で明確に記載することとなっていますので、確認しておきましょう。

また、安否確認や生活相談サービス以外の生活支援サービス(食事の提供、入浴等の介護、調理等の家事など)の提供を希望する場合、登録住宅事業者又は委託された事業者が実施するサービスだけでなく、外部の事業者が実施する他のサービスを選択して利用することも可能ですので、自らの希望をまとめておきましょう。



※ 要介護(要支援)認定を受けている方の場合、希望する生活支援サービス(安否確認や生活相談サービスを除く)に相当する介護保険サービスの利用が可能な場合もありますので、担当のケアマネジャーに相談するなどして検討してください。

※ 特定施設入居者生活介護の指定を受けている住宅に入居する場合、特定施設入居者生活介護サービスを利用することで、食事や入浴などの介護その他日常生活上必要なサービスの提供を受けることができます。(ただし、利用者の特別な希望による個別的なサービスは別途費用が必要な場合があります。)

サービス付き高齢者向け住宅と有料老人ホームとの関係

サービス付き高齢者向け住宅には、自ら又は委託により食事等のサービスを提供するなどして有料老人ホームに該当する住宅も多く登録されています。この場合、老人福祉法に規定する届出は不要ですが、入居者の処遇に関する不当な行為や利益を害する行為等のないよう、また入居者保護の観点に基づいてサービスを提供すべき等の遵守事項については同法の適用を受けます。

サービス付き高齢者向け住宅を選ぶときの留意点

- ▶ 生活支援サービスの提供者は誰か(登録住宅事業者自身か、委託されている他の事業者か)
- ▶ それぞれの生活支援サービスの対象範囲、その費用について明確になっているかなどについて、登録情報や契約書等できちんと確認しておきましょう。

また、サービスに関しては、次の点も併せて確認しておく必要があります。

- 入居者にとって自らが希望するサービスを選択できる内容であるか(希望しない不要なサービスについての契約が決められていないか)
- 入居者が契約の解除の申し入れをしたときは、速やかに解除することができるか
- サービスに関する契約を解除することを理由として事業者側から一方的に住居等に関する契約を解除する内容になっていないか
- 他の生活支援サービス事業者を選択、利用することができるのか

住宅の事業者が前払金(入居一時金)を受領する場合における留意事項

有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームの事業者について当てはまります。

- ▶ 家賃等の前払金についての算定の基礎を明示すること。
- ▶ 当該前払金について返還義務を負うこととなる場合に備えて、必要な保全措置を講じること。
- ▶ 一定の期間を経過する日までに契約が解除された場合、定められた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こと。

一定の期間とは、入居後3月又は想定居住期間(※)となります。

(※) 想定居住期間…入居者のうち概ね50%の方がその住まいに入居し続けることが予想される期間のことで、住宅ごとに設定が異なりますので、事業者からよく説明を聞きましょう。

が義務付けられています。契約内容に記載されているか、必ず確認しておきましょう。

また、家賃・敷金・サービス対価以外の金銭(権利金その他の金品)を受領しないよう決められています。

(注) 有料老人ホーム及び認知症高齢者グループホームの場合、平成24年3月31日までに届出済みのホームについては、平成27年4月1日以後に受領する金銭から適用されます。

高齢者向け優良賃貸住宅(民間賃貸住宅等)、シルバーハウジング(公的賃貸住宅)

バリアフリー化など高齢者に配慮した住宅です。

高齢者向け優良賃貸住宅は緊急時対応サービスの利用が可能です。

シルバーハウジングは、生活援助員による安否確認や生活相談、緊急時の対応などの福祉サービスが適切に受けられるように配慮された住宅です。

いずれの住宅も、介護が必要になった場合は、入居者自身が訪問介護などのサービス事業者と個別に契約し、介護保険によるサービスを利用するなどして生活します。

高齢者向け住まい

		入居(所)時の身体状態			利用者が負担する費用
		自立	要支援 1・2	要介護 1～5	
介護保険施設	特別養護老人ホーム				○介護保険自己負担分 ○居住費・食費 ○特別なサービス(特別な居室料、特別な食費) ○日常生活費(理美容代等日常生活費として定められた費用)
	介護老人保健施設				
	介護療養型医療施設				
認知症高齢者グループホーム					○介護保険自己負担分 ○家賃相当分、食費、光熱水費 *この他、通院介助など別途費用が発生する場合があります。 *入居に当たり、前払金(入居一時金)が必要な場合があります。
※ 軽費老人ホーム (ケアハウス、A型)	①				○食費や光熱水費などの生活費 ○サービスの提供に要する費用 ○居住に要する費用(家賃相当、ケアハウスのみ) *入居者の収入により、サービスの提供に要する費用が異なります。 *介護保険サービスを利用する場合、介護保険自己負担分
	②				
有料老人ホーム	介護付				○家賃相当額、管理費、食費 *介護保険サービスを利用する場合、介護保険自己負担分 *介護費用(介護保険にかかる利用料除く) *入居に当たり、前払金(入居一時金)が必要な場合があります。
	住宅型				○家賃相当額、管理費、食費 *介護保険を利用する場合、介護保険自己負担分 *入居に当たり、前払金(入居一時金)が必要な場合があります。
※ サービス付き 高齢者向け住宅	①				○家賃、共益費 ○安否確認・生活相談サービスの費用 *その他の生活支援サービスを利用する場合の費用、食費 *介護保険サービスを利用する場合、介護保険自己負担分 *入居に当たり、敷金、前払金(入居一時金)が必要な場合があります。
	②				
※ 高齢者向け 優良賃貸住宅	①				○家賃、共益費 *介護保険サービスを利用する場合、介護保険自己負担分 *入居者の収入により、家賃減額補助を受けられる場合があります。
	②				
シルバーハウジング					○家賃、共益費、生活援助員費用負担額(所得税額による) *介護保険サービスを利用する場合、介護保険自己負担分

介護が必要になった場合に利用できる介護保険制度上のサービスは次のとおりです

- 施設サービス
- 認知症対応型共同生活介護サービス
- 訪問介護などの居宅サービス
- 特定施設入居者生活介護サービス

入居可能な方

※軽費老人ホーム(ケアハウス、A型) サービス付き高齢者向け住宅 高齢者向け優良賃貸住宅

介護が必要となった場合には、

- ① 入居者自身が訪問介護などのサービス事業者と契約して介護保険によるサービスなどを受けながら生活する
- ② 施設自らが提供する介護サービス(食事・入浴・排せつ等の介護や機能訓練など)を利用しながら生活する(②は、特定施設入居者生活介護の指定を受けている場合に該当)

情報案内／相談窓口

■ 介護保険施設、軽費老人ホーム(ケアハウス、A型)、有料老人ホームの一覧

▶ <http://www.pref.osaka.jp/koreishisetsu/sidou/index.html>

(大阪府福祉部高齢介護室介護事業者課のホームページ)

大阪府が所管する施設のみ掲載しています。なお、大阪府が所管する施設以外については、それぞれ所管する各市町村のホームページをご覧ください。

■ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム

▶ <http://www.satsuki-jutaku.jp/>

■ 大阪府高齢者の住まいナビ(高齢者向け住宅総合情報のページ)

▶ <http://www.pref.osaka.jp/jumachi/korei-navi/index.html>

(大阪府住宅まちづくり部居住企画課)



■ 大阪あんしん賃貸支援事業

高齢者等が入居できる民間賃貸住宅等を登録し、情報提供することにより、住宅探しをサポートします。

▶ <http://www.pref.osaka.jp/jumachi/ansin>

(大阪府住宅まちづくり部居住企画課)

■ 介護サービス情報公表システム ▶ <http://www.kaigokensaku.jp/>

介護サービス事業所のサービス内容や運営状況についてお知らせしています。

■ 社団法人全国有料老人ホーム協会 TEL03-3272-3781 ▶ <http://www.yurokyo.or.jp/>

■ 消費者問題に関する契約関係のトラブル

● 消費者ホットライン(お住まいの市町村等の消費生活相談窓口をご案内します)

TEL 0570-064-370

● 大阪府消費生活センター

TEL 06-6616-0888 ▶ <http://www.pref.osaka.jp/shouhi>

■ 法的トラブルで困ったとき

● 大阪弁護士会 高齢者・障害者総合支援センター(愛称ひまわり)

高齢者や障がい者の方々の法律に関する支援を行います。

TEL 06-6364-1251 ▶ <http://soudan.osakaben.or.jp/himawari/index.php>

● 法テラス(日本司法支援センター)

TEL 0570-078374 ▶ <http://www.houterasu.or.jp/>

■ 地域包括支援センター

地域において高齢者や家族などからの様々な相談に応じます。

▶ <http://www.pref.osaka.jp/kaigoshien/tiikihoukatusien/index.html>

■ 介護保険サービスについて

● 担当のケアマネジャー、利用している事業者の苦情相談窓口

● お住まいの市(区)町村の介護保険担当窓口

● 大阪府国民健康保険団体連合会苦情相談窓口 TEL 06-6949-5418



大阪府 福祉部高齢介護室

平成25年3月発行

〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目 TEL.06-6941-0351

メールアドレス koreikaigo@sbox.pref.osaka.lg.jp

このパンフレットは

部作成し、1部あたりの単価は

円です。