

【法令等】			
「法」…老人福祉法（昭和38年法律第133号）			
「施行規則」…老人福祉法施行規則（昭和38年厚生省令第28号）			
「介護保険法」（平成9年法律第123号）			
「指針」…三重県有料老人ホーム設置運営指導指針（平成23年3月1日施行（直近改正：平成30年7月1日））			
指導確認事項	評価	根拠法令等	確認書類等
1 用語の定義			
省略			
2 基本的事項			
(1) 有料老人ホーム経営の基本姿勢としては、入居者の福祉を重視するとともに、安定的かつ継続的な事業運営が確保されているか。 特に、介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、より一層、入居者の個人としての尊厳を確保しつつ福祉の向上を図られているか。	適・否 適・否	「法」第4条第3項(*1) 「指針」2(1)	(*1)老人の生活に直接影響を及ぼす事業を営む者は、その事業の運営に当たつては、老人の福祉が増進されるように努めなければならない。
(2) 「法」の帳簿の作成及び保存(29条4項)、情報の開示(29条5項)、権利金等の受領の禁止(29条6項)並びに前払金の保全措置(29条7項)及び返還(29条8項)に関する規定を遵守するとともに、入居者等に対し、サービス内容等の情報を開示するなどにより施設運営について理解を得るように努め、入居者等の信頼を確保しているか。	適・否	「指針」2(2)	
(3) 有料老人ホームの事業者は、「指針」を満たすだけでなく、より高い水準の施設運営に向けて努力しているか。	適・否	「指針」2(3)	
(4) 特定施設入居者生活介護等の事業者の指定を受けた有料老人ホームにあつては、本指針に規定することのほか、介護保険法第74条第2項（指定居宅サービス事業者）、第78条の4第2項（指定地域密着型サービス事業者）又は第115条の4第2項（指定介護予防サービス事業者）の規定に基づき県又は市町が条例により定める基準のうち、当該施設に該当する基準を遵守しているか。	適・否	「指針」2(4)	
(5) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）の五の4「高齢者居宅生活支援サービスの提供」を参考に、特定の事業者によるサービスを利用させるような入居契約を締結することなどの方法により、入居者が希望する医療・介護サービスを設置者が妨げていないか。	適・否	「指針」2(5)	
(6) 地域住民（特に隣接地の居住者）に対して、理解が得られるよう努めているか。	適・否	「指針」2(7)	
(7) 「指針」に基づく指導を受けている場合は、「指針」の遵守に向け計画的に運営の改善を図っているか。	適・否	「指針」2(10)	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
3 設置者【「指針」2(11)の規定(※最終頁参照)によりサ高住適用対象外】			
(1) 事業を確実に遂行できる経営基盤が整っていると、社会的信用の得られる経営主体であるか。	適・否	「指針」3(3)	・定款
(2) 個人経営でないか。また、少数の個人株主等による独断専行的な経営が行われる可能性のある体制でないか。	適・否	「指針」3(4)	・法人登記簿等
(3) 他業を営んでいる場合には、その財務内容が適正であるか。	適・否	「指針」3(5)	・決算報告書、事業別決算書等
(4) 役員等の中に、有料老人ホームの経営について知識、経験を有する者を参画させているか。さらに、介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、役員等の中に高齢者の介護について知識、経験を有する者を参画させているか。	適・否 適・否	「指針」3(6)	・役員名簿 ・有料老人ホーム届出関係書類
4 立地条件【「指針」2(11)の規定(※最終頁参照)によりサ高住適用対象外】			
(1) 有料老人ホームの事業の用に供する土地及び建物に、有料老人ホーム事業以外の目的による抵当権その他の有料老人ホームとしての利用を制限するおそれのある権利が存していないか。	適・否	「指針」4(2)	・不動産登記簿
(2) 借地・借家により有料老人ホームを設置している場合は、入居契約期間中における入居者の居住の継続を確実なものとするため、契約関係について次の要件が満たされているか。	適・否	「指針」4(3)	・土地建物賃貸借契約書等
一 借地の場合 イ 有料老人ホーム事業のための借地であること及び土地の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記しているか。 ロ 建物の登記をするなど、法律上の対抗要件を具備しているか。 ハ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法（平成3年法律第90号）第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っているか。 ニ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っているか。 ホ 設置者による増改築の禁止特約がないこと、又は、増改築について当事者が協議し土地の所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っているか。 ヘ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっているか。 ト 相続、譲渡等により土地の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っているか。 チ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないか。	適・否 適・否 適・否 適・否 適・否 適・否 適・否 適・否	「指針」4(3)の一のイ 「指針」4(3)の一のロ 「指針」4(3)の一のハ 「指針」4(3)の一のニ 「指針」4(3)の一のホ 「指針」4(3)の一のヘ 「指針」4(3)の一のト 「指針」4(3)の一のチ	・各種契約書、約款等
二 借家の場合 イ 有料老人ホーム事業のための借家であること及び建物の所有者は有料老人ホーム事業の継続について協力する旨を契約上明記しているか。 ロ 入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、借地借家法第3条の規定に基づき、当初契約の借地契約の期間は30年以上であることとし、自動更新条項が契約に入っているか。 ハ 無断譲渡、無断転貸の禁止条項が契約に入っているか。 ニ 賃料改定の方法が長期にわたり定まっているか。 ホ 相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っているか。	適・否 適・否 適・否 適・否 適・否	「指針」4(3)の二のイ 「指針」4(3)の二のロ 「指針」4(3)の二のハ 「指針」4(3)の二のニ 「指針」4(3)の二のホ	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
<p>ハ 建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないか。</p> <p>ト 入居者との入居契約の契約期間が終身である場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましい。</p>	適・否	「指針」4(3)の二のハ	
	適・否	「指針」4(3)の二のト	
(3) 借地・借家等の契約関係が複数になる場合にあっては、土地信託方式、生命保険会社による新借地方式及び実質的には二者間の契約関係と同一視できる契約関係であって当該契約関係が事業の安定に資する等やむを得ないと認められるのみに限られているか。	適・否	「指針」4(4)	
(4) 定期借地・借家契約による場合には、入居者との入居契約の契約期間が当該借地・借家契約の契約期間を超えることがないようにするとともに、入居契約に際して、その旨を十分に説明しているか。入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、定期借地・借家契約ではなく、通常の借地・借家契約としている	適・否	「指針」4(5)	
5 規模及び構造設備 【「指針」2(11)の規定(※最終頁参照)によりサ高住適用対象外】			
(1) 入居者が快適な日常生活を営むのに適した規模及び構造設備を有しているか。	適・否	「指針」5(1)	・建築確認書
(2) 建物は、建築基準法に規定する耐火建築物又は準耐火建築物であるか。	適・否	「指針」5(2)	・平面図 ・消防設備点検表等
(3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガス漏れ等の防止や事故・災害に対応するための設備が十分設けられているか。 また、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応が図られているか。	適・否	「指針」5(3)	※消防法・建築基準法・都市計画法などの法令に抵触していた場合は、改善状況を随時県に報告すること。
(4) 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を踏まえて、身体機能の低下や障がいが生じた場合にも対応できるよう配慮されているか。	適・否	「指針」5(4)	
(5) 建物の配置及び構造は、日照、採光、換気等入居者の保健衛生について十分考慮されたものとなっているか。	適・否	「指針」5(5)	
(6) 次の居室が設けられているか。 一 一般居室 二 介護居室 ※設置者が自ら介護サービスを提供するための専用の居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室で介護サービスが提供される場合又は有料老人ホームが自ら介護サービスを提供しない場合は介護居室を設置しなくてもよいこと。 三 一時介護室 ※設置者が自ら一時的な介護サービスを提供するための居室であり、入居者の状況等に応じて適切な数を確保すること。なお、一般居室又は介護居室で一時的な介護サービスを提供することが可能である場合は一時介護室を設置しなくてもよいこと。	適・否	「指針」5(6)	・説明文書 ・施設案内掲示板 ・パンフレット ・平面図
(7) 次の設備について、居室内に設置しない場合は、全ての入居者が利用できるように適当な規模及び数を設けているか。 一 浴室 二 洗面設備	適・否	「指針」5(7)	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
<p>三 便所</p> <p>(8) 設置者が提供するサービス内容に応じ、次の共同利用の設備が設けられているか。</p> <p>一 食堂</p> <p>二 医務室又は健康管理室</p> <p>三 看護・介護職員室</p> <p>四 機能訓練室（専用室を確保する場合に限らず、機能訓練を行うために適当な広さの場所が確保できる場合を含む。）</p> <p>五 談話室又は応接室</p> <p>六 洗濯室</p> <p>七 汚物処理室</p> <p>八 健康・生きがい施設（スポーツ、レクリエーション等のための施設、図書室その他の施設）</p> <p>九 エレベーター</p> <p>十 緊急通報装置（ナースコール等）</p> <p>十一 前各号に掲げるもののほか、事務室、宿直室その他の運営上必要な設備</p>	適・否	「指針」5(8)	
<p>(9) (6)～(8)に定める設備の基準は、次によること。</p> <p>一 一般居室、介護居室及び一時介護室は次によること。</p> <p>イ 個室で、入居者1人当たりの床面積は13㎡以上（壁芯方法により、居室内の便所、収納設備、パイプスペースの面積は除く。）であるか。</p> <p>ロ 各個室は、建築基準法第30条に基づく界壁により区分されたものであるか。</p> <p>ハ 居室の2人利用は、夫婦、兄弟姉妹等の家族に限っての運用としているか。（2人利用の場合、1人当たり10㎡以上とすること。）</p>	適・否 適・否 適・否	「指針」5(9)の一のイ 「指針」5(9)の一のロ 「指針」5(9)の一のハ	
<p>二 食堂は、入居定員及び車椅子使用者数など入居者の要介護の状態を勘案して、適切な広さ及び座席数を確保しているか。</p>	適・否	「指針」5(9)の二	
<p>三 医務室は、医療法施行規則（昭和23年厚生省令第50号）第16条に規定する診療所の構造設備の基準に適合しているか</p>	適・否	「指針」5(9)の三	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
四 要介護者が使用する浴室は、身体の不自由な者が使用するのに適したものとなっているか。	適・否	「指針」5(9)の四	
五 要介護者が使用する便所は、居室内又は居室のある階ごとに近接して設置され、緊急通報装置等を備えるとともに、身体の不自由な者が使用するのに適したものとなっているか。 ※便所は、食堂、浴室等にも近接して設置することが望ましい。	適・否	「指針」5(9)の五	
六 居室のある区域の廊下は、入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となるよう、次のイ又はロのとおりであるか。 イ すべての介護居室が個室で、1室当たりの床面積が18㎡（壁心方法によることとし、バルコニーやパイプスペースの面積は除く。）以上であって、かつ、居室内に便所及び洗面設備が設置されている場合、廊下の幅（壁から壁までの有効幅とする。以下同じ。）は1.4m以上（ただし、中廊下の幅は1.8m以上）となっているか。 ロ 上記以外の場合、廊下の幅は1.8m以上（ただし、中廊下の幅は2.7m以上）となっているか。	適・否	「指針」5(9)の六	
(10) 介護保険関連施設等を併設する場合			
一 有料老人ホームとして必要となる設備（浴室、食堂等）は、当該併設施設とは別に単独で設けているか（ただし、事務室、厨房等の管理部門については共用可。）。	適・否	「指針」5(10)の一	
二 有料老人ホームの入居者と当該併設施設の利用者の動線が重ならないようにしているか。 ※ただし、改修の場合等で物理的に困難な場合はこの限りでない。	適・否	「指針」5(10)の二	
三 有料老人ホームと当該併設施設とは、界壁又は遮音上問題とならないような間仕切り壁等により明確に区分されているか。 ※ただし、扉の設置は可能であるが、従業員等の出入口であり、壁全体が動く可動間仕切りは不可。	適・否	「指針」5(10)の三	
6 既存建築物の活用の場合等の特例【「指針」2(11)の規定(※最終頁参照)によりサ高住適用対象外】			
(1) 既存の建築物を転用して開設される有料老人ホームについて、建物の構造上5（9）に定める基準を満たすことが困難である場合、当該基準に適合することを要しないこととするために、次のいずれかの基準を満たしているか。	適・否		
一 次のイ、ロ及びハの基準を満たすもの。 イ すべての居室が個室であること。 ロ 5（9）に定める基準を満たしていない事項について、重要事項説明書又は管理規程に記入し、その内容を適切に入居者又は入居希望者に対して説明しているか。 ハ 次の①又は②のいずれかに適合しているか。 ① 代替の措置（入居者が車いす等で安全かつ円滑に移動することが可能となる廊下幅を確保できない場合において、入居者の希望に応じて職員が廊下の移動を介助することなど）を講ずること等により、5（9）の基準を満たした場合と同等の効果が得られると認められるか。 ② 将来において5（9）に定める基準に適合させる改善計画を策定し、入居者への説明を行っているか	適・否 適・否 適・否	「指針」6(1)	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
<p>二 建物の構造について、文書により適切に入居者又は入居希望者に対して説明しており、外部事業者によるサービスの受入や地域との交流活動の実施などにより、事業運営の透明性が確保され、かつ、入居者に対するサービスが適切に行われているなど、適切な運営体制が確保されているものとして知事が個別に認めたものであるか。</p>	適・否		
<p>(2) 5 (2) の規定の例外（耐火又は準耐火建築物とすることを要しない。）について、知事が、火災予防、消化活動等に関し専門的知識を有する者の意見を聴いて、次の各号のいずれかの要件を満たす木造かつ平屋建ての有料老人ホームの建物であって、かつ火災に係る入居者の安全が確保されていると認められたものであるか。</p> <p>一 スプリンクラー設備の設置、天井等の内装材等への難燃性の材料の使用、調理室等火災が発生するおそれがある箇所における防火区画の設置等により、初期消火及び延焼の抑制に配慮した構造であるか。</p> <p>二 非常警報設備の設置等による火災の早期発見及び通報の体制が整備されており、円滑な消火活動が可能となっているか。</p> <p>三 避難口の増設、搬送を容易に行うために十分な幅員を有する避難路の確保等により、円滑な避難が可能な構造であり、かつ、避難訓練を頻繁に実施すること、配置人員を増員すること等により火災の際の円滑な避難が可能となっているか。</p>	適・否	「指針」6(2)	
<p>(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第74号。以下「改正法」という。）の施行（平成23年10月20日）の際現に改正法による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けている高齢者専用賃貸住宅であった有料老人ホームについては、5 (2)、(3)、(6)、(7)、(8) 及び(9) の基準を適用しないが、建築基準法、消防法等に定める避難設備、消火設備、警報設備その他地震、火災、ガスもれ等の防止や事故、災害に対応するための設備を十分に設けるとともに、緊急通報装置を設置する等により、入居者の急病等緊急時の対応を図っているか。</p>	適・否	「指針」6(3)	
7 職員の配置、研修及び衛生管理			
(1) 職員の配置			
<p>一 入居者の数及び提供するサービスの内容に応じ、その呼称にかかわらず、次の職員が配置されているか。</p> <p>イ 管理者（旧「指針」→施設長）</p> <p>ロ 生活相談員（サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）の登録を受けている場合は、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省令第2号）第11条第1号の規定に基づく状況把握サービス及び生活相談サービスを提供する職員）</p> <p>ハ 栄養士</p> <p>ニ 調理員</p>	適・否	「指針」7(1)の一	<ul style="list-style-type: none"> ・職員名簿 ・組織図 ・業務分担表 ・履歴書 ・資格証明書 ・雇用契約書 ・賃金台帳 ・辞令等

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
二 介護サービスを提供する有料老人ホームの場合は、上記の他、提供する介護サービスの内容に応じ、次により職員を配置しているか。			・就業規則 ・職員勤務表（有料・介護保険事業分）
イ 要介護者等を直接処遇する職員（介護職員及び看護職員をいう。以下「直接処遇職員」という。）については、介護サービスの安定的な提供に支障がない職員体制となっているか。	適・否	「指針」7(1)の二のイ	
ロ 看護職員については、入居者の健康管理に必要な数を配置すること。 ※ただし、看護職員として看護師の確保が困難な場合には、准看護師を充てることができる。	適・否	「指針」7(1)の二のロ	※指定居宅サービス事業所と有料老人ホームの職員は、兼務が可能であるが、各サービスは施設ごとに明確に区分し、渾然一体として実施しないこと。
ハ 機能訓練指導員は、日常生活を営むのに必要な機能の減退を防止するための訓練を行う能力を有する者を配置しているか。	適・否	「指針」7(1)の二のハ	
ニ 管理者その他の介護サービスの責任者の地位にある者は、高齢者の介護について知識、経験を有する者を配置しているか。	適・否	「指針」7(1)の二のニ	※介護が必要となった場合に、介護保険の訪問介護等を利用することとなっている
三 入居者の実態に即し、夜間の介護、緊急時に対応できる数の職員が配置されているか。	適・否	「指針」7(1)の三	
(2) 職員の研修			
職員に対しては、採用時及び採用後において定期的に研修が実施されているか。 特に、生活相談員及び直接処遇職員については、高齢者の心身の特性、実施するサービスのあり方及び内容、介護に関する知識及び技術、作業手順等について研修がなされているか。	適・否 適・否	「指針」7(2)	・研修計画 ・研修受講報告書等
(3) 職員の衛生管理			
職員の心身の健康に留意し、職員の疾病の早期発見及び健康状態の把握のために、採用時及び採用後において定期的に健康診断を行うとともに、就業中の衛生管理について十分な点検を行っているか。	適・否	労働安全衛生法第66条 労働安全衛生法施行規則第43～45条 「指針」7(3)	・職員健康診断結果 ・安全衛生委員会記録等
8 有料老人ホーム事業の運営			
(1) 管理規程等の制定			
入居者の定員、利用料、サービスの内容及びその費用負担、介護を行う場合の基準、医療を要する場合の対応などを明示した管理規程等が整備されているか。 ※ただし、上記内容を含み、入居者に対する説明事項を適切に提示している資料であれば、その呼称にかかわらず、管理規程として扱って差し支えない。	適・否	「指針」8(1)	・管理規程又はこれに相当するもの
(2) 名簿等の整備			
緊急時において迅速かつ適切に対応できるようにする観点から、入居者及びその身元引受人等の氏名及び連絡先を記載した名簿が整備されているか。	適・否	「指針」8(2)	・入居者及び身元引受人等名簿

指導確認事項	評価	根拠法令等	確認書類等
(3) 帳簿の整備			
「法」第29条第4項の規定を参考に、次の事項を記載した帳簿を作成し、2年間保存しているか。			
イ 有料老人ホームの修繕及び改修の実施状況			<ul style="list-style-type: none"> ・修繕及び改修の実施状況記録 ・会計帳簿、（前払金、利用料の）領収書等 ・サービス提供記録
ロ 「法」第29条第7項に規定する前払金、利用料その他の入居者が負担する費用の受領の記録			
ハ 入居者に供与した次のサービス（以下「提供サービス」という。）の内容 ①入浴、排せつ又は食事の介助 ②食事の提供 ③洗濯、掃除等の家事の供与 ④健康管理の供与 ⑤安全確認及び状況把握サービス ⑥生活相談サービス		「法」第29条第4項 「指針」8(3)	
ニ 緊急やむを得ず入居者に身体的拘束を行った場合にあっては、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由			<ul style="list-style-type: none"> ・身体的拘束等に関する記録
ホ 提供サービスに係る入居者及びその家族からの苦情の内容			<ul style="list-style-type: none"> ・苦情対応手順書 ・発生した苦情・要望等に関する記録 ・事故対応手順書 ・発生した事故に関する記録（ヒヤリハット報告書含む） ・業務委託契約書 ・業務実施状況確認記録
ヘ 提供サービスの供与により入居者に事故が発生した場合は、その状況及び事故に際して採った処置の内容	適・否		
ト 提供サービスの供与を委託により他の業者に行わせる場合にあっては、当該事業者の名称、所在地、委託に係る契約事項及び業務の実施状況			
チ 設備、職員、会計及び入居者の状況に関する事項（主なものとして、以下の①～③が想定される。）			
① 施設に関する書類 非常災害対策、保健衛生管理（食中毒対策・感染症対策等）、協力医療機関との契約、苦情・事故対応		-----	
② 職員に関する書類 勤務条件、勤務状況（介護保険事業所との棲み分け）、保持する資格、健康状況、採用時の対応（守秘義務の徹底方法）等		-----	
③ 入居者に関する書類 入居申込書（同意書）、契約書、専用居室の変更ににかかわる同意書、入居時の心身の状況確認書、金銭等の記録書（領収証控え）		-----	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
(4) 個人情報の取り扱い			
(2)の名簿及び(3)の帳簿における個人情報に関する取り扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び同法に基づく「医療・介護関係事業者における個人情報の適切な取扱いのためのガイドライン（平成16年12月厚生労働省）」を遵守しているか。	適・否	「指針」8(4) 左記ガイドラインⅢの4の(2)の④	・職員就業時における個人情報に係る取決め等の記録 ・入居者及びその家族に係る個人情報の利用に係る同意書
(5) 緊急時の対応			
事故・災害及び急病・負傷に迅速かつ適切に対応できるよう具体的な計画を立てるとともに、避難等必要な訓練を定期的に行うこと。	適・否	「指針」8(5)	・消防計画等 ・避難等の訓練に係る記録 ・（訓練を受けて）計画見直しの状況
(6) 医療機関等との連携			
イ 入居者の病状の急変等に備えるため、あらかじめ、医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決められているか。	適・否	「指針」8(6)のイ	・協力医療機関契約書 ・協力歯科医療機関契約書 ・嘱託医契約書 ・入居者に対する医療サービスに係る資料（入居者への説明文書等） ・嘱託医の配置の状況が分かる資料
ロ あらかじめ、歯科医療機関と協力する旨及びその協力内容を取り決めておくよう努めているか。	適・否	「指針」8(6)のロ	
ハ 協力医療機関及び協力歯科医療機関との協力内容、協力医療機関及び協力歯科医療機関の診療科目等について入居者に周知しているか。	適・否	「指針」8(6)のハ	
ニ 入居者が適切に健康相談や健康診断を受けられるよう、協力医療機関による医師の訪問や、嘱託医の確保などの支援を行っているか。	適・否	「指針」8(6)のニ	
ホ 入居者が、医療機関を自由に選択することを妨げていないか。協力医療機関及び協力歯科医療機関は、あくまでも、入居者の選択肢として設置者が提示するものであって、当該医療機関における診療に誘引するためのものではないこと。	適・否	「指針」8(6)のホ	
ヘ 医療機関から入居者を患者として紹介する対価として金品を受領することその他の健康保険事業の健全な運営を損なうおそれのある経済上の利益を受けることにより、入居者が当該医療機関において診療を受けるように誘引していないか。	適・否	「指針」8(6)のヘ	
(7) 介護サービス事業所との関係			
イ 近隣に設置されている介護サービス事業所について、入居者に情報提供しているか。	適・否	「指針」8(7)のイ	・入居者に対する介護保険サービスに係る資料（入居者への説明資料等） ・入居者の居宅サービス計画等
ロ 入居者の介護サービスの利用にあつては、設置者及び当該設置者と関係のある事業者など特定の事業者からのサービス提供に限定又は誘導していないか。	適・否	「指針」8(7)のロ	
ハ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げていないか。	適・否	「指針」8(7)のハ	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
(8) 運営懇談会の設置等			
<p>有料老人ホーム事業の運営について、入居者の積極的な参加を促し、かつ、外部の者等との連携により透明性を確保する観点から、運営懇談会を設置するとともに、その運営に当たっては、次の事項について配慮しているか。</p> <p>※ただし、入居定員が少ないなどの理由により、運営懇談会の設置が困難なときは、地域との定期的な交流が確保されていることや、入居者の家族との個別の連絡体制が確保されていることなどの代替となる措置があり、かつ、当該措置が運営懇談会の代替になるものとして入居者への説明を行っている場合にあっては、この限りでない。</p>	適・否	「指針」8(8)	<ul style="list-style-type: none"> ・運営懇談会要綱等 ・運営懇談会の外部参加者の状況が確認できる資料 ・運営懇談会議事録
イ 運営懇談会は、管理者、職員及び入居者によって構成されているか。	適・否	「指針」8(8)のイ	
ロ 運営懇談会の開催に当たっては、入居者（入居者のうちの要介護者等についてはその身元引受人等）に周知し、必要に応じて参加できるように配慮しているか。	適・否	「指針」8(8)のロ	
ハ 有料老人ホーム事業の運営について外部からの点検が働くよう、職員及び入居者以外の第三者的立場にある学識経験者、民生委員などを加えるよう努めているか。	適・否	「指針」8(8)のハ	
<p>ニ 運営懇談会では、次に掲げる事項を定期的に報告し、説明するとともに、入居者の要望、意見を運営に反映させるよう努めているか。</p> <p>① 入居者の状況</p> <p>② サービス提供の状況</p> <p>③ 管理費、食費その他の入居者が設置者に支払う金銭に関する収支等の内容</p>	適・否	「指針」8(8)のニ	
9 サービス等			
(1) 設置者は、入居者に対して、契約内容に基づき、次に掲げるサービス等を自ら提供する場合にあっては、それぞれ、その心身の状況に応じた適切なサービスを提供しているか。	適・否	「指針」9(1)	
一 食事サービス			
イ 高齢者に適した食事が提供されているか。	適・否	「指針」9(1)の一のイ	<ul style="list-style-type: none"> ・献立表 ・実施献立記録
ロ 栄養士による献立表が作成されているか。	適・否	「指針」9(1)の一のロ	
<p>ハ 食堂において食事をすることが困難な入居者に対しては、居室において食事を提供するなどの必要な配慮が行われているか。</p> <p>（参考） 栄養並びに入居者の身体の状況及び嗜好を考慮した食事を提供しているか。</p>	適・否	「指針」9(1)の一のハ -----	
二 相談・助言等			
イ 入居時には、心身の健康状況等について調査を行っているか。	適・否	「指針」9(1)の二のイ	<ul style="list-style-type: none"> ・生活相談員業務日誌等
ロ 入居後は入居者の各種の相談に応ずるとともに適切な助言等を行っているか。	適・否	「指針」9(1)の二のロ	

有料老人ホーム検査調書（H30.7.1改正指針版）

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
三 健康管理と治療への協力			
イ 入居時及び定期的に健康診断（歯科に係るものを含む。）の機会を設けるなど、入居者の希望に応じて健康診断が受けられるよう支援するとともに、常に入居者の健康の状況に注意し、必要に応じて健康保持のための適切な措置をとっているか。	適・否	「指針」9(1)の三のイ	・入居者健康診断記録 ・看護記録 ・看護日誌
ロ 入居者の意向を確認したうえで、入居者の希望に応じて、健康診断及び健康保持のための措置の記録を適切に保存しているか。	適・否	「指針」9(1)の三のロ	・サービス提供記録
ハ 入居者が一時的疾病等のため日常生活に支障がある場合には介助等日常生活の世話をしている	適・否	「指針」9(1)の三のハ	
ニ 医療機関での治療が必要な場合には適切な治療が受けられるよう医療機関への連絡、紹介、受診手続、通院介助等の協力を行っているか。 （参考）感染症が発生し、又はまん延しないように必要な措置を講ずるよう努めているか。	適・否 適・否	「指針」9(1)の三のニ -----	・感染症予防マニュアル等
四 介護サービス			
イ 介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、契約に定めるところにより、当該有料老人ホーム又はその提携有料老人ホーム（一定限度以上の要介護状態になった場合に入居者が住み替えてそこで介護サービスを行うことが入居契約書に明定されているものに限る。）において行うこととし、当該有料老人ホームが行うべき介護サービスを介護老人保健施設、病院、診療所又は特別養護老人ホーム等に行わせていないか。 ※この場合の介護サービスには、医療行為は含まれないものであること。	適・否	「指針」9(1)の四のイ	・サービス提供記録（介護記録） ・業務日誌等 ・職員勤務状況表
ロ 契約内容に基づき、入居者を一般居室、一時介護室又は介護居室において入居者の自立を支援するという観点に立って処遇するとともに、常時介護に対応できる職員の勤務体制がとられているか。	適・否	「指針」9(1)の四のロ	
ハ 介護記録を作成し、保管するとともに、主治医との連携が十分図られているか。	適・否	「指針」9(1)の四のハ	
五 安否確認又は状況把握			
入居者の安否確認又は状況把握については、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する必要があることから、その方法等については、運営懇談会その他の機会を通じて入居者の意向の確認、意見交換等を行い、できる限りそれを尊重したものであるとしているか。	適・否	「指針」9(1)の五	・意向確認書 ・運営懇談会等議事録
六 機能訓練			
介護サービスを提供する有料老人ホームにあつては、要介護者等の生活の自立の支援を図る観点から、その身体的、精神的条件に応じた機能訓練等を実施しているか。	適・否	「指針」9(1)の六	・機能訓練記録
七 レクリエーション			
入居者の要望を考慮し、運動、娯楽等のレクリエーションが実施されているか。	適・否	「指針」9(1)の七	・行事实施記録等

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
八 身元引受人への連絡等			
イ 入居者の生活において、必要な場合には、身元引受人等への連絡等所要の措置をとるとともに、本人の意向に応じ、関連諸制度、諸施策の活用についても迅速かつ適切な措置がとられているか。	適・否	「指針」9(1)の八のイ	・サービス提供記録
ロ 要介護者等については、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況を身元引受人等へ定期的に報告しているか。	適・否	「指針」9(1)の八のロ	・身元引受人への連絡記録
九 金銭等管理			
イ 入居者の金銭、預金等の管理は入居者自身が行うことを原則としているか。 やむを得ず施設が入居者の金銭等を管理する場合は、入居者本人が特に施設に依頼した場合、又は入居者本人が認知症等により十分な判断能力を有せず金銭等の適切な管理が行えないと認められる場合であって、身元引受人の承諾を得た場合としているか。	適・否 適・否	「指針」9(1)の九のイ	・金銭管理承諾書等 ・管理状況報告書 ・説明書等 ・管理規程等
ロ 設置者が入居者の金銭等を管理する場合にあつては、依頼又は承諾を書面で確認するとともに、金銭等の具体的な管理方法、本人又は身元引受人等への定期的報告等を管理規程等で定めているか。	適・否	「指針」9(1)の九のロ	
十 家族との交流・外出の機会の確保			
常に入居者の家族との連携を図り、入居者とその家族との交流等の機会を確保するよう努めるとともに、入居者の外出の機会を確保するよう努めているか。	適・否	「指針」9(1)の十	・サービス提供記録（入居者の家族との連携状況が分かるもの）
(2) 設置者は、(1)の各号に掲げるサービス等の提供に係る入居者との契約を締結する場合、その職員に対して、提供するサービス等の内容を十分に周知徹底しているか。	適・否	「指針」9(2)	・職員への周知状況が分かる資料（研修資料等）
(3) 有料老人ホームの職員が、介護保険サービスその他の業務を兼ねる場合にあつては、各職員について、それぞれが従事する業務の種別に応じた勤務状況を明確にする観点から、適切に勤務表の作成及び管理を行っているか。	適・否	「指針」9(3)	・職員勤務表（有料・介護保険）
(4) 設置者は、高齢者虐待の防止、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）に基づき、次の事項を実施しているか。 イ 同法第5条の規定に基づき、高齢者虐待を受けた入居者の保護のための施策に協力しているか。 ロ 同法第20条の規定に基づき、研修の実施、苦情の処理の体制の整備その他の高齢者虐待の防止等のための措置を講じているか。	適・否 適・否	高齢者の養護者に対する支援等に関する法律第5条、第20 「指針」9(4)のイ 「指針」9(4)のロ	・高齢者虐待防止に係る研修実施記録 ・苦情処理体制
(5) 入居者に対するサービスの提供に当たっては、当該入居者又は他の入居者等の生命又は身体を保護するため緊急やむを得ない場合を除き、身体的拘束その他入居者の行動を制限する行為（以下「身体的拘束等」という。）を行っていないか。	適・否	「指針」9(5)	・身体拘束実施に係る記録 ・身体拘束等に関する説明書 ・経過観察記録 ・拘束解除に向けた会議の記録
(6) 緊急やむを得ず身体的拘束等を行う場合には、その態様及び時間、その際の入居者の心身の状況並びに緊急やむを得ない理由を記録しているか。	適・否	「指針」9(6)	
(7) 身体的拘束等の適正化を図るために、次に掲げる措置を講じているか。 イ 身体的拘束等の適正化のための対策を検討する委員会を三月に一回以上開催するとともに、その結果について、介護職員その他の従業者に周知徹底しているか。 ロ 身体的拘束等の適正化のための指針を整備しているか。 ハ 介護職員その他従業者に対し、身体的拘束等の適正化のための研修を定期的に実施しているか。	適・否	「指針」9(7)	・委員会議事録等 ・指針 ・研修の記録等

指導確認事項	評価	根拠法令等	確認書類等
10 事業収支計画【「指針」2(11)の規定(※最終頁参照)によりサ高住適用対象外】			
(1) 資金収支計画及び損益計画			
長期の資金収支計画及び損益計画が策定されているか。また、主に次の事項に留意して作成しているか。	適・否	「指針」10(3)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画書 ・長期資金収支計画書 ・長期損益計画書 ・借入金返済予定表 ・長期計画見直しの状況が分かる資料
一 長期安定的な経営が可能な計画であるか。	適・否	「指針」10(3)の一	
二 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行っているか。	適・否	「指針」10(3)の二	
三 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっているか。	適・否	「指針」10(3)の三	
四 適切かつ実行可能な募集契約に基づいているか。	適・否	「指針」10(3)の四	
五 長期推計に基づく入居時平均年齢、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案しているか。	適・否	「指針」10(3)の五	
六 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいるか。	適・否	「指針」10(3)の六	
七 前払金（入居時に老人福祉法第29条第7項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間としているか。	適・否	「指針」10(3)の七	
八 常に適正な資金残高があるか。	適・否	「指針」10(3)の八	
(2) 経理・会計の独立			
有料老人ホーム以外にも事業経営を行っている経営主体については、当該有料老人ホームについての経理・会計を明確に区分し、他の事業に流用していないか。 ※指定居宅サービス事業所と有料老人ホームに係る会計は、それぞれ明確に区分していること。	適・否	「指針」10(2)	<ul style="list-style-type: none"> ・会計関係書類
11 利用料等			
(1) 有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払方法については、月払い方式、前払い方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、設置者が次に掲げる費用を受領する場合、それぞれ次によって行われているか。			
一 家賃（賃貸借契約以外の契約で受領する利用料のうち、部屋代に係る部分を含む。）			
当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回っていないか。	適・否	「指針」11(1)の一	
二 敷金			
敷金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還しているか。 ※なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を参考にすること。	適・否	「指針」11(1)の二	<ul style="list-style-type: none"> ・敷金精算書等
三 介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価（以下「サービス費用」という。）			
イ 入居者に対するサービスに必要な費用の額（食費、介護費用その他の運営費等）を基礎とする適切な額であるか。	適・否	「指針」11(1)の三のイ	<ul style="list-style-type: none"> ・領収書及び請求書 ・入居契約書 ・重要事項説明書 ・パンフレット
ロ 多額の前払金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として締結していないか。	適・否	「指針」11(1)の三のロ	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
ハ 設置者が、サービスを提供した都度個々にそのサービス費用を受領する場合には、提供するサービスの内容に応じて人件費、材料費等を勘案した適切な額であるか。	適・否	「指針」11(1)の三のハ	
ニ 食費は、1食あたりの単価を明示し、喫食の実績に応じて精算しているか。	適・否	「指針」11(1)の三のニ	
ホ 介護付有料老人ホームにおいて、手厚い職員体制又は個別的な選択による介護サービスとして介護保険外に徴収している別途費用は、「特定施設入居者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年老企第52号）の規定によるものであるか。	適・否	「指針」11(1)の三のホ	
(2) 前払金方式（終身にわたって受領すべき家賃又はサービス費用の全額又は一部を前払金として一括して受領する方法）により受領する場合については、次によっているか。	適・否	「指針」11(2)	
一 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しているか。	適・否	「指針」11(2)の一	
二 「法」第29条第7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こと。 ※なお、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は、保全措置の法的義務付けはないが、入居者の利益を保護する観点から、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。	適・否	「法」第29条第7項 「施行規則」第20条の10 「指針」11(2)の二	・前払金算定表 ・前払金保全措置に関する書類
三 前払金の算定根拠については、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しているか。 ① 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）） ② 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）	適・否	「指針」11(2)の三	
四 サービス費用の前払金の額の算出については、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、職員配置等を勘案した合理的な積算方法によるものであるか。 ※ただし、サービス費用のうち介護費用に相当する分について、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であること。	適・否	「指針」11(2)の四	
五 前払金の算定根拠とした想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて、受領する額については、具体的な根拠により算出された額であるか。	適・否	「指針」11(2)の五	
六 「法」第29条第8項の規定に基づき、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しているか。	適・否	「法」第29条第8項 「指針」11(2)の六	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
七 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、「施行規則」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いないか。	適・否	「指針」11(2)の七	
八 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。	適・否	「指針」11(2)の八	
1 2 契約内容等			
(1)契約締結に関する手続等			
一 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明されているか。 特定施設入居者生活介護事業者の指定を受けたホームにあつては、入居契約時には特定施設入居者生活介護の提供に関する契約を締結しない場合であっても、入居契約時に、当該契約の内容について十分説明されているか。	適・否 適・否	「指針」12(1)の一	・入居契約書 ・管理規程等
二 健康型又は住居型のホームにあつては、入居希望者に対し、当該ホームが特定施設入居者生活介護の指定を受けない有料老人ホームであること及び入居者が要支援、要介護になった場合には当該ホームにおいて介護保険法に基づく介護サービスを行わず、必要に応じて入居者が個々に訪問介護事業者等と契約することなどが十分に説明されているか。 また、訪問介護事業所等が併設又は隣接して設置されている場合において、入居者が他の訪問介護事業所等を選択し、利用した場合においても入居者に対して不利益が生じない旨説明しているか。	適・否 適・否	「指針」12(1)の二	・説明資料
三 前払金の内金は、前払金の20%以内とし、残金は引き渡し日前の合理的な期日以降に徴収している	適・否	「指針」12(1)の三	・領収書等
四 入居開始可能日前の契約解除の場合については、既受領金の全額又は申込金を除いた金額を返還しているか。	適・否	「指針」12(1)の四	・返還金受領書等
(2)契約内容			
一 入居契約書には、次の内容が明示されているか。 ①有料老人ホームの種類（サ高住の登録を受けていないものに限る。以下同じ。） ②サ高住の登録を受けている場合は、その旨 ③利用料等の費用負担の額及びこれらによって提供されるサービス等の内容 ④入居開始可能日 ⑤身元引受人の権利・義務 ⑥契約当事者の追加 ⑦契約解除の要件及びその場合の対応 ⑧一時金の返還金の有無 ⑨返還金の算定方式及びその支払時期等	適・否	「指針」12(2)の一	・入居契約書 ・管理規程等
二 介護サービスを提供する場合にあつては、心身の状態等に応じて介護サービスが提供される場所、介護サービスの内容、頻度及び費用負担等が入居契約書又は管理規程に明示されているか。	適・否	「指針」12(2)の二	

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等	
三 利用料等の改定のルールを入居契約書又は管理規程上明らかにしているか。 利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明示しているか。	適・否 適・否	「指針」12(2)の三	※指定居宅サービス事業所と有料老人ホームに係る契約は、それぞれに明確に区分して締結し、指定居宅サービス事業所との契約を入居の条件にしていけないこと。	
四 入居契約書に定める設置者の契約解除の条件は、信頼関係を著しく害する場合に限るなど入居者の権利を不当に狭めるものとなっていないか。 また、入居者、設置者双方の契約解除条項を入居契約書上定めてあるか。	適・否 適・否	「指針」12(2)の四		
五 要介護状態になった入居者を一時介護室において処遇する場合には、医師の意見を聴いて行っている その際本人の意思を確認するとともに、身元引受人等の意見を聴くことを入居契約書又は管理規程上明らかにしているか。	適・否 適・否	「指針」12(2)の五		
六 一定の要介護状態になった入居者が、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える契約の場合、入居者が一定の要介護状態になったことを理由として契約を解除する契約の場合、又は、介護居室の入居者の心身の状況に著しい変化があり介護居室を変更する契約の場合にあっては、次の手続を含む一連の手続が契約書又は管理規程上明らかにされているか。 イ 医師の意見を聴くこと。 ロ 本人又は身元引受人等の同意を得ること。 ハ 一定の観察期間を設けること。 また、一般居室から介護居室若しくは提携ホームに住み替える場合の家賃相当額の差額が発生した場合の取扱いについて考慮されているか。	適・否 適・否	「指針」12(2)の六		
(3)消費者契約の留意点				
消費者契約法（平成12年法律第61号）第2章第2節（消費者契約の条項の無効）の規定により、事業者の損害賠償の責任を免除する条項、消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項及び消費者の利益を一方的に害する条項については無効となる場合があることから、入居契約書の作成においては、十分に留意されているか。	適・否	消費者契約法第8条～第10条 「指針」12(3)		・入居契約書
(4)重要事項の説明等				
「法」第29条第5項の規定に基づく情報の開示において、「施行規則」第20条の5第14号に規定する入居契約に関する重要な事項の説明については、次の各号に掲げる基準を満たしているか。		「法」第29条第5項 「法施行規則」第20条の5 「指針」12(4)		
一 入居契約に関する重要な事項を説明するため、「指針」の「別紙様式」に基づき重要事項説明書を作成し、入居者に誤解を与えることがないように必要な事項を実態に即して正確に記載しているか。 また、「指針」別添の「入居者の個別選択によるサービス一覧表」が重要事項説明書に添付されているか。	適・否 適・否	「指針」12(4)の一		
二 重要事項説明書は、「法」第29条第5項の規定により入居相談があったときに交付するほか、求めに応じて交付しているか。	適・否	「指針」12(4)の二		

有料老人ホーム検査調書（H30.7.1改正指針版）

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
<p>三 入居希望者が、次に掲げる事項その他の契約内容について十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって重要事項説明書及び実際の入居契約の対象となる居室に係る個別の入居契約書について説明を行っているか。</p> <p>イ 設置者の概要</p> <p>ロ 有料老人ホームの種類</p> <p>ハ サ高住の登録を受けている場合、その旨</p> <p>ニ 有料老人ホームの設置者又は当該設置者に関係する事業者が、当該有料老人ホームの入居者に提供することが想定される介護保険サービスの種類</p> <p>ホ 入居者が希望する介護サービスの利用を妨げない旨</p> <p>また、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名をしているか。</p>	適・否	「指針」12(4)の三	<ul style="list-style-type: none"> ・重要事項説明書 ・説明資料
<p>四 有料老人ホームの設置時に、「法」第29条第1項に規定する届出を行っていない場合や、本指針に基づく指導を受けている場合は、重要事項説明書にその旨を記載するとともに、入居契約に際し、入居希望者に対して十分に説明しているか。</p>		「指針」12(4)の四	

有料老人ホーム検査調書（H30.7.1改正指針版）

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
(5)体験入居			
既に開設されている有料老人ホームにおいては、体験入居を希望する入居希望者に対して、契約締結前に体験入居の機会の確保を図っているか。	適・否	「指針」12(5)	・体験入居に係る案内資料等
(6)入居募集等			
一 入居募集に当たっては、パンフレット、募集広告等において、有料老人ホームの種類、サ高住の登録を受けている場合は、その旨及び特定施設入居者生活介護等の種類を明示しているか。	適・否	「指針」12(6)の一	・パンフレット、募集広告等
二 誇大広告等により、入居者に不当に期待を抱かせたり、それによって損害を与えたりするようなことがないよう、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成16年公正取引委員会告示第3号）を遵守しているか。	適・否	「指針」12(6)の二	※パンフレットや募集広告、看板、入居、入居契約書等における表現について、指定居宅サービス事業所と有料老人ホームは <u>それぞれ別のもの</u> であり、 <u>同一のもの</u> であるとの誤解を与えないように
特に、介護が必要となった場合の介護を行う場所、介護に要する費用の負担、介護を行う場所が入居している居室でない場合の当該居室の利用権の存否等については、入居者に誤解を与えるような表示となっていない	適・否		
(7)苦情解決の方法			
入居者の苦情に対し迅速かつ円滑な解決を図るため、設置者において苦情処理体制を整備するとともに、外部の苦情処理機関について入居者に周知しているか。	適・否	「指針」12(7)	・周知文書、掲示等 ・苦情対応手順書 ・苦情に係る記録
(8)事故防止の対応			
有料老人ホームにおける事故の発生又はその再発を防止するため、次の措置を講じているか。			
一 事故が発生した場合の対応、次号に規定する報告の方法等が記載された事故発生防止のための指針を整備しているか。	適・否	「指針」12(8)の一	・周知文書、掲示等
二 事故が発生した場合又はそれに至る危険性がある事態が生じた場合に、当該事実が報告され、その分析を通じた改善策について、職員に周知徹底を図る体制を整備しているか。	適・否	「指針」12(8)の二	・事故対応手順書 ・研修記録
三 事故発生防止のための委員会及び職員に対する研修を定期的に行っているか。	適・否	「指針」12(8)の三	
(9)事故発生時の対応			
有料老人ホームにおいて事故が発生した場合にあっては、次の措置を講じているか。			
一 入居者に対するサービスの提供により事故が発生した場合は、速やかに三重県及び入居者の家族等に連絡を行うとともに、必要な措置を講じているか。	適・否	「指針」12(9)の一	・発生した事故に関する記録（ヒヤリハット報告書含む）
二 前号の事故の状況及び事故に際して採った処置について記録しているか。	適・否	「指針」12(9)の二	・損害賠償実施記録
三 入居者に対するサービスの提供により賠償すべき事故が発生した場合は、入居者に対しての損害賠償を速やかに行っているか。	適・否	「指針」12(9)の三	・損害賠償保険証書

指 導 確 認 事 項	評価	根拠法令等	確認書類等
13 情報開示			
(1)有料老人ホームの運営に関する情報			
各設置者は、「法」第29条第5項の情報開示の規定を遵守し、入居者又は入居しようとする者に対して、重要事項説明書を書面により交付するとともに、パンフレット、重要事項説明書、入居契約書（特定施設入居者生活介護等の提供に関する契約書を含む。）、管理規程等を公開するものとし、求めに応じ交付しているか。	適・否	「法」第29条第5項 「施行規則」第20条の7,第20条の8及び第20条の5 「指針」13(1)	・パンフレット ・重要事項説明書 ・入居契約書 ・管理規程
(2)前払金を受領する有料老人ホームに関する情報			
前払金を受領する有料老人ホームにあつては、次の事項に留意しているか。			
イ 前払金が将来の家賃、サービス費用に充てられるものであることから、貸借対照表及び損益計算書又はそれらの要旨についても、入居者及び入居希望者の求めに応じ閲覧に供しているか。	適・否	「指針」13(2)のイ	・事業収支計画書 ・財務諸表
ロ 有料老人ホームの経営状況・将来見通しに関する入居者等の理解に資する観点から、事業収支計画についても閲覧に供するよう努めるとともに、貸借対照表等の財務諸表について、入居者等の求めがあればそれらの写しを交付するよう配慮しているか。	適・否	「指針」13(2)のロ	
(3)有料老人ホーム類型の表示			
サ高住の登録を受けていない有料老人ホームの設置者は、有料老人ホームの類型を、「指針」の別表「有料老人ホームの類型」とおり分類し、パンフレット、新聞等において広告を行う際には、施設名と併せて表示しているか。	適・否	「指針」13(3)	・パンフレット、広告等
また、同別表中の表示事項についても類型に併記されているか。 ※表示事項については、指導指針別表の区分により難いと特に認められる場合には、同別表区分によらないことができる。	適・否		
(4)介護の職員体制に関する情報			
有料老人ホームの類型の表示を行う場合、介護に関わる職員体制について「1.5：1以上」、「2：1以上」又は「2.5：1以上」の表示を行おうとする有料老人ホームにあつては、介護に関わる職員の割合を年度ごとに算定し、表示と実態の乖離がないか自ら検証しているか。	適・否	「指針」13(4)	・職員体制の算定に係る資料（検証及び説明に係る資料）
介護に関わる職員体制について、入居者等に対して算定方法及び算定結果について説明しているか。	適・否		
(5)定期報告			
毎年7月1日現在の重要事項説明書等について、別途定めるところにより知事へ報告しているか。	適・否	「指針」13(5)	知事あて定期報告書

※「指針」2(11)

サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けているものにあつては、3、4、5、6及び10の規定は適用せず、高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条第1項に定める登録基準によること。