

◆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に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。