

事 務 連 絡
令和 8 年 8 月 25 日

都道府県
各 指定都市 民生主管部（局）長
中核市

厚生労働省老健局高齢者支援課

有料老人ホームにおける
利用料等の改定に対する適切な対応について

今般、一部の有料老人ホームにおいて、運営事業者が、家賃や管理費、食費に相当する費用等（以下「利用料等」という。）を大幅に引き上げる方針を入居者に通知したことに伴い、当該運営事業者の事業所が所在する自治体に相談が寄せられている。

高齢者が安心して住み続けられる住まいとしての役割が期待される有料老人ホーム等における利用料等の改定に当たっては、入居契約が利用権契約に該当する場合、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について（平成 14 年 7 月 18 日付老発第 0718003 号厚生労働省老健局長通知）」（以下「標準指導指針」という。）において示しているとおり、合理的に算定した水準のものとすること及び運営の透明性や利用者への丁寧な説明といった手続きを確保することを求めているところであり、また、賃貸借契約に該当する場合には、借地借家法の規定に基づくこととなる。

については、各都道府県・指定都市・中核市（以下「都道府県等」という。）におかれては、このようなケースがあった際には、下記の 1 の記載の通り、必要な確認を行うほか、標準指導指針等に基づき、必要な場合には運営事業者に対し指導等を行うなど適切な対応を行っていただくようお願いしたい。また、入居者等から相談が寄せられた場合においては、下記の 2 の記載の相談窓口の紹介等を行うなど、適切な対応を講じていただくようお願いしたい。

1. 利用権契約である場合（有料老人ホームにおける一般的な契約形態）

有料老人ホームの利用料等については、標準指導指針において、

- ・ 利用料等のうち家賃に相当する部分については、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るものでないこと（11（1）一）
- ・ 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おくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること（12（2）三）

を求めている。

ついては、各都道府県等におかれては、有料老人ホームの設置者から利用料の改定に係る届出があった場合、または入居者やその家族から利用料の改定について相談を受けた場合において、とりわけその改定が短期間に実施され、かつ引き上げ幅が大きいケースにおいては、特に以下の事項を確認されたい。

①利用料等の改定の算定が適切に実施されているか：

整備に要した費用、修繕費、管理事務費（光熱水費、設備維持費、清掃費等）、地代に相当する額等の各項目について、その根拠となる項目が適切に考慮されており、かつ、個々の費用が合理的に算定されているかを個別に確認すること。

②近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないか：

上記①の項目が適切に算定された結果として、近隣で建築年数や部屋の面積などが同等の場合の一般の賃貸住宅の家賃と比較して大幅に上回る額となっていないかを確認すること。

③利用料等の改定のルールが入居契約書又は管理規程上明らかにされているか：

有料老人ホームの入居契約書等においては、公益社団法人全国有料老人ホーム協会の「有料老人ホーム標準入居契約書及び標準管理規程」にあるとおり、利用料の改定に当たっては、利用料の収支状況や、ホームが所在する地域の自治体が発表する消費者物価指数、人件費等を勘案した改定理由について、運営懇談会等の場において入居者及びその家族等の意見を聴くことに加え、入居者等へ事前に通知することとされていることが一般的であることから、そうした手続が入居契約書等において明確に定められているかを確認すること。

④利用料等の改定に当たって、その根拠が入居者に対し明確にされているか：

入居契約書や重要事項説明書等における利用料等の改定ルールに基づき、改定の根拠等が項目ごとに明確に示され、かつ、入居者への説明機会が適切に確保されているか確認すること。

⑤契約書に定める手続が実施されているか：

③で確認した、入居契約書又は管理規程上明らかにされている利用料等の改

定のルールや手続について、実際に行われているか確認すること。また、一般的に、契約上特別の定めがある場合を除き、利用料の改定に当たっては契約当事者間で合意が成立することが必要であると考えられるところ、そうした合意が適切に成立しているかを確認すること。

こうした点につき確認の結果、標準指導指針の定めに照らして不適切な内容が認められた場合には、運営事業者に対し必要な指導を行うほか、老人福祉法第 29 条第 13 項に基づく立入検査や同条第 15 項に基づく改善命令等、必要な対応を検討されたい。

なお、上記の点に関し都道府県等が必要な情報を収集するに当たっては、有料老人ホームを設置しようとする者は、都道府県知事に対して入居契約書及び重要事項説明書等の事項を届け出なければならないこと（老人福祉法第 29 条第 1 項第 3 号）、また、有料老人ホームの利用料等をはじめとする事項に変更を生じたときは、その旨を都道府県知事に届け出なければならない（老人福祉法第 29 条第 2 項）こととされていることを参照し、適切に対応されたい。

この他、利用料等の改定に関し、本来有料老人ホームの運営と無関係である事業（例：介護保険事業、保健医療事業）による収入が減少したことを契機に、当該減収を埋め合わせることも背景にある旨が報道等で指摘されている。この点に関し、標準指導指針においては、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、他の事業に流用しないこと（10（4））と求めているところ。

ついては、そうした事情があると考えられる場合には、上記と同様、関係部局等と連携し、運営事業者に対し必要な指導を行うほか、実態を把握した上で、必要な場合には立入検査や改善命令等、必要な対応を検討するようお願いしたい。

2. 入居者等からの相談の受付について

利用料等の改定に関するトラブルを含む入居者からの相談については、公益社団法人有料老人ホーム協会において、メール及び電話による一般的な相談受付並びに自治体への取次ぎを行っているところ、入居者に対して必要な情報提供等を行うようお願いしたい。

なお、有料老人ホームにおける利用料等の改定に限らない様々な消費者契約に係るトラブル等の相談については、地方公共団体が設置する消費生活センター等において相談の受付を行っている。

○公益社団法人有料老人ホーム協会 苦情・相談受付連絡先

電話：03-5207-2763

（月～金曜日 ※祝日、年末年始を除く午前 10 時～午後 5 時）

メール：<https://user.yurokyo.or.jp/contact>

○独立行政法人国民生活センター 消費者ホットライン（全国統一番号：１８８）

※身近な消費生活センターや消費生活相談窓口を案内。

https://www.caa.go.jp/policies/policy/local_cooperation/local_consumer_administration/hotline/

(参照条文)

○ 老人福祉法（昭和 38 年 7 月 11 日法律第 133 号）

(届出等)

第二十九条 有料老人ホーム（老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。第十三項を除き、以下この条において同じ。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

一～二 （略）

三 その他厚生労働省令で定める事項

2 前項の規定による届出をした者は、厚生労働省令で定める事項に変更を生じたときは、変更の日から一月以内に、その旨を当該都道府県知事に届け出なければならない。

3～12 （略）

13 都道府県知事は、この法律の目的を達成するため、有料老人ホームの設置者若しくは管理者若しくは設置者から介護等の供与（将来において供与をすることを含む。）を委託された者（以下「介護等受託者」という。）に対して、その運営の状況に関する事項その他必要と認める事項の報告を求め、又は当該職員に、関係者に対して質問させ、若しくは当該有料老人ホーム若しくは当該介護等受託者の事務所若しくは事業所に立ち入り、設備、帳簿書類その他の物件を検査させることができる。

○ 有料老人ホームの設置運営標準指導指針について（平成 14 年 7 月 18 日付老発第 0718003 号厚生労働省老健局長通知）

10 事業収支計画

(1)～(3) （略）

(4) 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、他の事業に流用しないこと。

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の取扱いについては、それぞれ次によること。

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るものでないこと。

二～三 （略）

(2) （略）

12 契約内容等

(1) （略）

(2) 契約内容

一～二 （略）

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おくとともに、利用料等の改定に当たっては、その根拠を入居者に明確にすること。

以 上