

有料老人ホームのパンフレットを読むときのコツを大公開!!

有料老人ホームを探すときに施設の資料をいろいろなところから入手されると思います。施設の資料を比較検討しようとする、どこの施設も同じように見えたり知らない言葉があったりして、比較検討する以前に戸惑われることがあるとご検討者様から伺うことがよくあります。施設探しの第一歩であるパンフレットの読み方を、私ども入居相談員のパンフレットの読み方（コツ?）も含めてお伝えしようと思います。

なんで老人ホームパンフレットはみんな同じようになるのか？

老人ホームのパンフレットは大きさや形もいろいろです。冊子タイプのものや、二つ折りのもの、A4サイズ一枚で両面印刷のもの、A4三つ折りのリーフレットなど老人ホームによってパンフレットの体裁は様々です。どんな形のパンフレットだとしても必ず確認してみるべきところは同じです。

有料老人ホームの広告物に関しては、関係法令や景品表示法に係る告示や運用基準を順守し、一般社団法人全国有料老人ホーム協会が定めるガイドラインに対し適正に取り組むことが求められています。また東京都の老人ホームは東京都有料老人ホーム設置運営指導指針によって表示内容が定められています。上記のような指針やガイドラインによって基本的な記載方法などが定められており、老人ホーム運営各社の特徴が出しづらくなってしまっています。これがみんな同じようなパンフレットになってしまう理由です。

このような施設のパンフレットからどのように比較検討して理解すれば良いのでしょうか？

施設パンフレットを見るときポイントを右の表でまとめてみました。1～5までのポイントをこれから順にご説明しようと思います。

今回は株式会社ニチイケアパレスが運営するニチイホーム杉並松庵のパンフレットを中心に説明させていただきます。（ニチイケアパレス様、掲載許可をいただきありがとうございます。）



施設のパンフレットを見るポイント

1. 施設の種類を見る
2. 写真を見る
3. 入居時の費用と月額利用料を見る
4. 施設概要を見る
5. 地図を見る

1. 施設の種類を見る

最初にパンフレットの表紙をご覧ください。表紙にはその施設名称が書かれています。介護付き有料老人ホームの場合はほぼ必ず、施設名の上か前に「介護付き有料老人ホーム」か「介護付きホーム」の記載があります。「特定施設入居者生活介護」というふうに記載がされている場合もあります。これは施設の種類を表しています。前回のホームあしすと21号で介護付有料老人ホームを詳しくご説明した通り、有料老人ホームの中で介護

保険で認可を受けている施設は介護付と記載が許されています。詳しくはホームあしすと21号をご覧ください。施設種類で住宅型有料老人ホームの場合は、施設の名称は記載されていますが、施設名の上か前には「住宅型有料老人ホーム」か「有料老人ホーム」と記載されていることが多いです。他にも表紙には介護付有料老人ホームと記載があっても後述の施設概要を見るとサービス付き高齢者住宅と記載されていることがたまにあります。

2. 写真を見る

表紙を開くと右の写真のように、多くの場合は施設の写真が記載されています。建物内の様子や共有部分に自信がある施設は共有部分の写真をサービスに自信のある施設はサービスの説明などに紙面の多くを占めています。その老人ホームが良く見せたい部分や知ってほしい部分です。施設が得意にしている伝えたい部分も多く表示されています。リハビリテーションやレクリエーション、医療サービスであったり、お食事であったりもします。

写真が大きければ大きいほど施設の知ってほしい、強調したいところを表していると思ってください。パンフレットの限られたスペースの中で見学に行ってみたくて思っているような見せ方を工夫しています。老人ホームのパンフレット写真で注意すべき点は、写真は築年数の経年劣化を感じ取れないということです。パンフレットの写真は綺麗だけれども、実際に見学したらそれほどでなかったというように感じられたと伺うことがあります。老人ホームの場合、見た目の新しさや経年劣化よりも、清潔にしているか、古くても綺麗にされているかということが大切です。施設内で提供される介護サービスなどのソフト面を



しっかりと確認して納得できるかどうか確認しましょう。

介護付有料老人ホームでは看護師の配置義務があります。小規模な老人ホームの場合は常勤1名と定められていますが、ほとんどの介護付ホームは1名以上の看護師が毎日勤務しています。一部の施設では夜間も看護師が配置されている24時間看護師常駐の施設があります。このような施設は特色として写真等でアピールされています。

3. 入居時の費用と月額利用料を見る

左図のようにパンフレットには必ず入居時の費用と月額利用料が掲載されています。入居時の費用は入居金・入居一時金、前払金等と記されていて、入居時にかかる費用のことです。入居時0円と記載されている施設もあります。入居金や入居一時金の説明は過去に何度もお伝えいたしました。

ここで気をつけなければいけないところは、入居金が0円であっても、説明の下の方を見ると敷金

・保証金等が記載されている場合があります。入居金0円であっても、入居時に敷金や保証金を預ける必要がある施設が多いです。

入居金や前払金も償却期間や初期償却等の説明が記載されています。必ずこの説明を見るようにしましょう。

月額利用料とは家賃・管理費・1ヵ月を30日とした食費が合算されたものです。下の方の説明に月額利用料以外にかかる費用が必ず記載されています。実際にかかる費用はこの月額利用料以外にかかる費用を加えたものです。施設によりかかる費用が違います。ご入居者の状況によりかかる費用が違ってくる変動費的なものになります。

私どもは月額利用料以外にかかる費用としては介護保険負担割合1割の方で4~5万円かかる目安としてお伝えするようにしています。

4. 施設概要を見る

施設パンフレットの後ろの方に「施設概要」が書かれています。私はこの施設概要を最初に見ることが多いです。運営会社によって「施設概要」ではなく別の名前になっていたりします。中の項目名が変わっていたりもしますが、同じような内容がパンフレットのどこかに記されています。この施設概要を比較検討すると、施設の違いが分かりやすくなります。

では、この「施設概要」にはどのような事が書かれているのでしょうか。順をおってご説明しましょう。下の表をご覧ください。

施設概要【例】

1. 所在地: 東京都〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇
2. 権利形態: 土地/賃借(契約期間:30年)建物/賃借(契約期間:30年)
3. 敷地面積: xxx,xxx.xx m²
4. 建物延床面積: x,xxx.xx m²
5. 事業主体: 株式会社〇〇〇〇〇
6. 構造/規模: 鉄筋コンクリート造地上X階建
7. 介護保険指定事業所番号: 0000000000(平成00年0月1日)
8. 居室数: 00室
9. 居室面積: 18.00 m²
10. 居室設備: 介護用電動ベッド(寝具付)ナースコール、車いす対応型洗面台、温水洗浄機能付トイレ、チェスト、クローゼット、カーテン、エアコン等
11. 共用部設備: ダイニング(食堂兼機能訓練室)、カフェコーナー、多目的室、浴室、介護浴室、健康管理室、面談室、洗濯室、キッチン、車椅子対応型トイレ等
12. 夜間最少時職員体制: 介護職員X人以上
13. 類型: 介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護)
14. 居住の権利形態: 利用権方式
15. 入居時の要件: 60歳以上入居時自立・要支援・要介護
16. 介護保険: 東京都指定特定施設入居者生活介護事業者(一般型)
17. 介護居室区分: 定員1人(全室個室)
18. 介護にかかわる職員体制: 3:1以上

1.の住所は施設のある場所です。

2.~5.で施設の土地・建物の権利形態や規模や構造がわかります。施設の不動産が所有なのか賃借なのか、賃貸の場合は契約種類や期間はどうかポイントです。有料老人ホームの多くは長期間の定期借家契約を所有者と締結しています。定期借家契約は契約期間中での途中解約がしづらいので、入居者の利用する権利が通常の賃貸借契約より守られています。

6.は運営会社名です。

7.介護保険指定事業所番号は介護付有料老人ホームになると必ずあります。チェックポイントは日付です。この日付で施設の開設時期が判ります。買取等で事業者が変更された場合は、変更された日付になります。

8.~11.は施設の規模(居室数)や設備です。居室の広さや入居者数が判ります。法律で老人ホームは13.00 m²以上、サ高住では25.00 m²以上

(ただし入居者が共用で使用するのに十分な広さのリビングやキッチン、浴室などが設けられている場合は、居室の最低面積が18.00 m²以上でよい)と定められています。最近の有料老人ホームは18.00 m²以上の施設が多いです。

居室の設備と共用部分の設備は施設によって違います。殆どの有料老人ホームではトイレは居室にあります。一部の施設はトイレは居室になく共用になったりします。共用部分の設備と居室の設備も施設の比較検討のポイントとなります。今回の例に出ている施設概要の施設は共有部分が充実しており、かなり良い施設だとわかります。共有部分の設備によって施設の充実度が比較できます。

12. 夜間最少時職員体制 これは記載がある施設とない施設があります。記載がなければ見学时に質問することになります。

13. 類型ですが、例では介護付有料老人ホームとなっています。ほかに類型として住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅、有料老人ホームと記載されます。類型の違いは前回のホームあしすと21号で説明しておりますので、詳しくはそちらをご覧ください。

14. 居住の権利形態 ここで入居契約の種類が判ります。利用権方式と賃貸借方式の2つの形態があります。殆どの老人ホームは利用権方式になります。どちらの形態でも利用者の利用する権利が損なわれないような契約内容になっています。

15. 入居時の要件は入居者の利用条件です。例では60歳以上で自立から要介護まで、ほぼすべての高齢者が入居できます。入居時の要件は入居時に介護保険認定が要支援以上であったり要介護1以上など入居条件は違いますので確認してください。

16. は介護付有料老人ホームはすべて、特定施設生活介護事業者の認可を受けています。

17. 居室区分 居室が個室・2人部屋・相部屋などに分かれます。相部屋は20年近く前に開設された一部の施設で存在しますが、殆どの介護付有料老人ホームでは個室か二人部屋(夫婦居室)となります。最近の施設は個室だけの施設が多いです。

18. 介護付ホームで介護にかかわる職員体制は過去に何回も説明しました。人員配置は介護スタッフの手厚さを表します。最低でも入居者3名に対して介護する職員の人数は1名以上配置しなければならないと定められています。ここが3:1<2.5:1<2:1<1.5:1とどんどん手厚くなるとそれだけ費用も高くなる訳です。配置基準は手厚い見守りのある施設を探されている場合は一つの目安となります。



5. 地図を見る

パンフレットには必ず施設周辺の地図が掲載されています。これは施設がどこに有るかや最寄駅からのアクセス方法の案内でもありますが、周辺にどのようなお店や公園が有るのかも知ることができます。土地勘のある施設を選べば周辺に何があるかは、すでにご存知の場合が多いですが、土地勘がない街の場合は周辺環境を知る手がかりになります。今回の例に使用させていただいたニチイホーム杉並松庵ですと施設名が杉並松庵ですが、実際の利用駅は三鷹市にある三鷹台駅や武蔵野市の吉祥寺駅となっており、武蔵野市と三鷹市に隣接している杉並区に立地している事が地図を見るとわかります。近隣には立教女学院があり、井の頭公園も近いことから緑の多い環境だということが想像できます。



まとめ

パンフレットは検討して見学に行く施設を絞る時に、重要な情報源になります。冒頭にもご説明しましたが、施設パンフレットを見るとどこも似ています。施設は掲載内容にいろいろな制約があり、内容が似てしまう傾向にある中で、私は「施設概要」を見るようにしています。施設概要は運営各社により記載される言葉や見せ方、順番が違っていますが、どこも必ず同じ内容が記載されています。そこを比較すると施設見学をする施設の絞込がし易いのではないかと思います。

施設概要について詳しく説明させていただきました。インターネットの各施設の公式ホームページをご覧になるときに今回お伝えした内容は使えると思います。

文中にご紹介した施設の種類を特集している「21号」や月額利用料を特集した「17号」に興味がある方はホームあしすと入居相談室までご連絡ください。送料無料でお送りします。

冒頭にもお伝えしましたが、今回パンフレットの掲載をご許可いただいた、株式会社ニチイケアパレス様に改めて感謝申し上げます。



プロの観点で
ご提案します

親身になって
万全サポート

相談費用は
いたしません

もしも迷ったときは・・・ ホームあしすと入居相談室へ

高齢者住宅のちょっとした疑問やご質問などがありましたら、「ホームあしすと入居相談室」へご相談ください。ショートスティのお手伝いも致します。

お陰さまで武蔵野市吉祥寺で開業19年目を迎えました。施設を知り尽くしたプロの視点から、お一人おひとりに合った施設を探し、親身になってご提案いたします。施設の見学、ご契約、アフターフォローまで、万全の体制でご相談にお答えします。まずはお気軽にご連絡をください。お待ちしております。

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町1丁目28-6-107
迦葉武蔵野第3 (吉祥寺駅北口徒歩5分)

高齢者向け住まい紹介事業者届出公表制度 届出番号：20-0122

ホームあしすと
入居相談室



0120-428-165

受付10:00~19:00 (日曜・祝日は休み※)

<http://senior-support.co.jp/>

ホームあしすと