

# 高齢者住宅・老人ホーム見学 チェックリスト



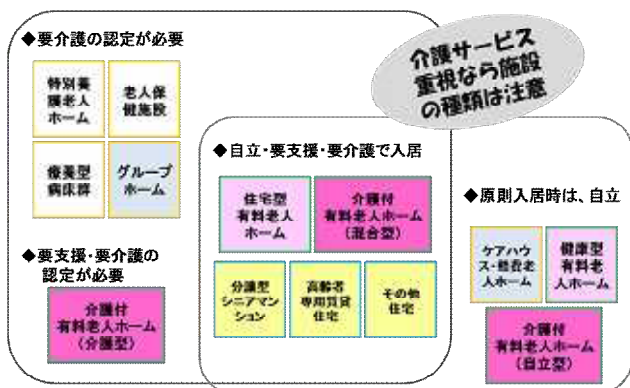
有料老人ホームをはじめとする高齢者向けの住宅は、専門家ですら明確に分類することが難しいくらい、多種多様なものが提供されています。高齢期のおそらく「終の棲家」となるべき大切な“住まい”は、若い時代の住宅取得とことなり、より一層慎重に選択せねばなりません。

難しい内容も多いですが、一番大切な「命」と「お金」を預ける先、充分確認してから選んでください。

ご自身の条件や希望に合う住まいを見つけるために、このチェックリストが少しでもお役立て頂ければ幸いです。

本チェックリストは、読売新聞(首都圏版)2009年5月28日掲載の広告と連動しています。  
Copyright 2009 (株)Pro·vision もも編集室  
本原稿の全部または一部を許可なく複製・複写することは禁じられています。

## 1. 高齢者のための住まいは多種多様



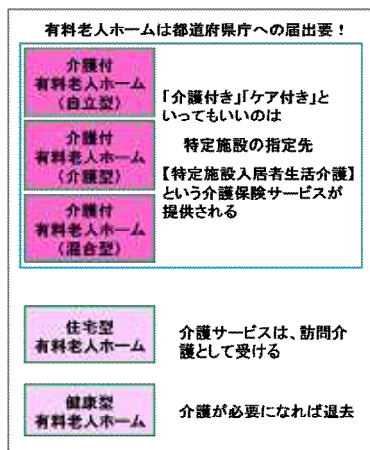
高齢者向けの住まいといっても、公的なもの、民間運営のもの、自立でないと入居できないタイプ、要介護認定を受けていないと入居できないタイプ・・・など、様々な種類があります。

ご自身もしくはご家族が、  
 ・どのような心身状態で  
 ・どれくらいの予算で  
 ・どんなサービスを重視して  
 「住まい選び」をするのかにより、選択肢は変わってきます。

< 介護保険福祉3施設 >  
 介護保険上で言われる「施設」とは、特養ホーム、老人保健施設、療養型病床群の3施設です。要介護1以上でないと入居できません。公的施設なので安価ですが、待機者も多く入居まで数年かかるということも少なくありません。

< 有料老人ホーム >  
 有料老人ホームは、都道府県庁への届出が必要です。3タイプのうち、健康型は介護になると原則退去、住宅型は外部の在宅サービスを利用した介護サービス、介護付(特定施設)はそのホームの介護サービスを受けることができます。

< 高齢者専用賃貸住宅 >  
 最近増加しています。高齢者だけを入居対象とした住宅ですが、契約は「賃貸借契約」となります。介護サービスは、特定施設の事業指定がない場合は、外部在宅サービスを利用となります。住宅により付帯サービスは異なるので契約内容を充分チェックしましょう。



- 高齢者専用賃貸住宅
  - ・賃貸借契約が基本
  - ・介護や生活サービス別
  - ・介護/自立タイプ混在?
- 分譲型シニアマンション
  - ・分譲なので資産になる
  - ・介護や生活サービス別
- その他住宅
  - ・内容をよく確認

## 2. 確認しておきたい資料と住宅のチェック

有料老人ホームも高齢者住宅も、必ず「契約」となります。しかし、契約形態はいずれも同じとは限りません。有料老人ホームの場合は、「利用権」方式が多く、高齢者専用賃貸住宅は「賃貸借契約」となります。いずれもメリット・デメリットなどありますので、自分に合うかどうか、事前に確認を。

### < 有料老人ホーム >

有料老人ホームの場合は、「重要事項説明書」の交付が、義務付けられています。入居の判断になる大切な書類ですので、必ず事前に目を通して不明な点があれば確認しましょう。また、財務諸表などの情報開示も希望があれば閲覧に供するよう義務付けられています。大切な最後の棲家を託すところですから、事業運営も確認しておきたいものです。

### < 高齢者専用賃貸住宅、その他住宅 >

食事や介護などのサービスは、外付けサービスとなっていることがほとんどです。有料老人ホームとは異なりますので、ソフト面でのサービス契約内容は、別途きっちりと確認をしておきましょう。

### < 入手したい資料類 >

#### 重要事項説明書

施設のハードやソフトについて詳しく記載されています。隅々まで必ずチェックしたい書類。

#### 契約書

契約の元となります。サイン(押印)すると法的に強力ですので事前に充分確認を。

#### 管理規定

施設・住宅内での生活のルールなどです。暮らしやすい条件かチェック。

#### 財務諸表

事業者の運営がどうなっているか、財産や収益の状況が確認できます。

## 3. 終の棲家の資金計画

|      | 男性    | 女性    | 男女差  |
|------|-------|-------|------|
| 0歳   | 79.19 | 85.99 | 6.80 |
| 60歳  | 22.54 | 28.06 | 5.52 |
| 65歳  | 18.56 | 23.59 | 5.03 |
| 70歳  | 14.80 | 19.25 | 4.45 |
| 75歳  | 11.40 | 15.16 | 3.76 |
| 80歳  | 8.50  | 11.42 | 2.92 |
| 85歳  | 6.16  | 8.20  | 2.04 |
| 90歳  | 4.40  | 5.72  | 1.32 |
| 95歳  | 3.19  | 3.97  | 0.78 |
| 100歳 | 2.34  | 2.75  | 0.41 |

「住まい」自体を選ぶことも難しいのですが、さらに頭を悩ませるのは「資金計画」という人も多いのではないのでしょうか。

左の図は、2007年の日本人の平均余命です(厚労省データより)。平均余命とは、その年齢の人があと何年くらい生存するか、という平均です。しかし、これはあくまでも平均。資金計画は90~100歳くらいまで生きることを前提に考えておいたほうがいいでしょう。特にご夫婦の場合は、どちらかが1人になった場合、収入が減るので注意です。

まずは、現在の預貯金や不動産など資産をたな卸し。そして今後見込める収入(年金・不動産収入、個人年金など)が、どれくらいあるかも確認しておきます。

自分のたな卸しをしてみましょう

○ 1ヶ月の収入は？

|           |   |
|-----------|---|
| 公的年金      | 円 |
| 私的年金(保険等) | 円 |
| 不動産・金融収入等 | 円 |
| その他       | 円 |
| ★合計①      | 円 |

○ その他現金化できる資産は？

全部ホームに使ってはダメ!

|               |   |
|---------------|---|
| 預貯金           | 円 |
| 株式・債券など       | 円 |
| 不動産           | 円 |
| 生命保険(解約金・保険金) | 円 |
| その他           | 円 |
| ★合計②          | 円 |

○ 今後 年間の収入の予測

① × 12ヶ月 × 30年  円 + ② =  円

今の自宅を処分する必要があるかどうか(不要であれば賃貸などで定期収入を得る方法もあります)も考えます。

資産全部を住み替え費用につぎ込まないよう注意。万が一のことがあった場合、別の対応ができるよう予備も考えておきたいもの。

また今後のリスクとしては、

- ・ 社会保障費(介護費、医療費など)の上昇
- ・ 年金などの収入の減少
- ・ 少子高齢化による介護職員の減少
- ・ 高齢者向け住宅運営者の倒産リスク

などが考えられます。

万が一のことを考え、ぎりぎりの費用にならないよう配分を計画しましょう。

もも編集室では、シニアライフ・セミナー「有料老人ホームの選び方」「トラブル事例」等のセミナーを開催しています

セミナー情報: <http://www.momo100.net/column/index.html>

## 見学チェックシート



見学前には、事前に資料をもらっておきましょう。

1. 資料をいくつか集めた上で、見学したい先を選ぶ
2. 事前に各ホームの特徴を比較しておく
3. 見学の際に、チェックしたいところ、質問したいことなどメモしておく

また、「電話対応」は運営会社やホームの雰囲気、教育体制などの状況も感じることができます。資料請求の段階から「チェック」は始まっています。

成績表をつけておきましょう！

- ) A・・・大変良い    B・・・普通    C・・・ちょっと不満    D・・・わからない

### 電話対応チェック！

| チェック項目             | 評価 | 感想 |
|--------------------|----|----|
| 担当者は明るく丁寧な話し方か？    |    |    |
| 電話の相手は自分の名前を名乗ったか？ |    |    |
| 資料送付先の復唱はしたか？      |    |    |
| 最後まできちんと挨拶ができたか？   |    |    |

### 周辺チェック

周辺の地図があると書き込みできるので便利です

| チェック項目              | 評価 | 感想 |
|---------------------|----|----|
| 駅からの交通手段と時間         |    |    |
| 日常生活品を買うスーパーなど      |    |    |
| 銀行や郵便局などお金にまつわる機関   |    |    |
| 病院や専門の医院、役所など公共機関など |    |    |



### ホームの外観・玄関チェック

| チェック項目              | 評価 | 感想 |
|---------------------|----|----|
| 玄関周辺は掃除が行き届いている     |    |    |
| 玄関は安全面も考慮されている      |    |    |
| 受付の対応は丁寧できちんとなされている |    |    |
| 玄関・受付・ロビーは明るく温かい雰囲気 |    |    |
| 担当者は挨拶含め対応が良いか      |    |    |



事前にもらっている資料の見取り図で実際にチェックしてみましょう。モデルルームの見取り図をもらうと、より具体的にわかります。

立って見るだけでなく、座ったり、かがんだりして、実際に暮すときを想像しましょう。また将来身体の機能が低下したとき(足腰が弱くなるなど)でも、室内が移動しやすいか、緊急時に連絡が付きやすいか、じっくり確認！

## 専用居室の確認 (自立型タイプ)



### 玄関

玄関ドアは開けやすいですか(重くない?)  
玄関には手すりや靴箱など支えがありますか  
つまづきやすい段差等はありませんか

### 浴室

段差はありませんか  
緊急通報装置は押しやすい位置にありますか  
床は滑りにくい素材ですか

### トイレ

ドアは開けやすいですか  
車椅子でも利用できますか  
手すりの高さや位置はあっていますか  
緊急通報装置は適切な位置にありますか

### キッチン

コンロは安全設計になっていますか  
動きやすい設計ですか

### 部屋

居室と他の部屋に段差はありませんか  
コンセントの位置は使いやすいですか  
部屋のスイッチはく使いやすいですか  
緊急通報装置は利用しやすい位置ですか  
収納はゆとりがありますか

## 専用居室の確認 (介護型タイプ)



### 居室玄関

玄関ドアは開けやすいですか  
玄関には手すりなど支えがありますか  
つまづきやすい段差等はありませんか  
車椅子でも余裕がありますか

### 部屋

コンセントの位置は使いやすいですか  
部屋のスイッチは使いやすいですか  
緊急通報装置は利用しやすい位置ですか  
収納はありますか  
ベッドからトイレは移動しやすいですか

### トイレ

ドア(カーテン)は開けやすいですか  
臭いなど気にならない仕組みがありますか  
車椅子でも利用できますか  
手すりの高さや位置はあっていますか  
緊急通報装置は適切な位置にありますか

### その他

窓やベランダは危険防止がされていますか  
騒音など気にならない工夫がありますか  
プライバシーに配慮されていますか



食事は、ホーム生活でもとても大切なものです。  
自立型・介護型でチェックも異なりますが、基本は「美味しく食べられるか」「体調の悪い時などの対応は大丈夫か」などです。

### レストラン・食事サービス・チェック

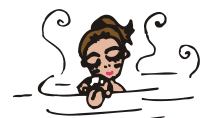
| チェック項目                | 評価 | 感想 |
|-----------------------|----|----|
| レストランは明るく清潔で雰囲気が良いか   |    |    |
| 食事の試食は好みにあったか         |    |    |
| メニューの選択はできるか(希望に応じ)   |    |    |
| 体調が悪い時、別メニューに対応してくれるか |    |    |
| 必要時、部屋まで食事を持ってきてくれるか  |    |    |
| 食事の予約など面倒ではないか        |    |    |
| 嗜好品(アルコール等)摂取は食事時に可能か |    |    |

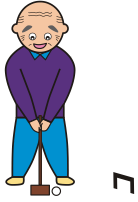
### 自立型のお風呂チェック

| チェック項目                       | 評価 | 感想 |
|------------------------------|----|----|
| 専用居室：安全性が考えられているか            |    |    |
| 大浴場：入浴時間にルールはあるか             |    |    |
| 大浴場：衛生管理(清掃・湯の入れ替え)はどうされているか |    |    |
| 将来の入浴介護対応は安心できるか             |    |    |

### 介護型のお風呂チェック

| チェック項目              | 評価 | 感想 |
|---------------------|----|----|
| 浴室：安全性が考えられているか     |    |    |
| 浴室：介助スタッフは安心体制か     |    |    |
| 浴室：衛生管理(清掃等)は安心か    |    |    |
| サービス：入浴頻度はどうなっているか  |    |    |
| サービス：入浴時間はゆったりしているか |    |    |
| サービス：入浴事故への注意は充分か   |    |    |





重要事項説明書に記載されている内容と照らし合わせながら質問するとわかりやすいでしょう。

### その他チェック

| チェック項目               | 評価 | 感想 |
|----------------------|----|----|
| 生きがいをもって暮らせる工夫があるか   |    |    |
| 身体機能を衰えさせないような工夫があるか |    |    |
| 医務室はきちんと稼働しているか      |    |    |
| 同性介護など配慮があるか         |    |    |
| 緊急時(医療)対応はどのようにしているか |    |    |
| 協力病院との連携内容はどのようなものか  |    |    |
| 在宅医療が必要な場合は対応可能か     |    |    |
| 介護職員の体制は安心できるものか     |    |    |
| 退去条件は具体的にどのようなものか    |    |    |



ホームは「終の棲家」として考える人も多い中、途中で万が一のことがあると困ります。事業としてきちんと運営されているか、方針は納得のいくものか、話をきいておきましょう。

| チェック項目                | 評価 | 感想 |
|-----------------------|----|----|
| ホーム運営の理念・方針は何か？       |    |    |
| 職員の教育体制はどういうものか       |    |    |
| 苦情・意見がある時の窓口はどうなっているか |    |    |
| 第三者の目(調査・検査)を取り入れているか |    |    |
| 情報開示の姿勢はどうか           |    |    |
| 保全措置(入居金)はとられているか     |    |    |
| 経営者はどのような人なのか         |    |    |
| 運営本体やグループはどのような業種か    |    |    |
| 入居率はどれくらいか(開設後期間考慮)   |    |    |
| 介護職員の離職率はどれくらいか       |    |    |
| 前年退去した人数と理由は          |    |    |
| 運営懇談会の頻度や内容は？         |    |    |