

消費者委員会説明資料

平成22年12月14日

(社)全国有料老人ホーム協会

1. 90日短期解約特例について

【現行規制】

- 厚生労働省が、地方自治法上の技術的助言としている「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」に規定され、地方公共団体ごとに定める「有料老人ホーム設置運営指導指針」に基づき指導される。

【事業者の問題点】

- 90日解約特例としていながら、通常解約の予告期間（30日）を適用するため、実質的には60日目までに解約を申し出なければ適用されない事業者の存在。
- 短期解約特例の始期を契約締結日としているため、締結日から数か月後に入居するような場合は特例期間が終了してしまう事業者の存在。
- 返還する「1日当たり金額」に、別途実施している体験入居の額を充てる、また合理的根拠のない1日当たり単価を設定するなど、受領した総額の1日当たり単価を超える設定をしている（消費者契約法の過重負担）事業者の存在。

【地方公共団体の問題点】

- 指導指針の90日短期解約特例規定は抽象的な表現が多いため、事業者との事前協議段階では指導が適切に行われていない。行政担当者によれば、指導指針に強制力がないので看過せざるを得ない、との声が多い。

【本協会の対応】

- 上記の問題を解決すべく、標準入居契約書に特例関係規定を置き、さらに入会基準に義務規定を置いている。

厚労省・有料老人ホーム設置運営標準指導指針	本協会の入会基準 (H22.7改正)
9（１）ウ（エ） 契約締結日から概ね90日以内の契約解除の場合については、既受領の一時金の全額を利用者に返還すること。 ただし、この場合において、契約解除日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用について、適切な範囲で設定し、受領することは差し支えないこと。 また、当該費用については、契約書等に明示すること。	5. 会員は、入居契約に関して次に掲げる事項を遵守すること。 （１）入居契約書、管理規程、特定施設利用契約書等の書類を作成する場合、本協会が作成した標準様式を参考とすること。 特に前払金については短期解約特例を契約上で定めることとし、これについて以下の項目を規定すること。 ①対象事由には、入居者による生前解約だけでなく、死亡による契約終了も含めること ②例えば90日間の解約特例の場合、90日目までの生前解約の申し出を適用対象とすること ③解約特例において入居者から受け取る利用料については、月額利用料の利用日数分のほか、前払金については消費者に過重な負担を求めないよう、受領済み総額を全償却日数で割り返した1日当たりの額を超えない範囲とするなど、根拠をもった設定とすること ※特例始期を入居一時金償却起算日（＝鍵の引渡し日（実入居日））とする指導を、標準入居契約書を通じて行っている。

【必要な規制・対応】

○ルールを徹底するには、指導指針ではなく老人福祉法上に義務規定を置いた上で、地方公共団体に指導の徹底を求める必要がある。

2. 前払い金の保全措置について

【現行規制】

- 老人福祉法第29条第6項に関連して、前払い金について返還義務を負うこととなる場合に備えて、必要な保全方法を示す告示が発出されている。
- 当該告示では、保全方法について①銀行等による連帯保証、②ホーム設置者の親会社であって指定格付機関による特定格付を受けているものによる連帯保証、③保険事業者による保証保険契約、④信託業務を営む金融機関等による信託契約、⑤旧民法34条法人による保全のための保証契約、のいずれかとされている。
- 保全する金額は、前払い金の残存期間に対応する「未償却残高」あるいは「500万円」のうち、いずれか低い方の額、とされている。

【事業者の問題点】

- 本協会が行う有料老人ホーム入居者基金制度（上記⑤に該当）以外では、主として信託銀行等による信託契約（上記④）が利用されているが、事業者にとっては入居一時金の入金額をすべて預け、期末に償却残高が返金されるため、資金を運用できないデメリットの方が大きい。（上記②の親会社保証については、内閣府による特別格付廃止に伴い、来年度には保全措置から除外されるとの情報があ
- そのため、
 - －本来なら償却期間中に償却すべき家賃相当額を、一括して初期償却する
 - －「会員権」「入会金」等、使途が不明瞭な費用として、一括して初期償却する。
- 等、いわゆる「保全逃れ」の状況が発生している。

【地方公共団体の問題点】

- 老人福祉法上の義務規定であるにもかかわらず、以下のような取り扱いが行われる例がある。
 - －上記告示にない、「事業者の社内預金による保全」を保全措置として認めたり、「500万円より低い前払い金の場合は保全の必要がない」と指導したりする。
 - －適切に講じた保全措置であっても、個別の入居者に対応しているかの確認がなされていない、等

【本協会の対応】

- 会員においては、有料老人ホーム入居者基金制度（入居者一人当たり一律終身定額500万円保証）が利用できる。

【必要な規制・対応】

- 老人福祉法上の保全措置は消費者保護上で重要な制度であり、地方公共団体に対し、設置届出時点での指導の徹底を求めた上で、老人福祉法令において個々の入居者に確実に保全措置が講じられているかについても確認すべきことを規定し、指導の強化を図る必要がある。

3. 入居一時金の償却期間について

【現行規制】

- 厚生労働省は、地方自治法上の技術的助言として「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」を策定し、これに基づき地方公共団体ごとに定める「有料老人ホーム設置運営指導指針」によって事業者に対する指導が行われている。
- 入居一時金の償却期間に関する指導指針の規定のうち、特に重要なポイントは以下の通り。
 - －償却年数：「平均余命を勘案し決められていること」
 - －一時金：「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払い金として一括して受領する方式」、「算定根拠を書面で明示すること」
 - －家賃相当額：「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」
 - －返還金算定：「一定期間内死亡又は退去したときの入居月数に応じた返還金の算定方式を明らかにしておくこと。」

【地方公共団体の問題点】

- 老人福祉法上の義務規定があるにもかかわらず、ホーム設置届出前の事前協議において、入居一時金の算定根拠の確認を行わず、償却期間の妥当性について確認を行わない地方公共団体が多く存在するといわれている。

【事業者の問題点】

- 3か月、3年間といった、平均余命等の勘案が見られない事業者が存在。

【本協会の考え方】

- 会員に対しては、入会審査時および入会後の定期・随時に、上記指導指針に基づく確認を行うこととしている。
- 入居一時金の償却期間については、自立者向けホーム、要介護者向けホームの入居者特性に鑑み、入居時年齢や入居者層の平均余命等を勘案して設定がなされるよう、会員に対し指導を行っている。

【必要な規制・対応】

- 消費者保護の観点では、償却期間を含む入居一時金の積算根拠について地方公共団体による適切な指導が必要である。ただし、有料老人ホーム事業は入居者の終身を支える事業であり、一方的に厳しい規制を敷くことには問題がある。

4. 高齢者住まい法との関係

生活支援サービス付高齢者専用賃貸住宅のイメージ

事業イメージ

<要件>

住宅の要件

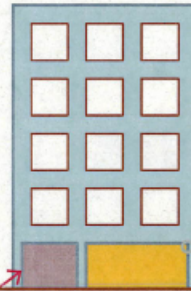
- 原則25㎡以上
※共同利用の居間、食堂、台所等が十分な面積を有する場合は18㎡以上
- 原則、台所、水洗便所、収納設備、浴室の設置
- 原則3点以上のバリアフリー化
(手すりの設置、段差の解消、廊下幅の確保)
※改修の場合であって物理的・経済的に困難な場合はこの限りではない。

サービスの要件

- 緊急通報及び安否確認サービス
- 次のいずれかの者が日中常駐していること
 - ・社会福祉法人、医療法人又は居宅介護サービス事業者の職員
 - ・ヘルパー2級以上の資格を有する者
- 上記の者が常駐するために必要なスペースを設けること

その他の要件

- 原則高齢者専用賃貸住宅として10年以上登録すること
- 高齢者居住安定確保計画等地方公共団体との整合等を地方公共団体が確認したもの



○高齢者生活支援施設を合築・併設する場合は、新築・改修費にも補助

<補助率>

住宅：

- 新築1/10(上限 100万円/戸)
- 改修1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設：

- 新築1/10(上限1,000万円/施設)
- 改修1/3(上限1,000万円/施設)

サービス付き高齢者向け住宅(仮称)について

現 行

高齢者住まい法

高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)／高齢者専用賃貸住宅(高専賃)
／高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)

老人福祉法

有料老人ホーム

新制度案(高齢者住まい法の改正等)

医療・介護・住宅が連携し安心できる住まいの供給を促進するため、国土交通省・厚生労働省共管の制度として、新たに都道府県知事への登録制度として「サービス付き高齢者向け住宅制度(仮称)」を創設
(高齢者住まい法の改正を予定)

【登録基準】(例)

《住宅(ハード)に関する基準》

- ・規模に関する基準(原則25㎡以上。ただし、居間、食堂、台所その他の部分が、高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上)
- ・設備に関する基準(便所、洗面設備の必置)
- ・バリアフリー化

《サービスに関する基準》

- ・高齢者支援サービスを提供すること。(うち、安否確認、生活相談は必須)
[高齢者支援サービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]

【登録事業者の義務】

- ・入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明)
- ・賃貸借方式(利用権方式の場合、居住の安定が図られた契約内容であること(長期入院等を理由とした退去を防止))
- ・前払家賃等を受領する場合の返還ルール及び保全措置

【行政による指導監督】

- ・住宅管理や生活支援サービスに関する行政の指導監督(報告徴収・立入検査・指示等)
- ・地方公共団体における福祉部局・住宅部局の連携

* 高円賃(登録制度)・高優賃(供給計画認定制度)は廃止し、経過措置を設ける。