

平成22年4月21日
(社) 全国消費生活相談員協会

社団法人全国有料老人ホーム協会・厚生労働省に対し要望書を提出

1. 社団法人全国有料老人ホーム協会に要望書提出

平成21年8月28日、社団法人全国有料老人ホーム協会に対し、同協会が「有料老人ホーム標準入居契約書及び標準管理規程」(以下、標準入居契約書)を作成しており、全国の有料老人ホームの契約書のモデルとなっている実態を踏まえ、「標準入居契約書」中の「入居一時金」条項について要望書を提出した。

(1) 要望の主な内容

- ① 標準入居契約書の「入居一時金にかかる考え方 非返還対象分」の記載「目的施設を利用する権利の対価として、入居一時金の15%相当額を直ちに取得します」について、削除若しくは是正を行うこと。
- ② 同じく「返還金の算定方法」のうち、算定式「基本入居金分 $\times 0.85 \times (180\text{月} - \text{経過月数}) / 180\text{月}$ 」における「0.85」について、削除若しくは是正を行うこと。

(2) 要望の主な理由

- ・ 標準入居契約書では、非返還対象分(初期償却)について、「目的施設を利用する権利の対価」と位置付けており、具体的な例示として「入居一時金の15%相当額を直ちに取得します」との記載がある。
- ・ 当協会は、平成20年11月全国の介護付有料老人ホーム120施設の調査を実施した。(調査方法:インターネットを使い、9都道府県の有料老人ホームをランダムに抽出。重要事項説明書等の閲覧調査)
- ・ 調査結果から、ほとんどの施設が入居一時金及び初期償却規定を設けており、
 - ① 入居一時金額は1000万円台から3000万円台までが全体の4割近くであること、
 - ② 初期償却の割合は標準入居契約書で例示している15%を超える施設が6割に達していること、
 - ③ 初期償却金額も100万円台から500万円台が全体の5割を占めており

大変に高額であること、
が判明した。

- このことから、全国の有料老人ホームにおいて、入居一時金および初期償却を規定し、入居者の死亡または退去の際には、初期償却金としてその部分を返還しないという取扱いが一般化していることが認められた。
- 標準入居契約書によれば、入居一時金は、居住部分＋介護等のサービス部分の利用に対する一時金であるが、入居者が毎月支払う利用料(管理費、食費、光熱費など)には、居住部分使用料が含まれていないことからすれば、入居一時金の大部分は、居住部分の使用に対するもの(家賃相当額)である。つまり賃貸借契約と実質は同じであり、本来、途中で契約終了すれば、実際の入居期間をもとに清算するべきものである。入居一時金から初期償却を差し引いて返還することに合理的な理由はない。例えば、大学の入学金は地位の対価とされているが、有料老人ホームに入ることのできる地位は競って得るようなものではなく、地位としての金銭的価値はない。
- 入居者が退去したい場合に、入居した時点で高率・高額の初期償却がなされることにより、転居することができなくなるなどの実質的な不当性がある。
- よって、入居一時金の非返還対象分(初期償却)は、消費者契約法第10条並びに第9条により無効である。

(3) 平成21年12月11日付社団法人全国有料老人ホーム協会から回答(要旨)

- 厚生労働省の標準指導指針が「一時金の算定根拠を書面で明示すること」及び「一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること」と規定していることから、事業者が入居契約書を作成する場合は、指導指針の趣旨に沿うとともに、説明責任を果たすよう指導している。
- 標準入居契約書は雛型であり、全ての事業者に対して拘束力のあるものではない。表題部に記載されている数値・比率に関しても「参考例」として表示している。
- 実際の契約数値の決定は、標準指導指針を踏まえた都道府県の規定に従い、事業者の自主的な判断に任されている。
- 高齢化の急激な進展に伴い、有料老人ホームが急増し、全国で4,200余りあり、会員ホーム数は約530ホームに増加して指導の徹底は難しいが、今後一層の努力を行い、有料老人ホームの健全な発展と入居者の保護に努める。

2. 厚生労働省に要望書提出

平成21年10月1日、当協会から厚生労働省老健局長宛に、有料老人ホーム設置運営標準指導指針について要望した。

(1) 要望の主な内容

厚生労働省老健局長通知「有料老人ホーム設置運営標準指導指針について」の一部改正について（老発第0331002号平成18年3月31日）のうち、9(1)家賃相当額ウ(ウ)において、「一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適正であること。」について、抜本的見直しをされること

(2) 要望の主な理由

- ・ 上記指針が、社団法人全国有料老人ホーム協会の標準入居契約書の規定の根拠と考えられること。
- ・ 標準入居契約書では、非返還対象分（初期償却）について、「目的施設を利用する権利の対価」と位置付けており、具体的な例示として「入居一時金の15%相当額を直ちに取得します」との記載がある。
- ・ 当協会は、平成20年11月全国の介護付有料老人ホーム120施の調査を実施した。（調査方法：インターネットを使い、9都道府県の有料老人ホームをランダムに抽出。重要事項説明書等の閲覧調査）
- ・ 調査結果から、ほとんどの施設が入居一時金及び初期償却規定を設けており、
 - ④ 入居一時金額は1000万円台から3000万円台までが全体の4割近くであること、
 - ⑤ 初期償却の割合は標準入居契約書で例示している15%を超える施設が6割に達していること、
 - ⑥ 初期償却金額も100万円台から500万円台が全体の5割を占めており大変に高額であること、が判明した。
- ・ このことから、全国の有料老人ホームにおいて、入居一時金および初期償却を規定し、入居者の死亡または退去の際には、初期償却金としてその部分を返還しないという取扱いが一般化していることが認められた。
- ・ 標準入居契約書によれば、入居一時金は、居住部分+介護等のサービス部分の利用に対する一時金であるが、入居者が毎月支払う利用料(管理費、食費、光熱費など)には、居住部分使用料が含まれていないことからすれば、入居一時金の大部分は、

- 居住部分の使用に対するもの（家賃相当額）である。つまり賃貸借契約と実質は同じであり、本来、途中で契約終了すれば、実際の入居期間をもとに清算すべきものである。入居一時金から初期償却を差し引いて返還することに合理的な理由はなく、例えば、大学の入学金は地位の対価とされているが、有料老人ホームに入ることのできる地位は競って得るようなものではなく、地位としての金銭的価値はない。
- ・ 入居者が退去したい場合に、入居した時点で高率・高額の初期償却がなされることにより、転居することができなくなるなどの実質的な不当性がある。
 - ・ 入居一時金の非返還対象分(初期償却)は、消費者契約法第10条並びに第9条により無効である。

以上