

平成26年11月28日

東急不動産株式会社  
代表取締役社長 金指 潔 殿

公益社団法人 全国消費生活相談員協会  
理事長 吉川 萬里子



### ご 連 絡

本協会からの平成26年6月2日付「ご連絡」に対し、貴社より2014年7月16日付「回答書（その6）」及び同年10月17日付にて「管理規程」・「重要事項説明書」を頂きました。ご対応ありがとうございます。

貴社ご回答及び資料を拝見しましたが、さらに、下記の点について、明らかにしていただきたく、ご連絡させていただきました。

ご検討の上、ご回答を平成26年12月24日までをお願いいたします。

### 記

有料老人ホームにおいては、事業者が入居者から終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領する場合、当該前払金の算定の基礎を書面で明示しなければならないとされています（老人福祉法29条7項）（サービス付き高齢者向け住宅における家賃等の前払金についてもほぼ同様の規定が置かれています（高齢者の居住の安定確保に関する法律7条6号二））。

1 貴社からの回答書（その6）2項によると、家賃等の前払金の算定の基礎は、「月当たりの賃料額×借主の想定居住月数」というように理解されますがそれでよろしいでしょうか？

2 前払金の返還債務の金額については、貴社作成の入居契約書（一括払方式）（4）「賃料等」の項目及び同契約条項第9条2項において、前払賃料の返還金算定式として、 $前払賃料 \times (甲の想定居住月数 - 現に経過した月数) / 甲の想定居住月数$  が示されていますが、他方で、それとは別に「保険料」として月額賃料の10～20%が「非返還対象賃料」として定められています。

前者については、利用期間に応じた精算をするものと理解できますが、後者の「保険

料」については、①「甲の想定居住月数を超えて契約が継続する場合に備える金額として」、月額賃料の10～20%が「非返還」とされる理由、②入居者の年齢区分に応じて10%、15%、20%という異なった割合が「非返還賃料」として定められている理由が、契約書面上及び契約条項の合理的解釈からも明らかではありません。

老人福祉法の上記「前払金の算定の基礎を書面で明示しなければならない」との規定は、返還債務の金額の算定方法及びその合理性も明らかにすべきことをも求めていると解されますので(平成24年3月16日付け厚労省老健局高齢者支援課事務連絡参照)、上記①、②について、算定方法の合理性も含めて具体的に明らかにしていただきたくお願い申し上げます。

なお、本「ご連絡」並びに貴社からの「ご回答」の内容は、消費者契約法27条に定める消費者に対する情報提供の一環として、本協会において公表することを申し添えます。

以上

(本件に関する連絡先)

〒103-0012

東京都中央区日本橋堀留町2-3-5 グランドメゾン日本橋堀留101

公益社団法人 全国消費生活相談員協会 消費者団体訴訟室

TEL: 03-5614-0543 FAX: 03-5614-0743