

2014年10月17日

公益社団法人 全国消費生活相談員協会御中

東急不動産株式会社
ウェルネス事業ユニット
ウェルネス事業本部シニアライフ事業室

書 類 送 付 状

拝復

清秋の候、貴協会におかれては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。当社事業に関しましては、平素何かとご高配にあずかり厚く御礼申し上げます。

本日、下記書類を送付いたしますので、ご査取ください。尚、9月末を目処に送付させて頂くお約束でしたが、本日付の送付となり、遅れましたこと深くお詫び申し上げます。

既存入居者説明、行政協議を経て、10月20日に行政へ提出する契約関係書類です。

今後とも、宜しくお願い申し上げます。

敬具

記

1. 送付書類

「回答書（その7）」	1部
「入居契約書（月払方式・一括払方式）」	各1部
「重要事項説明書」	1部
「管理規程」	1部

2. 本件の担当窓口

東急不動産㈱ ウェルネス事業ユニット
ウェルネス事業本部 シニアライフ事業室
担当 XXXXXXXXXX 03-5458-0733 (代表)

以 上

2014 年 12 月 24 日

公益社団法人 全国消費生活相談員協会御中

東急不動産株式会社

ウェルネス事業ユニット

ウェルネス事業本部シニアライフ事業室

回 答 書 (その 8)

歳末の候、貴協会におかれては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。平成 26 年 11 月 28 日付けにて貴協会より送付頂きました「ご連絡」書面に次のとおり回答申し上げます。

1. 「家賃等の前払金の算定の基礎」について

家賃等の前払金については、厚生労働省老健局高齢者支援課による平成 24 年 3 月 16 日付け事務連絡「有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」に記載の「1(2)終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合」(以下「事務連絡」という。)に基づき、下表のとおり、借主の想定居住期間(月数)に応じた賃料総額を、当社において「終身にわたる賃料の一括払い」と称して受領しており、「前払賃料(返還対象賃料)」と「保険料(非返還対象賃料)」で構成しております。

「終身にわたる賃料の一括払い」

=「前払賃料」+「保険料」=1ヶ月分の賃料等の額×想定居住期間(月数)

2. 保険料について

(1) 月額賃料の 10~20%を「非返還」とする理由

(2) 年齢区分に応じて 10%、15%、20%という異なった割合を「非返還賃料」として定める理由

月額賃料の 10~20%を「非返還」としているのは、事務連絡に則り、入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、居住継続率が概ね 50%となるまでの期間を考慮して設定した「想定居住期間(月数)」を超えて契約が継続する場合において、事業者は入居者から追加で賃料を徴収しないことから、「想定居住期間(月数)」を超えた時点から入居者の全員が退去する時点(居住継続率が 0%となる)までの予想賃料額を非返還対象賃料として受領しております(当社において「保険料」と称しています。)

当該保険料の割合については、公益社団法人全国有料老人ホーム協会が簡易生命表等の外部データをもとに策定している「外部データを用いた入居一時金の試算」の試算モデルを参考に、「終身にわたる賃料の一括払い」に占める予想賃料額の割合として定めております。

その上で、上記試算モデルにおいて年齢別に算出された予想賃料額の割合(非返還額割合)を当社グループの住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の状況を勘案し、3段階に組分けすることにより、契約者に分かりやすい料率としております。詳細は次頁の『「終身にわたる賃料の一括払い」に占める非返還額割合』をご確認ください。

●「終身にわたる賃料の一括払い」に占める非返還額割合

年齢	全国有料老人ホーム協会 試算モデル算出データ (簡易生命表及び男女比(男性30%女性70%)※を参考)			当社グループの住宅型有料老人 ホーム及びサービス付き高齢者 向け住宅	
	想定 居住年数	非返還額 割合	平均	想定 居住年数	平均
60	29	8.5%	10.7%	27	10.0%
61	28	8.8%			
62	27	9.1%			
63	27	9.1%			
64	25	8.6%			
65	24	10.3%			
66	23	10.7%			
67	22	11.2%			
68	22	9.7%			
69	21	10.1%			
70	20	10.7%			
71	19	11.3%			
72	18	11.9%			
73	17	12.7%			
74	16	13.5%			
75	15	14.5%			
76	15	14.5%	16.3%	14	15.0%
77	14	13.4%			
78	13	14.6%			
79	12	15.9%			
80	11	17.5%			
81	11	15.2%			
82	10	16.9%			
83	9	19.1%			
84	9	16.5%			
85	8	19.0%	19.2%	10	20.0%
86	8	18.1%			
87	7	21.2%			
88～	7	18.4%		10	

※86歳以上は男性10%、女性90%

3. 本回答書に関する当社窓口

東急不動産株式会社
 ウェルネス事業ユニット
 ウェルネス事業本部シニアライフ事業室

連絡先 03-5458-0733 (代表) FAX 03-5458-0610

以 上