

平成 28 年 2 月 26 日

〒 1 0 3 - 0 0 1 2

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 1 0 1 号

公益社団法人全国消費生活相談員協会

会長 金子 晃 様

〒 1 0 7 - 0 0 6 2

東京都港区南青山 2 - 6 - 2 1

TK 南青山ビル

東急不動産株式会社

代表取締役社長 植村 仁



回 答 書

拝啓 ますますご清祥のこととお慶び申
し上げます。

平成 28 年 2 月 19 日付にて貴協会から
弊社宛送付された「差止請求書」（以下「差
止請求書」といいます）を拝受いたしました。
差止請求書では、弊社が設置・運営し
ております有料老人ホーム「グランクレ
ール藤が丘」及びその他の弊社の有料老人ホ
ーム（以下、「本件施設」といいます）に

かかる一括払い方式の入居契約（以下「本件入居契約」といいます）に定める保険料（以下「保険料」といいます）について、「入居日から3ヶ月以内に契約が終了した場合を除き、居住期間にかかわらず返還しない」という条項（以下「本件条項」といいます）が消費者契約法10条に違反するとのこと指摘をいただいておりますので、下記（1）から（2）の通り、ご回答させていただきます。

（1）「保険料」の呼称の是正について弊社が「保険料」と呼称して受領している費用は、厚生労働省老健局平成24年3月16日付老発0316第1号「『有料老人ホームの設置運営標準指導指針について』の一部改正について」（以下「通知」といいます）第1項（3）の算定根拠に従い策定した「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額」（以下「想定期間超家賃」といいます）であり、行政協議を踏まえて規定し、届出が受理された呼称でございます。「保険料」の呼称は、ご入居検討者様へのご説明の際に、ご理解をいただき易いとの認識のもと、使用している次第でございます。


しかしながら、「保険料」という呼称は、



ご入居検討者様に対し家賃債務以外の費用を想起させ、誤解を招く可能性があることから、今後については、通知に基づいた表現に変更いたします。

尚、本件入居契約及び重要事項説明書等における「保険料」の表記変更につきましては、2016年4月以降の運用を目指し、行政との協議を進めると共に、弊社従業員への当該表記の変更内容の通知についても、併せて準備を進めて参る所存でございます。

(2) 本件条項の有効性について



貴協会より平成26年11月28日付「ご連絡」にてご照会があり、弊社より同年12月24日付「回答書(その8)」にてご説明申し上げております内容と重複する面があるかと存じますが、弊社は、下記①から③の理由に基づき、本件条項が消費者契約法10条に抵触するものではなく、有効であると考えております。

① 保険料(想定期間超家賃)は、老人福祉法29条6項に抵触しないこと

通知における第1項(3)及び(4)において、老人福祉法第29条6項が適用される有料老人ホームにおいて、終身にわたる契約の場合には、一時金として、

城
2/26
18

1ヶ月分の家賃相当額×想定居住期間（月数）に加えて「想定期間超家賃」を受領することが可能であるとされております。

本回答書（1）にて記載いたしました通り、本件入居契約における保険料は、通知に記載の「想定期間超家賃」を定めたものですので、当該通知に則り、弊社は、入居者から保険料（想定期間超家賃）を受領することが可能であると考えております。

また、厚生労働省老健局高齢者支援課平成24年3月16日付事務連絡「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」（以下「事務連絡」といいます）第2項（2）記載の「別添の事例2」である「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」第3項（以下「事務連絡事例2第3項」といいます）では、「想定期間超家賃」を、家賃等の前払金の返還債務額から除外しております。すなわち、事務連絡事例2第3項では、「家賃の前払金の算定の基礎」として「（1ヶ月分の家賃）×（想定居住期間（月数））+（想定期間を超



えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額)」と記載されておりますが、当該前払金の返還債務金額の算定方法について、「②入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合」には、具体的な数値例を用いて、「家賃等の前払金の返還債務＝（1ヶ月分の家賃）×12ヶ月×（想定居住期間年数－契約解除までの居住期間年数）」と示しており、「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額」（想定期間超家賃）を、「家賃等の前払金の返還債務」の対象外としております。

本件入居契約における保険料は、「想定期間超家賃」を定めたものでありますので、事務連絡事例2第3項の算定方法によれば、保険料（想定期間超家賃）は、家賃等の前払金の返還債務の対象外であると考えております。

② 保険料（想定期間超家賃）の算出根拠には、合理的な理由があること

保険料（想定期間超家賃）の算出根拠は、平成26年12月24日付「回答書（その8）」にてご説明申し上げました



26
-18

とおり、公益社団法人全国有料老人ホーム協会による「入居一時金算定根拠策定の手引き」に則り、同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」の試算モデル並びに弊社グループにおける有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の実績を勘案し、作成したものです。

よって、保険料（想定期間超家賃）は、業界団体の水準及び弊社での実績という合理的な根拠に基づき算出したものであり、貴協会が差止請求書でご指摘されている①保険料が不当に高額である、②弊社が保険料により過大な利益を得ている、ということにはならないと思料いたします。

③ 入居者は、一括払い方式と月払い方式の選択が可能であること

本件施設のご入居者様は、弊社以外の他の有料老人ホーム及び入居条件等を比較検討し、料金プランにつきましても保険料（想定期間超家賃）を伴わない月払い方式と一括払い方式との比較の中で、自由にご選択できると共に、各契約内容を十分理解して頂いた上で、契約締結に



至っております。

弊社の一括払い方式は、将来にわたっての賃料が入居時に確約するものである為、ご入居検討者様からは、将来的な資金繰りに不安を覚えることなくお過ごしいただける点をご評価いただいている料金プランでございませう。

また、将来、途中解約を行う可能性のあるご入居者様は、月払い方式の料金プランを選択することが出来ますので、本件入居契約における本件条項をもって、直ちにご入居者様の解約の自由を制限しているものではないと思料いたします。

以上の理由から、本件条項は消費者契約法10条に抵触するものではなく、有効であるとの認識のもと事業を進めて参りましたが、これらの解釈に誤りがありましたら、ご指導をいただければと存じます。

貴協会ご多忙の折と存じますが、本件対応に関する補足・追加説明等が必要であれば、資料等を提出いたしますので、引き続きご協議をさせて頂ければと存じます。

何卒、よろしくお願い申し上げます。

敬具



この郵便物は平成28年2月26日 第09057号書留内容証明郵便物として差し出されたことを証明します。

日本郵便株式会社

