

有料老人ホームの契約に関する 実態調査結果概要

平成22年12月17日
消費者委員会

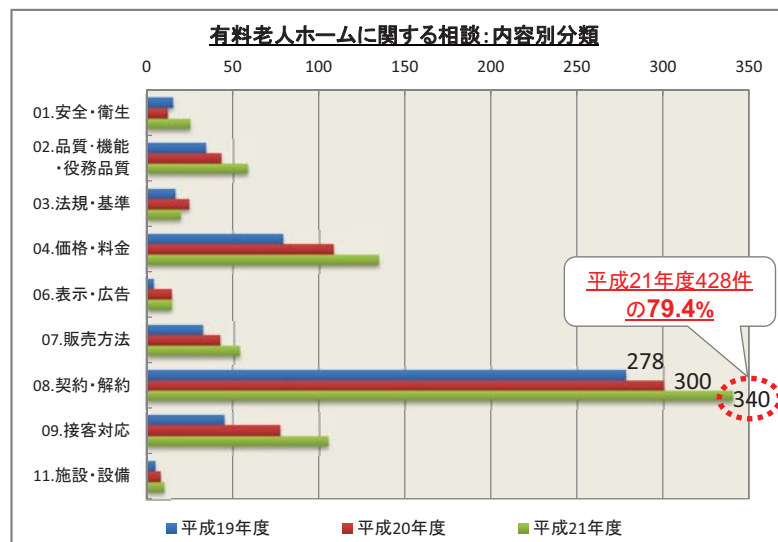
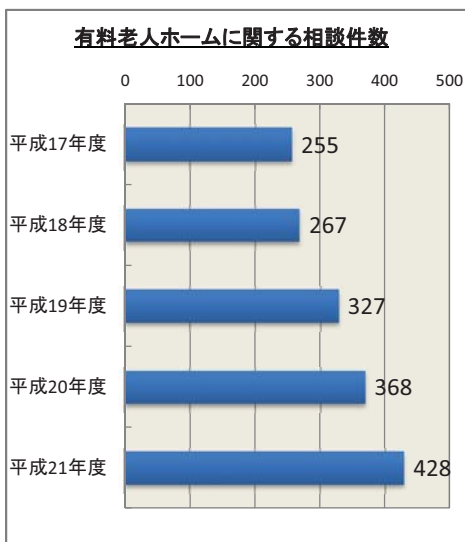
The Consumer Commission

有料老人ホームの契約に関する実態調査

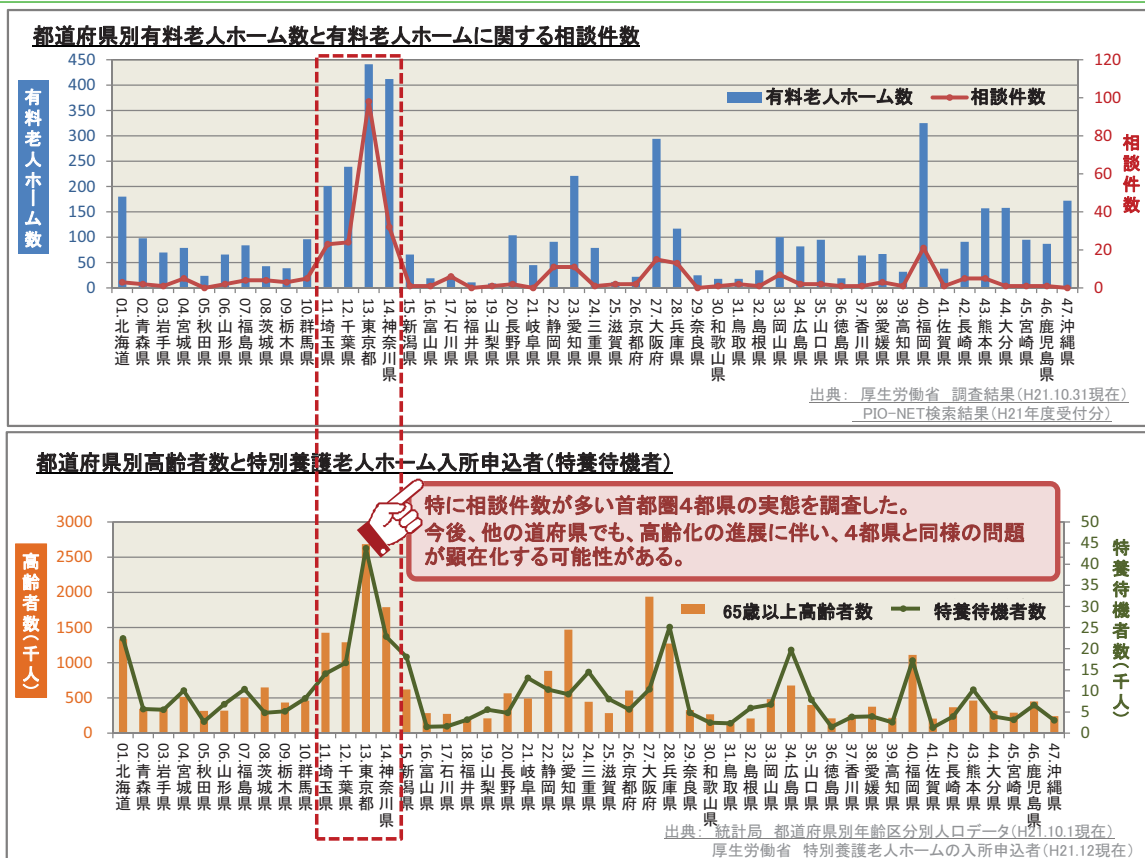
平成22年12月17日
消費者委員会

有料老人ホームの契約に関する相談の概要

- 全国の消費生活センターに寄せられる有料老人ホームに関する相談件数^{*1}は、年々増加しており、昨年度の相談件数は、改正老人福祉法が施行される前の平成17年度対比約1.7倍にまで増加している。
- 内容別にみると、「入居後短期間で退所したが、少額しか返還されない」「退去時に原状回復費用として高額なりフォーム代を請求された」「解約をしたが、返還期日が過ぎても返還金が支払われない」といった「契約・解約」に関する相談が圧倒的に多い。



^{*1} PIO-NET(全国消費生活情報ネットワーク・システム)より出力。「有料老人ホーム」には老人福祉法に定める「有料老人ホーム」及び同様のサービスを行う高齢者分譲住宅を含む。



3

🔥 調査の概要

➤ 調査の趣旨

急速に高齢化が進み、高齢者向けの住宅・施設が増加する中、特に「有料老人ホーム」は、施設数・在居者数ともに高い水準で増加している。一方で、契約に関するトラブルが絶えない状況にあり、抜本的な解決が喫緊の課題となっている。

そこで、消費者委員会では、有料老人ホームの施設数、消費生活センターへの相談件数の多い首都圏4都県の有料老人ホーム*1について実態を調査した。

*1 老人福祉法第29条第1項に規定される施設

➤ 調査の方法

埼玉県、千葉県、神奈川県施設の重要事項説明書 → 各県のホームページより
東京都施設の重要事項説明書 → 東京都福祉保健局より
入手し、データを整理した。

(必要に応じ、(社)シルバーサービス振興会「介護サービス情報公表支援センター」・各施設ホームページより補完)

➤ 調査の内容

- 入居一時金の徴収の有無、金額の実態
- 入居一時金の償却(初期償却率、償却期間)の実態
- 短期解約の特約(90日ルール)についての記載の有無
- 保全措置の実施実態

➤ 調査実施時期

平成22年11月～12月



4

🔥 調査対象の有料老人ホームの概要

	施設数	入居定員	入居状況	
			入居者	入居率平均*1
埼玉県	197	11,206	8,184	79.9%
千葉県	255	15,542	11,801	79.4%
東京都	464	29,256	23,187	82.5%
神奈川県	441	28,923	20,947	75.5%
4都県全体	1,357	84,927	64,119	79.3%

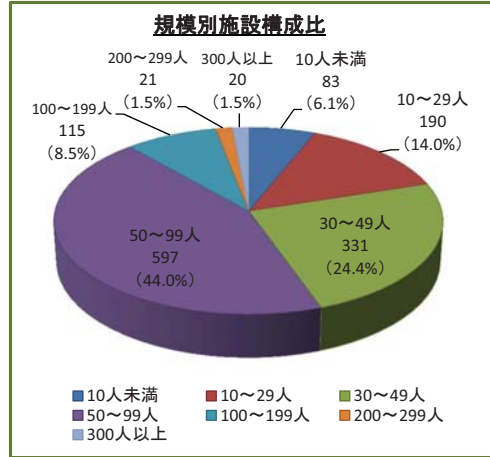
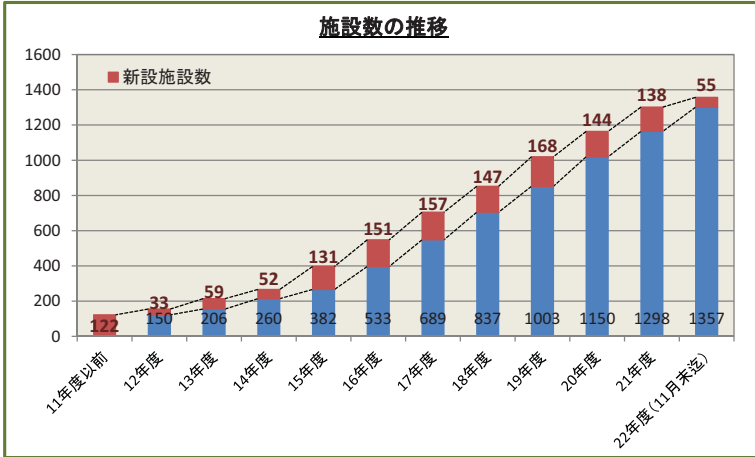
- ❑ H21.10.31現在 届出施設数 1,293施設 (厚生労働省調べ)
- ❑ H21.12現在 特養待機者数 97,324人 (厚生労働省調べ)
- ❑ 有料老人ホーム数は年々増加しているが、平成18年施行の改正介護保険法による特定施設の総量規制^{*2}の導入前後から、新設数^{*3}は頭打ちとなっている。
- ❑ 入居定員10人未満^{*4}の施設は6.1%で、全体の44.5%が50人未満、88.5%が100人未満の施設であった。

*1 入居率平均は、各施設の入居率の平均値

*2 介護保険法第70条第3項・第4項等

*3 「22年度」は平成22年4月1日～11月30日開設分までを集計

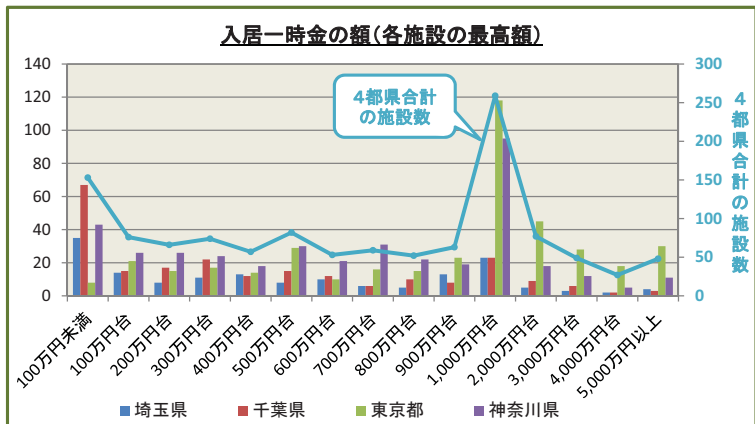
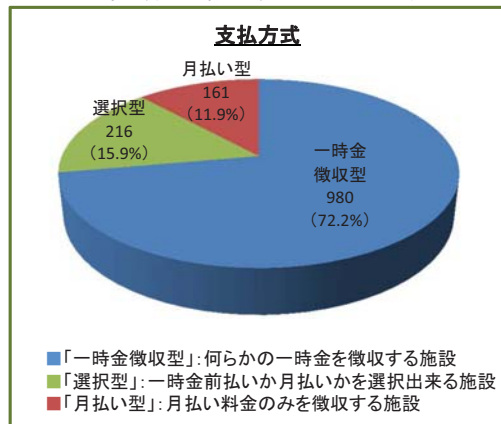
*4 平成18年施行の改正老人福祉法により、有料老人ホームの定義から「高齢者を10人以上入居させていること」という人数要件が廃止された。



有料老人ホームの契約に関する実態調査

🔥 入居一時金について

- ❑ 入居に際して何らかの一時金を徴収する「一時金徴収型」^{*1}の施設が全体の72.2%を占め、一般的な支払方式となっている。
- ❑ 入居一時金の額は、最低額が30,000円から最高額が3億円台まで幅があるが、1,000万円台の施設が多い。入居一時金は、近隣相場及び賃料を基礎として算定した家賃相当額^{*2}がベースとされることが多く、特に東京都では高額な施設が多くなっている。

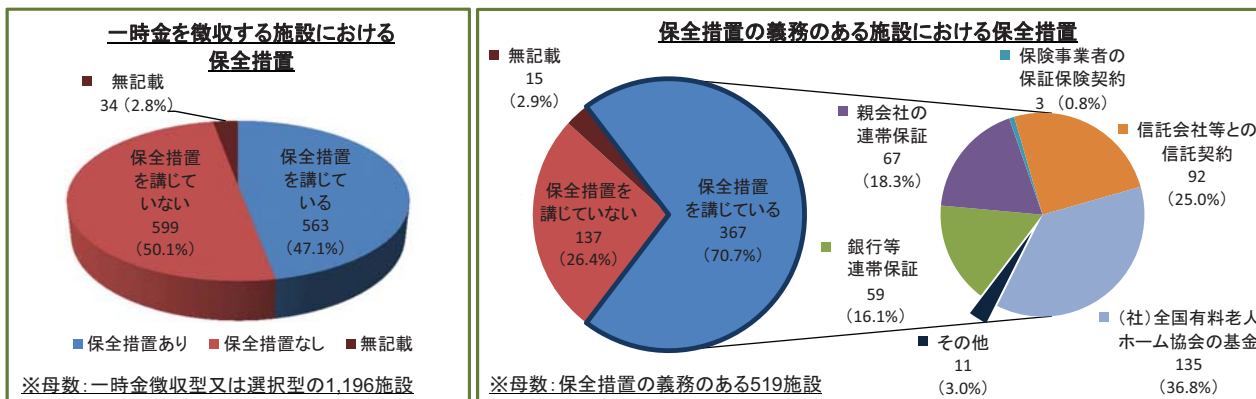


*1 「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(老発第0331002号(平成18年3月31日))において、一時金方式とは「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式」、月払い方式とは「前払金を受領せず、家賃相当額等を月払いする方式」、選択方式とは「入居者により、一時金方式と月払い方式のいずれかを選択」とされている。今回の調査では、「月払い方式」と記載している施設でも、何らかの前払金を徴収する施設を「一時金徴収型」、一時金が月払いかを選択できる施設を「選択型」、月払い料金のみを徴収する施設を「月払い型」として集計した。

*2 「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(老発第0331002号(平成18年3月31日))において、家賃相当額とは「当該有料老人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。」とされている。

入居一時金の保全措置について

- 一時金徴収型・選択型の1,196施設中、保全措置を講じている施設は47.1%であった。そのうち、老人福祉法によって保全措置が義務づけられている¹施設においても、26.4%の施設では、措置の有無について「なし」としており、必要な措置が講じられておらず、法令違反のおそれが放置された状態にある。
- 保全方法は厚生労働省告示²にて5種類の方法が規定されているが、義務のある施設³における保全方法の内訳は、(社)全国有料老人ホーム協会の基金による措置が最も多く36.8%を占め、少数ながら「その他」には、「銀行へ定期預金」「専用口座にて管理」等が含まれ、施設設置者の義務に対する認識不足がうかがえる。



*1 老人福祉法第29条第6項

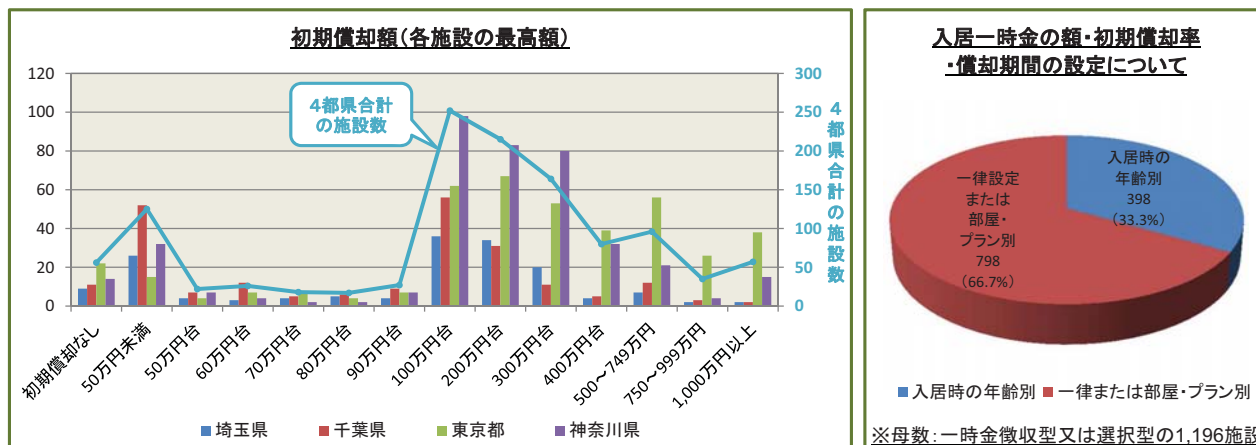
*2 「厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置」(厚生労働省告示第266号(平成18年3月31日))において、保全方法として以下が規定されている。①銀行等による保全金額に相当する部分の連帯保証②指定格付機関による特定格付が付与された親会社による保全金額に相当する部分の連帯保証③返還債務の不履行により入居者に生じた損害のうち、保全金額に相当する部分を保険事業者がうめることを約する保証保険④信託会社等との間における、入居者を受益者とする信託契約⑤高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立された一般社団法人又は一般財団法人との間の保全のための契約で①から④に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの((社)全国有料老人ホーム協会の入居者基金も該当する)

*3 「必要な保全措置が講じられていない」施設には、一時金を一括償却する施設でも90日ルールが記載されていない施設及び平成19年度以降開設で届出日が不明の施設を含んでいる。

7

入居一時金の償却について

- 入居一時金の償却率・償却期間の設定はさまざまであるが、初期償却される額¹は、100~200万円台が多い。初期償却はなく、償却期間内に均等償却する施設も44施設(3.7%)ある一方で、最も初期償却額が高い施設は、4,500万円であった。
- 厚生労働省ガイドライン²では、一時金の償却年数は平均余命を勘案し決められていること、とされているが、入居時の年齢により入居一時金の額や初期償却率、償却期間が異なる施設は、398施設(33.3%)に留まる。残りの66.7%の施設では、入居時の年齢にかかわらず一律の設定もしくは部屋のグレードや支払いプランによる料金体系となっている。



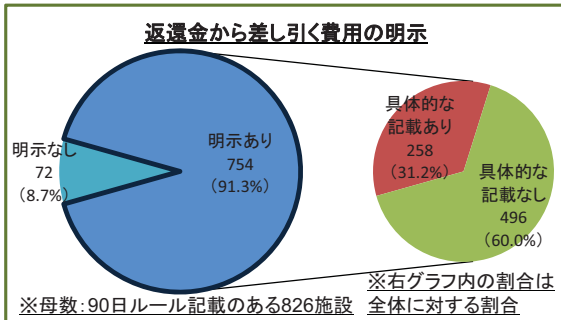
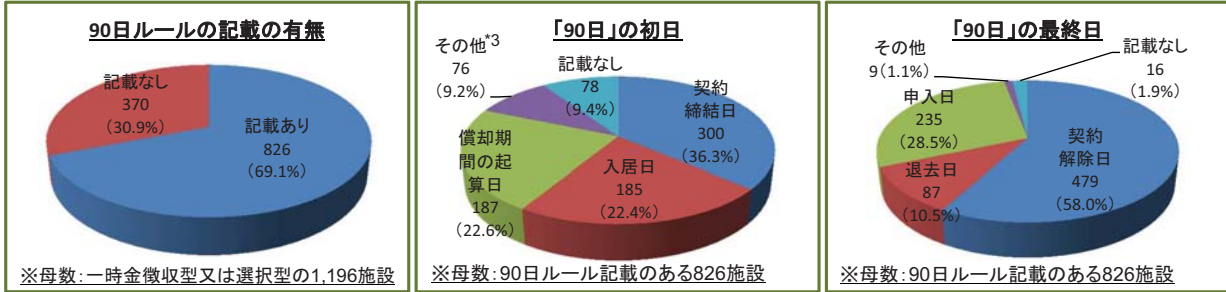
*1 「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(老発第0331002号(平成18年3月31日))において、「一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること。」とされている。

*2 「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(老発第0331002号(平成18年3月31日))において、「一時金(入居時に老人福祉法第29条第6項に規定する前払い金として一括して受領する利用料)の償却年数は平均余命を勘案し決められていること」とされている。

8

短期解約の特例(90日ルール^{*1})について(1)

- 90日ルールに該当する条項については、69.1%の施設が重要事項説明書に記載しているが、「90日」と数える初日と最終日の時点など設定や表現にばらつきがある。
- 返還金から差し引く費用^{*2}の内容について、91.3%の施設では明示されているが、日割り計算の際の1日当たり利用料の額や計算式等具体的・詳細な記載がない施設が多く、全体の60.0%にあたる。



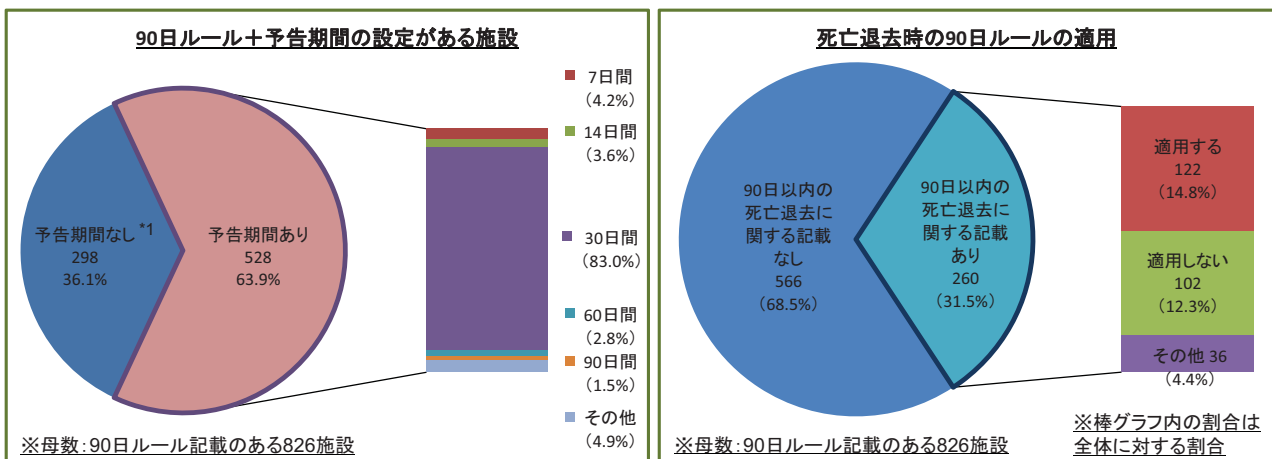
*1 「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(老発第0331002号(平成18年3月31日))において、「契約締結日から概ね90日以内の契約解除の場合については、既受領の一時金の全額を利用者に返還すること」とされている。

*2 「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(老発第0331002号(平成18年3月31日))において、90日以内の契約解除の場合、既受領の一時金の全額を返還する際、「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。」とされているが、「各種サービスの対価」、「リフォーム費用」、「入居者に負担させることが適当と認められる諸費用」、「必要経費」等さまざまな名称で支払いを求める契約内容となっているものが相当数みられた。

*3 起算日の「その他」には、「鍵の引渡し日」「入居一時金の入金日」等が含まれる。

短期解約の特例(90日ルール)について(2)

- 契約解除にあたっては、予告期間を設ける施設も多く、契約解除までの予告期間として7~90日間としており、90日以内の解約であれば予告期間を要さない施設もある一方で、実質的には90日より大幅に短い期間で契約解除を申し出なければ90日ルールが適用されないケースもある。
- 死亡退去時の90日ルール適用について記載がある施設は260施設(90日ルール記載ありの施設のうち31.5%)。そのうちの半数の施設では、死亡退去時は適用しないとされている。「その他」には、「入居者に起因した疾病等による死亡の場合は返還しない」等が含まれる。



*1 90日ルールが設定されていて、かつ予告期間を設定している施設で、90日以内の解約であれば予告期間を要さない施設は「予告期間なし」にカウントした。