

有料老人ホームにおける前払金の実態について（調査）

調査の目的

平成26年度 厚生労働省補助金（老人保健事業推進費等補助金）による調査

事業者及び金融機関、自治体を対象とする調査を通じて、前払金の徴収や保全措置の実施状況の実態把握を行い、消費者保護の観点から前払金徴収や保全措置の実情、課題を分析し、必要な方策の検討を行う。

また、消費者を対象にして、保全措置の理解度、事業者からの説明状況等について調査を実施し、今後の消費者啓発のあり方について検討を行う。

調査内容

(1) 施設長アンケート調査

- ・ 前払金の償却期間、初期償却率
- ・ 保全措置の実施状況、意識調査 など

(2) 消費者アンケート調査

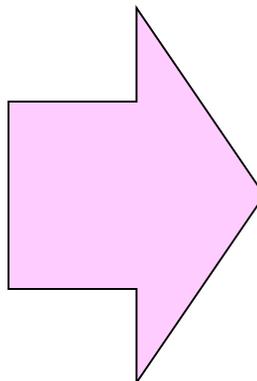
- ・ 入居者等を対象とした、保全措置等の制度理解に関する意識調査

(3) 自治体アンケート調査

- ・ 自治体の指導体制、指導状況 など

(4) 金融機関ヒアリング調査

- ・ 保全措置の状況 など



調査結果

(1) 消費者・事業者に対する前払金の制度周知徹底

(2) 保全措置を講じる上での課題

(3) 行政のチェック機能のあり方

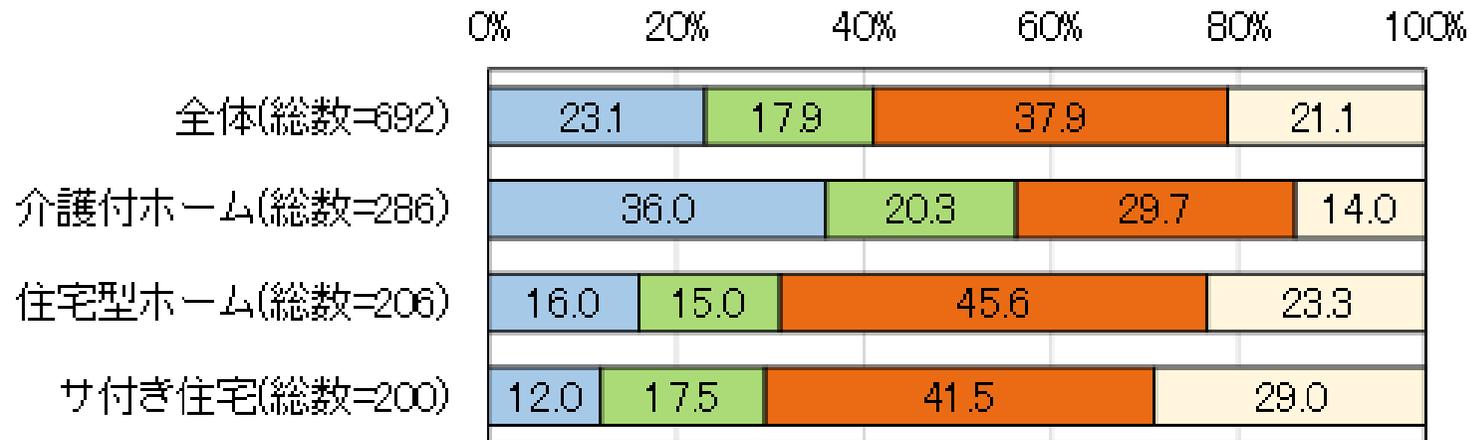
(4) 保全措置等による消費者（入居者）保護の取組み促進

前払金の保全措置等の課題（１）

（１）消費者・事業者に対する前払金の制度周知徹底

保全措置ないし保全措置の義務化については、保全措置が義務化された“平成18年度以降に前払金を支払い入居した”入居者でも56%が保全措置について理解していないなど、消費者、ホーム施設長のいずれの調査からも、その内容について周知が不十分であることが明らかとなった。

「保全措置の義務化」についての認知状況



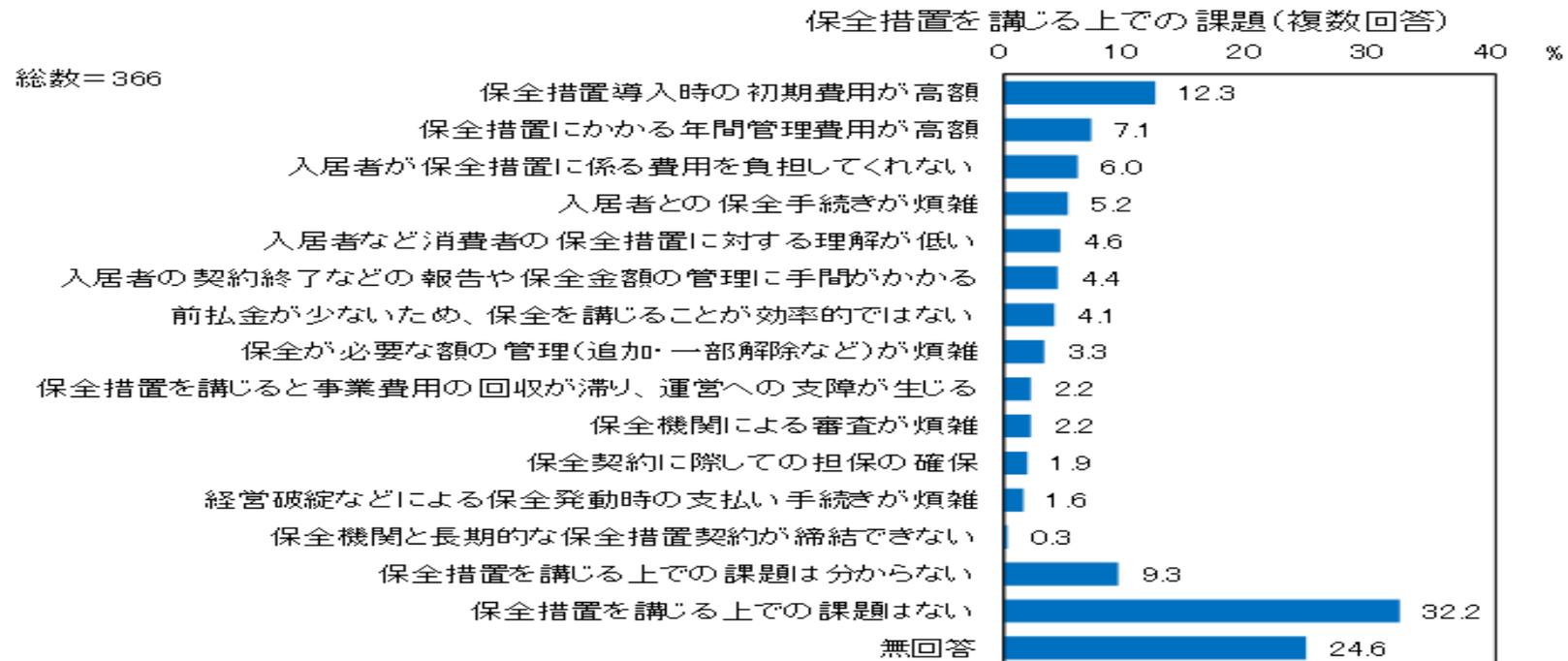
- ある程度の内容まで知っていた
- 名前を聞いたことはあるが、あまり内容までは知らなかった
- 知らなかった
- 無回答

前払金の保全措置等の課題（2）

（2）保全措置を講じる上での課題

ホーム施設長調査では、3割のホーム施設長が「保全措置を講じる上での課題はない」としているが、課題を感じるホームのうち、“保全措置導入時の初期費用”や“保全措置に係る年間管理費用”等の費用負担に関する項目が上位を占めている。

一方、現在採用する保全措置を選択した理由は、費用に関する項目をおさえ「入居者との保全手続きが簡単」が26%と第一位となっており、保全を講じる上で、保全に係る費用負担の軽減や、保全に係る手続き等がホームにとって過度な負担にならないことが重要であると言える。

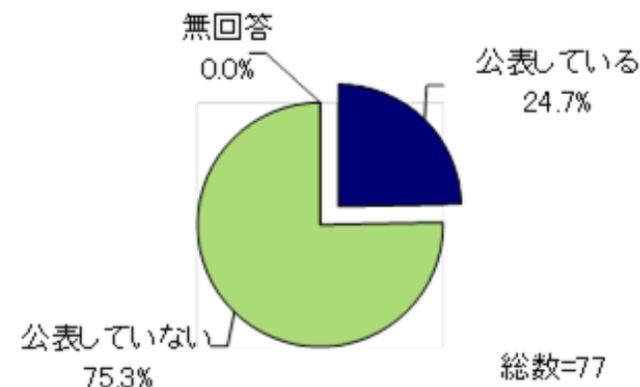


前払金の保全措置等の課題 (3)

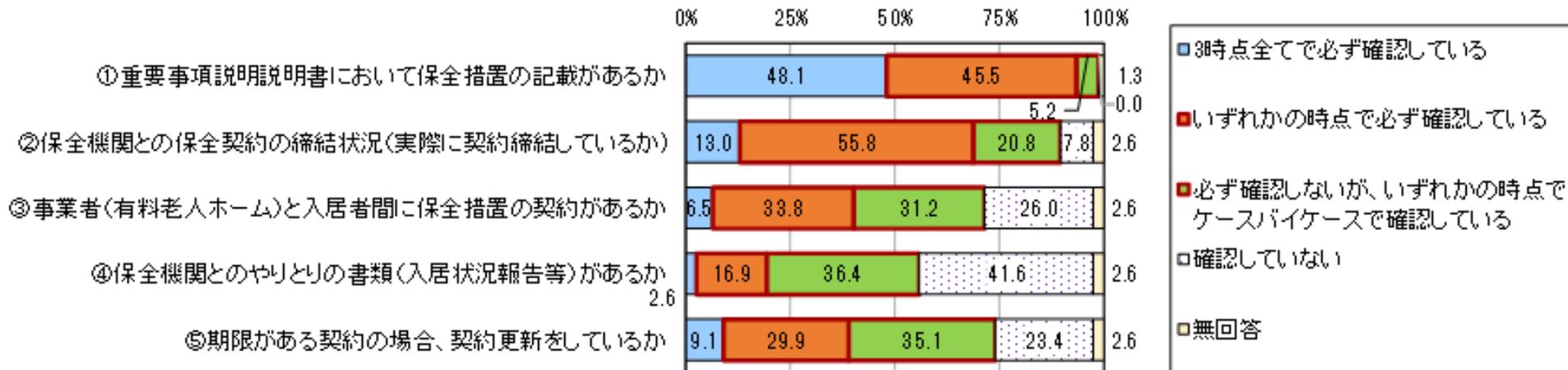
(3) 行政のチェック機能のあり方

事業者の保全措置に関する行政のチェック機能(調査時の確認・指導や保全措置入居者数の把握など)をみると、「重要事項説明書への記載」「ホームの保全機関との契約締結」を除き、およそ1/4以上の自治体が保全機関とのやり取りや実際にホームと入居者間に保全措置の契約があるかまでは確認していない等、具体的な内容まで踏み込んだ確認はされていない。また、ホームの指導指針の遵守状況を公表している自治体は1/4に留まっており、消費者に対する情報開示も消極的である。

一般消費者に対する指導指針の基準の遵守状況の公表有無



前払金の保全措置についての確認するもの(開設以前・定期報告時・立入り調査時の3時点)(総数=77)

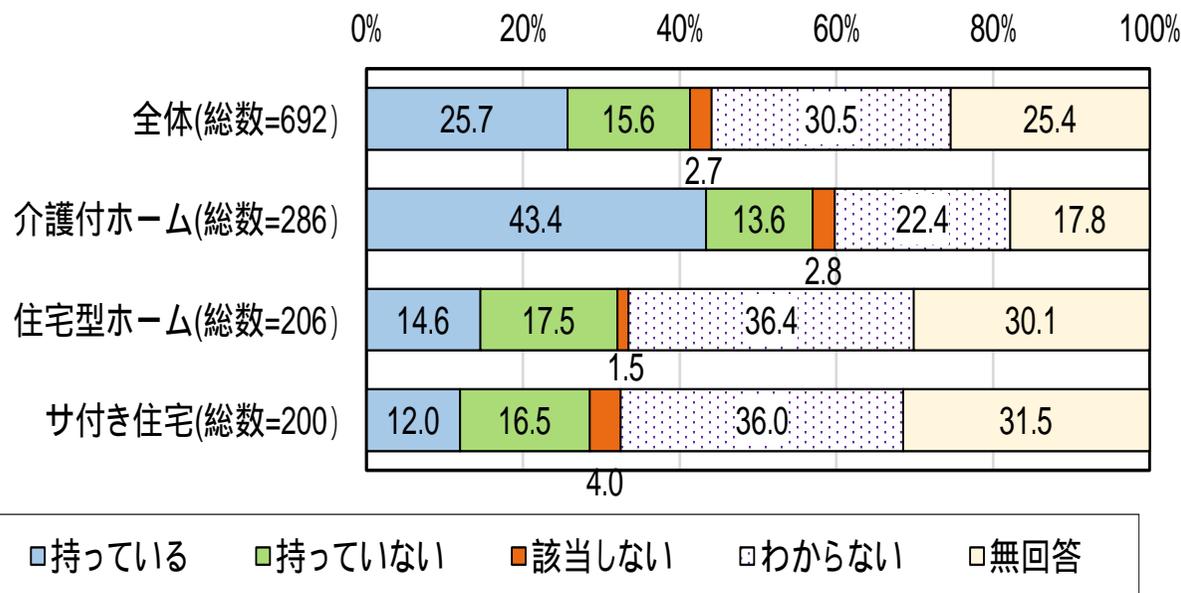


前払金の保全措置等の課題（４）

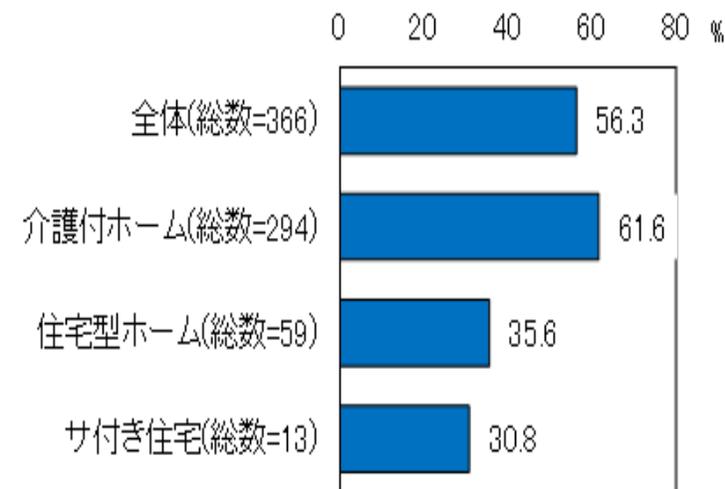
（４）保全措置等による消費者（入居者）保護の取組み促進

保全措置実施の手続き等について、入居者調査、ホーム施設長調査からは、保全措置対象者に対して、保全の証書の交付をしていないホームが少なからずみられた。一方、消費者保護を行う行政は、7割以上の自治体が、保全措置が必要な入居者数を把握していない等、ホームの保全実態を把握していると言い難い現状にある。

保全措置についての保証状や書類の所有



入居者への保全の証書の交付



都道府県等への要請について

有料老人ホームを対象とした指導の強化について（抄）（平成27年3月30日 老高発0330第1号）

（2）有料老人ホームの前払金の保全措置の状況

今回の調査結果では、老人福祉法（昭和38年法律第133号）の規定に基づく前払金の保全措置が義務付けられている施設のうち、保全措置が講じられていない施設が多数存在し、法令遵守が図られていない実態が確認された。調査開始以降、違反物件の割合が1割を初めて下回り、一定程度の改善傾向は見られた。しかしながら、こうした違法な有料老人ホームが依然として多数存在している都道府県等があることは大変遺憾であり、有料老人ホームの市場全体の信頼を揺るがしかねない事態である。

有料老人ホームの入居者を保護する観点から、都道府県等においては、有料老人ホームの事業者に対して指導を徹底していただきたい。

前払金の保全措置を講じていないことは、法令に違反する行為であることをから、前払金の徴収を行う場合には、所要の措置を講ずる必要があることを、貴団体管内の有料老人ホーム事業者に対して周知徹底を図ること。

前払金の保全措置を講じていない有料老人ホームの事業者に対して、老人福祉法に基づく検査、改善命令等、速やかに改善に向けた取組を実施すること。なお、検査の拒否や改善命令に対する違反等を行った事業者に対しては、同法に基づく罰則を適用すること。

有料老人ホームに関する定期的な調査の実施について（抄）（平成27年7月30日 事務連絡）

（3）有料老人ホームの指導の徹底について

今回の調査の過程で未届の有料老人ホームや、前払金の保全措置の義務を履行していない違法な有料老人ホームを把握した場合、指導の徹底をお願いします。

具体的には、未届の有料老人ホームに対して、関係機関と連携して、今まで以上に届出促進のための取組を徹底することや、前払金の保全措置の義務が履行されていない違法な有料老人ホームに対して、老人福祉法第29条第9項に基づく検査、同条第11条に基づく改善命令等、速やかに改善に向けた取り組みの実施をお願いいたします。

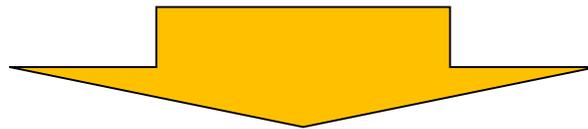
なお、検査の拒否や改善命令に対する違反等を行った事業者に対しては、同法第39条又は第40条に基づく罰則を適用することも見据え、是正の徹底をお願いします。

今後の検討スケジュール

平成27年度 実施状況

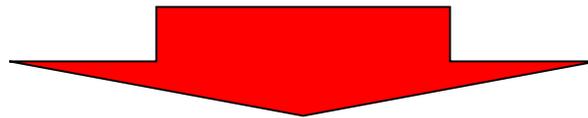
高齢者向け住まいについては、老人福祉法第29条第1項の規定に基づく「届出」を促進するため、都道府県等に対して事業者への指導の徹底をお願いしている。

また、前払金の在り方については、平成26年度に実施された有料老人ホームにおける前払金の実態把握調査((公社)全国有料老人ホーム協会調査、平成27年3月とりまとめ)等を踏まえ、前払金の運用等に関して適正かつ透明性をさらに高められるよう課題の整理等を行い、引き続き検討する。



平成28年 3月末 課題の整理

・事業者団体へのヒアリング実施 など



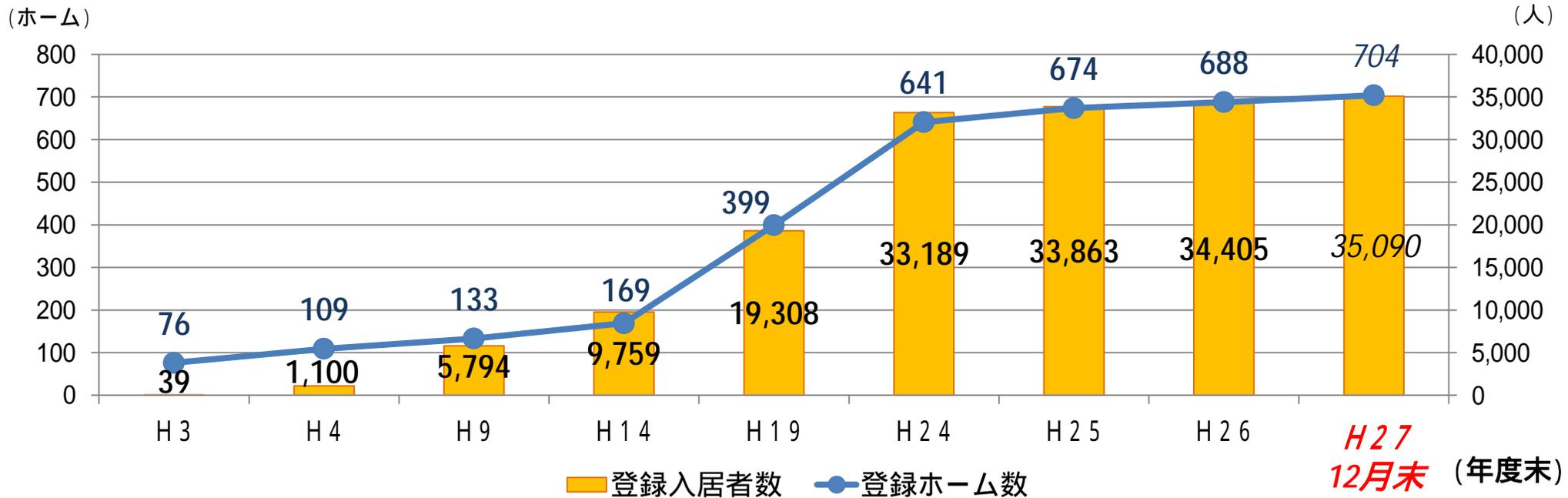
平成28年 4月～ 整理された課題への対策

入居者生活保証制度について

(運用開始:平成3年7月から)

全国有料老人ホーム協会の入居者生活保証制度登録ホームにおいて、倒産等により居住の場の提供及びこれに伴う各種サービス提供に債務不履行が生じた場合に、登録された入居者に対し、この損害賠償の予定額として1人あたり500万円を支払う。

保証制度の運用状況



保証事由発生状況

発生年月	保証事由	入居者数	保証金額
平成8年10月	サービス機能低下	33人	1億6500万円
平成23年7月	民事再生手続	2人	980万円
平成25年11月	破産手続	2人	1000万円

全国有料老人ホーム協会に登録ホームが、経営危機や天災などによりサービスの提供が著しく困難になった場合に、職員の派遣などにより、入居者の生活と事業者の運営のサポート行う。

< 支援内容 >

正会員に倒産又は天災等の事態が発生し、本協会登録ホームにおける各種のサービス提供が著しく困難な状況となり、入居者の日常生活に重大な支障をきたした場合に、入居者の生活について必要最低限の支援を行う。

具体的には、最大5名までの人員派遣(本協会の正会員もしくは事業知識や事業経験を有する第三者)による入居者の相談業務や必要最低限の生活支援上の調整、サービス提供上の業務管理等、入居者に対する直接的な生活支援、及び生活サービスの提供に係るものとし、入居者に対する食事及び介護サービスの提供状況等を重視する。

< 支援実績 >

・平成13年1月(不動産競売開始決定)・・・協会が事業承継先を選定した。

・平成23年3月(東日本大震災) ……被災した23登録ホーム(入居者数約1,500人、うち要介護者数約900人)に対し、93会員と2個人からの物資提供等を取りまとめ、救援物資を輸送した。避難希望入居者受入れ可否を取りまとめ、23登録ホームに200ホーム(700人分超)の情報を提供した。非登録ホームに対しても情報を提供した。

倒産等による事業引継先の確保の主な事例

入居者生活保証制度や入居者生活支援制度によらず、協会において取組をした事業引継先の確保の主な事例は次のとおり。

事由発生年月	事由	対応内容の概要
平成18年3月	会社更生手続	管財人に対して、入居一時金未償却残高の保全および終身利用権保護の要望書を提出した。
平成23年3月	民事再生手続	代理人弁護士および民事再生監督員に対して、入居者保護を第一とした事業承継とするよう要望書を提出した。
平成25年11月	破産手続	入居者の受け入れ先を確保し、破産手続開始を申し立てることを決定した後に会員から報告を受け、入居者保護が図られるよう手続きの進め方を中心に支援した。
平成26年10月	民事再生手続	民事再生手続開始の申立て後に会員から報告を受けた際、代理人に手続内容のヒアリングを実施し、入居者保護の観点から特段の問題がないことを確認した。