

平成 22 年 12 月 15 日

国土交通省住宅局長 川本正一郎殿
厚生労働省老健局長 宮島 俊彦殿

高齢者住宅経営者連絡協議会
会長 森川 悦明

要 望 書

国土交通省および厚生労働省より示されているサービス付き高齢者向け住宅（仮称）の制度案に対して、私たちは以下の点を要望致します。

先にご報告させていただいた平成 22 年 11 月 25 日付「高齢者住宅の在り方に関する提言」にも示した通り、これからの高齢者住宅の在り方については多面的積極的なご検討をお願いするとともに、民間事業者が積極的に高齢者住宅事業に参入できるよう、特段のご配慮をお願いいたします。

要望事項

1、 一時金に関する事項

家賃相当額、各種のサービス対価の平均居住期間に対する費用、開業費を入居時一時払いの前払金として、現状通り徴収する。

開業費、目的施設の長期にわたる修繕費用、想定以上の長寿に対応するリスク費用を、初期償却の対象とする。

その算定は事業者の責任において定め、その算定根拠を契約当事者に対して説明責任を負うものとする。万一、説明責任に不足があるとするならば、契約当事者が納得できるよう、事業者はより一層の説明努力を要するものとする。

高齢者の住まいを提供する事業者の創意工夫による商品開発は、今日多くの消費者に支持されており、この実績を行政によって損なわれるものであってはならない。初期償却の定量は事業者の責任のもとにあくまで設定されるべきものである。

2、 短期退去に対する返還金の扱い

クーリングオフは 90 日間とし、死亡退去か生存退去かは問わない。一時金はいったん契約者に返還し、月額の家賃とサービス対価を使用期間分のみ徴収する現行制度に加えて、初期償却を実施する事業者は、3 か月を超え 6 か

月以内の生存退去者に対して初期償却額の半額を返還する。
余命数カ月と宣告されたガン末期患者の受け入れなどを積極的に行う観点から、6か月から1年間の有期契約を認め、1カ月当たりの費用を明示し退去時に精算する。

3、 入居者およびその家族からの苦情の対応について

本協議会はサービス付き高齢者向け住宅（仮称）の登録事業者、現行制度の有料老人ホーム及び高齢者専用賃貸住宅の苦情受付窓口を独自に設置する。苦情の事実確認を事業者に行い、その事実が確認された場合、事業者名とその内容を公表する。

匿名者からの苦情の受け付けは行わない。

国民生活センター、消費者委員会、消費者センター、各種行政の苦情窓口、全国有料老人ホーム協会ですでに受け付けられた有料老人ホーム及び高齢者専用賃貸住宅の苦情の公表を要請する。（直近2年間）

4、 情報の開示義務

サービス付き高齢者向け住宅（仮称）の登録事業者は、現行の特定施設入居者生活介護と同様の情報開示義務（重要事項説明書など）を負うものとする。必須サービスのみを行う事業者と、食事および介護サービスを行う事業者を区分して登録する。さらに介護を行う事業者のうち、特定施設の指定を受けた事業者と、それ以外の居宅サービスや地域密着型サービスを行う事業者とを区分表示する。

5、 サービス付き高齢者向け住宅（仮称）の登録対象を拡大

高齢者向け賃貸住宅と有料老人ホームを登録対象としているが、同様の高齢者向け賃貸住宅であるシルバーハウジング、有料老人ホームと同様に特定施設の対象であるケアハウス（軽費老人ホーム）、入居者の多数が認知症の症状を持つ介護付き有料老人ホームと、重度要介護者が増加している認知症高齢者向けグループホームに存在の差異がなくなっていることから、これらのものをすべてサービス付き高齢者向け住宅（仮称）の登録対象に加える。

以上