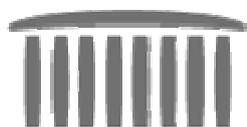


**高齢者住宅の
入居一時金に関する提言**
～入居一時金の正しい理解のために～

2011年12月1日



高齢者住宅経営者連絡協議会
The Council of Senior Housing Industry Executives

一 目 次 一

高齢者住宅経営者連絡協議会 入居一時金検討委員会について	1
1. 高齢者住宅経営者連絡協議会の設立の目的	
2. 入居一時金検討委員会の趣旨・目的	
3. 入居一時金検討委員会委員	
4. 入居一時金検討委員会の活動スケジュール	
5. 消費者団体・高齢者住宅団体・金融機関等へのヒアリング	
I 提言の趣旨	5
1. 良質な高齢者住宅の供給促進と消費者の利益確保のために入居一時金方式はどうあるべきか	
2. 提言の内容	
II 高齢者住宅の入居一時金に関する提言	
1. 一時金方式の位置づけ（誕生経緯）と意義、事業者の説明責任	
提言 1 入居一時金方式は長年の実績と一定の消費者支持があるものの、情報開示の徹底や月払い方式の増加という流れを鑑みつつ、仕組みやメリット・デメリットについて、事業者は消費者に明確に説明できるようにしなければならない	9
2. 入居一時金方式に係る昨今の状況や問題提起に対する考え方	
提言 2 入居一時金方式を採る場合、初期償却および償却期間については根拠のある算出を行い、消費者・行政に明確に説明をするべきである。また、入居一時金以外の一時金は、老人福祉法改正の趣旨に則り、3年以内には是正するべきである	18
提言 3 短期解約特例制度は、入居一時金の仕組みの欠点を補うため当然であり、より徹底するべきである	23
提言 4 入居一時金の保全措置に加えて、入居者の暮らしの保全を確保するべきである	26

3. 入居一時金保全措置の選択肢の拡大

- 提言 5** 入居一時金の保全措置として、親会社による連帯保証の仕組みを継続するべきである……………30
- 提言 6** 入居一時金保全措置の選択肢を増やすという観点から、入居者・家族が自ら選択できる「入居者個人による信託設定方式」を提案する……………32
- 提言 7** 入居一時金保全措置の一つである保険事業者による保証保険は、選択肢として掲げられていながらも有名無実化しており、実際に利用できるようにするための対策が必要である……………35
- 提言 8** 健全な高齢者住宅市場の形成に貢献するという観点から、社団法人全国有料老人ホーム協会は、協会加盟時の入会金や入居者基金制度の費用を低額化するなどして、多くの事業者が低負担で同協会の一時金保全システムを利用できるようにするべきである……………37

4. 入居一時金方式の適切な運用のための提案

- 提言 9** 高齢者住宅を利用したいと考える消費者に対しては多様な選択肢を用意することが望ましく、入居費用の支払い方式についても、入居一時金方式を採るすべての運営事業者が月払い方式の選択肢も設けるべきである……………40
- 提言 10** 高齢者住宅の費用については、支払い方式の違いに関わらず、わかりやすい「めやす月額費用」を利用者に示せるよう、高齢者住宅業界共通の開示ルールをつくるべきである……………42
- 提言 11** 介護一時金については廃止し、月額費用として徴収するなど、消費者にとってわかりやすい仕組みを構築するべきである……………44
- 提言 12** 超高齢化・長寿化が進む今後、最期まで住み続けられる保障と終末期までのケアの提供が高齢者住宅に求められる使命であり、予想される入居者の重度化とターミナルケアへのニーズに十分対応できる高齢者住宅を供給していかなければならない……………47
- 提言 13** 今後、高齢者住宅の社会的ニーズはますます高まっていく。われわれは、その期待に真摯に答えていかなければならない……………50

【巻末資料】

高齢者住宅経営者連絡協議会会員向け「入居一時金に関するアンケート調査」の結果.....	53
高齢者住宅経営者連絡協議会 会員名簿.....	69

高齢者住宅経営者連絡協議会 入居一時金検討委員会について

1. 高齢者住宅経営者連絡協議会の設立の目的

高齢者住宅経営者連絡協議会（以下、本協議会）は、高齢者住宅業界の発展と地位向上を目指すことを目的として、2010年4月に設立された任意団体である。

高齢者住宅の経営に携わる者が広く集い、経営上課題となる事項を改善するための協議を行うとともに、社会に対して高齢者の住まいに関わる様々な情報を発信し、また高齢者住宅業界の振興の妨げとなる事項の改善や高齢者住宅のあり方に関する政策提言等を行うこととしている。

2011年11月30日現在、52団体（株式会社46社、社会福祉法人4法人、医療法人2法人）が加盟している。

2. 入居一時金検討委員会の趣旨・目的

有料老人ホームについては、2006年に改正老人福祉法が施行され、入居者保護策の強化という観点から、有料老人ホームの設置者に対し、家賃等を前払金として一括受領する場合に必要な保全措置を講じることや、都道府県の立入検査権の付与など一定の規制強化が行われた。しかし、その後も有料老人ホームの施設数増加とともに有料老人ホームに関する相談件数も増加しており、中でも「契約・解約」に関する相談が多数を占める上、家賃等の名目で徴収される入居一時金の返還金にかかる苦情が多いとの指摘もなされている¹。こうしたことから、有料老人ホームを運営する事業者に対しては、特に一時金方式に係る対応について、近年行政や消費者団体などから厳しい評価をなされる状況にある。

一方、2011年10月に改正高齢者住まい法が施行され、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が始まったが、国の積極的な供給促進策などもあり、今後新規供給が増大すると見込まれている。主に高齢者専用賃貸住宅（高専賃）の仕組みを踏襲しながら法制化が進められたサービス付き高齢者向け住宅については、月払い方式を採るものが多いと想定されるものの、家賃の前払金等の入居一時金を徴収する場合にあっては、有料老人ホームと同様の契約・解約、入居一時金の返還に係る入居者とのトラブルが生じる可能性を包含しており、入居一時金方式を採るサービス付き高齢者向け住宅についても、有料老人ホーム同様に厳しい指摘を受けることが想定される。

¹ 独立行政法人国民生活センターホームページ（消費生活相談データベース）の公表資料などによる。

一時金方式を採る有料老人ホームが全国に数十、数百カ所しかなかった頃と比べ、現在では有料老人ホームだけでも全国に約 6,100 カ所（定員約 26.4 万人分）、その他に認知症高齢者グループホーム、高齢者向け賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅）、シルバーハウジング、ケアハウスなど様々な高齢者住宅が存在し、介護保険施設も含めると、定員ベースで約 161 万人分（65 歳以上高齢者人口の約 5.4%分）の高齢者住宅が供給される時代となった（2011 年 7 月現在）。高齢者住宅が社会に浸透するとともに、今後一層の増大が見込まれる中では、入居一時金に関する指摘や意見などにも真摯に耳をかたむけ、事業者として最善の対応を採っていかねばならない。

本協議会では、上記のような動向を踏まえながら、高齢者住宅の入居一時金について検討を行うため、2011 年 3 月に本協議会内に「入居一時金検討委員会」を設置し、入居一時金について指摘される課題や問題点などを整理し、高齢者住宅運営事業者としてどのような姿勢で一時金方式の運用に当たればよいのかを検討するとともに、一時金方式の健全な運用のために制度・政策の改善や市場環境の整備について一定の提言を行うこととした。また、当該成果を提言としてまとめ、国や地方自治体、関係各所、消費者に広くアピールしていくこととした。

3. 入居一時金検討委員会委員

- ◎三重野 真 : 株式会社荒井商店 取締役
 - 池田 利幸 : オリックス・リビング株式会社 執行役員管理部長
 - 碓田 茂 : 株式会社サミュエル 代表取締役
 - 川勝 陽一 : 社会福祉法人聖隷福祉事業団 高齢者公益事業部 執行役員部長
 - 田村 明孝 : 株式会社タムラプランニング&オペレーティング 代表取締役
 - 吉村 直子 : 株式会社長谷工総合研究所 主任研究員
 - 長田 洋 : 株式会社ベネッセスタイルケア 新規事業開発室 室長代理
 - 白井 修 : 株式会社ユニマットそよ風 取締役 開発本部長
 - 高橋 正 : 株式会社ユーミーケア 代表取締役
- (委員会事務局) 高齢者住宅経営者連絡協議会事務局

(団体名 50 音順／◎：委員長、○：副委員長)

4. 入居一時金検討委員会の活動スケジュール

2011年 3月4日(金)	<ul style="list-style-type: none">・高齢者住宅経営者連絡協議会役員会にて、入居一時金検討委員会の設置を決定・第8回高齢者住宅経営者連絡協議会定例会にて、委員会の設置および選出委員を報告
3月29日(火)	第1回委員会
4月14日(木)	第2回委員会
4月28日(木)	第3回委員会
5月12日(木)	第4回委員会
5月26日(木)	第5回委員会
6月9日(木)	第6回委員会
6月23日(木)	第7回委員会
7月14日(木)	第8回委員会
7月28日(木)	臨時委員会
8月11日(木)	第9回委員会
8月25日(木)	第10回委員会
9月8日(木)	第11回委員会
10月14日(金)	役員会に素案報告
12月1日(木)	提言書とりまとめ

5. 消費者団体・高齢者住宅団体・金融機関等へのヒアリング

入居一時金検討委員会では、2011年4月以降、消費者団体・高齢者住宅団体・金融機関等へのヒアリングを行い、高齢者住宅の入居一時金に関する諸情報や意見を収集・整理するなどの活動を実施した。

4月14日(木)	三菱UFJ信託銀行 リテール企画推進部 戦略企画室 戦略グループ グループマネージャー：大矢裕二氏 リテール企画推進部 PB 相続業務グループ 調査役：田中彰一氏 日立キャピタル信託(株) 信託営業部 部長：橋本淳氏 信託営業部 主任：北村威氏 信託営業部 音峰理加氏 日立キャピタル(株) 東京第二営業本部 営業第三部 西山貢司氏
4月28日(木)	東京海上日動火災保険(株) 本店営業第六部 営業第一課 課長：高橋智宏氏 資産運用第三部 保証信用保険グループ 課長代理：前田義光氏 セコム損害保険(株) 総合企画部 部長：村上建之氏 本店営業部 第二課 課長代理：佐川重雄氏
6月9日(木)	社団法人全国有料老人ホーム協会 総務部長：灰藤誠氏
6月23日(木)	みずほ銀行 新宿南口支店 副支店長：本間雅博氏 新宿南口支店 渉外2課 課長：渡辺宏志氏
6月28日(火)	適格消費者団体・認定NPO法人 消費者機構日本 専務理事：磯辺浩一氏 社団法人全国消費生活相談員協会 理事長：丹野美絵子氏
7月8日(金)	東京都福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課 施設運営担当係長：桑田朋子氏 高齢社会対策部 施設支援課 施設運営係 塩谷知行氏
7月14日(木)	(株)アヴァルセック 代表取締役：有田明浩氏

注) 所属・役職については、ヒアリング日時点のものである。

Ⅰ 提言の趣旨

1. 良質な高齢者住宅の供給促進と消費者の利益確保のために入居一時金方式はどうあるべきか

高齢者人口の増加とともに増える高齢者住宅

少子高齢化の進展、家族関係やライフスタイルの変化などにより、一人暮らしや夫婦のみの高齢者世帯が急増し、高齢者住宅の需要はますます高まりつつある。現在、法人の形態を問わず様々な分野から多くの事業者が市場に参入し、多種多様な高齢者住宅が供給されている。

急速な高齢化を見据えて、2000年に介護保険法、2001年に高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）、2006年には改正介護保険法、改正老人福祉法、2009年には改正高齢者住まい法が施行されるなど、介護や日常生活支援などのサービスが付いた高齢者住宅の供給が促進されるための制度的環境も整えられてきている。

有料老人ホームについては、介護保険制度が始まった2000年以降、特定施設入居者生活介護の指定対象となる介護付が急増し、その後多くの自治体で総量規制による新規開設の制限を受けながらも、一方で住宅型が増えるなど、介護保険3施設以外では最も供給ボリュームの大きい高齢者住宅として一定の役割を果たしている。

一方、2005年12月から登録制度が始まった高齢者専用賃貸住宅（高専賃）については、2009年5月に改正高齢者住まい法が成立し、同年8月（一部2010年5月）に施行された。これまで国土交通省の所管だった同法を厚生労働省との共管にすることや、高専賃を含む高齢者円滑入居賃貸住宅に住戸の最低面積や設備要件など一定の登録基準を設け、都道府県の指導監督権限を強化するなどの改正がなされた。

さらに、国土交通省と厚生労働省は2011年に再び高齢者住まい法を改正し、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度を創設した（2011年10月20日施行）。都市部を中心に今後さらに増加する高齢者に対して、医療・介護・住宅が連携し、住み慣れた地域で安心・安全に暮らせる住まいの整備を目指している。

昨今、なぜ入居一時金方式に関する指摘が増えているのか

有料老人ホームなど的高齢者住宅では、費用の支払い形態の一つに入居一時金方式があるが、特に有料老人ホーム（無届ホーム・シニア向け分譲マンションを含む）においては、25.4万戸の供給のうち6割に相当する15.8万戸で一時金方式を採用しており、推定約14万人の高齢者が当該方式により有料老人ホームに入居しているという実績がある（2011年7月現在）。

しかし、有料老人ホームの施設数増加とともに有料老人ホームに関する相談件数

が増加し、中でも「契約・解約」に関する相談が多数を占める上、家賃等の名目で徴収される入居一時金の返還金に係る苦情が多いとの指摘を、近年行政や消費者団体などから受けるようになってきている。

また、東京都は2011年9月、「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」を改正し、「一時金」を「前払金」と言い換えた上で、「前払金の家賃等の対価であることに照らし、前払金の全部又は一部を返還対象としないことは、適切でないこと」と明記し、初期償却が不適切であるとの解釈に基づき、有料老人ホーム事業者の指導を行うようになった。

入居一時金方式に関連して、消費者団体等から上述のような指摘がなされるようになり、また一部の地方自治体で一層踏み込んだ施策をとるようになった背景には、以下のようなことが要因として考えられる。

【入居一時金方式に係る指摘が増えている要因として考えられること（仮説）】

- ①高齢者住宅ごとに入居一時金の額が数十万円から億を超えるものまで大きな差がある上、初期償却の割合にもばらつきがあり、特に入居期間が短期で終了した入居者やその家族に不満を生じさせているのではないか。
- ②有料老人ホームにおいては短期解約特例制度（通称「90日ルール」）に基づく返金のガイドラインが定められているが、ガイドラインの解釈に幅があるなどすべての事業者で遵守されているとは言いがたく、特に重度の要介護状態等で入居した後、短期間で死亡退去となった入居者の家族を中心に誤解を生じやすい状況が一部にあるのではないか。
- ③都市部においては、医療機関から退院した後の住み替え先の選択肢としても有料老人ホームが一般に普及してきているが、「公的な老人ホーム」として契約内容に決められたルールがあると誤解されたり、退院を迫られるなど心理的に余裕のない状態で急いで入居検討を行い、契約内容の確認が不十分なケースがあるのではないか。
- ④一部の事業者では、そもそも契約時の説明が十分ではなく、これにより入居者やその家族が契約内容の詳細を正しく理解（把握）できないまま入居に至る状況が生じているのではないか。また、こうした問題の背景には、事業者と入居者との間で交わす入居契約書の書式や用語が事業者によりまちまちであり、業界として統一されていないことなども影響しているのではないか。

上記の仮説の一部については巷間話題となったり、行政や消費者団体等から指摘を受けたりもしているが、今般本協議会で会員事業者を対象に実施した「入居一時金に関するアンケート調査」（➡53ページ～、巻末資料参照）の結果をみる限りでは、本協議会の会員事業者が運営する高齢者住宅において、これらの仮説に起因す

るような問題や苦情等はほとんど起きていない。

本協議会の会員事業者としては、高齢者住宅を選択した入居者およびその家族の利益確保に加えて、生活上の安心・安全を保障するために最大限の努力を払い、健全な経営を行っていかねばならないと常日頃から襟を正しているところである。しかし、会員外のこととはいえ、ごく一部の悪質事業者が上記の仮説に関連して、消費者との間でトラブルを起こしたり、消費者に不利益を被らせるような事態を生じさせているとすれば、本協議会としても看過できるものではない。

消費者の選択肢を増やすことが望ましいとの立場で捉えたい入居一時金方式

ところで、前述したような入居一時金方式にまつわる問題として指摘されている事項は、入居一時金方式そのものが問題であるがために生じる（生じやすい）のだろうか。

この問いに対する一つの答えとしては、入居一時金方式が介護保険制度も存在しない頃、入居者同士の互助システムとして誕生し、40年間という長い歴史の中で活用されてきたこと、また現時点で約14万人という多数の人々がこの方式を選択して有料老人ホームなどの高齢者住宅に入居しているという現実が物語っている。

長年の歴史と利用者の実績からいえば、人生の最後を暮らす場所の居住費の支払いにおいて、亡くなるまでの全額を入居時点で支払うという方法は、高齢期の新たな収入源の発生や収入増が期待しにくい高齢者にとっては大いに安心感のあるシステムとして、社会に一定程度認知されているといえるのではないだろうか。

しかし、その一方で、団塊世代が高齢者の仲間入りをしてきている現在、特別養護老人ホームを代表とする公的介護施設の増加が見込みにくい状況である以上、まとまった資産保有を前提とした入居一時金方式のみで高齢者住宅が供給されるのでは、利用者に提示する選択肢としてはあまりに乏しいことも否定できない。実際、この数年、有料老人ホームにおいても、まとまった一時金を必要としない月払い方式を採るところが次第に増えてきていることから、入居一時金方式一辺倒ではない複数の支払いシステムの整備が不可欠であることは論を待たないだろう。

入居一時金方式と月払い方式の2つについては、「どちらが正しい」「良い悪い」という発想で議論するものではなく、高齢者住宅の利用者にとって、支払い方式の選択肢は多いにこしたことはないという前提に立ちながら考えるべきものである。

同様に、高齢者住宅の内容（商品性）についても、価格帯は低価格から高価格まで幅広く用意されるべきであり、またサービスについても、自立者向けから要介護者向けまでである中で、日常生活支援から介護まで総合的に提供するものから、あるカテゴリーに絞り込んで特化したもの、さらには共用部（共用施設）の充実度合いなど、様々な面で多様化していくことこそ、消費者の立場に立った健全な高齢者住宅供給といえるのではないだろうか。

2. 提言の内容

良質かつ消費者が安心して利用できる高齢者住宅の供給を促進していくためには、入居一時金方式についても検討すべき事項が多数ある状況であることは間違いない。本協議会では、利用者にとってよりよい高齢者住宅の普及を図るとともに、優良事業者の安定的かつ継続的な経営を可能とする市場の形成を目指し、高齢者住宅の入居一時金のあり方について今回の提言を行うものである。

前述したような本協議会の立場や考え方に基づき、本協議会では以下の内容について提言する。

- 高齢者住宅において、長い時間をかけて入居一時金方式が拡大してきた経緯と、当該方式の意義を訴える。
- その一方で、高齢者住宅事業者が改善すべき入居一時金方式の課題（問題）や今後のあり方（方向性）を示す。
- 特に、昨今行政や消費者団体等から問題視されている初期償却については、その必要性や算出根拠について明確に説明するとともに、新たな選択肢の検討も行う。
- 本協議会として今後果たすべき使命や役割を表明した上で、高齢者住宅の商品性や契約形態、利用形態等に多様性が必要であることを行政や消費者に訴える。
- 誰もが安心して暮らせる高齢社会を実現するための高齢者住宅のあり方を提言する。

II 高齢者住宅の入居一時金に関する提言

1. 一時金方式の位置づけ(誕生経緯)と意義、事業者の説明責任

事業者への提言

行政への提言

消費者への提言

提言1:

入居一時金方式は長年の実績と一定の消費者支持があるものの、情報開示の徹底や月払い方式の増加という流れを鑑みつつ、仕組みやメリット・デメリットについて、事業者は消費者に明確に説明できるようにしなければならない。

【現状】

入居一時金の性格

高齢者住宅における入居一時金とは、従来、居室や共用スペースを含む施設を「終身利用」しながら必要なサービスを生涯にわたって受けるために要する費用を入居時に一括して支払うという性格のものであり、有料老人ホームを中心に終身利用権と一時金方式はセットとして認識され、多くの消費者に受け入れられてきた。

ただし、入居一時金は法的に様々な議論があるほか、どこまでが居住に係る費用(家賃の前払いに相当する費用)で、どこまでがサービスに要する費用なのかという費用の充当先の問題や、「終身」という言葉でどこまで(どれだけの期間)の費用をカバーするのかという問題など、複雑でわかりにくいなどと指摘されてきたこともまた事実である。

入居一時金は、現在では、一般的には賃料の一部前払いの性質を有すると考える説が支配的とされている。多くの事業者においても入居一時金を家賃に充当していると説明しているほか、厚生労働省が示す「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」では、入居一時金方式を「終身にわたって受領すべき家賃相当額等の全部または一部を前払金として一括して受領する方式」と捉えている。

高齢期には、医療費や介護費などは将来増える可能性が高いものとして織り込んでおかなければならないため、自宅から高齢者住宅へ住み替える際に、家賃相当分については可能な限り確定しておきたい要素の一つとして捉える高齢者も多い。

このように考えると、入居一時金を支払って高齢者住宅に入居する高齢者は「サービス付き住居」を購入しているというよりも、「住居付きサービス」を家賃一括払いで購入しているとみなすこともできる。入居一時金方式はこうしたニーズに応え得るものとして存在し、現在に至るまで多数の高齢者に選択されてきたといえる。

有料老人ホームにおける入居一時金方式の誕生

わが国における有料老人ホーム²の原型は、1953年に開設された「長寿園」（財団法人長寿会）であるが、入居一時金方式をわが国で初めて導入したのは、1973年開設の「浜名湖エデンの園」（社会福祉法人聖隷福祉事業団）といわれている。

当時、聖隷福祉事業団の理事長であった長谷川保氏は、憲法第25条（生存権の保障）や生活保護法等の成立に関与した国会議員だったが、戦後食糧事情が好転した後も日本の高齢者の自殺率が欧米に比べて高いことを憂い、福祉制度ばかりに頼らず、自助・互助の理念を重視した高齢者施設（有料老人ホーム）「浜名湖エデンの園」を、憲法第13条（幸福追求の尊重）に基づき創設した。生涯勤勉に働いてきた人たちが、気兼ねなく、また行政の世話になることなく³、自らの資金で安心して自由に楽しく幸せに老後を過ごす場として「浜名湖エデンの園」は創られた。

「浜名湖エデンの園」には、当時としては画期的とも言える新しい試みがいくつも取り入れられていた。例えば、全室個室で、各居室にはナースコールを設置し、食事のみならず介護を含む生活全般のサービスを提供する——などである。その中でも入居一時金の仕組みは、不動産の売買でなく、そのホームに生涯住み続ける権利を得ると言う点で、当時の日本では画期的なシステムだった。

長谷川氏が入居一時金というシステムを創案した理由は3つほどあると思われる。

第一に、今後は核家族化が進み、高齢者は子どもに扶養されるのではなく、年金受給によって子どもとは別に独立して生活を営むようになるだろうという点に着目していたことである。こうした家族関係の変化を見込んだ上で、相続を前提とした分譲型の住宅ではなく、本人一代限りの居住の権利を保障するという新たな仕組みが生み出された。

第二に、高齢者の場合、入居時に一時金を支払うことにより、終身居住する権利を得られるほうが、生存期間のわからない中、死ぬまで家賃を払い続けたり、一定期間が過ぎると追加金を新たに払わなければならないシステムより安心できるという点である。

第三に、長生きするかしないかは本人が自由に決められるものでなく、介護される期間が長いか短いかも自ら好んで決められるものでもない。また、要介護期間が長くて長生きした人と要介護にならずに早く亡くなった人のどちらが幸せかを決めることもできないといった現実があるということである。社会全体で高齢者の介護を支えるという介護保険制度もなかった時代であり、入居者全員が一定のお金を出し合い、長生きする人も早く亡くなる人も、要介護の人もそうでない人も、すべての入居者が余命や身体状況によらず安心して老後を過ごすために、いわゆる入居者互助に基づく私家版の保険制度のようなシステムが必要と考えたのである。

² かつての有料老人ホーム：戦後まもなくは、篤志家が個人資産を使って救貧老人に生活の場を提供するという形の小規模な有料老人ホームが存在した。

³ かつての福祉サービス：当時は福祉サービスを受けることを今のように権利と考える人は少なく、福祉サービスを受ける人に対して冷たい視線を向ける人たちも多くいた。

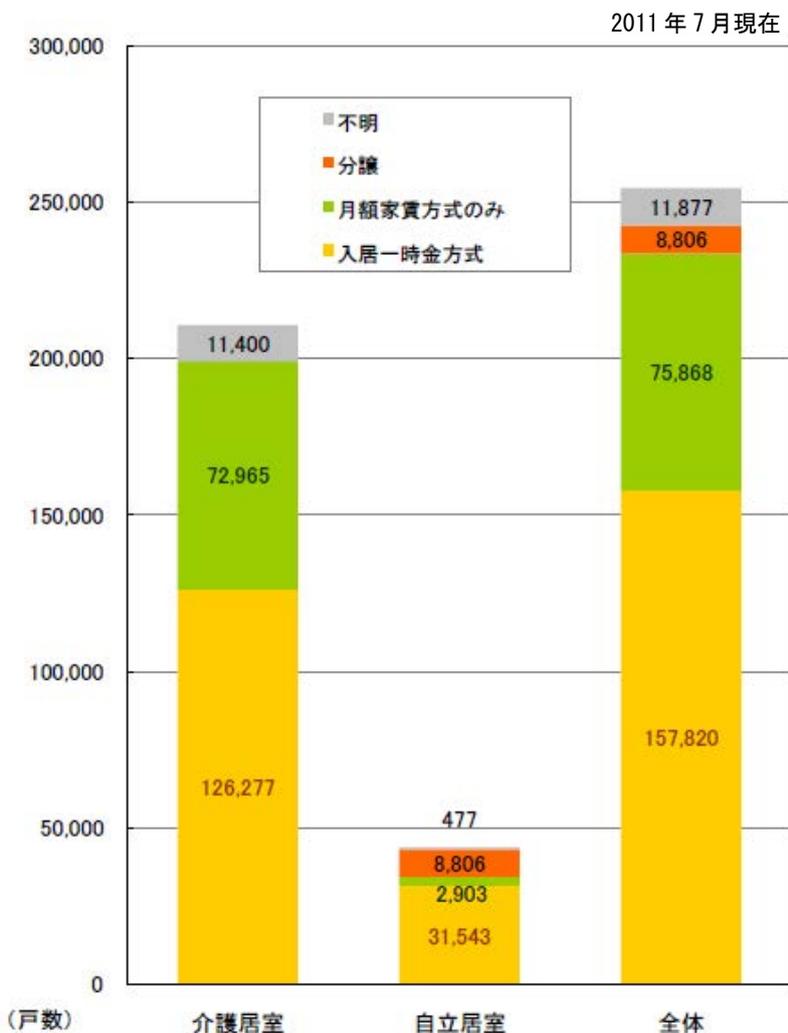
入居一時金方式で入居する高齢者は推定約 14 万人

このような創成期の有料老人ホーム事業は、入居時要件を「自立」とするところが大半であり、生涯の家賃とサービス費を入居時に一括して支払う入居一時金方式により広まっていった。

2000年に介護保険制度が始まり、有料老人ホームの主たる対象者は、自立者から要介護者へと変化した。入居一時金方式は現在も多くの有料老人ホームで採用されている。(株)タムラプランニング&オペレーティングの調べによれば、2011年7月時点で、入居一時金方式は要介護者向けホームで12万6,000戸、自立者向けホームで3万2,000戸の合計15万8,000戸が供給されている(図表1)。

平均入居率は要介護者向けが89%、自立者向けが90%であることから⁴、約14万人が入居一時金方式を選択していると推測できる。

図表1 有料老人ホームにおける利用料の支払い方式



資料：(株)タムラプランニング&オペレーティング

⁴ 介護サービス情報公表制度より、(株)タムラプランニング&オペレーティングが集計。

介護保険制度の導入と有料老人ホームを取り巻く環境の変化

2000年に介護保険制度が創設されたことにより、有料老人ホームを取り巻く環境は激変した。それ以前は、有料老人ホーム事業には補助金等の公的助成措置が全くなく、入居者から徴収した資金のみで介護を含むすべてのサービスを提供していた。有料老人ホーム事業は一度営業を開始したら安易に止めることができないというように長期の継続性が求められる反面、決して大きな利益を得られる事業ではなかった。そのため、介護保険制度創設以前に有料老人ホームを展開していた事業者は、体力のある大手企業や社会貢献的な誠心で運営するところが多かった。

ところが、介護保険制度創設により、特定施設入所者生活介護の指定を受けた有料老人ホームに公的資金（介護報酬）が入ってくるようになると、この介護報酬を目当てに要支援・要介護者を対象とした有料老人ホーム事業に注目する事業者が増え始めた。新規参入してくる事業者の増加もあり、急激に市場規模が拡大し、玉石混交の状態が生じるようになった。こうした中で、一時金方式に絡む返還金等のトラブルを起こす悪質事業者も増加しているものと考えられる。

高齢者住宅における月払い方式の増加

近年、高齢者住宅に起こったもう一つの変化として、月払い方式の増加が挙げられる。自分が受けた利益に応じた費用をその都度負担するという発想が広がり始め、高齢者住宅における家賃相当分についても同様の考え方で徴収すべきであるとの意見が徐々に広がってきたのである。

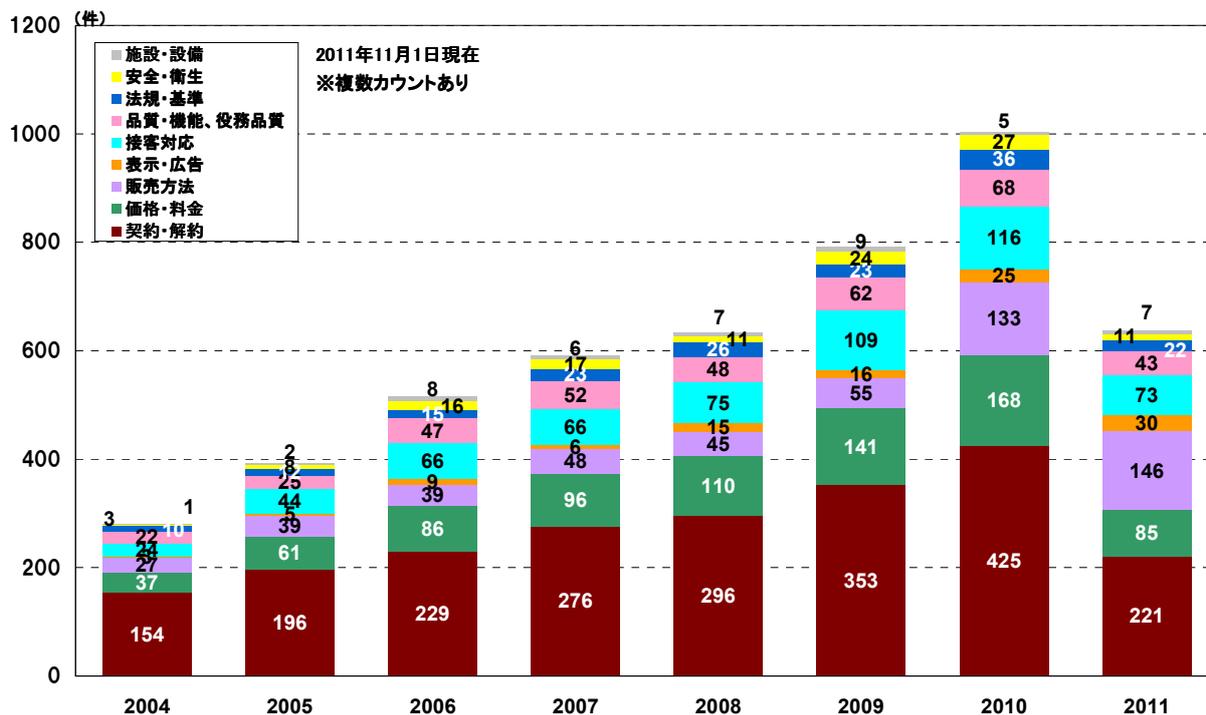
月払い方式が拡大してきた要因としては、2005年に高齢者専用賃貸住宅（高専賃）が創設されたことも大きく影響している。高専賃は賃貸借契約に基づく「賃貸住宅」であるということから、費用の支払いは自ずと月払い方式が中心となった。

改正高齢者住まい法の施行により、2011年10月20日から「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が始まった。今後数多くのサービス付き高齢者向け住宅が供給されると見込まれるが、旧・高専賃をはじめとする高齢者向け賃貸住宅の考え方を基盤とするサービス付き高齢者向け住宅においても、月払い方式が主流になるものと考えられる。こうした動きからも、高齢者住宅においても「利用料はその都度支払う」という考え方が今後一層広がりを見せるものと思われる。

高齢者住宅の増加に伴い、入居一時金等に関する相談件数が増加

有料老人ホームについては、2006年に改正老人福祉法が施行され、入居者保護策の強化という観点から、有料老人ホームの設置者に対し、家賃等を前払金として一括受領する場合に必要な保全措置を講じることや、都道府県の立入検査権の付与など一定の規制強化が行われた。しかし、その後も有料老人ホームの施設数増加とともに有料老人ホームに関する相談件数は増加しており、中でも「契約・解約」に関する相談が多数を占め、特に家賃等の名目で徴収される入居一時金の返還金に係る苦情が多いとの指摘がなされている。

図表 2 有料老人ホームに関する相談件数



資料：独立行政法人国民生活センターホームページ（消費生活相談データベース、2011年11月1日現在）の公表資料をもとに長谷工総合研究所作成

独立行政法人国民生活センターの消費生活相談データベース（PIO-NET）に寄せられた有料老人ホームに関する相談件数をみると年々増加しており、2004年度には284件だったものが、2010年度には1,003件となっている（2011年11月1日現在）。また、相談内容の中では「契約・解約」に関するものが全体の4～5割を占めている状況である（図表2）。同センターはホームページ上で「保証金や解約時の返金に関するものが目立つ」と指摘している。

入居一時金に関する行政・消費者団体等の指摘

有料老人ホームに関する相談件数の増加は、介護保険制度導入後の10年間で施設数が急増したことによる結果ともいえるが、有料老人ホームを運営する事業者に対しては、特に一時金方式に係る対応について、行政や消費者団体などから近年厳しい評価をなされる状況にある。

2010年12月には、内閣府消費者委員会が厚生労働省に対して「有料老人ホームの前払金に係る契約の問題に関する建議」を提出し、短期解約特例制度（いわゆる「90日ルール」）の法制化や前払金の保全措置の明確化などを求めた。

また、2011年2月には、日本弁護士連合会が「高齢者施設の入居一時金等の問題に関する意見書」を公表し、有料老人ホームや高専賃について、①入居一時金の金額設定や償却基準・期間に関する指導指針等の改善・策定、②短期解約時の入居一

時金返還のルール化（居住期間中に要した必要経費を除いた全額返還）、③信託や保険等による一時金保全措置の改善・新設——などの対策を求めた。

さらに、2011年5月、適格消費者団体である特定非営利法人消費者機構日本は、「『有料老人ホームにおける前払い金の初期償却を容認しないこと』及び『保全措置を強化』を求める意見書」を厚生労働・国土交通・内閣府特命担当の各大臣宛てに提出した。

東京都の「有料老人ホーム設置運営指導指針」改正と初期償却に対する考え方

入居一時金や初期償却に対する消費者団体等の厳しい指摘が相次ぐ中、地方自治体においても入居期間が短期の消費者に配慮した施策を打ち出すところが出てきた。

東京都は、2011年9月に「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針」を改正し、施行した。「一時金」を「前払金」と言い換えた上で、「前払金が家賃等の対価であることに照らし、前払金の全部又は一部を返還対象としないことは、適切でないこと」（東京都有料老人ホーム設置運営指導指針、「9 利用料等（4）前払金 ウ」）と明記した。さらに、「東京都有料老人ホーム設置運営指導指針との適合表」において、「前払金について、全額を返還対象としているか（初期償却0の場合のみ「適」とする）」という項目を設けた上で、各ホームが「適合・不適合・非該当」のいずれにあたるかを記載することとし、初期償却を行っている場合は「不適合」にチェックするよう求めている。

東京都は、介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成23年法律第72号）による老人福祉法の改正について、法施行に先駆けて都指針に反映させることにより、有料老人ホーム事業者への周知徹底を図るとともに、改正法への早期対応促進を目指したとホームページ等で表明している。改正老人福祉法では、「有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない」（新老人福祉法第29条第6項）、また「有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合においては、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない」（新老人福祉法第29条第8項）と規定しているが、東京都の改正指針はさらに踏み込み、消費者団体の求める初期償却禁止の提言を最大限考慮した内容となっている。

「有料老人ホーム設置運営指導指針」には法律のような強制力はないものの、東京都の指針改定は、多くの有料老人ホーム事業者に無視できない極めて大きな出来事として受け止められている。こうした自治体の新たな姿勢や取り組みもあり、入居一時金の額や初期償却の根拠について今まで以上に明確な説明が求められるようになるのは間違いないだろう。

【具体的提言】

行政への提言

消費者への提言

- 高齢者住宅の入居一時金方式は、有料老人ホーム事業の長い歴史の中で培われ、一定の信頼を得てきた仕組みであり、契約形態そのものを「問題あり」とみなすことは適切ではない。**

高齢者住宅における入居一時金方式は、40年にもわたる有料老人ホームの長い歴史の中で「入居者同士の互助」という発想から誕生し、今日に至っている。市場が拡大し、様々な事業者が参入してくる中で、残念ながら一部の心無い事業者が入居一時金に関連して消費者の利益を脅かすような問題を起こしていることも事実である。しかし、40年間の有料老人ホームの歴史の中で、生涯の安心や幸せを享受しながら暮らしてきた人、現在暮らしている人が大多数であり、「入居一時金方式という契約形態はよくない」と短絡的に考えるのは適切ではない。本来的には、入居一時金方式を悪用するなどして、入居者やその家族の利益を損ねるような運営を行っている一部の問題事業者をいかにして市場から排除するかを考えるべきである。

入居一時金の問題については、ある一面を見ただけで損得勘定や是非を述べるのではなく、社会構造や経済情勢、高齢者住宅市場への参入事業者の状況、消費者の価値観の変化など様々な要素を考慮しながら、長期的な視野に立って高齢者（入居者）保護の立場から論じられるべきだろう。入居一時金方式が誕生してから今日に至るまでの歴史的な経緯を含めて、メリット・デメリット、今後の展望や課題、講じるべき対応策等については行政・事業者・消費者の三者で公平に情報を共有した上で、冷静な議論を続けていくことが何よりも必要である。

行政への提言

消費者への提言

- 長年にわたり入居一時金方式が利用されてきた実績の意味するところを正しく理解した上で、支払い方式の選択肢の一つとして残すべきである。**

有料老人ホームの入居システムとして、入居一時金方式が1970年代から約40年間にわたり支持されてきたのには、十分な理由があると考えられるべきである。

高齢者は一般に、現役時代に蓄えた資産と年金収入をやりくりして老後生活を成り立たせている人がほとんどである。そのため高齢期に入ると、多くの人々は月々の収入が年金に限定されるため、毎月の費用を低く抑えたいという意向が強くなる。また、自宅などの不動産資産や金融資産を持ちながらも相続する子供がいないという高齢者がいるとともに、子供に相続財産を残すより介護などの負担をかけたくないとする高齢者も増えている。

こうした高齢者にとって、有料老人ホームへの入居に際し、月額家賃を生活している限り毎月払い続ける方式か、終身にわたる家賃を入居時に一括して支払えば長生きしても追加徴収されない方式かの選択をする時、後者の選択をする人が多くなることは容易に想像がつく。これは、保有資産で入居一時金を支払い、月々の管理費

や食費は年金内で抑える生活が安心だと判断する人が多いからである。高齢者には、長生きすることで資産を食いつぶすことへの恐れが潜在的にあるといえるだろう。

一時金方式を一律に否定することは、高齢者の住み替え時の選択肢を損ねることにもなる。一時金方式と月払い方式のどちらが得か損かは、個々の高齢者の判断に委ねるべきである。その際、高齢者住宅の商品内容や契約形態、利用形態等に関する詳細な情報を事業者が適切に、かつわかりやすく開示するべきことは言うまでもない。

事業者への提言

●「包括ケア型」の高齢者住宅に加えて、「選択積み上げ型」の高齢者住宅も一層増加すると見込まれる。こうした状況を踏まえ、高齢者住宅の利用形態や費用の支払い方法についても、時代に即した選択肢を設けるべきである。

現在、わが国には多種多様な高齢者住宅があるが、サービス提供の仕組みという観点から区分すると、「包括ケア型⁵」と「選択積み上げ型⁶」に二分することができる。包括ケア型の高齢者住宅は、終身にわたり必要なケアを受けられるという安心感があり、今後も高齢化・長寿化の進展に伴う要介護高齢者の増大によりニーズは拡大し、供給の必要性は継続するだろう。「包括ケア型」の高齢者住宅では、入居者は24時間365日の切れ目のないサービスを一定期間利用するため、とりわけ家賃の支払いについては、終身にわたる費用を入居時に一括して支払うことにより長生きしても追加徴収のない一時金方式を選択する人も多い。この方式は今後も確実に支持され、一定の利用が見込まれる。

一方、近年、地域包括ケアシステムを推進しようとする動きがある中で、高齢者住宅については今後、デンマークのように「住まいとケアの分離⁷」を進めるべきであると主張する専門家や事業者もいる。「住まいとケアの分離」が進むとすれば、住居とサービスの提供者が同一でも別々でもどちらでもよく、個々の入居者が自分

⁵ 包括ケア型の高齢者住宅：「包括ケア型」は、住居とサービスがセットで提供されるという形態であり、生活支援や介護サービスは、事業主体によって24時間365日保障されている。特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、認知症高齢者グループホーム、一般型特定施設入居者生活介護の指定を受けた施設（介護付有料老人ホーム、ケアハウス等）などが該当する。

⁶ 選択積み上げ型の高齢者住宅：「選択積み上げ型」は、住居とサービスの提供者が同一でも別々でもどちらでもよく、個々の入居者が自分に必要なサービスを自由に選択する。生活支援サービス費は自己負担、また介護サービスは、介護保険の区分支給限度額の範囲内で利用する（区分支給限度額を超えた場合の上乗せ部分は自己負担となる）。特定施設入居者生活介護の指定を受けないサービス付き高齢者向け住宅・ケアハウスや住宅型有料老人ホームなどが該当する。

⁷ 住まいとケアの分離：デンマークでは、住まいとケアがパッケージ化されていることによる弊害を克服するために、住まいとケアを分離して地域で展開し、「施設」に移り住まなくても個々のニーズに応じて住み慣れた地域で必要なサービスを柔軟に受けられる仕組みづくりを進めた。近年、日本でも、デンマークに倣って「住まいとケアの分離」を進めるべきであるとの主張が学術研究者や専門家などから出てきているが、そのためにはまず24時間在宅ケアを地域にこまなく整備することが大前提となる。

に必要なサービスを自由に選択できる「選択積み上げ型」の高齢者住宅の整備が一層進むものと思われる。

24時間在宅ケアが地域に行き渡っているとは言い難いわが国において、どの程度のスピードと質で「住まいとケアの分離」が進むのか予測しにくい面もあるが、高齢者住宅のあり方や方向性が変化していく中では、利用形態や費用の支払い方法についても、当然多様な選択肢があってしかるべきであり、事業者は一層の創意工夫や経営努力により、多くの消費者が高齢者住宅を利用しやすい環境を整えていかなければならない。

事業者への提言

●高齢者住宅の歴史の中で近年月払い方式が増えてきているという事実も、高齢者住宅事業者は正しく認識しなければならない。

現在、入居一時金方式は有料老人ホームのうち15.8万戸で採用され、約14万人が利用していると推定され、一定の実績と消費者の支持があることは紛れもない事実である。しかし、高齢者住宅の長い歴史の中で、近年月払い方式によるものが増えてきていることもまた事実であり、高齢者住宅事業者はこの時代の変化を正しく認識しなければならない。これを前提として、今後入居一時金方式を採る場合にあっても、一層の健全経営と消費者利益を確保するという姿勢を明確に打ち出すとともに、それらを確実に実現していかなければならない。

事業者への提言

●月払い方式が増えつつある中で、一時金方式を採る事業者は今まで以上に仕組みやメリット・デメリットを消費者に対して明確に説明していかなければならない。

入居一時金方式に問題点や課題があるとして、行政や消費者団体などから多くの指摘を受けるようになってきた背景には、有料老人ホームや旧・高専賃などの施設数の増加とともに、一部の事業者による不明朗・不適切な説明や運営によって、一時金について「退去時・解約時に思っていたような一時金の返還が行われなかった」「想定しているより余分な費用を徴収（請求）された」などと感じる消費者が増えているためではないかと考えられる。大半の事業者が日々真摯に運営にあたっているとすると、一部の心無い事業者によって消費者の利益が毀損されたり、消費者の不安感を煽ったりするような実態があるとすれば、大いに残念なことではあるが、業界全体が健全に育っていない結果と社会からみなされてしまうことにもつながる。

こうした事態をなくし、消費者が安心して自分に合った高齢者住宅を選択できるようにするためには、高齢者住宅という商品に関する適切な情報開示と懇切丁寧な説明を徹底させ、消費者が十分理解・納得した上で購買・選択行動をとれるようにしなければならない。特に、入居一時金方式については、今まで以上に特徴や仕組みの詳細、消費者にとってのメリット・デメリットなどを時間をかけてわかりやすく説明していかなければならない。

2. 入居一時金方式に係る昨今の状況や問題提起に対する考え方

消費者への提言

事業者への提言

提言2:

入居一時金方式を採る場合、初期償却および償却期間については根拠のある算出を行い、消費者・行政に明確に説明をするべきである。また、入居一時金以外の一時金は、老人福祉法改正の趣旨に則り、3年以内には是正するべきである。

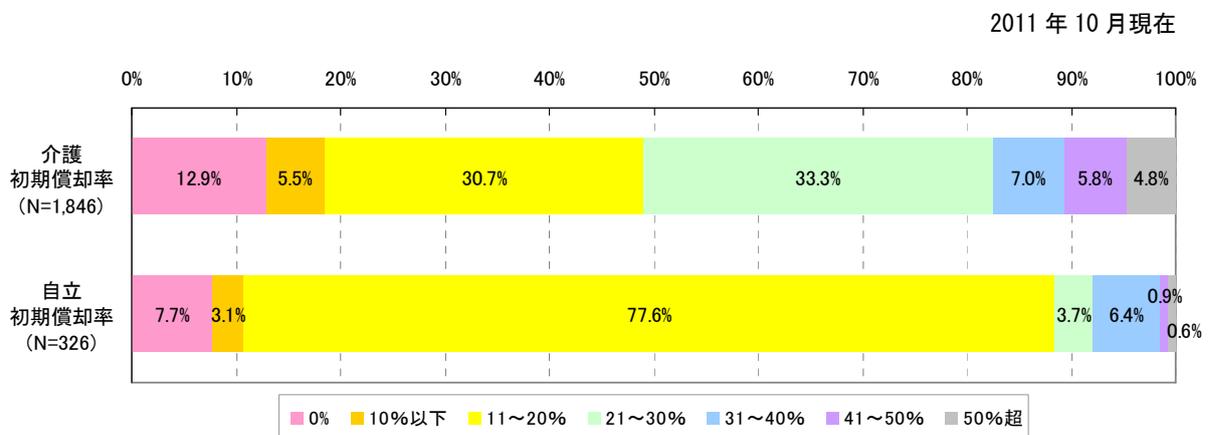
【現状】

入居一時金方式における初期償却と償却期間の設定

「入居一時金」の歴史は、「提言1」(9～17ページ)で述べたとおり、1973年から始まった「終身利用権」という考え方と同時に始まっている。当時は、そのホームに生涯住み続ける権利を購入するという発想だったこともあり、居住期間の認識に曖昧な面があったが、2000年に介護保険制度が始まると、厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」によって、「終身にわたって受領すべき家賃相当額等の全部または一部を前払金として一括して受領する方式」として、期間の設定が求められるようになった。

入居一時金方式を採る場合の初期償却と償却期間についてであるが、要介護者向け有料老人ホームでは、初期償却率10%～30%、償却期間5年～6年、また自立者向けホームでは、初期償却率10%～20%、償却期間10年～15年という設定をしているところが多い(図表3・4)。

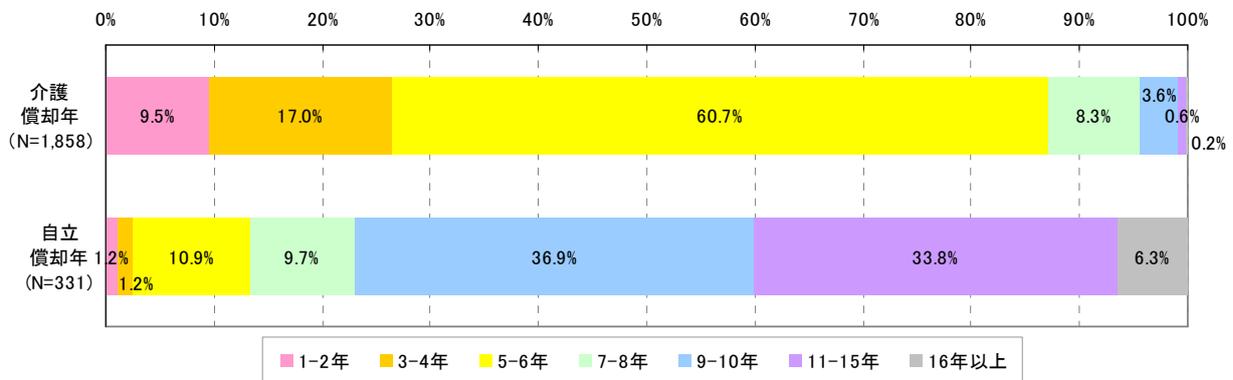
図表3 入居一時金方式における初期償却率



資料：(株)タムラプランニング&オペレーティング

図表 4 入居一時金方式における償却期間

2011年10月現在



資料：(株)タムラプランニング&オペレーティング

しかし、初期償却や償却期間は法律による定めがなく、事業者側も根拠の明示を必ずしも積極的に行ってこなかった結果、初期償却率が30%を大きく越えていたり、償却期間が入居期間に比べて極端に短い事業者がいるのも事実である。

また、初期償却の比率の根拠、償却期間の設定年数の根拠については、「慣例としてやってきた」、「先例にならって設定した」という事業者も多い。結果として、個々に明確な説明根拠をもっていない、もしくは説明できていないと指摘されても、事実として認めざるを得ない面がある。

【具体的提言】

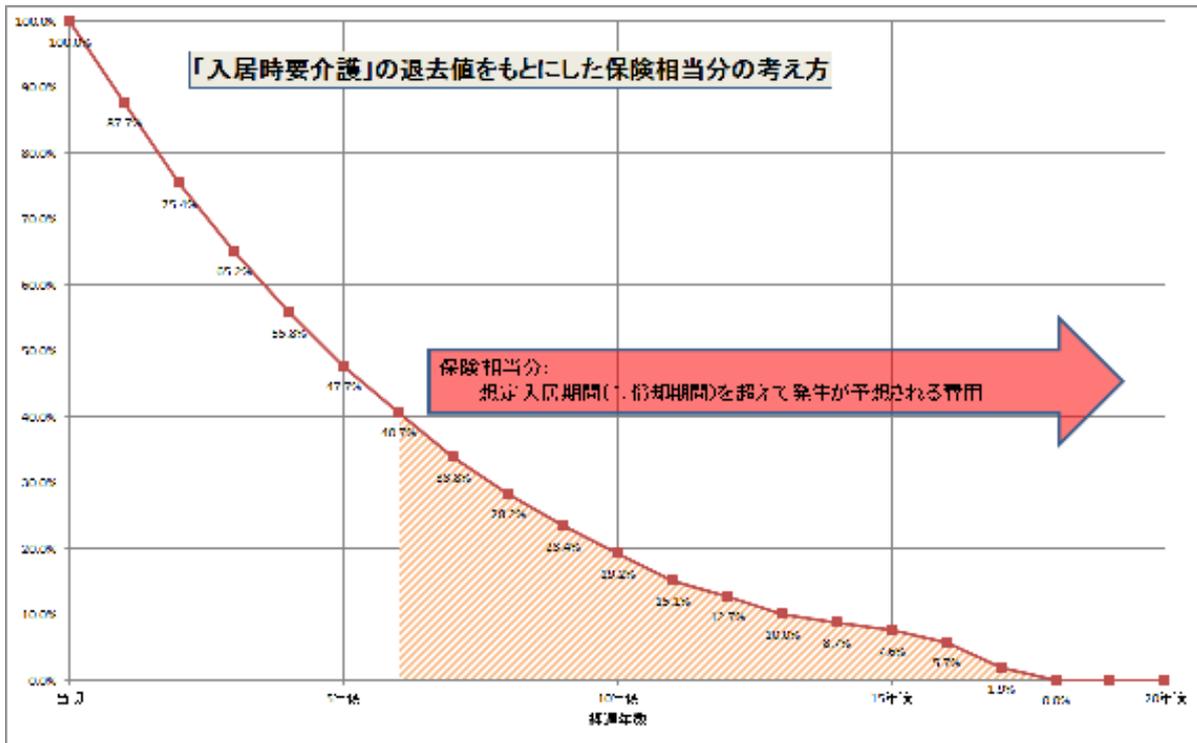
事業者への提言

●事業者は、入居一時金の初期償却および償却期間については、明確な根拠をもって設定すべきである。算出の根拠については、幅広く外部有識者や専門家等とともに議論を深め、多くの消費者に納得のいく仕組みとしていくべきである。

社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度に加入するホームの状況を分析したデータによれば、入居時自立の入居者群については、償却期間を15年とした場合、当該年数を超えて長生きする入居者の割合は38.3%となっている。同様に、入居時要介護・要支援の入居者群については、償却期間を6年とした場合、当該年数を超えて長生きする入居者の割合は概ね40.7%となっている（図表5）。

入居時要介護・要支援の償却期間6年の場合を例にとって説明しよう。年数の経過とともに退去者（死亡含む）が発生し、当初100%だった入居者の割合は徐々に下降していく。入居時要介護・要支援の入居者群の平均入居期間は5.8年であり、例えば平均的居住期間＝償却期間を6年とすることが考えられる。この仮定の下では、償却期間6年間は毎年の家賃を本人が負担する（逆に償却期間までに退去した

図表5 「入居時要介護」の過去値をもとにした保険相当分の考え方



注) 要介護者向け、償却期間6年で各年度配分の場合

資料：社団法人全国有料老人ホーム協会

場合には、その残り期間の家賃は返還する)。一方、償却期間を超えた6年目以降は追加負担を求めないことにより、実質的に家賃負担はなくなることとなる。

初期償却とは、この「平均的居住期間＝償却期間」を超えた場合の家賃（人数×期間）を入居者全員で公平に薄く負担することにより、自分が長生きした場合の想定外の費用支出の不安を解消するというものであり、これが初期償却を「保険相当」と捉える根拠になっている。

年金制度をみると、保険料の支払いルールは一定でも、受給期間と受給金額は余命によって変化する。それでも、全体で見れば保険数理に基づき適正に根拠のあるバランスを取っている。

入居一時金も同様に保険数理の考え方に則り、より公正で根拠のある内容に深めていく必要がある。そのためには、高齢者住宅業界だけでなく、有識者や専門家等とともに議論を深め、誰からも納得できる方式をつくっていかなければならない。

事業者への提言

- 入居者とその家族の理解や納得をより深め、安心して高齢者住宅に住み替えてもらうために、「保険相当を初期償却しない一時金方式」も選択肢に加えていくべきである。

入居一時金の初期償却については、上述したように明確な根拠をもって設定、算出した上で入居者やその家族に提示するべきである。それでもなお初期償却に対する理解を得られず当該方式に不安や不信を感じる消費者がいるとすれば、安心して高齢者住宅に住み替えてもらうためにも、事業者は「保険相当を初期償却しない一時金方式」を選択肢に加えることを考えなければならない。

初期償却を行わない場合、「平均的居住期間＝償却期間」を超えた場合の家賃（人数×期間）を入居者全員で公平に薄く負担するという考え方ではなく、「平均的居住期間＝償却期間」を超えた場合の家賃を入居者が入居期間に応じて負担する前提で入居一時金が設定されることになる。結果として、入居期間が長くなるとその負担金額は当然割高になり、入居金総額も高くなってしまいが、一方で償却期間に至らない短期間で退去する際には返還金額も多くなり、返還金にまつわる不安・不信は解消されることになる。

初期償却を行わない形態であってもメリット・デメリット双方あるものの、契約の選択肢を増やすことで消費者の利便性が向上し、安心して住み替えられるという高齢者が増えるのであれば、事業者としては、こうした新たな選択肢を今後積極的に検討し、導入していくべきだろう。

事業者への提言

- 事業者は、入居一時金以外の権利金等の徴収については、2011年6月に公布された改正老人福祉法の主旨に則り、3年以内に是正していくべきである。

入居一時金のあり方については、より望ましい姿を高齢者住宅業界全体で追求するとともに、行政や消費者など関係各方面とも積極的・継続的に議論するなどして、課題・問題の解決や改善に努めていくべきである。

これに加えて、2011年6月に公布された改正老人福祉法では、「有料老人ホームの設置者は、家賃、敷金及び介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として受領する費用を除くほか、権利金その他の金品を受領してはならない」（新老人福祉法第29条第6項）と規定された。現状では、一部の有料老人ホームや高専賃において、家賃・サービスの前払金以外にも、権利金や保証金、施設協力金、運営協力金等の様々な名称で一時金を徴収しているが、当該費用の根拠や入居検討者への説明が曖昧なことにより混乱を生じていることも否定できない。高齢者住宅事業者はこの点を十分認識し、法律上設定されている3年の猶予期間⁸を待たずに、早急に是正を図るべきである。

- **高齢者住宅の入居一時金方式は、適切な初期償却および償却期間を設定することで、想定以上の長期居住により生活資金が不足する「長生きの不安」から解消されるという面がある。こうした特徴を社会一般に十分ご理解いただきたい。**

高齢者住宅事業において入居一時金方式を採る場合、事業者が極端に収益上の都合を優先するがために、初期償却の割合を大きくしたり償却期間を短くしたりするようなことは断じて行ってはならない。この点については、一時金方式を採るすべての事業者が肝に銘じるべきである。

しかし、入居一時金方式は、適切な初期償却と償却期間を設定することにより、事業者にとっては長期にわたる安定経営を実現できるとともに、入居者にとっては想定以上の長期居住により生活資金が枯渇するといった不測の事態や「長生きの不安」から解消されるという面がある。一時金方式のこのような特徴（長所）については、社会一般に広く理解をいただきたいところである。

消費者が安心して一時金方式を選択できるようにするために、事業者としては、短期解約特例制度（通称「90日ルール」）の徹底や当該制度の適用期間の延長などを実施するとともに、想定していたよりも短期間の入居で退去・死亡するなどした入居者や家族に対する十分な配慮・工夫をしていくことが不可欠である。

⁸ 猶予期間：「新老人福祉法第29条第6項の規定は、施行日の前日までに旧老人福祉法第29条第1項の規定による届出がされた同項に規定する有料老人ホームについては、平成27年4月1日以後に受領する金品から適用する。」（介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律 附則第10条3項）

提言3:

短期解約特例制度は、入居一時金の仕組みの欠点を補うため当然であり、より徹底するべきである。

【現状】**短期解約特例制度（90日ルール）の創設**

2006年に厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」が改正され、2006年4月より短期解約特例制度（通称「90日ルール」）が設けられた。

○有料老人ホームの設置運営標準指導指針について（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）

9 利用料等

(1) 家賃相当額

ウ 一時金方式（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い金として一括して受領する方式）により受領する場合については、次によること。

(エ) 契約締結日から概ね九十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。ただし、この場合において、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。

これは、契約締結から契約終了までの期間が極端に短かった場合に、入居一時金のうち返還対象とならない部分（初期償却額）が返還されないのは、消費者保護に欠けるという指摘を受けて、設けられたガイドラインである（なお、当該制度の創設までは、「入居後の短期間の解約については、滞在日数に応じた費用及び居室の原状回復のための費用等を除き、一時金を全額返還することが望ましいこと」というガイドラインがあった）。

短期解約特例制度の課題と法制化

この短期解約特例制度については、都道府県等による立入検査や有料老人ホーム設置届等の段階での行政指導により、上記ガイドラインに沿ってほとんどの事業者が契約書を修正している。

しかし、①「契約解除の場合」という表現、②「いわゆるクーリングオフ」という表現を用いて説明されたため「お試し期間」を連想させたことなどから、死亡による契約終了は含まないと解釈できることなどの課題があり、消費者生活センター等にも苦情が寄せられている。

2010年12月17日に消費者委員会から厚生労働省に対して建議された「有料老人

ホームの前払金に係る契約の問題に関する建議」においても、次のとおりの指摘がなされている。

- 1 短期解約特例制度（いわゆる90日ルール）についての法制化・明確化
厚生労働省は、前払金を受領しながら短期解約特例制度（以下「90日ルール」という。）を設けていない事業者が少なからず存在している状況に加え、前払金の返還に関する消費者苦情が絶えないことや都道府県等からの要望も踏まえ、以下の措置を講ずること
- 90日ルールを設けていない事業者に対して都道府県が適切かつ実効性のある指導等を行うことができるよう、同ルールの法制化等の措置を講ずること
- 上記法制化等の措置を行うに当たっては、90日ルールの趣旨を逸脱した運営を防止する観点から、①契約締結時点で入居可能でない場合の取扱いを定めること、②90日以内に契約解除の申出を行えば、同ルールが適用されることを明確にすること、③死亡による契約終了の場合にも、同ルールが適用されることを明確にすること、④事業者側が返還時に受領することができる利用料等の範囲をより明確化すること

こうした状況を踏まえ、厚生労働省は2011年6月、介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成23年法律第72号）により老人福祉法を改正した。短期解約の起算日を「入居した日」とするとともに、契約が「解除された場合」だけでなく「入居者の死亡により終了した場合」も対象とした（なお、これに先立ち、高齢者の居住の安定の確保に関する法律の改正により創設されたサービス付き高齢者向け住宅制度の登録基準としても、短期解約特例制度が設けられている）。

- 改正後の老人福祉法
（届出等）
第二十九条
8 有料老人ホームの設置者は、前項に規定する前払金を受領する場合には、当該有料老人ホームに入居した日から厚生労働省令で定める一定の期間を経過する日までの間に、当該入居及び介護等の供与につき契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合に当該前払金の額から厚生労働省令で定める方法により算定される額を控除した額に相当する額を返還する旨の契約を締結しなければならない。
- 附 則
（施行期日）
第一条 この法律は、平成二十四年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。
一・二 （略）
（老人福祉法の一部改正に伴う経過措置）
第十条
4 新老人福祉法第二十九条第八項の規定は、同条第一項に規定する有料老人ホームに施行日以後に入居した者に係る前払金について適用する。

短期解約特例制度の評価

入居一時金方式による入居契約は、入居前に十分な説明を受け、体験入居等により施設のサービスに納得した上で契約を締結すべきであるが、事前説明や短期間の体験入居ではサービス内容や施設の雰囲気をも十分に把握することができない場合もある。

る。こうしたことから、この短期解約特例制度は、入居一時金契約を補完するものとして効果的な仕組みであると考えられる。

なお、消費者委員会の「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告」（2010年12月）では、重要事項説明書に短期解約特例制度の記載がないケースが30.9%あったが、本協議会が会員事業者を実施したアンケート調査（➡53ページ～、巻末資料参照）では、グループホームを除きすべてのホームが記載している。また、死亡時の適用についても、消費者委員会調査では46.9%しか「適用する」ケースがないが、本協議会調査では98.6%が「適用する」としている。

【具体的提言】

- 有料老人ホームの指導を行う都道府県等の地方自治体は、短期解約特例制度の法制化に伴い、すべての有料老人ホームで当該制度が徹底されるよう確認する必要がある。**

短期解約特例制度がこれまでのガイドラインから法律に引き上げられたことを踏まえ、有料老人ホームの届出等指導を行う都道府県等の地方自治体はすべての事業者の利用契約書を確認し、当該制度を遵守しているかどうかを逐一確認する必要がある。都道府県等においては、こうした手続きをもれなく確実に行之、不備のある事業者に対しては制度遵守指導を徹底するようお願いしたい。

- 3ヵ月を超え6ヵ月までの契約解除（死亡による契約終了は含まない）について、初期償却の2分の1を返還する仕組みを検討することが望ましい。**

入居後3ヵ月ではサービス内容や施設の雰囲気は十分把握できないという声もあることから、入居した日から6ヵ月までの間の契約解除については、本協議会として既に提案しているとおり、本提言においても、初期償却の2分の1を返還する仕組みを検討することを提案したい⁹。

- 近年、ホスピスのように、ターミナル期を有料老人ホームで迎える入居者が増えてきていることから、入居一時金方式の規制強化だけでなく、月払い方式の選択肢を積極的に拡大することが望ましい。**

近年、ターミナル期を有料老人ホームで迎えたいと希望する高齢者が増えている。こうしたニーズに応えるため、余命数ヵ月と宣告されたガン末期患者などの受け入れを積極的に行い、入居者の平均入居期間が1年以下というホームも徐々にではあるが増えてきている。看取り患者の受け入れを促進する観点から、月払い方式や6ヵ月～1年間の短期有期契約を認め、1ヵ月当たりの費用を明示し、退去時に精算する仕組みを設けることを検討してはどうか。

⁹ 初期償却の2分の1返還の提案：2010年12月15日付高齢者住宅経営者連絡協議会要望書参照。

提言4:**入居一時金の保全措置に加えて、入居者の暮らしの保全を確保するべきである。****【現状】****老人福祉法による入居一時金保全措置の義務化**

2006年4月に施行された改正老人福祉法において、入居者保護の観点から、有料老人ホームの設置者に対し、家賃等を前払金として一括して受領する場合、当該前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、当該前払金について必要な保全措置を講ずることを新たに義務付けている（老人福祉法第29条第6項、介護サービスの基盤強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成23年法律第72号）により第29条第7項に変更）。

前払金の保全義務については、原則として2006年4月1日以降に届け出た有料老人ホームに対して適用されるものであり、それ以前から事業を開始し、届け出ている有料老人ホームについては努力義務とされている（老人福祉法附則（平成17（2005）年6月29日法律第77号）第17条第2項及び同法施行規則附則第3項）。

《入居一時金の保全措置の方法》

- ①銀行保証：銀行等（銀行、信託銀行、信用金庫、農林中央金庫等）による、保全金額に相当する部分の連帯保証委託契約。
- ②保険事業者の保証保険：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埋めることを約する保証保険契約。
- ③信託保証：信託業務を営む金融機関または信託会社との間で結ばれる、一時金を支払った入居者を受益者とする信託契約。
- ④社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度：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または一般財団法人との間で結ばれる保全のための契約で、①～③に準じるものとして都道府県知事が認めるもの。現在は、有老協の入居者基金制度が該当する。

※廃止⇒親会社保証：指定格付機関から一定の格付（A-以上）を付与されている親会社による連帯保証。

総務省による2008年の勧告

2008年9月、総務省は厚生労働省に対し、「介護保険事業等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」において、「前払金の保全について、より費用負担の少ない方法を認めることを検討すること」という勧告を行っている。この背景には、前払金を収受している57施設のうち、前払金の保全措置を講じていない39施設の中には、保全措置の導入を検討したものの、それぞれの保全方法を採用場合に要する費用が高いとして、保全措置を講ずるに至っていないものが存在したということがある。また、信託業務を営む金融機関と信託契約を結ぼうとしたが信用力がないとして断られた事業者もあり、こうした現状を踏まえて勧告が行われた。

本勧告に対して、2009年3月に厚生労働省から「前払い金の保全に関し、より費用負担の少ない方法を認めることについては、供託方式等の可能性について検討を行っているところ」との回答があり、また2010年4月には「前払金の保全に関し、現状で認められる保全方法以外の方法については、これまで検討してきたところであるが、供託方式は年月の経過により償却される前払金のような性質の財産に適用することは現実的には困難であるが、今後引き続き検討」と回答があった。しかし、現時点で保全措置の選択肢は追加されておらず、逆に親会社保証方式が廃止されるという事態に至っている。

消費者委員会による2010年の建議

2010年12月に内閣府消費者委員会から厚生労働省に対して建議された「有料老人ホームの前払金に係る契約の問題に関する建議」に付随する「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告」¹⁰において、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の1都3県内で重要事項説明書において保全措置を講じているとしている有料老人ホームは47.1%であることを明らかにしている。また、2006年4月1日以降に事業を開始したとする施設のうち、重要事項説明書において「保全措置なし」としているものが26.4%、「保全措置あり」としながら「銀行へ定期預金」、「専用口座にて管理」等告示で定められた方法以外の措置を講じているものが3.0%みられ、前払金の保全措置義務に違反しているとみられる事業者が28.5%もあると指摘している。

しかし、本協議会が会員事業者に実施したアンケート調査（➡53ページ～、巻末資料参照）では、保全措置義務の有無にかかわらず、全施設のうち83.8%が保全措置を講じており、保全措置を講じていない残り16.2%はすべて義務のないホームであった。

¹⁰ 内閣府消費者委員会「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告書」：1都3県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）の有料老人ホームについて、神奈川県、千葉県、埼玉県内の施設は各県のホームページ上で公開されている最新の重要事項説明書から、東京都内の施設は東京都保健福祉局が保管する重要事項説明書を閲覧して、調査・集計を実施（2010年11月時点）。重要事項説明書に記載漏れがあった場合には、社団法人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」および各施設のホームページにより内容を補完。

入居一時金保全措置における親会社保証の廃止

金融庁における制度改正に伴い、2010年12月31日付で指定格付機関制度が廃止された。これに伴い、指定格付機関から一定の格付（A-以上）を付与されている親会社による連帯保証という保全措置の選択肢が廃止された。なお経過措置として、2012年3月31日までに徴収する一時金に関しては、適格格付機関からA-以上の格付を付与されている親会社の連帯保証が認められている。

本協議会が会員事業者を実施したアンケート調査では、29.5%のホームが親会社保証による保全措置を講じており、当該方式の廃止は影響が大きい。

【具体的提言】

●行政の適切な関与の下、コストの低い保全措置の方法を検討すべきである。

入居一時金の仕組みは、公的年金だけでは老後の生活が賄えないが、不動産や預貯金等の資産を有する高齢者が、長生きをしても生涯にわたって住まいを確保することができる互助的な機能を有する。事業者が預かる入居一時金は高齢者の貴重な財産であり、確実な保全が実施されなければならないが、保全措置に要するコストが高く、経営が安定している事業者にとっては余計なコストとなるばかりか、結果として入居料金に跳ね返り、入居者の負担が重くなることにもつながっている。一方、小規模事業者にとっては、企業信用力の点などから銀行の連帯保証が使えないなど、4種類の保全措置のうち問題なく利用できる選択肢はほとんどないに等しい状態である。

こうしたことから、2008年の厚生労働省に対する総務省の勧告も踏まえ、行政の適切な関与の下、低廉なコストで利用できる保全措置を早急に検討する必要がある。また、併せて「提言5~8」（30~39ページ）の保全措置の選択肢の拡大も検討しなければならない。

●保全対象として提示されている500万円という金額の根拠を明らかにするべきである。

入居者保護の観点からは、入居一時金について十分な保全措置がとられることが望ましい。しかし、そのためのコストがあまりにも高額に過ぎると、事業運営に必要以上の制約を課すこととなり、適当ではない。

入居一時金の保全措置では、保全対象を「返還債務残高か500万円かいずれか低いほう」と定めているが、ここで500万円という金額が提示されているのは、2001年の終身建物賃貸借制度創設時に議論された内容（事業者の倒産等により高齢者住宅に住み続けられなくなり、当該住宅を退去した後の当面の生活再建のために、向こう1年間分の宿泊施設等滞在費と介護等のサービス費が最低限必要であるとの考え方）によるものであると聞く。しかし、こうした理由で当該金額が設定されたのであれば、本来は、月払い方式や償却残高が500万円以下であっても、万一の事態に当面の

生活費として500万円を受け取れるようにしなければならないはずである。

500万円という金額の根拠が曖昧であることに加えて、現在では高齢者住宅によって入居一時金の幅も極めて大きい（数十万円～数億円まで）ために、当該金額の提示が逆に混乱を招くことにもなっている。入居者保護の観点から、入居一時金の保全措置を徹底するというのであれば、500万円という金額の根拠を明示する必要がある。

●入居一時金の保全に加えて、入居者の生活とサービスが継続することを担保する「暮らしの保全」が必要である。

万一高齢者住宅事業者が経営破綻や倒産等に至っても、入居者の生活が安定的に継続し、適切なサービス提供が続くことが望まれる。2008年の介護保険法及び老人福祉法の一部を改正する法律（平成20年法律第42号）により、事業廃止時のサービス確保に係る事業者の義務を明確化し、行政が必要に応じて事業者の実施する措置に対する支援を行うこととされた。しかし、実際のところは、事業継続が困難になると高齢者が移り住みを余儀なくされ、生活に多大な影響が出るために、入居者からは金銭の保証に加えて、事業継続の要望が一層大きい。

入居一時金の返還債務の保全も重要であるが、入居一時金の有無にかかわらず、高齢者住宅全般において「暮らしの保全」の仕組みが構築されることが必要である。具体的には、国・地方の行政、高齢者住宅業界、介護業界、金融機関等の横断的な対応により、破綻・倒産等に至った高齢者住宅の運営が継続できるようなバックアップの仕組みを検討すべきではないか。

●高齢者住宅の指導を行う都道府県等の地方自治体は、事業者が高齢者住宅事業に参入するにあたり、資力、信用、能力、事業計画等を詳細に確認し、適切に指導するなど、指導監督側の体制の検討が必要である。

入居一時金の保全措置は、高齢者住宅事業者の経営破綻や倒産等の万一の場合に備えた措置であるが、そもそも高齢者住宅事業に参入する事業者には、長期にわたる安定的な経営と運営の持続が求められる。

有料老人ホームについては、都道府県等の「有料老人ホーム設置運営指導指針」により、高齢者住宅事業者の資質に関する指導がなされているが、形式的な指導に留まっており、効果は今一つ定かではない。

今後は、高齢者住宅の指導を行う行政と高齢者住宅業界が連携・協力しながら、高齢者住宅事業者の資力、信用、能力、事業計画等を適切に確認し指導する体制を構築することが求められる。

3. 入居一時金保全措置の選択肢の拡大

行政への提言

提言5:

入居一時金の保全措置として、親会社による連帯保証の仕組みを継続するべきである。

【現状】

入居一時金保全措置における親会社保証の廃止

金融庁による制度改正に伴い、2010年12月31日付で指定格付機関制度が廃止された。これに伴い、入居一時金の保全措置については、指定格付機関から一定の格付（A-以上）を付与されている親会社による連帯保証という選択肢がなくなった。なお経過措置として、2012年3月31日までに徴収する一時金に関しては、適格格付機関からA-以上の格付を付与されている親会社の連帯保証が認められている。

本協議会が会員事業者を実施したアンケート調査では、29.5%のホームが親会社保証による保全措置を講じており、当該方式の廃止が高齢者住宅業界に及ぼす影響は大きい。

親会社保証を選択している事業者では、他の保全措置と比べると親会社保証のコストが相対的に小さいことから、500万円を超えて保全を講じる事業者も多い。こうした事業者が2012年4月1日以降は500万円までの金額の銀行保証等に切り替えることになれば、かえって消費者保護の取り組みやその効果が後退・低減することにもなりかねない。

【具体的提言】

●多様な高齢者住宅の普及促進の観点から、親会社による連帯保証の仕組みを継続することが望ましい。

入居一時金の仕組みは、ハード・ソフト両面にわたり良質な高齢者住宅の普及促進に効果的である。しかし、入居一時金の保全措置の選択肢が限られており、多様な高齢者住宅の拡大の妨げにもなっている。

親会社による連帯保証の仕組みを認めることにより、A-以上の格付を付与されているような安定的かつ資本力のある企業の高齢者住宅分野への参入が促進され、高齢者住宅市場の安定・発展が見込まれる。

指定格付機関制度の廃止に伴い、入居一時金の保全措置においても、親会社の連帯保証が廃止されてしまったが、多様な高齢者住宅の普及促進、安定経営を行える

企業の高齢者住宅市場参入を進めるという観点から、保全措置の選択肢の一つとして、当該方式を復活させ、継続することを提案したい。

●保険会社の資産運用ルール等においても、適格格付機関または信用格付業者による一定の格付を元に信用力を確認していることから、格付の公的利用を制限することが親会社保証の廃止の根拠とはならない。

以下に示すとおり、指定格付機関制度の廃止以降も、適格格付機関または信用格付業者の格付は、国の制度として保険会社や協同組合の資産運用基準に活用されている。入居一時金の保全措置と同等レベルの確実性が求められる公共性の高い基準に活用されていることから、格付の公的利用の制限を理由に、これまで認めてきた親会社保証を廃止する理由は何らないと考える。

こうした理由からも、入居一時金の保全措置の選択肢の一つとして、当該方式を復活させ、継続することを提案したい。

《適格格付機関または信用格付業者の格付の活用》

- ・ 保険業法施行規則第八十六条等の規定に基づく保険会社の資本金、基金、準備金等及び通常の前測を超える危険に相当する額の計算方法等（平成八年大蔵省告示第五十号）別表第九
 - ➡ 保険会社の経営健全性を判断するための基準の一つとなる信用リスク（日本において有する有価証券その他の資産について取引の相手方の債務不履行その他の理由により発生し得る危険）の計算方法として、適格格付機関の格付を活用。
- ・ 保険業法施行令第四十条第一号及び第二号等の規定に基づく生命保険募集人に係る制限が適用されない場合等を定める件（平成十年大蔵省告示第二百二十八号）第四条
 - ➡ 保険会社が運用してよい債券、貸付金及び貸付有価証券の基準として、適格格付機関の格付の有無を活用。
- ・ 保険業法施行規則第七十一条第二項の規定に基づく金融庁長官が定める再保険（平成十年大蔵省告示第二百三十三号）第一条第一号
 - ➡ 保険会社の再保険のルールにおいて、適格格付機関の AA- または Aa3 の格付以上の格付を付与されている保険会社であることを条件として活用
- ・ 中小企業等協同組合法施行規程（平成二十年金融庁・財務省・厚生労働省・農林水産省・経済産業省・国土交通省・環境省告示第一号）第五条第一項
 - ➡ 共済事業組合等がその業務上の余裕金を運用してよい社債又は約束手形の基準として、取得時の信用格付業者の BBB 格相当以上の格付を条件として活用。

提言6:**入居一時金保全措置の選択肢を増やすという観点から、入居者・家族が自ら選択できる「入居者個人による信託設定方式」を提案する。****【現状】****利用の選択肢がない入居一時金の保全措置**

「提言 4」(26～29 ページ)でも述べたとおり、入居一時金の保全措置は、①銀行保証、②保険事業者の保証保険、③信託保証、④社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度、⑤親会社保証の5つの方式が存在したが、2010年12月31日に⑤の方式が廃止され、現在の選択肢は①～④の4種類である。

しかし、現状をみると、②の保険事業者の保証保険は、引き受け手となる保険事業者がほとんどおらず、高齢者住宅事業者の資本をもつ損害保険会社1社のみが引き受けているにすぎない。また、①の銀行保証についても、基本的には相当優良で一定の資本力のある法人でなければ、引き受ける金融機関はない。こうしたことから、現在実質的には、③の信託保証か④の有老協の入居者基金制度の2つの選択肢しかない状況である。ただし、③については運用面での懸念もある。信託保証は、各事業者と保証会社との間の契約において保証スキームが提供されているため、仮に悪質な事業者が意図的に保証対象者数を虚偽報告するなどした場合には、倒産時に保証対象者全員に支払いが行われなかったりリスクが生じることも考えられる。

入居一時金保全措置については、事業者の信用力や与信力によって利用できる方法が自ずと決まってしまうために、現在の数少ない選択肢のままでは、保全措置を講じずに事業を行う中小事業者等が発生する恐れもある。

【具体的提言】**●入居一時金保全措置の選択肢を増やすという観点から、入居者・家族が自ら選択できる「入居者個人による信託設定方式」を提案する。**

現在の入居一時金保全措置の仕組みは、事業者に一定程度の信用力や与信力がないと利用しにくいという側面があるが、多様な高齢者住宅の普及促進という観点からは、中小事業者であっても真摯に運営を行い、良質な高齢者住宅を供給できるようところが安心して経営できるような事業環境を整備していかなければならない。

健全な高齢者住宅市場の形成を目指すためには、入居一時金の保全措置についても選択肢を拡大することが望ましいが、ここでは一つの例として、入居者個人による信託設定方式を提案したい(33～34 ページ)。この方式では、保全対象金額は完全に事業者の経営リスクから隔離されており、事業者が講じるべき保全措置と併せて利用することにより、入居者は一層の安心感を得られる。

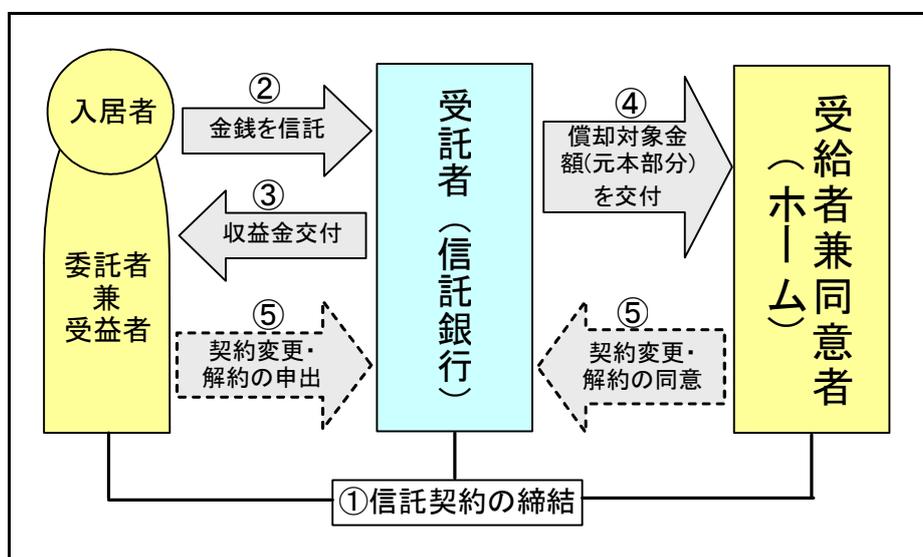
■入居者が委託者となる信託を活用した入居一時金保全スキームについて ～特約付き金銭信託 『(仮称)入居一時金保全信託』～

1. 導入の狙い・前提

- ▶ 入居一時金について、入居者自らの選択により保全措置を講ずることができ、保全状況について随時確認することができる。
- ▶ 新たな保全措置方法の導入により、入居者およびホーム設置者の選択肢が拡大する。

2. スキーム概要

【スキーム図】



【契約フロー】

①信託契約の締結。

- ・入居者 ⇒委託者兼受益者
- ・信託銀行 ⇒受託者
- ・ホーム ⇒受給者（償却スケジュールに基づき、償却対象金額を受け取る）
同意者（契約変更・解約に関する同意権を有する）

②金銭を信託（入居者が入居一時金の全部または一部を信託銀行に入金）。

③信託財産から生ずる収益を委託者へ交付（契約期間中、信託財産の運用状況の報告を実施）。

④信託契約に基づき、受託者は委託者が指定するホームに対し、元本部分を定時定額払いにより交付（入居一時金の償却スケジュールに沿った資金交付／振込）。

⑤委託者が信託契約の変更・解約を希望する場合にはホームの同意が必要。

3. 商品概要

名称	特約付き金銭信託『(仮称) 入居一時金保全信託』
委託者・受益者	入居者
受給者・同意者	ホーム設置者
受託者	信託銀行
信託の目的	ホーム設置者への定期的な金銭の支払い
信託期間	2年以上30年以下(1ヵ月単位)
信託財産の種類	金銭のみ(入居一時金の一部または全部)
信託財産の運用	合同運用金銭信託にて運用
信託設定方法	契約により信託設定(自益信託)
受託金額	100万円以上1万円単位 ※追加信託は不可
信託財産交付方法	元本部分：指定されたホーム設置者の受取口座に送金 収益部分：委託者の受取口座に送金(受取口座は当社のみ)
信託報酬	設定時：30万～50万円 信託期間中：振込手数料相当額
信託契約の解約	委託者の申し出およびホーム設置者の同意が必要
信託終了の事由	・ 信託期間の満了 ・ 入居者が死亡、退去した時 ・ ホーム設置者に一定の信用事由が発生した時

4. その他

(1) 受益者代理人の設置

- ・ ホーム入居者である委託者は一般的に高齢者であることが多いことから、信託に係る契約締結後の代理行為を行うものとして「受益者代理人」を設置する。受益者代理人には、ホーム入居の際の保証人(身元引受人)を想定している。

(2) 支払い中断機能

- ・ 入居者がホームの信用事由発生を把握した際、信託財産からの定時定額払いにつき委託者単独で一時中断指示ができる「支払い中断機能」を付与する。

(注) ホームの信用事由：ホーム設置者に破産・民事再生手続の開始・特別清算の開始・会社整理の開始・会社更生手続の開始の申し立てがあった場合、支払い停止の状態になった場合または手形交換所の取引停止処分を受けたとき

(3) ホーム信用事由発生により保全金を入居者(委託者)に支払う場合

- ・ 支払い中断後、ホーム信用事由発生を証する書面を信託銀行に提出することにより信託終了とする(入居者に保全金の支払いが行われる)。

33～34 ページ資料：三菱UFJ信託銀行リテール企画推進部(2011年6月23日)

注：本資料は高齢者住宅経営者連絡協議会入居一時金検討委員会での検討の参考資料として作成したものであり、三菱UFJ信託銀行における本スキームの導入の最終判断は別途検討するものである。

提言7:

入居一時金保全措置の一つである保険事業者による保証保険は、選択肢として掲げられていながらも有名無実化しており、実際に利用できるようにするための対策が必要である。

【現状】**保全措置の選択肢として有効に機能していない保険事業者の保証保険**

入居一時金の保全措置の一つである保険事業者の保証保険の利用状況をみると、消費者委員会の「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告」（2010年12月）では0.8%、本協議会が会員事業者を実施したアンケート調査（**➡53 ページ～、巻末資料参照**）では0.3%にとどまる。本協議会会員事業者での利用についても、損害保険会社と資本関係にある事業者の契約のみであり、一般事業者における契約実績はない。他の保全措置は、取り組みの難易度の差は少なからずあるものの、それなりに利用の実態が伴っているが、保険事業者による保証保険については、事実上全く機能していないといってもよい。

入居一時金検討委員会で実施した損害保険会社数社へのヒアリングでも、保証保険の取り組みについては基本的には消極的であった。保険事業者のこうした姿勢は、厚生労働省が入居一時金保全措置の義務化を進めるにあたり各金融事業者と行った意見交換の場でも表明していたといわれる。保険事業者側では、保全措置が義務化された当初から引き受ける意向が低かったといわざるを得ない。

高齢者住宅事業の実態が把握できないままでは前向きになれない保険事業者

「保険」という仕組みを成立させるためには、そもそも大数の法則に則ることが必要であるが、入居者数が限定的な有料老人ホーム等で、加えて中小・零細であるなど信用力や与信力が低い事業者が運営する高齢者住宅では母集団リスクが高くなり、保険スキームが成り立ちにくい。任意選択による母集団形成ではリスクが高く、保険のスキームをつくれないということになる。また、損害保険会社による保証保険の場合、通常1年未満の短期での更新を前提としており、半永久的というものではない。この点でも、ある程度の長期間にわたり高齢者住宅の入居一時金を保全するという目的に沿いにくい。さらに、保険事業者が高齢者住宅事業の実態を十分知り得ていない状況でもあり、仮に、加入者を選別するにしても、ノウハウが十分ない状況下での実現は困難である。

【具体的提言】

- **保全措置として保険事業者による保証保険が有効に機能するように、行政は損害保険協会にも協力を求めるなどし、スキーム実現に向けた支援を積極的にすべきである。**

多くの消費者にとって、銀行同様に保険会社に対する信認は概して厚く、「保険」という仕組みは本来、入居一時金の保全措置としてもわかりやすいもののはずである。しかし、法律に掲げられながらも、保全措置の選択肢の一つとして有効に機能していないのは、行政として損害保険業界に対する十分な説明や協力要請が行われていないことも要因の一つといえるのではないだろうか。

高齢者住宅事業者に対して保全措置を義務付け、これに対応できない事業者は資質不足とみなして市場から退場させるという考え方は理解できないわけではないが、手頃な一時金価格で良質なハード・ソフトの提供を行う事業者であっても、資力や与信等の面で利用できる保全措置の選択肢がほとんどないといった現状は、大いに問題である。

まずは、現在の保全措置の選択肢がどれも利用しやすいものになるよう改善を行う必要がある。消費者団体等からも保全措置の強化を求める声は高まっており、利用者保護と高齢者住宅の安定供給促進という観点からも、保全措置のすべての選択肢が有効に機能するようにしなければならない。とりわけ、“開店休業”状態にある保険事業者の保証保険については、行政が損害保険協会に投げかけて実現した建設業の公共工事入札ボンド制度のように、行政が積極的に支援するなどして、現実的に使える選択肢としてのスキーム形成を早期に進めるべきである。

また、少額短期保険や共済制度などの商品化と保全措置の選択肢としての追加などについても、あわせて検討を促していくべきである。

- **格付制度を組み合わせることで、保証保険の実現可能性が高まる。**

本委員会が保険事業者と行った意見交換の中では、大数の法則という大原則を組み立てるには、保険業界全体として高齢者住宅事業そのものの理解・習熟ができていないという指摘があった。しかし、一部の事業者については、格付制度との組み合わせや、これに準じるかたちでの運営事業者の親会社への求償等、保険事業者が個別事業者のリスク度に合わせた保険料を設定してスキームを形成することについては「実現可能性あり」と考えているところもあった。

消費者にも理解されやすい保険事業者の保証保険の実現に向け、行政としても保全措置スキームを形成する保険事業者との積極的な議論や協議を進めることにより、有効な選択肢として機能するよう様々な支援を行ってほしい。

また、保険事業者に対しては、高齢者住宅事業に一層の理解を深め、法律に掲げられたスキーム実現に向けての前向きな検討を期待したい。

提言8:

健全な高齢者住宅市場の形成に貢献するという観点から、社団法人全国有料老人ホーム協会は、協会加盟時の入会金や入居者基金制度の費用を低額化するなどして、多くの事業者が低負担で同協会の一時金保全システムを利用できるようにするべきである。

【現状】**社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度**

入居一時金の保全措置の一つである社団法人全国有料老人ホーム協会（以下、有老協）の入居者基金制度は、有老協に加盟した事業者が入居者基金に対し、入居者1人あたり20万円（80歳以上は13万円）の拠出金を支払うことにより、万一の場合に備えるというバックアップ（見舞金）制度である。万一事業者が倒産するなどして、入居者全員が退去せざるを得なくなり、入居契約を解除された場合に、基金から入居者1人あたり500万円の保証金が支払われる。入居一時金が不要なホームであっても、同基金に加入していれば、保証金500万円が支払われる。すなわち、この制度は正確には、入居者が前払いした入居金の債務残高を保証するというものではなく、倒産等による損害賠償の予約の金銭債務への保証のための制度である（図表6）。

基金は損害保険会社に入居者1人あたり年間9,250円のバックアップ保険料を支払うことにより、損害保険会社は基金に対し、1事故30億円、年間60億円の限度額内で500万円の95%に相当する1人あたり475万円を支払う。

入居者基金制度の課題

有老協の入居者基金制度を利用する有料老人ホーム事業者は多いものの、以下の問題が指摘されることも多い。

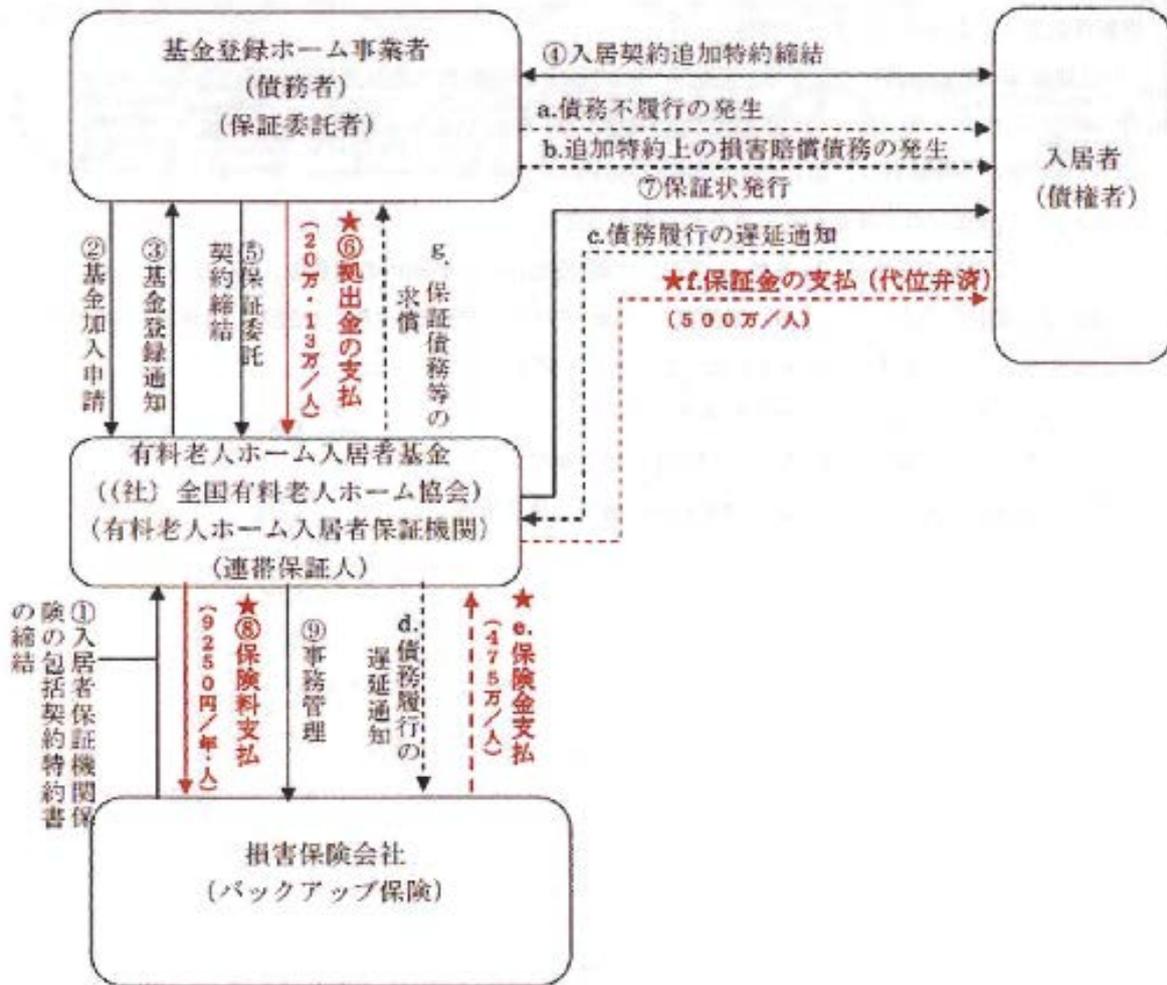
問題点1：有料老人ホーム協会の会員に限定された制度である

当該制度を利用するためには有老協に加盟することが前提となるが、加盟にあたっては、協会の加盟審査を受けなければならない。事業者の経営状況等によっては協会が加盟を断るケースもあり、高齢者住宅を運営するすべての事業者が利用できるわけではない。

問題点2：会員としての入会金や年会費等が高額である

当該制度を利用するためには、有老協の会員資格を得なければならないが、入会時に入会審査料30万円および入会金50万円が必要であり、さらに会員を継

図表 6 全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度の仕組み



資料：社団法人全国有料老人ホーム協会

続する限り、ホームの規模（室数）に応じて年会費が必要である（図表 7）。入会に係る当該費用は決して安くはなく、中小規模の運営事業者は入会を躊躇するケースも多いと聞く。

問題点 3：基金が支払われる発動要件が厳しく、運用実績は皆無に等しい

入居者に対して基金から 1 人あたり 500 万円の保証金が支払われる条件は、① 万一事業者が倒産するなどして、② 入居者全員が退去せざるを得なくなり、③ 入居契約を解除された場合である。仮に運営事業者が倒産したとしても、上記の条件がすべて揃わなければならない、過去に保証金が支払われたケースは 1 件・33 人のみである。

図表 7 全国有料老人ホーム協会の年会費等

名目		金額	
審査料	法人の入会審査	300,000 円	
	2 ホーム目以降の追加審査	100,000 円	
事業者入会金		500,000 円	
年会費	基本会費	居室数 1～30 室	203,000 円
		31～40 室	217,000 円
		41～50 室	315,000 円
		51 室以上	478,000 円
	室数加算会費 (1 事業者単位で、一般居室＋介護居室数の合計で加算)	居室数 1～30 室	4,000 円
		31～40 室	12,000 円
		(中略)	(中略)
		2,001～2,500 室	840,000 円
		2,501 室以上	1,050,000 円

資料：社団法人全国有料老人ホーム協会資料をもとに高齢者住宅経営者連絡協議会入居一時金検討委員会作成

【具体的提言】

●社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者基金制度の改善が望まれる。

入居一時金の保全措置が義務付けられている現在、有老協が運営する入居者基金制度を活用したいと考える運営事業者はそれなりの数にのぼると思われるが、上述したような状況から「利用しにくい」「コスト面のハードルが高い」と感じる事業者も少なくない。社団法人という団体が果たす役割として、多くの運営事業者が利用しやすいような入居者基金制度に改善していくことが望まれる。特に、高齢者住宅の入居者保護の観点からは、大手事業者より経営基盤の弱い中小事業者こそ一時金の保全措置を必要としているともいえるため、中小事業者であっても利用しやすい仕組みにあらためるなどの改善が望まれるところである。

具体的な改善策としては、以下のようなことが考えられる。

- 協会加盟費用、年会費、入居者基金費用を低額化するなどして、多くの事業者が利用しやすい仕組みに改善してはどうか。
- 入居一時金の額が 500 万円に満たない事業者でも加入しやすいような少額保証の選択肢を入居者基金制度に追加してはどうか。
- 年間の支払額が 3 億円以上ともなる保険料や 58 億円以上と見込まれる引当金の運用方法を見直すことも必要ではないか。

4. 入居一時金方式の適切な運用のための提案

事業者への提言

提言9:

高齢者住宅を利用したいと考える消費者に対しては多様な選択肢を用意することが望ましく、入居費用の支払い方式についても、入居一時金方式を採るすべての運営事業者が月払い方式の選択肢も設けるべきである。

【現状】

消費者委員会および高齢者住宅経営者連絡協議会の調査結果

内閣府消費者委員会が2010年12月に公表した「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告書」によれば、利用料等の支払い方式については、一時金を徴収するもの（一時金方式）が72.2%（980施設）、一時金を前払いするか月払いのみによるかを選択できるもの（選択方式）が15.9%（216施設）、月払い料金のみ（月払い方式）が11.9%（161施設）となっており、「有料老人ホームにおいては、一時金徴収型とする施設が一般的である」と分析している。

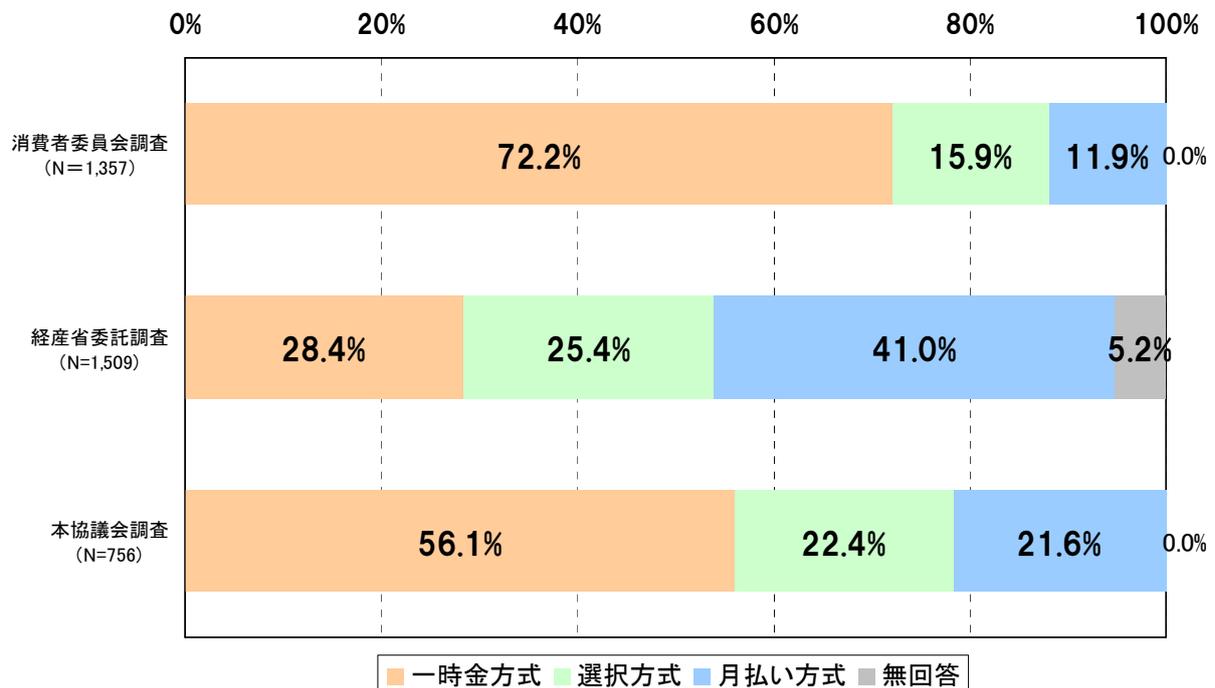
一方、本協議会が会員事業者を実施したアンケート調査（**➡53 ページ～、巻末資料参照**）によれば、一時金方式が56.1%（424施設）、選択方式が22.4%（169施設）、月払い方式が21.6%（163施設）となっており、消費者委員会の調査に比べて、選択方式・月払い方式の割合が高くなっている（**図表8**）。

時代変化に伴う月払い方式・選択方式の増加

「提言1」（**9～17 ページ**）でも述べたとおり、近年月払い方式が増加している。これは、介護保険制度の導入による意識変化（自分が受けた利益に応じた費用をその都度負担するという考え方）や、旧・高齢者専用賃貸住宅の創設による影響（高専賃は賃貸借契約に基づく賃貸住宅であったことから、費用の支払いは自ずと月払い方式が多くなった）などによるところが大きいと考えられる。

さらに、高齢者住宅への住み替えを検討する人が少しでも入居しやすくなるように、超高齢や末期がんなどの高齢者にも利用してもらえようとの配慮から、選択方式を採る事業者も徐々に増えている状況である。こうした傾向は今後ますます拡大するものと思われる。

図表 8 入居費用の支払い方式



注) 図中の各調査は以下のとおり。

- ・消費者委員会調査：消費者委員会「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告」(2010年12月)
- ・経産省委託調査：(株)野村総合研究所「地域社会及び経済における特定施設の役割及び貢献に関する調査研究」(サービス産業活動環境整備調査事業(経済産業省委託調査)、2011年2月)
- ・本協議会調査：高齢者住宅経営者連絡協議会会員向け「入居一時金に関するアンケート調査」(2011年8月)

資料：上記の各調査報告をもとに高齢者住宅経営者連絡協議会入居一時金検討委員会作成

【具体的提言】

●高齢者住宅への住み替えを検討する消費者のニーズが多様化している現実を踏まえ、入居費用の支払い方式については、入居一時金方式を採るすべての運営事業者が月払い方式の選択肢を設けることが望ましい。

高齢者住宅への入居を検討する高齢者やその家族にとって、入居費用の支払い方式が多様であることは大いにメリットがある。一時金方式であれ月払い方式であれ、自らが最も利用しやすい方式により入居することができれば、入居後もより安心して生活することができる。

高齢者住宅の入居費用の支払い方式を議論する際、ともすれば、「一時金方式か月払い方式のどちらがよいか」といった二者択一論に走る向きもあるが、消費者の利益確保という観点からは、常に多様な選択肢を提示できる環境を整備することが適切であると考えます。

こうしたことから、本提言では、入居一時金方式を採るすべての運営事業者が月払い方式の選択肢も設けることを提案するものである。

提言 10:

高齢者住宅の費用については、支払い方式の違いに関わらず、わかりやすい「めやす月額費用」を利用者に示せるよう、高齢者住宅業界共通の開示ルールをつくるべきである。

【現状】**高齢者住宅市場の拡大に伴う消費者の苦情・相談の増加**

近年、高齢者住宅の増加とともに消費者からの苦情や相談が増えてきており、中でも、入居一時金等の金銭に関するトラブルや相談が多いとの指摘が消費者団体等から挙がっている。本協議会は、このような消費者の声を真摯に受け止め、利用者利益の確保・向上のために、また真摯に事業に取り組む優良事業者が正しく評価されるためにも、率先してこうした課題に取り組んでいかなければならないと考える。

開示方法や様式が様々でわかりづらい費用関係の書類

高齢者住宅事業者は、利用者の入居意思決定前は当然のことながら、入居契約書や重要事項説明書においても入居に係る費用等に関する説明を行っている。しかし、情報の受け手である利用者にとっては、慣れない書面を読みこなしたり計算したりしなければ十分理解することができず、かなりの手間を強いられる面がある。また、一部の事業者については、配布書面が不十分であったり、不親切・不適切な説明を行っている可能性がある。さらには、事業者側の対応に問題があると考えられる以外にも、各事業者の創意工夫による様々な説明や各種資料の作成が、利用者にはかえって「わかりにくい」といった印象をもたらすこともあり得る。

こうした状況を踏まえて、高齢者住宅事業者としては、どの事業者も同種同一の表現や様式による関係書面等の提示をするなど、利用者の立場に立ち、わかりやすい情報提供を徹底することが求められる。

【具体的提言】

- **支払い方式に関わらず、利用者にわかりやすい共通の指標として、期間コストを一定期間入居した場合の月額費用に置き換えた「めやす月額費用」のルール化を検討するべきである。**

入居を検討する高齢者やその家族にとって、一時金方式の費用を月払い方式と比較する場合には、「初期償却等も含めた期間の月額単価がいくらになるのか」という単純な比較ができる方がわかりやすい。事業者としても、利用者にわかりやすい目安指標を提示することは、自らの信用を向上させることにもつながる。

昨今、賃貸住宅業界における更新料等の消費者問題に関して、財団法人日本賃貸住宅管理協会では、既に「めやす賃料表示」の普及促進に取り組んでおり、トラブルの未然防止に向けた対策を推進している。高齢者住宅事業者もこれに倣い、利用者の立場に立った情報の提供を進めるべきである。

今回、本協議会では、以下の【「めやす月額費用」の計算：支払い方法・入居経過年数別】により、入居経過期間に応じた「めやす費用累計」および「めやす月額費用」を、広告表示や重要事項説明書等に一律掲載することを高齢者住宅業界全般のルールにすることを提案する（図表9）。

図表9 重要事項説明書の記載例

【「めやす月額賃料」の計算：支払い方法・入居経過年数別】（基本プラン例）

部屋タイプ・プラン名など	Aタイプ(1人居室)・基本プラン			
利用者の要件(年齢など)	75歳以上、90歳未満			

支払方法	一時金(前払い)方式	入居一時金費用	18,000,000円		
入居一時金の算定根拠	210,000円(月額家賃)×60ヵ月(想定居住期間)+5,400,000円*				
初期償却	5,400,000円(30.0%)	一時金償却期間	5年	月当り償却金額	210,000円
入居経過年数(月数)	1年(12ヵ月)	3年(36ヵ月)	5年(60ヵ月)	10年(120ヵ月)	
初期償却額	5,400,000	5,400,000	5,400,000	5,400,000	
月当たり償却額累計	2,520,000	7,560,000	12,600,000	12,600,000	
償却額累計	7,920,000	12,960,000	18,000,000	18,000,000	
めやす月額賃料	660,000	360,000	300,000	150,000	

支払方法	月払い方式	月額費用	210,000円		
入居経過年数	1年(12ヵ月)	3年(36ヵ月)	5年(60ヵ月)	10年(120ヵ月)	
家賃累計	2,520,000	7,560,000	12,600,000	25,200,000	
めやす月額賃料	210,000	210,000	210,000	210,000	

(単位:円)

* 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてホームが受領する額(保険相当)

【一時金(前払い)方式の「めやす月額費用」の計算】

{ 初期償却額 + (月当り償却金額 × 入居経過月数) } ÷ 入居経過月数

● 入居経過年数: 5年(60ヵ月)の場合

$$\{ 5,400,000 + (210,000 \times 60) \} \div 60 = 300,000 \dots \dots \text{めやす月額費用}$$

↑

$$18,000,000 \dots \dots \text{めやす費用累計}$$

■ 上記のめやす賃料は家賃相当にあたる費用であり、食費・水光熱費・運営費・介護保険負担部分などは含みません。なお、実際の支払額と異なる場合がありますのでお問い合わせ、ご確認ください。

■ 月払い方式: 契約時に預る敷金・保証金などは契約終了後に原則返金となるので含みません。

資料：高齢者住宅経営者連絡協議会入居一時金検討委員会作成

提言 11:**介護一時金については廃止し、月額費用として徴収するなど、消費者にとってわかりやすい仕組みを構築するべきである。****【現状】****介護一時金の性格**

介護一時金とは、利用者の選定による介護サービス利用料（人員配置が手厚い場合の介護サービス費＝上乗せ介護費用）等を一時金方式により徴収するものである。介護保険制度による特定施設入居者生活介護の創設前の有料老人ホームに多くみられ、入居要件が「入居時自立」である有料老人ホームにおいては、自立期間の健康管理費の前払いを含む例も存在する。

介護保険制度（特定施設入居者生活介護）創設前は、要介護状態になった場合のリスクを入居者全員で互助的に負担する、いわば民間介護保険として機能していた。介護サービスを利用しない入居者がいる一方で、利用する入居者はどれだけ介護費用がかかるか最後までわからないため、事業者は入居者全員から徴収したこの資金全体をプールし、保険的に運用していた。

しかし、2000年に介護保険制度が創設され、特定施設入居者生活介護の指定を受けた介護付有料老人ホームでは、介護費用の一定部分に対して公的介護保険給付がなされることになった。当時、既に入居していた入居者の介護一時金については、介護保険制度と重複する部分を返還するという精算調整が行われた。また、その後の新規入居者の介護一時金は、上乗せ介護費用部分に限定されることになった（[図表 10](#)）。

介護保険制度の創設により算定根拠が難しくなった介護一時金

家賃相当額の前払いである入居一時金と比較して、各事業者の介護一時金のスキームには、介護一時金の名目、償却開始日、初期償却率、償却期間等にかかなりの差がある。

2011年6月の老人福祉法改正を踏まえると、初期償却部分を権利金とみなすことはできず、想定居住期間を超えた期間の保険相当分として考える必要がある。しかし、特定施設入居者生活介護の上乗せ介護費用のみに充当している場合には、自立期間を除く要介護期間の想定期間を超えた期間の保険相当分として整理しなければならないなど、非常に複雑な説明が必要となる。

さらに、厚生労働省が示す「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」において、「食費、管理費等を含め、多額の一時金を払えば毎月の支払は一切なく生涯生活を保証するという終身保証契約は、その後において入居者の心身の状況や物価、生活

費等の経済情勢が著しく変化することがあり得るので、原則として好ましくないこと」とされている。これと同じ趣旨で考えると、デフレ傾向にある現在の経済情勢では想定しにくいものの、今後人件費等が高騰した際には介護一時金では不足する恐れがあり、安定的な経営を追求する観点からは、上乘せ介護費用を一時金形式で徴収し、長期間の値上げを否定することは好ましくないと考えられる。

【具体的提言】

●今後、介護一時金の仕組みは新規入居者から廃止することとし、月額利用料として健康管理費または上乘せ介護費用を徴収することが望ましい。

介護保険制度（特定施設入居者生活介護）創設以前から設けられた介護一時金の仕組みは、介護保険が存在しない時代には、入居者による互助的な民間版介護保険として積極的に評価できるものである。しかし、介護保険制度により特定施設入居者生活介護が創設された後は、介護一時金の役割や算定根拠がわかりにくくなったことから、今後、新規に契約する入居者からは、食費や管理費等と同様に、月額利用料として徴収することが望ましい。

●月額利用料が高額になるため一時金を徴収する場合には、入居期間中月額費用が変更のない費目（施設の維持・管理費等）を一時金とするべきである。

健康管理費や上乘せ介護費用を介護一時金とする一番の問題は、自立期間と要介護（要支援）期間で費用が異なる上、それぞれの期間をあらかじめ想定しなければならず、この算定根拠を消費者が理解することが困難であるという点である。

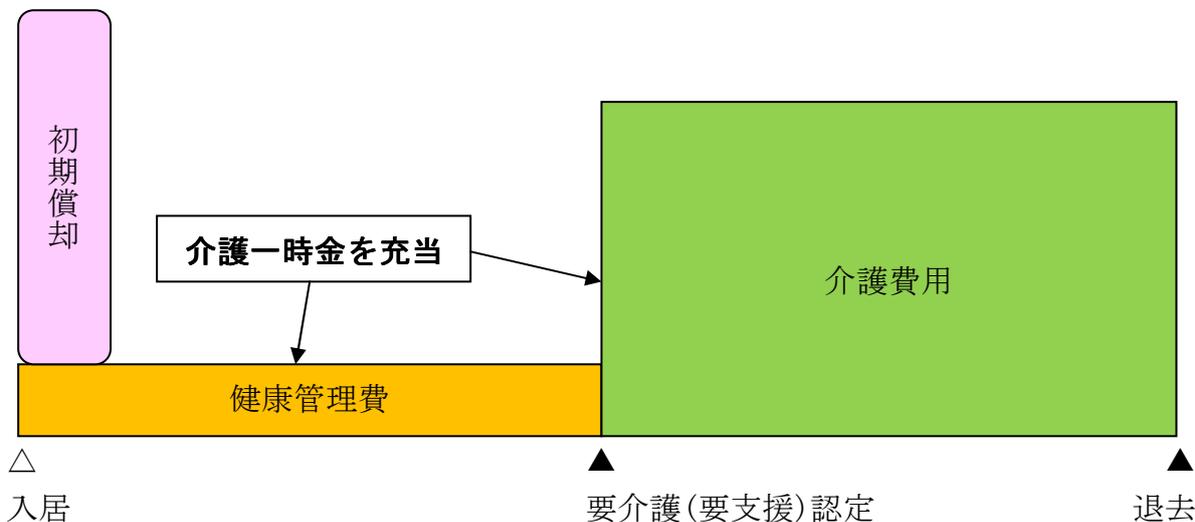
介護保険制度創設以降、入居者が支払う介護費用は、特定施設入居者生活介護の介護保険給付により以前よりも低額となっていることから、月額費用として徴収することができる水準にあると考えられるが、それでも高額な月額利用料が問題になるとすれば、入居期間中、入居者の状態変化や居室移動などが生じても金額の変更が起こりにくく、できる限り物価変動の影響を受けない費用（例えば施設の維持・管理費等）を一時金方式で徴収することが考えられる。

●今後も介護費用を一時金方式で徴収する場合には、入居一時金以上に算定根拠等の情報開示と説明が必要になる。

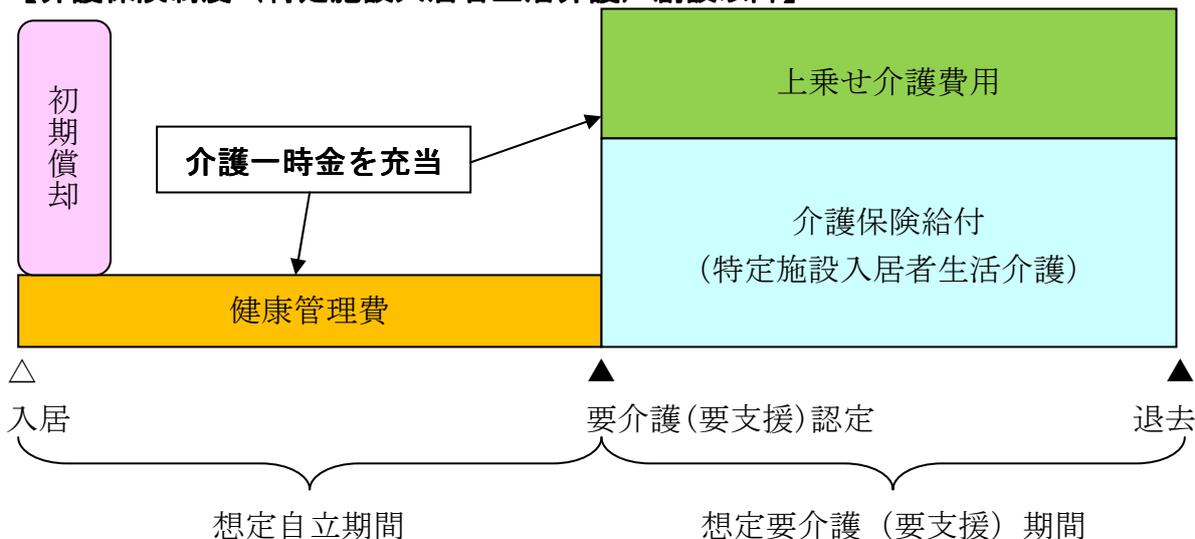
介護保険制度により特定施設入居者生活介護が創設された後は、介護一時金の役割や算定根拠がわかりにくくなったといえるが、それでもなお介護費用を一時金方式で徴収する場合には、①名目、②どの期間のどの費用に充当するものか、③月額費用と想定期間、④介護一時金の初期償却は何のための費用か——等を消費者にわかりやすく説明し理解を得る必要がある。説明が不十分な結果、入居者との間で介護一時金にまつわるトラブル等が生じれば、行政や消費者団体等から厳しい目を向けられることにもなる。あえてこの方式を採る事業者は、今まで以上に真摯な対応が求められる。

図表 10 介護一時金のイメージ

【介護保険制度（特定施設入居者生活介護）創設以前】



【介護保険制度（特定施設入居者生活介護）創設以降】



■介護一時金の考え方

- ① 自立期間の月額健康管理費、要介護(要支援)期間の月額の上乗せ介護費用を設定する。
- ② 自立期間、要介護(要支援)期間のそれぞれの想定期間を設定する。
- ③ 想定自立期間を超えた入居者の自立期間に要する費用、想定要介護(要支援)期間を超えた入居者の要介護(要支援)期間に要する費用の合計額を算出する。
- ④ ③で算出した費用を全入居者で負担する。
- ⑤ ④で算出した費用を介護一時金としての保険相当額として初期償却とする。
- ⑥ $\text{介護一時金} = \text{月額健康管理費} \times \text{想定自立期間} + \text{月額上乗せ介護費用} \times \text{想定要介護(要支援)期間} + \text{⑤の初期償却額}$

資料：高齢者住宅経営者連絡協議会入居一時金検討委員会作成

提言 12:

超高齢化・長寿化が進む今後、最期まで住み続けられる保障と終末期までのケアの提供が高齢者住宅に求められる使命であり、予想される入居者の重度化とターミナルケアへのニーズに十分対応できる高齢者住宅を供給していかなければならない。

【現状】**後期高齢者問題と多死時代の到来**

高齢化が進むに連れて、高齢者への医療の関わり方が問われ始めている。今後の日本が抱える問題として、後期高齢者の増加と多死時代への対応がある。

後期高齢者の増加は、認知症患者ととがん患者の急増に直結する問題である。また、多死時代の到来は、年間死亡者数が現在の約 120 万人から今後約 170 万人（2035 年頃）まで増加し続ける中、死を迎える場所と高齢者の死に対する医療の関わり方をどうするかという問題を提起する。

今後、死亡者に占める高齢者、特に後期高齢者の割合は相当な比率になると予測され、新たな高齢者問題としてクローズアップされることになるだろう。「高齢者と死」については、高齢者が望む死に方や死に場所、終末期のケアのあり方など、ともすれば避けて通りがちだったテーマを積極的に議論していかなければならない時期に来ている。

ターミナルケアと高齢者住宅への期待

高齢者が死を迎える場所については、すでに社会問題化し始めている。医療改革が推し進められていく中、いまや高齢者は病院の入院患者として歓迎されない存在となった。一方で、高齢者の多くは在宅死を望んでいる。医療ニーズを抱えた高齢者の在宅療養は増加傾向にあり、病院側は積極的に推進している。とはいえ在宅療養の場となるはずの自宅には介護の担い手が希薄なのが現実で、在宅療養・在宅死を推進する上での障害となっている。

こうしたことから、新たな在宅療養の場、終末期ケア（ターミナルケア）の場として、高齢者住宅への期待が高まっている。看護師の配置を手厚くするなどして、重症化・重度要介護化した高齢者を受け入れる高齢者住宅も近年増加している。医療法人などが運営する高齢者住宅の中には、末期がんなどのターミナルケアに特化した住宅として開設されているものもある。病院以外の場所にターミナルケアを期待する傾向は年々高まりつつあり、その役割を果たすものとして高齢者住宅への期待は一層広がると予想される。

ターミナルケアに特化した高齢者住宅では、在住日数が 90 日以下といった短期入

居のケースも多い。運営面では、濃厚なケアを短期間に集中して提供するため、どうしても高コスト構造となりがちであり、また、入退去が不安定なため稼働ロスが発生しやすい。事業者はこのような事業リスクに対応するために様々な経営努力をしているものの、短期解約特例制度（通称「90 日ルール」）や一時金保全措置が他の高齢者住宅と同様一律に適用されることにより、経営上厳しい状況に直面することも少なくない。

今後、在宅医療、在宅介護のサービスがますます充実すれば、自宅での介護の可能性が広がる。自宅での介護の限界点が高まり、相当重度化してから高齢者住宅に入居するというパターンも増加するだろう。一方で、比較的元気なうちに早めに高齢者住宅へ住み替え、高齢期の生活を充実させたいと考える前期高齢者や夫婦世帯も一定の割合で存在する。このように、高齢者住宅への入居の動機や目的は、高齢者人口の増大とともに今後一層多様化すると考えられる。

高齢者住宅市場は成長途上にあり、未成熟市場であるといってもよい。商品性も消費構造も完全に確立されているわけではなく、各事業者が創意工夫、努力しながら様々な商品・サービスを供給している。介護保険制度創設から 10 年経った現在、従来型モデルから脱し、重度高齢者への対応など新たなニーズを捉えた高齢者住宅も供給され始めている。多様な商品性を期待できる市場環境が徐々に育ちつつあるといってもよいが、このように活性化・多様化する高齢者住宅市場を、入居一時金方式を一律に規制するといった動きが阻害することになれば、消費者保護というよりは、消費者の選択肢の幅を狭め、自分に合った高齢者住宅を自由に選ぶという権利を奪うことにもなりかねない。

【具体的提言】

- **超高齢化・長寿化が進む今後、高齢者住宅では、入居者やその家族が希望すれば、最期まで住み続けられることを保障するべきである。そのためには、重度化した高齢者の入居受け入れやターミナルケアに対応できる高齢者住宅の整備を進めるべきである。**

在宅医療、在宅介護のサービスが一層充実すれば、自宅での介護の可能性が広がり、自宅での介護の限界点が高まる。重度化してからようやく高齢者住宅に入居するというパターンが増加するとも考えられ、高齢者住宅にはターミナルケアの機能がますます求められることになる。高度なターミナルケアを行えるような高齢者住宅を整備していくために、運営事業者は介護・医療サービス提供のスキルを一層向上させなければならない。

また、生涯の入居費用をまとめて支払うことにより、最期まで安心して住み続けたいと願う高齢者やその家族の希望や期待に応えるためには、入居一時金方式を採る高齢者住宅においてこそ、ターミナルケアの実践を積極的に推進していくことが求められる。

- ターミナルケアへのニーズが高まりつつある中、ターミナルケアに特化した高齢者住宅の供給促進も検討すべきである。こうした高齢者住宅では、短期入居を前提とした入居一時金や月額費用を設定し、入居者に理解を得られる仕組みを構築すべきである。

ターミナルケアに特化した高齢者住宅では、在住日数が90日以下といった短期入居のケースも多い。運営事業者の説明不足や契約形態の不備によって、短期退去に伴う返金トラブルなどが生じやすいという問題を抱えているため、ターミナルケア特化型の高齢者住宅においては、短期入居を前提とした費用の支払い方法を設定することが重要となる。

とりわけ、入居一時金方式を採用する場合には、入居者が不利益を被らないような徴収方法や返還金のルールを明確に定めておくことが求められる。また、入居一時金方式だけでなく月払い方式の選択肢も併せて用意することを、入居一時金方式を採用すべての事業者に課すなどして（▶40～41 ページ、「提言9」参照）、入居者の理解を得られるわかりやすい仕組みを構築することが必要である。

提言 13:**今後、高齢者住宅の社会的ニーズはますます高まっていく。われわれは、その期待に真摯に答えていかなければならない。****【現状】****高齢者住宅へのニーズの高まり**

少子高齢化の進展、家族関係やライフスタイルの変化などにより、一人暮らしや夫婦のみの高齢者世帯が急増し、高齢期に安心して住まえる住宅を求める高齢者は今後ますます増える。とりわけ一人暮らしや夫婦のみの高齢者世帯が急増すると予測されている都市部では、高齢者だけであっても、本人の尊厳を守りながら自立した生活ができるような住まいを数多く整備していく必要がある。

本協議会では、「終身にわたり、自立のための支援や介護が行われる集合住宅」を高齢者住宅として定義しているが、高齢期にどのような心身状況であっても、心から安心して住まえる高齢者住宅の果たす役割は増す一方であり、今後も社会ニーズに即した良質な高齢者住宅を供給していかなければならないと考えている。

必ずしも万全ではなかった情報開示や対話不足に対する反省

しかしながら、入居一時金にまつわる昨今の行政や消費者団体等の指摘をはじめとして、将来の安心を求めて高齢者住宅に住み替えたにもかかわらず、費用やサービスに関して不満や不安を抱える入居者や、期待していたサービスが受けられなかった等の理由で退去した高齢者も少なくないとの声もあり、こうした社会の声に果たしてわれわれは真摯に耳を傾け、対処してきたかどうかとの反省もある。

少なくとも、本協議会に属する会員事業者は、数ある高齢者住宅の種別を越えて、利用者にとってよりよい高齢者住宅の普及を図るとの目標を掲げ、日々真摯に経営・運営にあたっていると自負しているが、消費者の立場に立った情報開示や商品企画に徹してきたか、また行政や消費者と地道かつ継続的に対話を進めてきたかと問われれば、一部努力不足の面があったことも否めない。

とりわけ、近年の消費者からの苦情や相談のうちかなりの割合を占めると指摘されている入居一時金等の金銭に関する課題・問題については、事業者（または事業者団体）として必ずしも十分な説明責任を果たしてこなかったのではないかとの思いがある。また、一部の劣悪な事業者のふるまいが健全市場の育成を阻害する要因になっていることについても、業界をあげて積極的に改善するなどの活動を行ってこなかった点について問題があったと考える。

【具体的提言】

- **高齢者住宅へのニーズの高まりに応え、業界をあげて良質な高齢者住宅の普及促進を図るという目標のために、消費者の不信・不安を払拭できるよう努力するとともに、事業の理念や方針、提供する高齢者住宅の内容や質を消費者にわかりやすく示すという姿勢が常に求められる。**

入居一時金に関する苦情や一部の誤解は、ともすれば「自分たちはきちんと対応している」と高を括っていたことにより、高齢者住宅業界全体の底上げを図り、すべての事業者が健全な経営、真摯な運営を行うべく、一致団結して努力することを怠ってきたことに原因があるとも考えられる。

この点について、われわれはあらためて反省しなければならない。高齢者住宅へのニーズの高まりに応え、業界をあげて良質な高齢者住宅の普及促進を図るという目標を実現するために、仮に高齢者住宅に関する消費者の不信・不安のきざしが現れれば、それらを払拭するべく必要な情報提供や活動を行うことが必要である。また、事業の理念や方針、提供する高齢者住宅の内容や質を消費者をはじめ社会全般にわかりやすく示していくという姿勢が常に求められる。

高齢者住宅業界全体で、消費者や行政に信頼されるような高齢者住宅市場の形成を目指していきたい。

- **行政や消費者団体等とも継続的に対話を行い、「高齢者が安心して幸せに暮らせる住まい」づくりを共に考えていきたい。**

近年、高齢者住宅の増加とともに、消費者からの苦情や相談が増えてきているという指摘については、高齢者住宅業界が行政や消費者と必ずしも積極的に対話を行ってこなかったために問題が大きくなっているという面も否定できない。少なくとも本協議会に属する会員事業者は、日々真摯に事業経営に向き合っているという思いがあるものの、自らの理念や経営内容を丁寧に説明していないがために、高齢者住宅に対する誤解や何らかの不信感が一部で増大しているとすれば、これは高齢者住宅業界にとっても無視できない問題である。

今回、本協議会内に入居一時金検討委員会を設置し、入居一時金のあり方について時間をかけて検討してきた。その中で、行政や消費者団体等の方々のご意見をお聞きする場も設けたが、その場で出たご意見やご指摘は本協議会としても大いに参考になるものであり、また今後は一層襟を正して高齢者住宅事業にあたらなければならないと思いを新たにしている面があった。

このようなことから、今後も継続して行政や消費者団体等と対話を行い、課題（問題）の解決・改善に向けて活動を行っていきたい。お互いに知恵を出し合い、協力することで、高齢者が安心して幸せに暮らせる住まいづくり、良質な高齢者住宅の普及に力を注いでいきたい。

卷末資料

高齢者住宅経営者連絡協議会会員向け 「入居一時金に関するアンケート調査」の結果

■アンケート調査の趣旨・目的

有料老人ホームの前払金に係る契約の問題について、内閣府消費者委員会より2010年12月17日厚生労働大臣あてに「有料老人ホームの前払金に係る契約の問題に関する建議」が提出された。

消費者委員会は、苦情の突出している埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県の上3県内の有料老人ホームに関するデータを網羅的に収集・整理するなどの調査を実施した結果、その調査から判明した事実に基づいて建議したとしている。

しかし、本協議会の実感としては、消費者委員会の調査結果として指摘されるようなことがあるとはにわかに信じ難く、本協議会会員に対して、消費者委員会の調査事項と同様の内容でアンケート調査を実施することとした。

■実施概要と調査結果

アンケート調査は、本協議会会員のうち有料老人ホームなど高齢者住宅事業を行っている43団体に対して行い、41団体から回答を得た。

◆アンケート調査実施概要

調査対象：高齢者住宅経営者連絡協議会会員（団体）のうち、有料老人ホームなど高齢者住宅事業を行っている43団体

調査方法：郵送調査法

調査時期：2011年6月22日～8月23日

有効回答数：41団体

回答団体が運営する高齢者住宅は、有料老人ホームが91.5%、旧・高齢者専用賃貸住宅が6.9%となっており、要介護者向け86.1%、自立者向け13.9%となっている。比較的戸数規模の大きなホームが多いという特徴がある。また、入居一時金の支払い方法については、月払い家賃方式と選択方式の割合が高く、消費者委員会調査を上回っている。

【建議事項1について：「90日ルール」】

消費者委員会調査によると、重要事項説明書において短期解約特例制度（いわゆる「90日ルール」）の適用に関する規定が確認できないものが30.9%（370施設）見られたとしているが、本協議会調査では1.6%（10ホーム）しかなく（いずれも認知症高齢者グループホーム、現時点ではグループホームには「90日ルール」の規

定がない)、有料老人ホームだけでみれば、すべてのホームで記載されている。

90日以内の契約解除の場合、返還金から差し引く内容についての明示は、本協議会会員すべてのホームで行われている。

また、90日以内の死亡退去の適用については、消費者委員会調査の46.9%（122施設）に対して、本協議会会員では98.6%（499施設）とほとんどのホームが適用している。当該記載についても67.6%（391施設）のホームが行っており、消費者委員会調査の31.5%（260施設）より大幅に高い割合となっている。

【建議事項2について：前払金の保全措置の徹底】

消費者委員会調査では、2006年4月1日以降に事業を開始し保全措置義務がある（519施設）にも関わらず、当該措置を講じていない事業者が26.4%（137施設）あるのに対して、本協議会調査では、保全措置義務のあるすべてのホームで当該措置を講じている。保全措置方法は、消費者委員会調査では全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度への加入が36.8%（135施設）と多いのに対して、本協議会では当該基金制度の利用は18.8%（130施設）と低く、信託保証が33.1%（229施設）、親会社保証が29.5%（204施設）と高い割合となっている。親会社保証が2010年12月末で廃止されたため、今後その対応が課題となるホームが数多くある。

【建議事項3について：その他規定の明確化】

厚生労働省「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」では、償却年数は平均余命を勘案して定めるとしている。入居時年齢別の償却設定としているところが、消費者委員会調査では33.3%（398施設）、本協議会調査では39.5%（257施設）である。

年齢ごと、男女別、要介護度別など、現実には平均余命に違いはあるのだが、その余命を持って価格を設定するのは、消費者にとって一物多価となりわかりづらい面もあり、普及していないものと思われる。

■まとめ

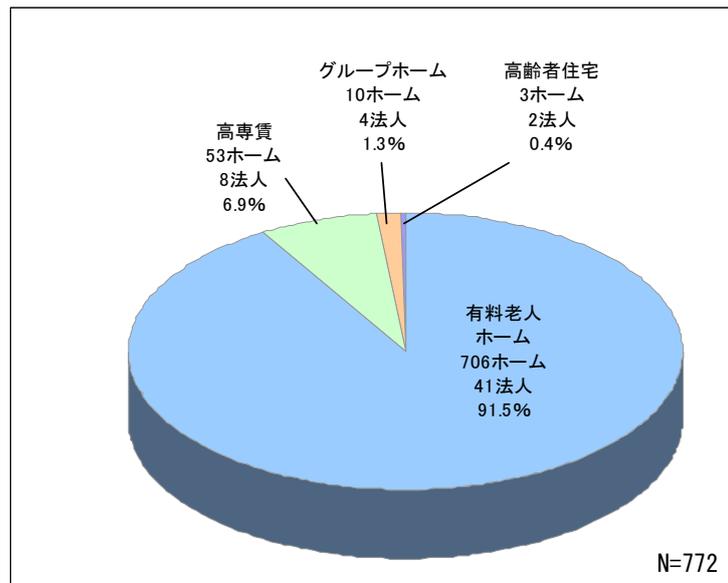
本協議会会員向けアンケート調査では、消費者委員会調査の指摘する90日ルール、前払金の保全措置、重要事項説明書への記載や内容の明示に関して、本協議会会員事業者に不正や、消費者に不利益となる行為の押し付け等はみられなかった。今回のアンケート調査結果からは、本協議会会員事業者が、長い時間をかけて消費者と信頼関係を構築し、消費者の望む高齢者の住まいを開発・提供し、健全な事業経営を行っていることを正当に評価していただけるものと自負しているところである。

一部の悪質な事業者の行為により、高齢者住宅業界全体が消費者から、また社会から不信を抱かれるような事態が起きていることは大いに残念なことである。このような事態を改善するため、本協議会としては、消費者の信頼や期待を裏切ることのないよう常に襟を正しながら、消費者の利益確保・向上につながる高齢者住宅事業の推進と、より一層の業界発展に向けた努力を行っていききたい。

■アンケート調査の結果

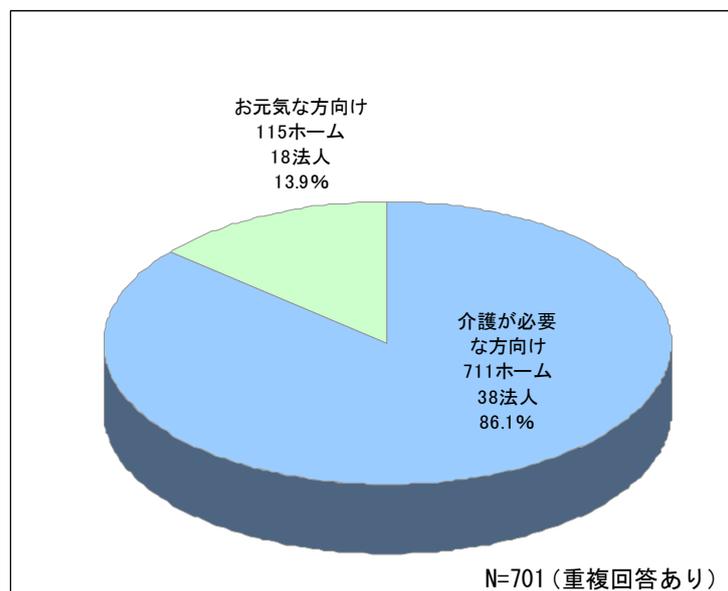
(1) 高齢者住宅の種別

運営する高齢者住宅の種別は、有料老人ホームが91.5%（706施設）と大半を占めている（1法人で複数ジャンルを運営している場合もあるため、法人数については重複がある）。



(2) 施設タイプ

施設タイプについては、要介護者向け（介護が必要となってから住み替えるタイプ）が86.1%（711施設）、自立者向け（自立のうちに早めに住み替えられるタイプ）が13.9%（115施設）となっている（1つのホームで両タイプの居室がある場合は重複回答）。

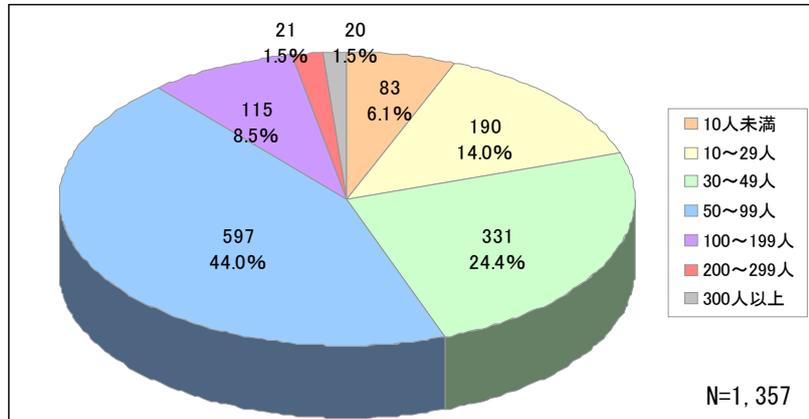


(3) 施設規模

施設規模について、消費者委員会調査、本協議会調査、(株)タムラプランニング & オペレーティング調べの3つを比較した。

【消費者委員会】

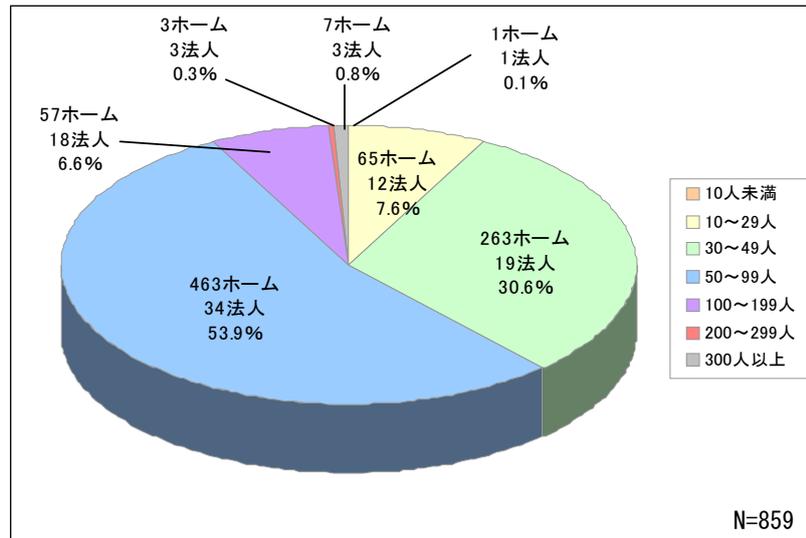
2010年11月末現在の首都圏（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）の有料老人ホーム 1,357 施設より。



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

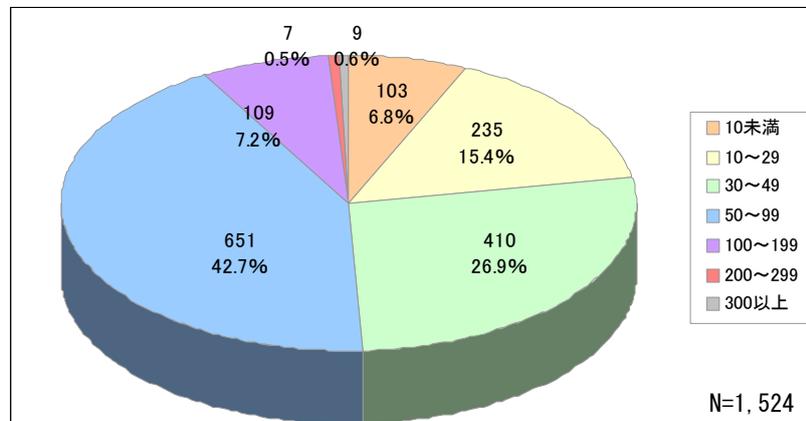
2011年7月時点登録法人の運営ホーム。

29人以下の小規模タイプのホーム 65 施設のうち、10 施設はグループホーム。タムラプランニング & オペレーティングデータおよび消費者委員会調査と比べて、中規模以上のホームが多い。



【タムラプランニング & オペレーティング】

2011年7月現在の首都圏（埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県）の有料老人ホーム集計データ。



(4) 利用料金の支払い方式

利用料等の支払い方式については、以下のとおりである。

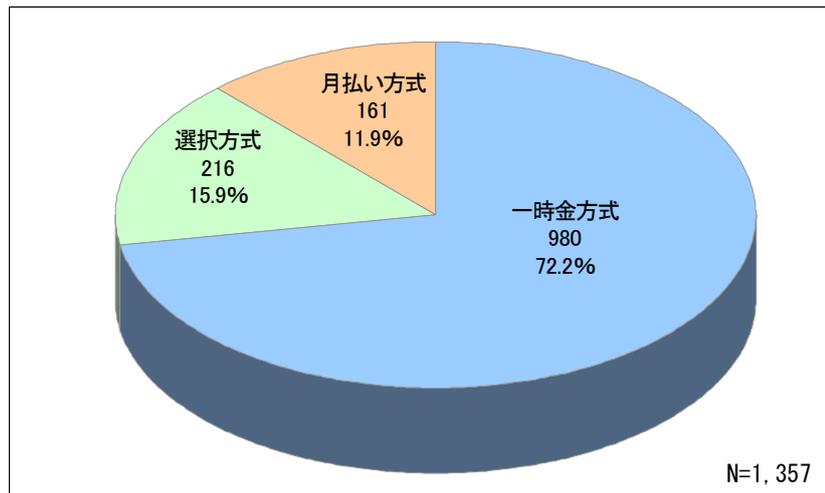
一時金方式：何らかの一時金を徴収する

選択方式：一時金方式か月払い方式を選択できる

月払い方式：月払い金のみを徴収する

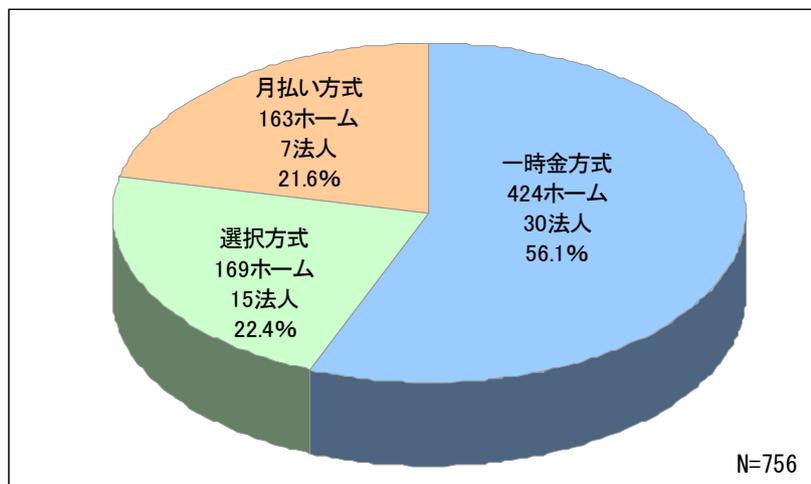
【消費者委員会】

入居時に何らかの一時金を徴収する施設が72.2% (980施設) を占め、一般的な支払い方式であると分析している。



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

本協議会会員事業者の運営ホームは、消費者委員会調査と比較すると月払い方式、選択方式の割合が高く、この2つで44% (332施設) を占める。



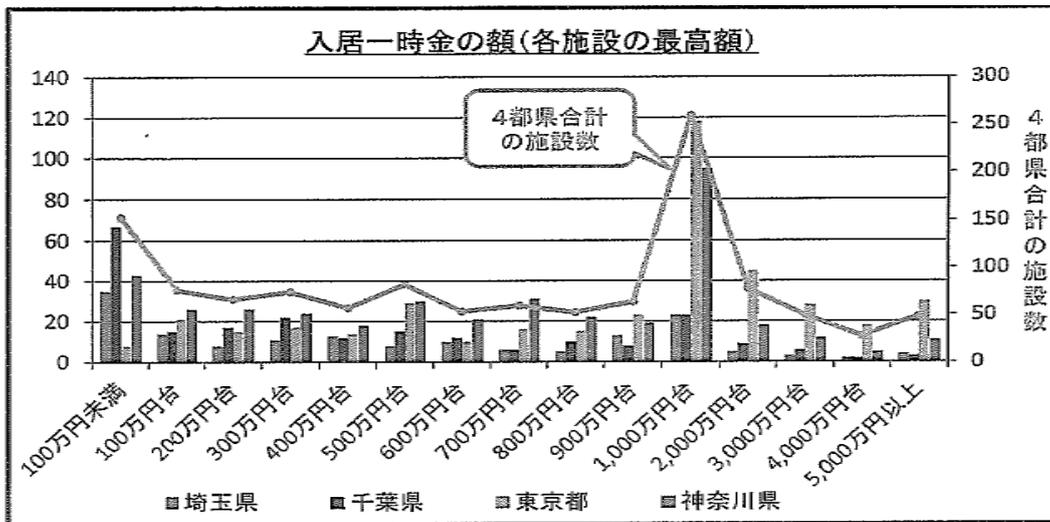
(5) 入居一時金を徴収する場合の金額

入居一時金を徴収する場合の、金額について、消費者委員会調査、本協議会調査、(株)タムラプランニング&オペレーティング調べの3つを比較した。

【消費者委員会】(最高額)

消費者委員会調査では「入居一時金の各ホームの最高額」を集計しており、本協議会調査との単純比較はできない。

各施設の最高入居一時金額は幅広い分布となっているが、1,000万円台と100万円未満の価格帯の設定が多くみられる。東京都内の施設は他の3県と比べて高めとなっている。



【高齢者住宅経営者連絡協議会】(最多居室タイプの入居一時金)

本協議会調査では、最多居室タイプの入居一時金の額を集計している。

本協議会会員事業者は、低額タイプから高額タイプまで幅広く運営していることがわかる。

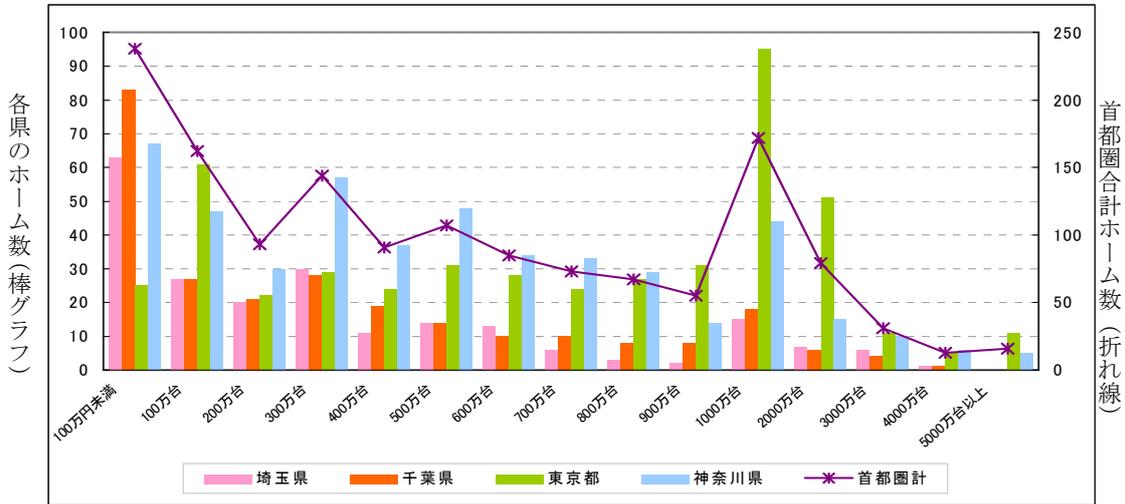
1,000万円台と100万円未満の価格帯の設定が多いのは、消費者委員会調査と同様の傾向である。



【タムラプランニング&オペレーティング】（最多居室タイプの入居一時金）

首都圏の有料老人ホームについて、最多居室タイプの入居金の額を集計している。

傾向は消費者委員会調査や本協議会調査と同様で、東京都は1,000万円台、他3県は100万円未満が多くなっている。



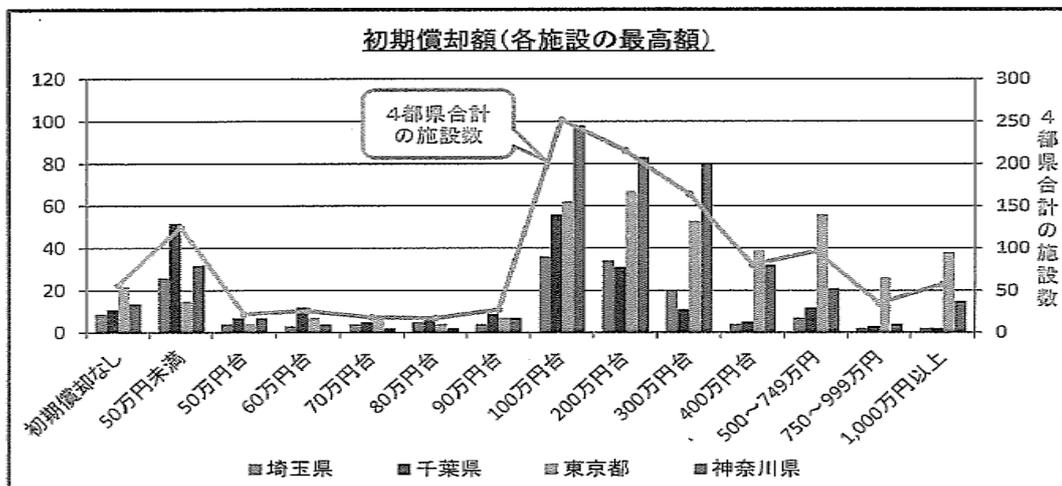
(6) 初期償却のルール

入居一時金を徴収する場合の金額について、消費者委員会調査、本協議会調査、(株)タムラプランニング&オペレーティング調べの3つを比較した。

【消費者委員会】（最高額）

消費者委員会調査では初期償却の最高額を集計しており、本協議会調査との単純比較はできない。

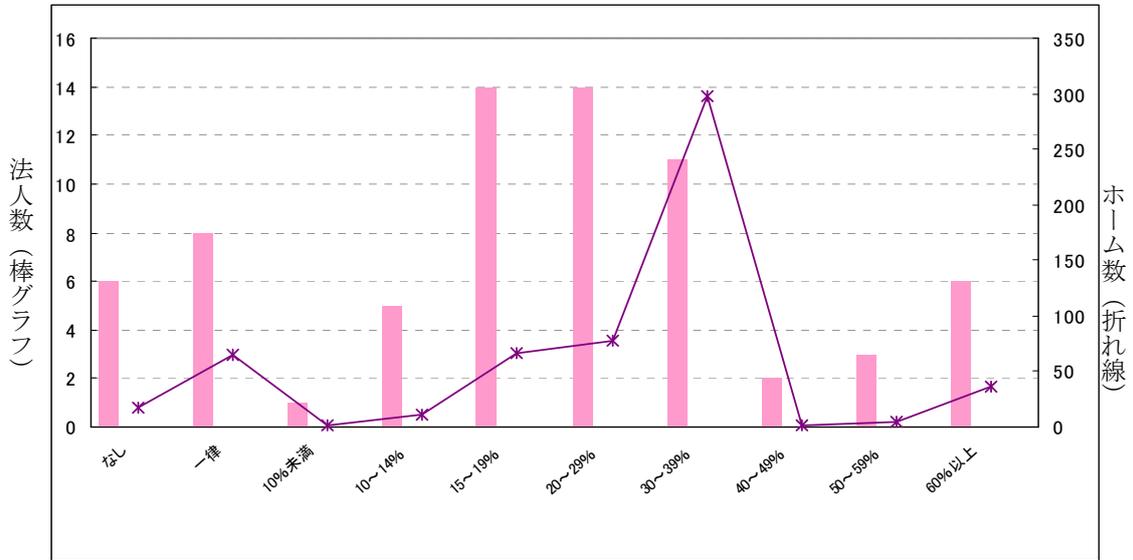
100万円台および200万円台の価格帯が比較的多くみられる。初期償却率は30%で設定するホームが比較的多いと分析をしている。



【高齢者住宅経営者連絡協議会】（最多居室タイプの初期償却率）

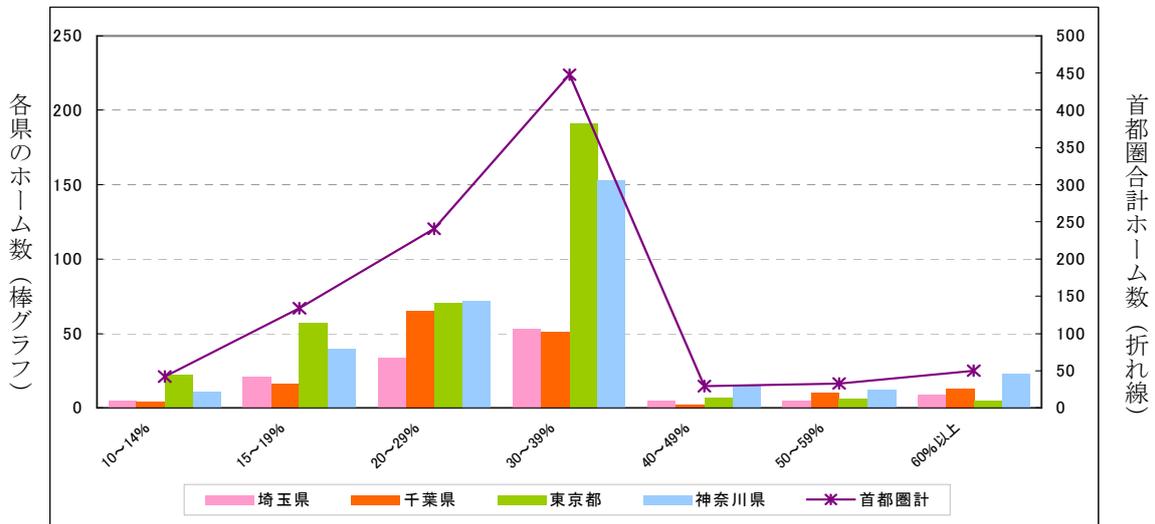
本協議会調査では、最多居室タイプの初期償却率を集計したため、消費者委員会調査との単純比較はできない。

ホーム数では「30～39%」とするところが圧倒的に多いものの、法人数で見ると「15～19%」、「20～29%」も比較的多いことがわかる。



【タムラプランニング&オペレーティング】（最多居室タイプの初期償却率）

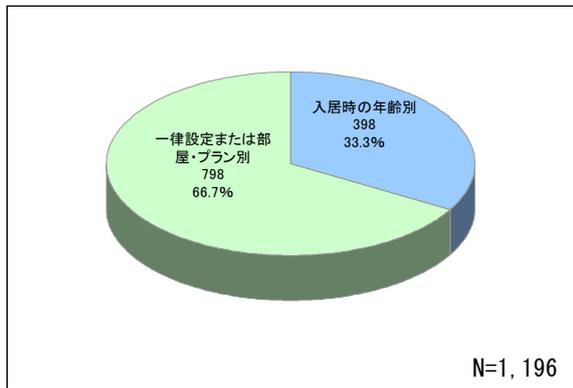
首都圏の有料老人ホームについて、最多居室タイプの初期償却率を集計している。



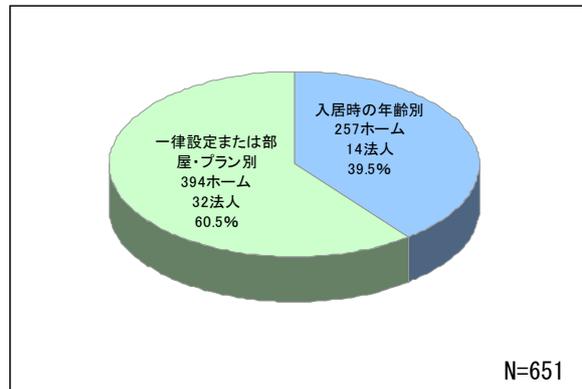
(7) 入居一時金の償却設定方法

消費者委員会調査に比べると、本協議会調査のほうが若干年齢別の償却設定を取り入れているホームが多い傾向にあるものの、特に大きな差異はない。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

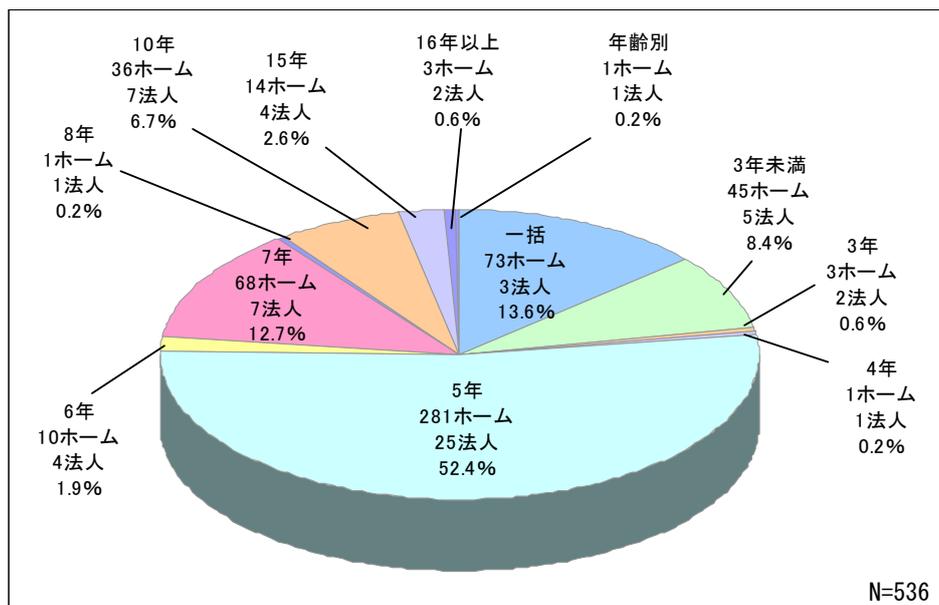


(8) 償却期間

この設問については本協議会調査のみで、比較するデータがないが、「5年間」に設定しているホームが50%強を占める。

消費者委員会調査では当該項目の結果がないが、調査対象の中では「5年間」の設定が比較的多かったと分析している。

【高齢者住宅経営者連絡協議会】

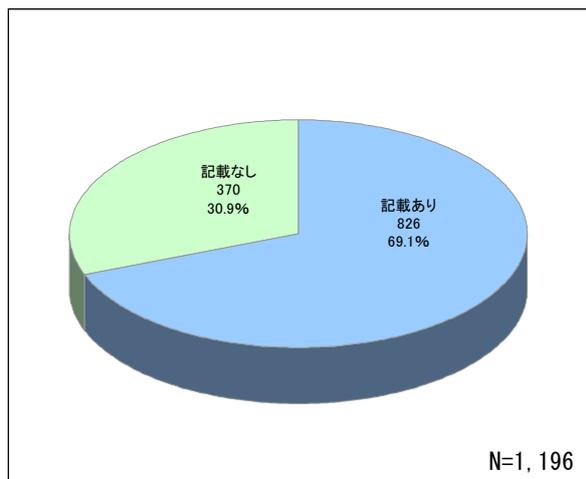


(9) 「90日ルール」に関する事項の重要事項説明書への記載の有無

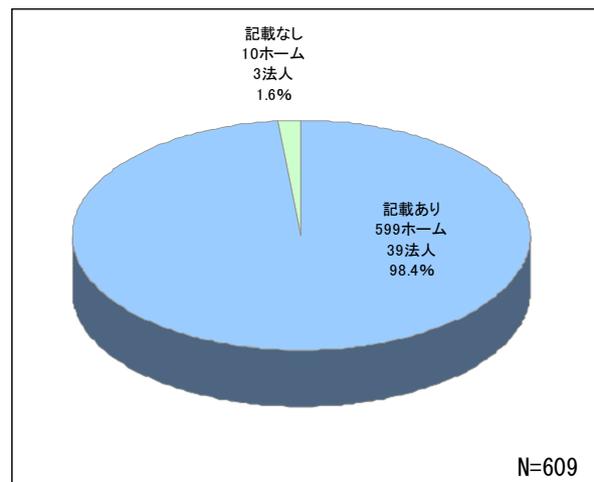
入居一時金を徴収する場合に、短期解約特例制度（90日ルール）に関する規定について重要事項説明書に記載しているかどうかを聞いた。消費者委員会調査では、「記載なし」370施設のうち169施設が2006年4月1日以降の事業開始である。

本協議会調査では、「記載なし」は認知症高齢者グループホームのみで（グループホームは「90日ルール」の規定がない）、有料老人ホームはすべて記載している。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

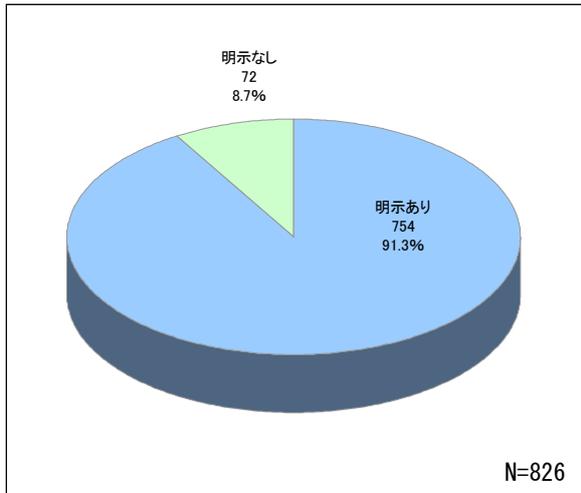


(10) 「90日ルール」に関する規定の記載内容で返還金から差し引く内容についての明示の有無

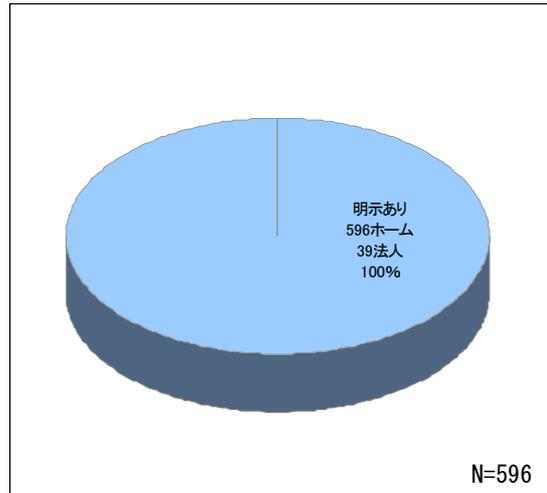
厚生労働省「有料老人ホーム設置運営指導指針」では、90日以内の契約解除の場合、受領済みの一時金を返還する際に「契約解除日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用について、適切な範囲で設定し、受領する事は差し支えない」としている。また、「当該費用については、契約書等に明示する事」とされている。

本協議会会員事業者の運営ホームでは、重要事項説明書や契約書等記載書面の種類や形式の違いはあるものの、返還金から差し引く内容については、すべてのホーム（596施設）が明示している。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】



(11) 内容の具体的明示の有無

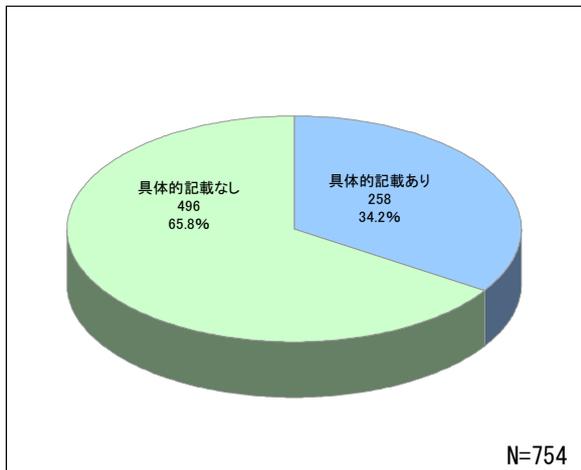
「(10)『90日ルール』に関する規定の記載内容で返還金から差し引く内容についての明示の有無」で「明示している」としたホームに対して、日割り計算による1日あたりの利用料の額や計算式など、具体的・詳細な記載があるか、あるいは「リフォーム費」「利用料」といった簡易な記載かのいずれであるかを聞いた。

本協議会会員事業者は75%以上が具体的に記載しており、消費者委員会調査とは対照的である。

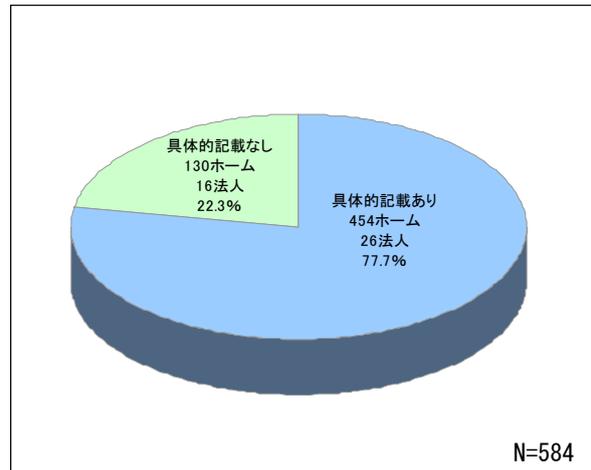
具体的記載内容の例としては、以下のようなものが挙げられる。

- ・ 引き渡し日から退去日までの日数に応じた家賃、管理費等の費用及び居室の原状回復のための費用および未払い債務
- ・ 1泊あたり〇〇円の利用料及び水道、電気、電話、給湯、冷暖房等の利用料、各種の共用施設を使用した場合の利用料
- ・ 引き渡し日から退去日までの日数に応じた家賃実費相当分

【消費者委員会】



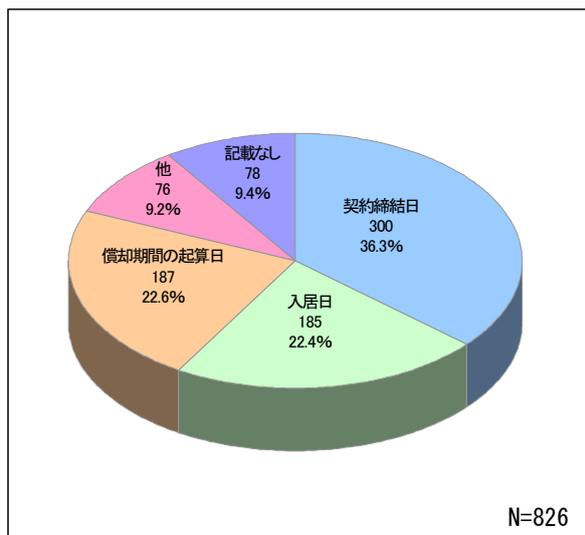
【高齢者住宅経営者連絡協議会】



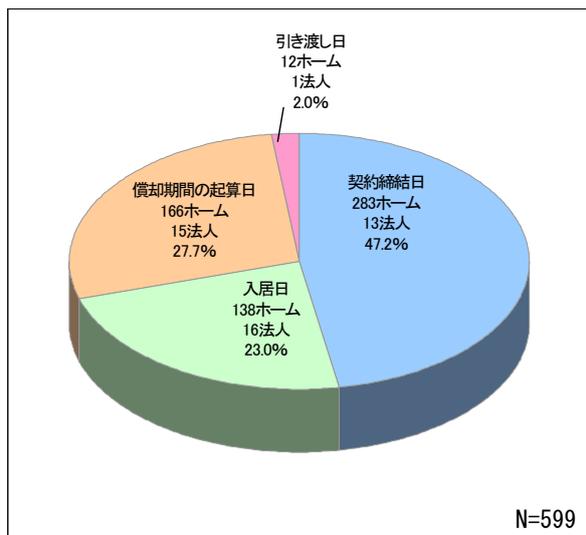
(12) 「90日ルール」を規定している場合の「90日の初日」の設定日

「90日ルール」を規定している場合の「90日の初日」の設定日について、本協議会調査では、概ね半数のホームが「契約締結日」としているが、法人数で見ると「入居日」、「償却期間の起算日」が同数でトップとなる。ただし「入居日」、「償却期間の起算日」、「引き渡し日」はほぼ同日とみなしているホームが多い。

【消費者委員会】



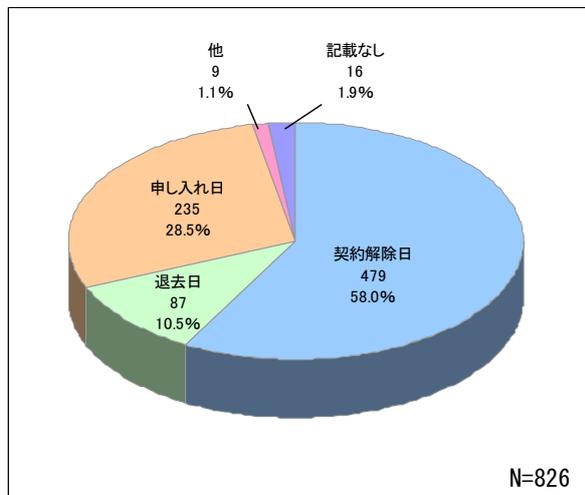
【高齢者住宅経営者連絡協議会】



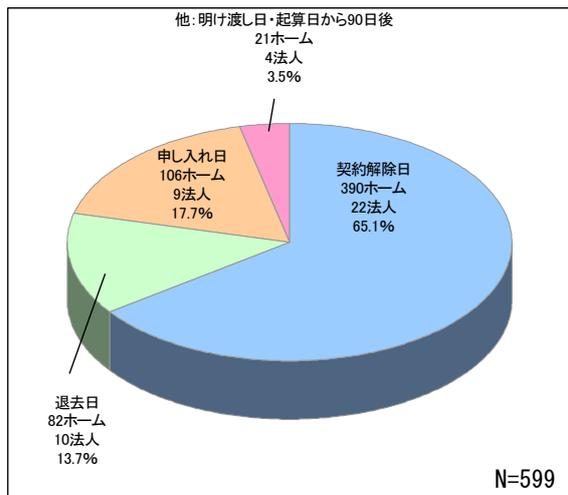
(13) 「90日ルール」を規定している場合の「90日の最終日」の設定日

消費者委員会調査、本協議会調査ともに「契約解除日」が6割前後で最も多くなっている。

【消費者委員会】



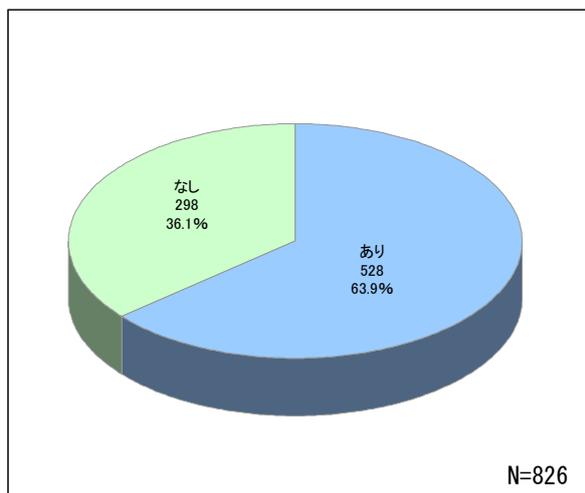
【高齢者住宅経営者連絡協議会】



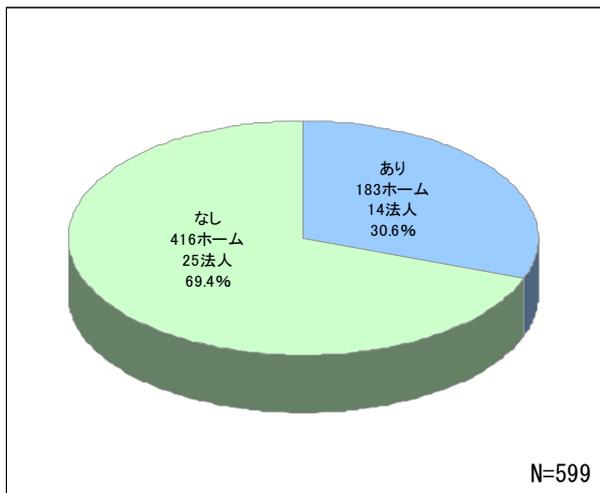
(14) 「90日ルール」の規定での予告期間設定

本協議会調査では、69.4%（416 施設）が予告期間の設定をしておらず、消費者委員会調査とは対照的な結果となっている。本協議会調査で「予告期間あり」のホームでも、「死亡時は除く」としているところが多い。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

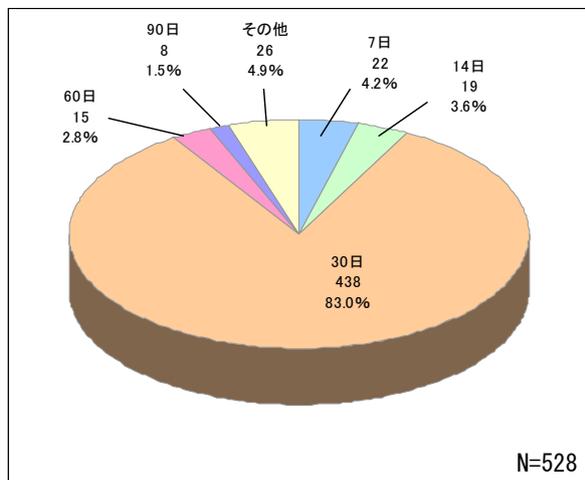


(15) 予告期間のある場合の契約解除までの設定期間

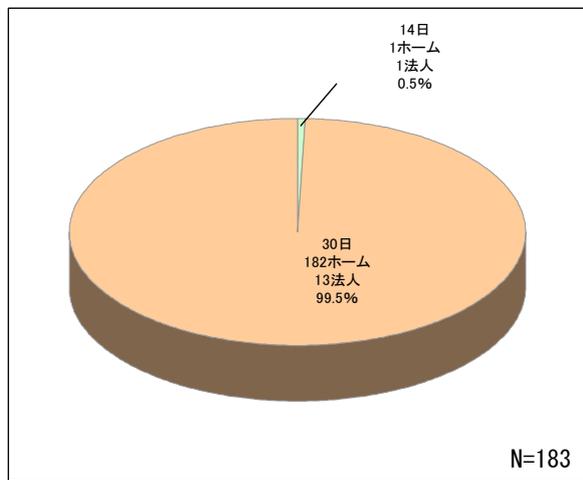
「(14) 『90日ルール』の規定での予告期間設定」の設問で「予告期間あり」と回答したホームに契約解除までの予告期間の期間を確認した。消費者委員会調査では実質的に90日よりも大幅に短い期間で契約解除を申し出なければ「90日ルール」が適用されないケースがあると分析している。

一方、本協議会調査では予告期間を設けているホームのほとんどが「30日」であり、それ以上の予告期間を設けているところはない。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

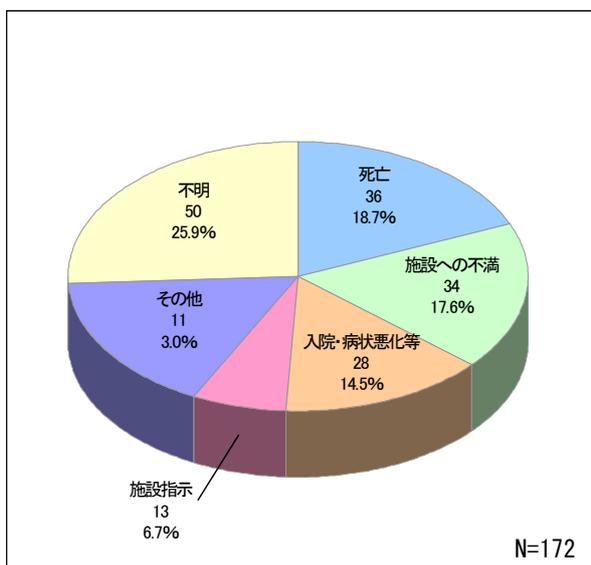


(16) 解約理由

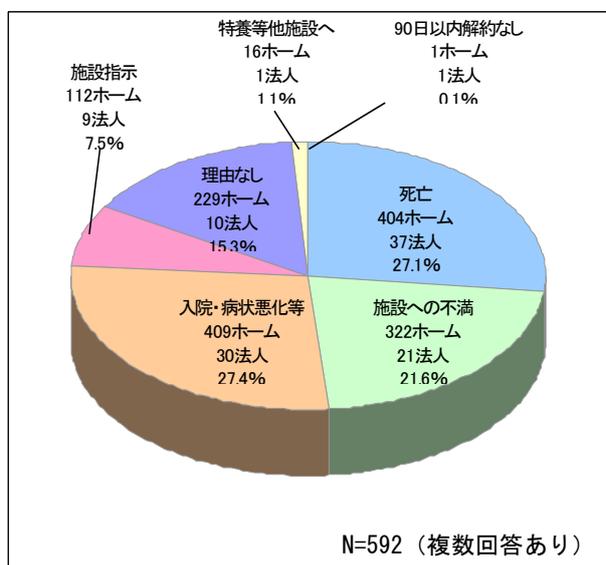
消費者委員会調査は、2009年度に全国の消費生活センターや独立行政法人国民生活センターに寄せられた有料老人ホームに関する相談で、PIO-NET（全国消費生活情報ネットワーク・システム）に登録されている428件のうち、相談内容として「契約・解約」に分類される340件について、「解約」に関する問い合わせ・苦情と判断できる193件の相談内容を消費者委員会において分類したものである。

短期期間入居の場合の解約問題がクローズアップされていることから、本協議会調査では入居90日以内での解約理由について尋ねた（1ホームで複数回答があるため重複している）。

【消費者委員会】



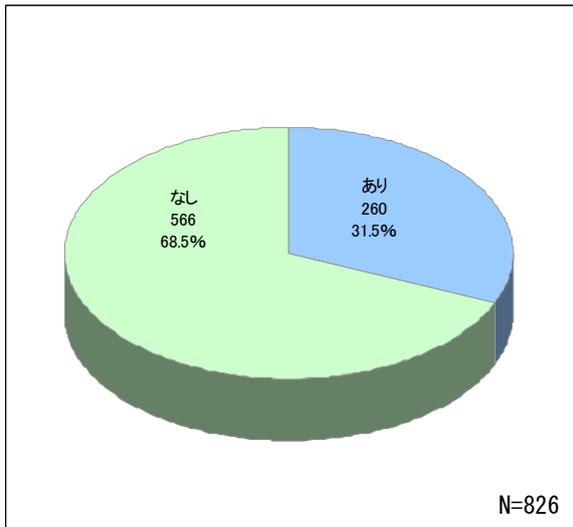
【高齢者住宅経営者連絡協議会】



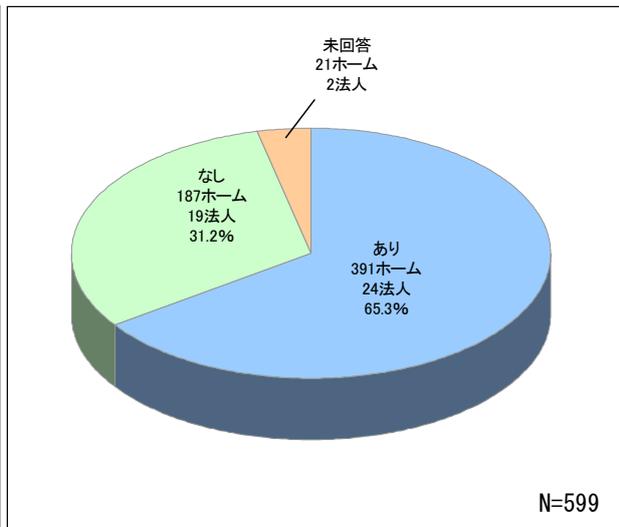
(17) 死亡退去時の「90日ルール」の記載

消費者委員会調査では、死亡退去時の「90日ルール」適用の記載がないものが68.5%もあるが、本協議会調査では、逆に「記載あり」が65.3%となっている。また、「記載はないが適用する」と回答したホームが、「なし」187施設のうち115施設ある。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

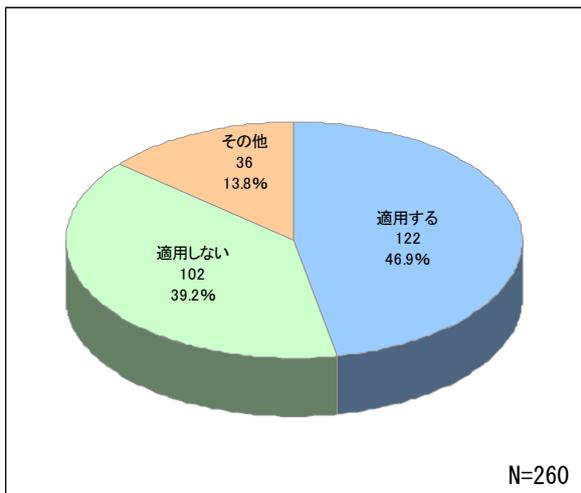


(18) 死亡退去時の「90日ルール」の適用

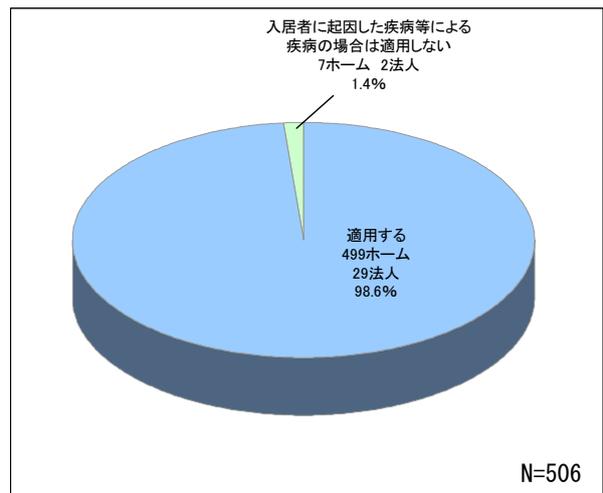
死亡退去時に「90日ルール」を適用する旨の記載があるホーム、および記載はないが適用すると回答したホームに、死亡退去時に「90日ルール」を適用するかどうかを聞いた。消費者委員会調査では「適用するが」50%を切っているが、本協議会調査ではほとんどのホームが「適用する」と回答している。

消費者委員会調査の「その他」には、「入居者に起因した疾病等により死亡の場合は返還しない」が含まれる。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

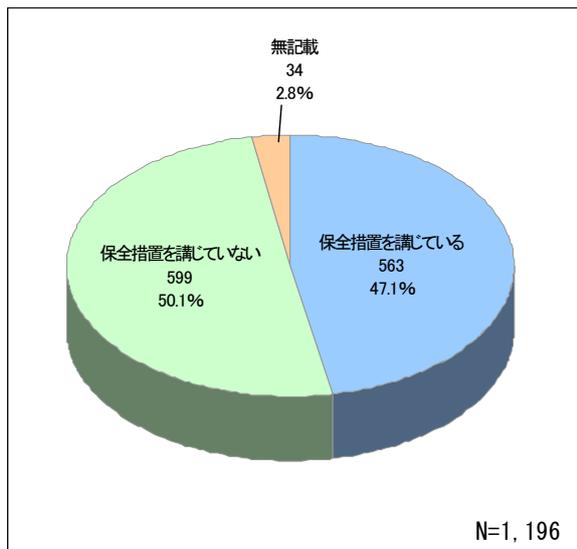


(19) 入居一時金の保全措置の有無

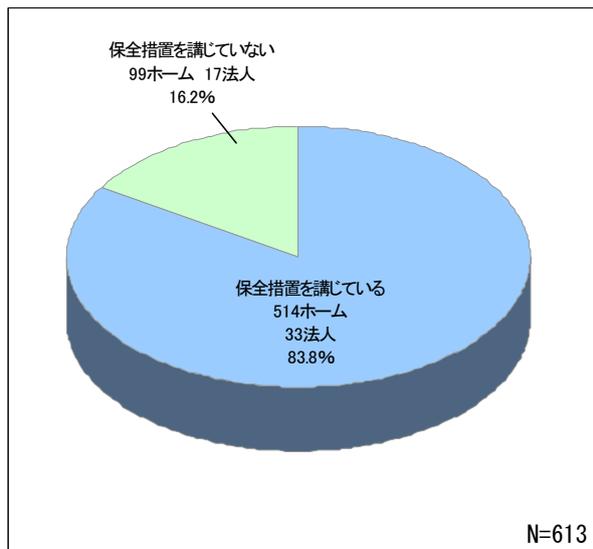
消費者委員会調査では保全措置を講じているホームは47.1%(563施設)である。また2006年4月1日以降の開設で保全措置を講じる義務のある519施設のうち26.4%(137施設)が必要な措置を講じておらず、法令違反であると指摘している。

本協議会調査では、保全措置を講じていない99施設はすべて保全措置を講じる義務のない2006度以前に開設されたものであり、法令違反のホームはない。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】

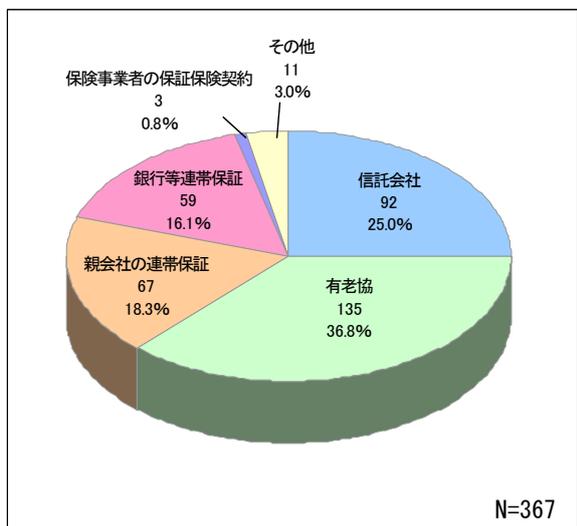


(20) 入居一時金の保全措置の方法

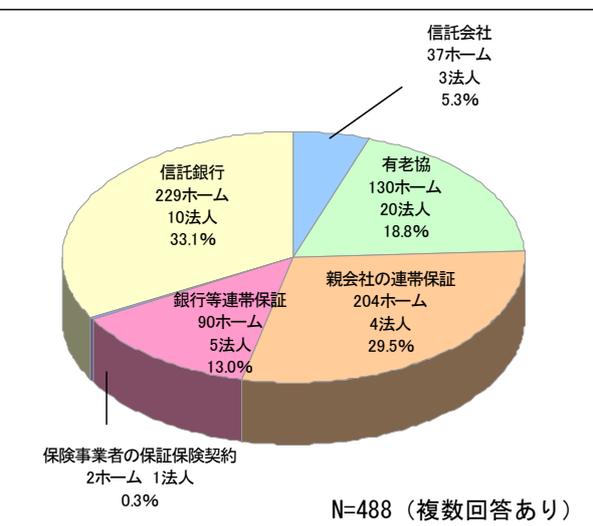
消費者委員会調査では、全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度による措置が最も多い(36.8%)。「その他」の中には、「銀行へ定期預金」、「専用口座にて管理」など、保全措置として規定されていない方法を挙げたところもある。

本協議会調査では、有老協の入居者基金制度は18.8%(130施設)で、むしろ信託保証(33.1%、229施設)や親会社保証(29.5%、204施設)のほうが割合が高い。

【消費者委員会】



【高齢者住宅経営者連絡協議会】



高齢者住宅経営者連絡協議会 会員名簿

	事業主
1	株式会社アズパートナーズ
2	株式会社荒井商店
3	アントケアホールディングス株式会社
4	株式会社エヌエムライフ
5	株式会社エヌ・ビー・ラボ
6	株式会社エネルギア介護サービス
7	株式会社オフィスmega
8	オリックス・リビング株式会社
9	株式会社学研ココファン
10	株式会社キノシタライフ、株式会社木下の介護
11	株式会社共立メンテナンス
12	京王ウェルシステージ株式会社
13	株式会社サミュエル
14	株式会社サンケイビルウェルケア
15	株式会社サンライズ・ヴィラ
16	株式会社シティインデックスホスピタリティ
17	株式会社シティー・エステート
18	株式会社ジャパンケアサービスグループ
19	株式会社JALUXライフデザイン
20	社会福祉法人常陽会
21	社会福祉法人伸こう福祉会
22	株式会社生活科学運営
23	社会福祉法人生活クラブ
24	社会福祉法人聖隷福祉事業団
25	セコムフォート株式会社
26	株式会社センチュリーライフ
27	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
28	株式会社ツクイ
29	株式会社東急イーライフデザイン
30	東電ライフサポート株式会社
31	東宝不動産株式会社
32	トラストガーデン株式会社
33	株式会社日本ライフデザイン 湖山医療福祉グループ
34	長谷川介護サービス株式会社
35	株式会社長谷工総合研究所
36	医療法人社団はなまる会
37	株式会社光ガ丘ヘルスケア
38	平和ヘルスケア株式会社
39	株式会社ベネッセスタイルケア
40	株式会社マザアス
41	三井住友海上ケアネット株式会社
42	株式会社メッセージ
43	株式会社ユーミーケア
44	株式会社有楽
45	株式会社ユニマツそよ風
46	医療法人社団容生会
47	ライフサポート株式会社
48	株式会社ランドネクス
49	株式会社リエイ
50	ロングライフホールディング株式会社
51	ワタミの介護株式会社
52	株式会社タムラプランニング&オペレーティング

団体名 50 音順 (2011 年 11 月 30 日時点)



高齡者住宅の入居一時金に関する提言

～入居一時金の正しい理解のために～

2011年12月1日発行

2013年5月14日重版

(事務局) 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-13 大手町宝栄ビル 602

TEL/FAX : 03-3292-3289

E-mail: info@kokeikyo.com

無断複製・転載を禁じます