

5. 有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅等に係る事務の適切な実施について

(1) 老人福祉法改正に伴う有料老人ホームの利用者保護規定について

ア 改正の経緯

有料老人ホームは、入居の際に多額の前払金等の支払いが要求されることが多く、契約解除や入居者の死亡時にこの前払金などの返還に関するトラブルが発生しやすいことが指摘されている。

こうしたことを背景として、平成22年3月に閣議決定された消費者基本計画では、有料老人ホーム等に係る表示の適正化、入居契約の適正化、関係法令の遵守について、都道府県に対する指導の徹底の要請が基本施策の一つに位置付けられ、取組状況について検証・評価・監視が行われることになっている。

また、平成22年12月には、内閣府消費者委員会より、「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ついて」を受け、その中で短期解約特例制度（いわゆる90日ルール）についての法制化・明確化等について対応が求められていたところである。

イ 改正の概要

(ア) 現行の有料老人ホームの設置運営標準指導指針では、90日以内の契約解除の場合に、実費相当額を除いて前払金を全額返還することを規定しているが、老人福祉法には位置付けられておらず、この制度を設けていない事業者が存在していた。こうしたことから、新老人福祉法第29条第8項で、入居後一定期間内に契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合の返還義務を位置付けるとともに、具体的には、入居者が入居後3月が経過する間に契約が解除され又は入居者の死亡により終了した場合、前払金の額から、家賃等の月額を30で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗じる方法で控除した額を返還することとした。

(イ) 前払金については、現在においても算定の基礎を書面で明示することとなっているが、家賃やサービス費用などとは異なり、権利金等はその内容が不明確であるため、トラブルの一因となっていた。新老人福祉法第29条第6項で、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のみを受領可能とし、権利金等を受領しないことを義務づけた。

(ウ) (ア)、(イ) とともに経過措置が設けられており、(ア) に関しては、施行日以後に入居した者に係る前払金について適用されることになっている。また、(イ) に関しては、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されることになっている。

なお、法改正の趣旨・内容につき、管内市町村及び事業者等に対して広く周知いただくとともに、理解を促していただくようお願いする。

(2) 改正高齢者住まい法の施行について

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の創設等を内容とする高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）については、平成23年10月20日より施行されているところである。高齢者、高齢者に住宅を賃貸する者、有料老人ホームの設置者、医療法人、社会福祉法人等に対し、広く趣旨・内容の周知を図り、制度の普及を図るとともに、広くその意見聴取に努められたい。特に高齢者の居住の安定の確保に係る施策の企画立案及び運用に当たり、住宅部局との適切な連携を図ることにより、制度の円滑かつ適切な運用が図られるようお願いする。

また、制度の詳細については、「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行について（平成23年10月7日老発1007第1号・国住心第

37号、厚生労働省老健局長・国土交通省住宅局長通知)」を参照するとともに、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム (<http://www.satsuki-jutaku.jp/>) にも掲載されているので適宜活用願いたい。

なお、都道府県は、高齢者の居住の安定確保に関する基本方針に基づき、高齢者居住安定確保計画を定めることができることとされており、高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであることがサービス付き高齢者向け住宅の登録基準となっている。

この登録基準については、高齢者居住安定確保計画で定めた供給目標を達成するため必要となる基準を定めることが想定されるが、例えば、高齢者居住安定確保計画において、

- ①市町村別のサービス付き高齢者向け住宅の供給目標を具体的に位置づけた上で、
- ②サービス付き高齢者向け住宅の整備が、当該供給目標を大幅に上回るようなものでないことを、法律の趣旨を逸脱しない範囲で登録基準として規定することなども可能である。

(3) 社会福祉法人によるサービス付き高齢者向け住宅の事業の経営について

社会福祉法人の行う事業に関しては、「社会福祉法人の認可について（平成12年12月1日障企第59号・社援企第35号・老計第52号・児企第33号、厚生省大臣官房障害保健福祉部企画課長・社会援護局企画課長・老人保健福祉局計画課長・児童家庭局企画課長通知）」により、審査要領が示されているところであり、その中で有料老人ホームを経営する事業に関しては公益事業とされているところである。

なお、サービス付き高齢者向け住宅に関しては、

- ① 一般的にその法人が食事、介護、家事、健康管理のうちいずれかのサービスを提供する場合は公益事業に該当するものと考えられる。

- ② また、法人が安否確認や生活相談のみサービスを提供する場合でも、家賃の額が近傍同種の住宅の家賃と同等程度またはそれ以下である場合には、公益事業に該当するものと考えられる。

関係機関におかれては、連携を十分に図り情報共有した上で審査にあたられたい。