

平成 28 年 11 月 15 日

特定非営利活動法人  
消費者支援機構福岡 御中

## 回答書

株式会社ケアネット徳洲会  
代表取締役 深川 大功  
〒102-0083 東京都千代田区麹町 2-3-3  
FDC 麹町ビル 4 階

拝啓 貴法人による、2016 年 10 月 4 日付「アンリ南福岡の施設入居契約に関する申入れ」について、下記のとおり回答致します。

敬具

### 記

#### ●貴法人申入れ事項

##### 1. 入居一時金の非返還対象分（初期償却費）について

- (1) 本件契約書第 34 条第 1 項「3 ヶ月経過後」の箇所について「×70%」とする部分の削除を求めます。
- (2) 本件契約書第 34 条第 2 項について「表題部記載の基本入居一時金の 30%は入居 3 ヶ月経過をもって取得します。」とする部分の削除を求めます。
- (3) 本契約書表題部や重要事項説明書の記述を、上記に従って改めていただくよう求めます。

#### ○申入れ事項 1 に対する当社回答

当施設における入居一時金の初期償却の規定が無効であるとお考えの根拠として消費者契約法第 10 条を挙げられていますが、該当費用は契約が利用者の終身にわたり継続することを保証するための対価的要素（福岡市有料老人ホーム設置運営指導指針に定められる「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額」を指す）として設定されています。

多数の入居者が同一割合の負担をすることで、想定居住期間を超えて入居が継続した場合も新たな負担が生じず、終身にわたり毎月の利用料を抑えられるという相互扶助的な要素によって償却される費用となっており、有料老人ホームの入居契約の性質からすれば、そのことをもって直ちに対価性・合理性がないとは言えないと考えます。

また、当施設の利用料の負担方法として、入居一時金方式の他に月払い方式も設け、利

用者の選択肢を確保しているため、入居一時金方式の初期償却の規定が入居者の権利を一方的に制限しているものでないことは明白です。

したがって、初期償却の規定について、消費者契約法第 10 条により無効であるとは言えず、規定を変更する必要は無いと考えます。

#### ●貴法人申入れ事項

##### 2. 入居一時金の返還金算定について

- (1) 本件契約書第 34 条第 1 項の返還金算定基準について、個々の入居者の入居時における平均余命を勘案したものに改めることを求めます。
- (2) 本件契約書表題部や重要事項説明書の記述を、上記に従って改めていただくよう求めます。

##### ○申入れ事項 2 に対する当社回答

入居一時金の償却期間について、個々の入居者の入居時年齢に応じた期間とすべきとお考えですが、当社としては、当社が保有する過去の入居者統計等から算出された平均的な施設居住期間を一律の想定居住期間として設定しています。

算出にあたっては入居者統計に加えて厚生労働省の発表する「簡易生命表」等の客観的資料を用い、平均的な余命等を勘案して居住継続率が 50%に最も近くなる年数として、7 年という期間が導き出されています。

この点、想定居住期間の算出方法が客観的かつ合理的なものであれば、指針の上でも民法の適用上においても、個々の入居者の入居時年齢に応じた期間を償却期間としなければならないという規定とはなっていないと考えます。

加えて、前述のとおり当施設の利用料の負担方法として、入居一時金方式の他に月払い方式も設け、利用者の選択肢を確保しているため、例えば入居時に高齢のため想定居住期間に比して実際の居住期間が極めて短くなることが想定されるような場合は、月払い方式を選択することが可能です。

したがって、入居一時金の償却期間が一律となっていることで利用者の権利が制限される形にはなっておらず、必ずしも個々の入居者の入居時年齢を償却期間に反映した規定とする必要はないと考えます。

##### ○自主基準

当施設は、入居一時金に関する法令遵守の徹底と一層の消費者保護を推進するための「入居一時金に関する私たち有料老人ホーム事業者の取組み」(平成 24 年 6 月 20 日【特定協入居一時金に関する自主基準】)に沿って運営しておりますことを付け加えます。

以上