

(価格・料金について)

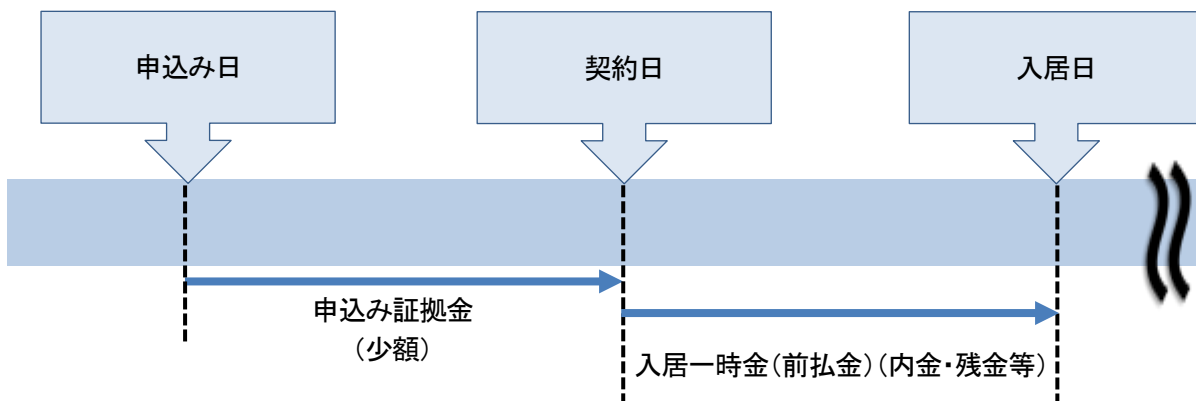
(ご入居検討者の質問)

現在建設中のホーム(利用権方式)に申し込みをしました。契約の前日までに前払金総額の2割を支払うよう言われました。支払わなければならないのでしょうか。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

一般的には、入居日までに前払金の全額を支払うことが求められますが、契約日前に前払金の一部を支払うかどうかは事業者によって対応が異なります。

本ケースの場合は、支払いを求められた金額の名称・用途によって判断は異なります。本ケースで支払いを求められた金額が「内金」であれば、「内金とは、入居契約における家賃等の前払金の一部」とされるため、内金の根拠となる契約がなされていない段階【入居契約締結前】に支払うことは、適切ではありません。一方、本ケースで支払いを求められた金額が「申込証拠金」であれば、申込書に基づき支払う必要があります。申込金・内金は入居一時金の一部に充当される費用です。何のために支払う費用なのかをホームの担当者にご確認のうえ、対応をご検討ください。



《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

契約者に費用請求を行う場合には請求金額の用途・名目を明確にする必要があります。特に前払い金を受領する場合は、下記法令を遵守ください。

老人福祉法

(届出等) 第二十九条(抄)

6 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。

7 有料老人ホームの設置者のうち、終身にわたって受領すべき家賃その他厚生労働省令で定めるものの全部又は一部を前払金として一括して受領するものは、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返還債務を負うこととなる場合に備えて厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置を講じなければならない。

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。

老人福祉法施行規則

(法第二十九条第七項に規定する厚生労働省令で定めるもの)第二十条の九

法第二十九条第七項に規定する厚生労働省令で定めるものは、入居一時金、介護一時金、協力金、管理費、入会金その他いかなる名称であるかを問わず、有料老人ホームの設置者が、家賃又は施設の利用料並びに介護、食事の提供及びその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として收受する全ての費用(敷金(家賃の六月分に相当する額を上限とする。))として收受するものを除く。)とする。

地又は建物に関し受領する金銭とする。ただし、次の各号に該当するものを除く。

- 一 受領する額が五十万円未満のもの
- 二 法第四十一条又は第四十一条の二の規定により、保全措置が講ぜられている手付金等
- 三 売主又は交換の当事者である宅地建物取引業者が登記以後に受領するもの
- 四 報酬

(参考)宅地建物取引業法施行規則(支払金又は預り金)

第十六条の三 法第三十五条第一項第十一号の国土交通省令・内閣府令で定める支払金又は預り金は、代金、交換差金、借賃、権利金、敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、宅地建物取引業者の相手方等から宅地建物取引業者がその取引の対象となる宅地又は建物に関し受領する金銭とする。ただし、次の各号に該当するものを除く。

- 一 受領する額が五十万円未満のもの
- 二 法第四十一条又は第四十一条の二の規定により、保全措置が講ぜられている手付金等
- 三 売主又は交換の当事者である宅地建物取引業者が登記以後に受領するもの
- 四 報酬

また、内金を受領する場合は、「前払金総額の20%以内とすること」、「入居開始可能日前の契約解除の場合は、既受領金の全額を返金すること」などが「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」上で明記されています。

「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」

12 契約内容等(1)(抄)

- 二 前払金の内金は、前払金の20%以内とし、残金は引き渡し日以前の合理的な期日以降に徴収すること。
- 三 入居開始可能日前の契約解除の場合については既受領金の全額を返還すること。

※「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」は、各自治体が作成する「有料老人ホーム設置運営指導指針」の参考資料として厚生労働省が作成しているものです。「有料老人ホーム設置運営指導指針」は自治体によって、異なることもありますので、正確には該当ホーム管轄自治体の「有料老人ホーム設置運営指導指針」をご確認ください。

発行元：



公益社団法人 **全国有料老人ホーム協会**

〒103-0027 東京都中央区日本橋3-5-14 アイ・アンド・イー日本橋ビル7階

TEL 03—3272—3781 FAX 03—3548—1078