

事案番号 2015-6

相手方 株式会社松田会

有料老人ホーム退去時の原状回復及び入居一時金返還に関する要請事案

有料老人ホームの居室明け渡し時における原状回復及び入居一時金の返還方法の基準について、要請を行った事案

1 事案(情報提供)の概要

株式会社松田会の運営する有料老人ホームについて、居室明け渡し時に多額の原状回復費用を請求された旨の情報提供があった。また、同有料老人ホームの入居契約書を確認したところ、入居一時金の返還方法の基準が分かりにくく、入居者との間でトラブルが生じるおそれがあると考えられた。そこで、株式会社松田会に対し、居室明け渡し時の原状回復費用の基準及び入居一時金の返還方法の基準について照会を行った。

2 結論(成果、終了日、終了内容、法令上の根拠等)

当方からの照会に対し、同社から、居室明け渡し時における原状回復について、各入居契約書に、「通常の使用に伴い生じた居室の損耗を除き、居室を原状回復することとします。」と規定するとともに、「入居者の費用負担で行う原状回復の内容及び方法について『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』（国土交通省住宅局）を参考にして、協議するものとします。」と明記し、そのように対応している旨の回答があった。また、入居一時金の返還方法の基準について、同社から、いずれも老人福祉法29条8項で定める厚生労働省令（老人福祉法施行規則21条）で定める方法に該当し、かつ返還方法の基準が（社）全国有料老人ホーム協会の助言に基づき改訂された入居契約書に明記されている旨の回答があった。

上記回答を踏まえ、当方から、居室明け渡し時における原状回復については、情報提供にあったような事態が生じないよう社員教育を徹底すること、入居一時金の返還方法の基準については、基準のより一層の明確化と利用者等への分かりやすい説明に取り組むことを要請した。