

# 軽費老人ホーム・ケアハウスの 管理費等に関する実態把握調査

## 結果報告書

令和2年4月

## 【入居率】

- ・ 総定員数は29,299人、入居者数は27,810人、平均入居率は94.9%。

## 【20年越えの入居者】

- ・ 居住年数が20年を超過した入居者が「いる」が31.4%（うち、A型は51.4%、ケアハウスは27.3%が「いる」）。今後3～4年で居住年数が20年を超過した入居者がいる施設は66.0%となる。また、「いる」とする平均人数は1施設当たり2.0人。

## 【建築年数】

- ・ 全体の62.5%は、建物の建築年数が20年を超えている（うち、A型では95.5%、ケアハウスは55.6%が20年超）。A型とケアハウスの建築年数の中央値の差は15年。

## 【管理費（月額）】

- ・ 一人部屋の居住に要する費用（管理費）の月額は分割の場合は20,000円台が38.2%、併用の場合は10,000円台が37.5%と最も多い。平均値は分割で22,103円、併用で19,329円。中央値は分割で20,480円、併用で17,150円。

## 【20年越え入居者からの管理費徴収への自治体の対応】

- ・ 居住期間が20年を超過した入居者の管理費の徴収について、自治体（行政）からは認められているかどうかについては、26.6%が自治体から「認められている」、7.3%が「認められていない」、「分からない」が53.7%の回答。

### 【20年越え入居者からの管理費の徴収方法】

- ・ 認められている内容として、「届出なしで徴収可（同一金額等）」が45.9%と最も多いが、それまでと同様の取り扱いを継続していることも考えられることから、「黙認されている」に該当するケースもあることが推測される。
- ・ 「自治体との協議により徴収可」や「自治体への申請・届出で徴収可」以外にも、「自治体への問合せや確認から徴収可との回答を得た」、「監査等において徴収の事実を指摘されたことない」、「説明会で徴収可との説明があった」等の具体的な記述回答があった。

### 【20年越え入居者からの管理費の徴収状況】

- ・ 居住期間が20年以上の入居者からの管理費の徴収について、「徴収している」が22.3%、「徴収していない」が54.4%。徴収額は、現状と「同額」としている施設が92.8%、現状より「低額」としている施設は5.6%、「増額」している施設はゼロ。
- ・ 居住期間が20年以上の入居者がいる施設の81.1%では、対象者より管理費を徴収しており、その半数以上の施設で自治体から徴収が認められていると認識。

### 【今後に希望する徴収額】

- ・ 居住期間が20年以上の入居者から管理費を徴収している場合、今後の徴収額について、「同額でよい」が64.8%、「増額したい」は25.6%。徴収していない場合、今後の徴収額について、「同額でよい」が65.6%、「増額したい」が20.0%、増額したが検討中などの「その他」が13.8%。

### 【前提】

- 以前より本会宛に問い合わせのあった「建物建築年数が20年を経過すると管理費の徴収が認められない」との内容について、厚生労働省に照会を行ったところ、人に対して居住年数が一定の期間（20年を標準）以上居住する者についてとする旨の運用であることがわかった。
- また、各都道府県等老施協から情報提供を受けた結果（巻末資料参照）、居住年数が20年を超えている入居者への管理費の徴収について、認められていないとする回答が見られた（例えば奈良市）。
- 一方、下記のように、居住期間が20年を超過した入居者の管理費の徴収が認められているとする回答もあった（一部、ヒアリングを実施）。
  - ✓ 都道府県との個別協議により徴収可（茨城県）
  - ✓ 名目を変えて個別に契約すれば可能（千葉県、埼玉県）
  - ✓ 利用者の了承の上であれば可（奈良県）
  - ✓ 修繕目的で同意があれば可（埼玉県）
  - ✓ 同一金額なら手続きなしで継続可（東京都）
  - ✓ 黙認されている（複数県）
- ただし、管理費の徴収実態や各施設の建築年数、入居者の居住年数など、全国的な実態の把握が求められることから、調査を実施した。

### 【目的】

- 管理費問題の解決に向けた方向性を提示するため、本会会員施設に対し、建築年数や入居者の居住年数、管理費の徴収等に関する調査を実施。

### 【調査項目】

- ①居住年数が20年を超過している入所者の有無
- ②建築年数が20年を超過しているかどうか（建築年）
- ③施設の土地が借地かどうか
- ④一人部屋の居住に要する費用（管理費）
- ⑤居住期間が20年を超過した利用者への居住に要する費用（管理費）の徴収に  
対する自治体の対応
- ⑥居住期間が20年を超過した利用者への居住に要する費用（管理費）の徴収の有無
- ⑦今後の居住に要する費用（管理費）の希望

### 【調査方法】

- メール、FAX、郵送のいずれかで、本会会員のすべての軽費老人ホーム・ケアハウス  
1,101施設へ依頼
- 回答はメールまたはFAXによる送信

## 令和元年度 経費老人ホーム・ケアハウスのに関する確認書

施設名	ご担当者名	
都道府県	市区町村名	
定員	入居者数 (平成31年4月1日現在)	名
該当項目に ○をつけて ください	施設の類型	A型 ・ B型 ・ ケアハウス ・ 都市型
	特定施設入居者生活 介護の指定の有無	有 (→ 床) ・ 無

※各質問において、該当する項目に○(または内容等)をご記入のうえ、ご回答をお願いします。

1. 入居者において、現在、居住年数が20年を超えて居住している方は何人いますか。

【複数回答可】

- a. いる (→ 人)      b. あと1～2年経過すればいる (→ 人)  
 c. あと3～4年経過すればいる (→ 人)      d. いない(5年以上経過しないといない)

2. 建物について、建築年数は20年を超えていますか。また、建築年は西暦何年ですか。

- a. 超えている (建築年： 年)      b. 超えていない (建築年： 年)  
 c. その他 ( )

3. 施設の土地は借地ですか。(経費老人ホームA型の場合は、この設問で終了となります)

- a. 借地である(下記「3-1.」へ)      b. 借地ではない(所有地等)

3-1. 施設の建設当時と比べて、現在の借地料(地代)は上がっていますか。

- ア. 上がっている      イ. 変わっていない      ウ. 下がっている  
(上がっている場合、その差額はどれくらいですか)  
 (月額・年額) 円

4. 現在、一人部屋の居住に要する費用(管理費)は月額いくらですか。

- (1) 分割の場合： 円  
 (2) 併用の場合： 円

5. 居住期間が20年を超えた利用者の居住に要する費用(管理費)の徴収について、自治体(行政)からは認められていますか。

- a. 認められている      b. 認められていない      c. 分からない  
(下記「5-1.」へ)      d. その他 ( )

5-1. どのような形で徴収を認められていますか。【複数回答可】

- ア. 徴収の名目(費目)を変更する(一変更後の名目： )  
 イ. 自治体(行政)と協議する      ウ. 自治体(行政)へ申請・届出する  
 エ. 自治体(行政)が定めた範囲(条件・金額)内で徴収する  
 オ. 届出なしで徴収可(同一金額等)      カ. 利用者の同意を得る(契約を交わす)  
 キ. 黙認されている      ク. その他 ( )

6. 居住期間が20年を超えた利用者から、居住に要する費用(管理費)を徴収していますか。

- a. 徴収している (月額はいくらですか) 円  
 b. 徴収していない(下記「6-2.」へ) (下記「6-1.」へ)

6-1. 建物の大規模修繕、建替え等の関係から、現在の居住に要する費用(管理費)を、今後はどのようにしたいと思えますか。

- a. 同額でよい      b. 減額してもよい      c. 増額したい  
(月額でどれくらい減額または増額したいですか)

6-2. 居住期間が20年を超えた利用者より、居住に要する費用(管理費)の徴収が可能な場合、建物の大規模修繕、建替え等の関係から、現在の月額と比較して、どのように希望しますか。

- a. 同額でよい      b. 減額でよい      c. 1,000円程度の増額  
 d. 3,000円程度の増額      e. 5,000円程度の増額      f. 10,000円以上の増額  
 g. その他 ( )

※回答先：公益社団法人全国老人福祉施設協議会 経費老人ホーム・ケアハウス部会 (怒那・佐々木)  
 FAX：03-5211-7705      メール：js.jigyout@roushukyo.or.jp

ご協力、誠にありがとうございました。

## 回答状況

- 回答数は672施設、回答率は61.0%となっている。

配付数	回答数	回答率
1,101	672	61.0%

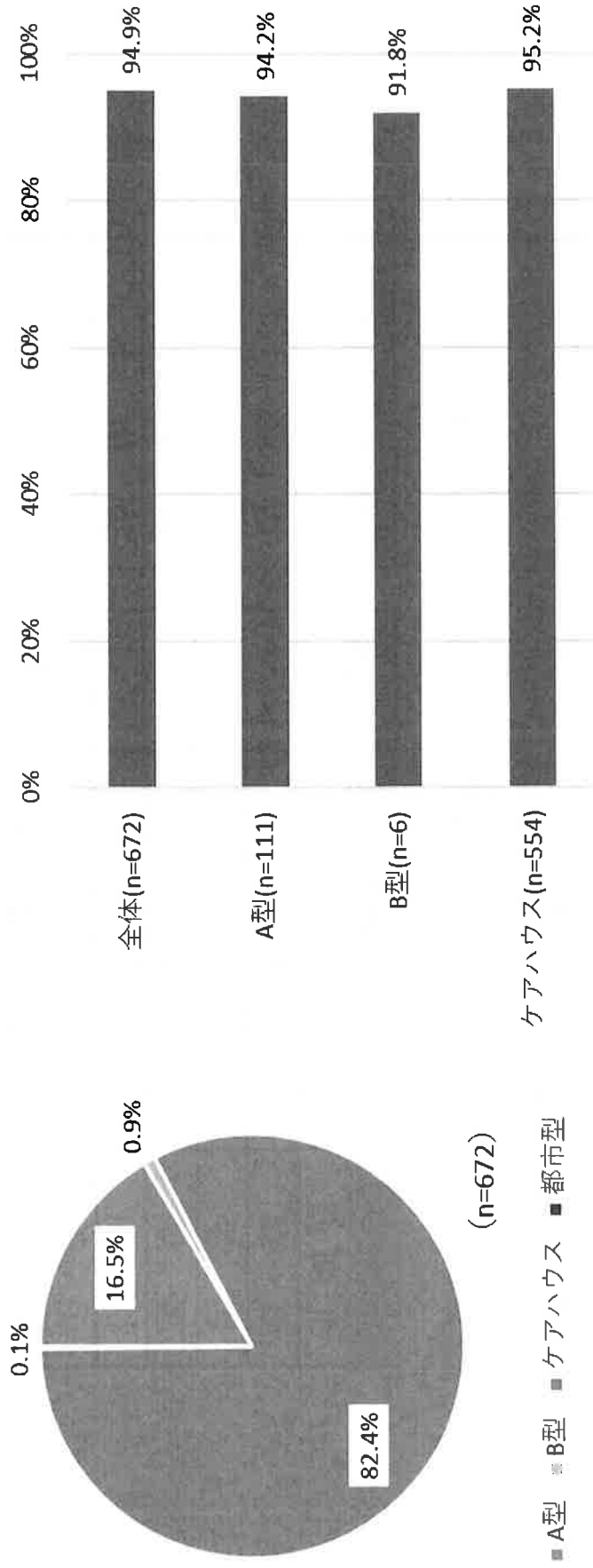
都道府県名	回答数	都道府県名	回答数	都道府県名	回答数
北海道	60	石川	13	岡山	37
青森	4	福井	10	広島	36
岩手	9	山梨	6	山口	28
宮城	19	長野	4	徳島	9
秋田	8	岐阜	16	香川	10
山形	1	静岡	18	愛媛	6
福島	2	愛知	55	高知	10
茨城	18	三重	19	福岡	24
栃木	5	滋賀	2	佐賀	10
群馬	29	京都	13	長崎	8
埼玉	7	大阪	14	熊本	23
千葉	19	兵庫	7	大分	6
東京	8	奈良	12	宮崎	7
神奈川	12	和歌山	3	鹿児島	16
新潟	20	鳥取	7	沖縄	2
富山	9	島根	11	合計	672

## 入居率・施設類型

- 回答施設の総定員数は29,299人、入居者数は27,810人、平均入居率は94.9%。

総定員数	入居者数	平均入居率
29,299人	27,810人	94.9%

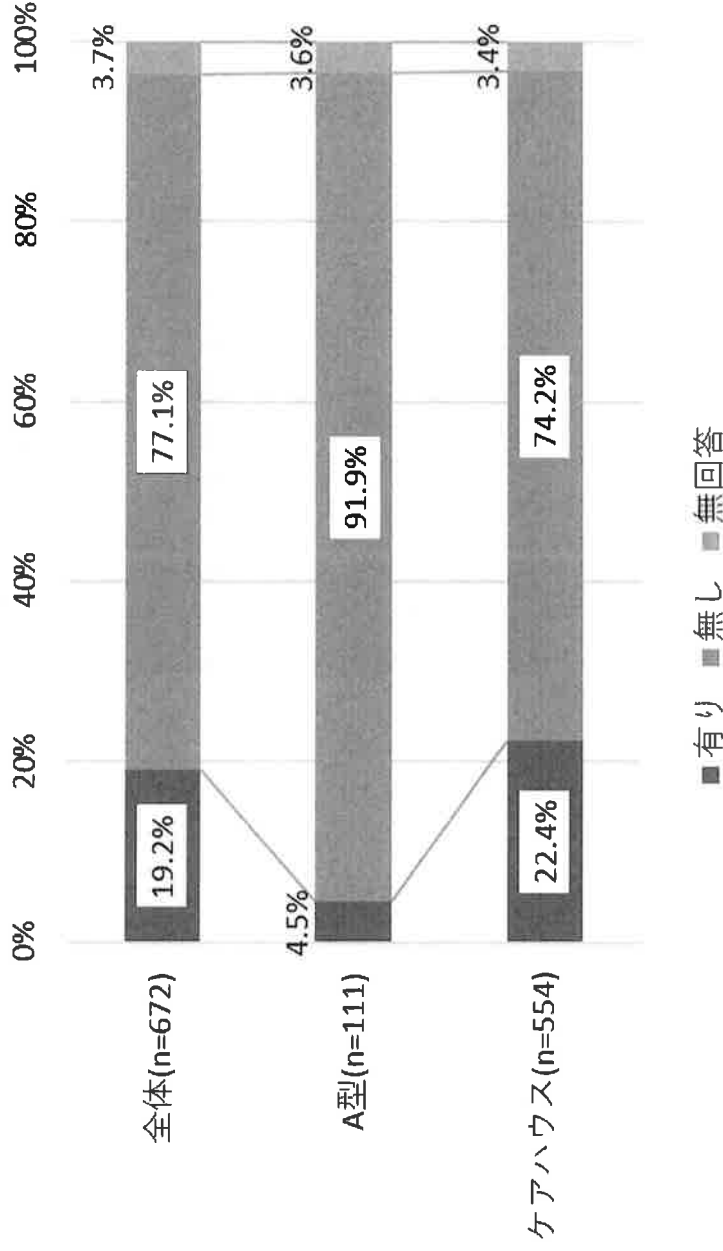
- 回答施設の類型は、ケアハウスが82.4%と最も多く、次いでA型が16.5%であった。
- 施設類型別の入居率は、ケアハウスで95.2%、A型で94.2%、B型で91.8%。





## 特定施設入居者生活介護の指定の有無

- 全体では、特定の指定を受けているのは19.2%、受けていないのは77.1%であった。
- 類型別にみると、A型で特定の指定を受けているのは4.5%であるが、ケアハウスでは22.4%となっている。



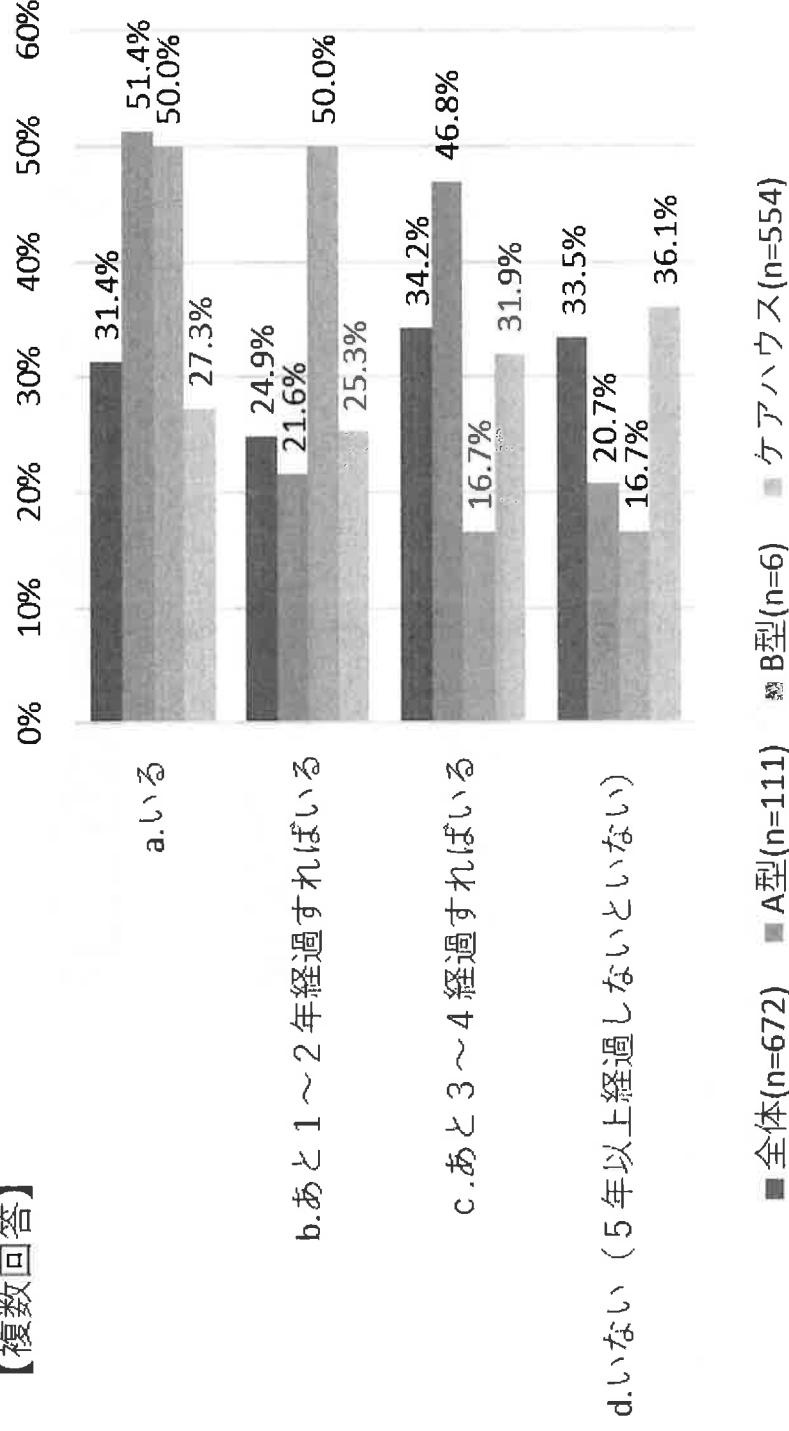
- 床数の平均は35.3床となっている。

回答数	総床数	平均床数	(無回答)
129	4,552	35.3	(4)

## 居住年数が20年を超過した入居者の有無（1）

- 全体では、居住年数が20年を超過した入居者が「いる」が31.4%の状況である。
- A型は「いる」が51.4%と最も多く、次いで、「あと3～4年経過すればいる」が46.8%となっている。
- ケアハウスは「いない（5年以上経過しないとしない）」が36.1%と最も多い。「いる」は27.3%、「あと1～2年経過すればいる」が25.3%となっている。

【複数回答】



## 居住年数が20年を超過した入居者の有無 (2)

- 入居者の居住年数の状況を詳細にみると、全体では、全ての状況に入居者が該当している施設は6.2%であった。また、どれにも該当しない施設は34.0%であり、残りの66.0%の施設は、今後3～4年のうちのいずれにそのように入居者が存在することとなる。
- ケアハウスだけをみると、全体と同様の傾向にあり、61.4%の施設で、3～4年後に居住年数が20年を超過する入居者がいる状況となる。

【全体】 (n=672)

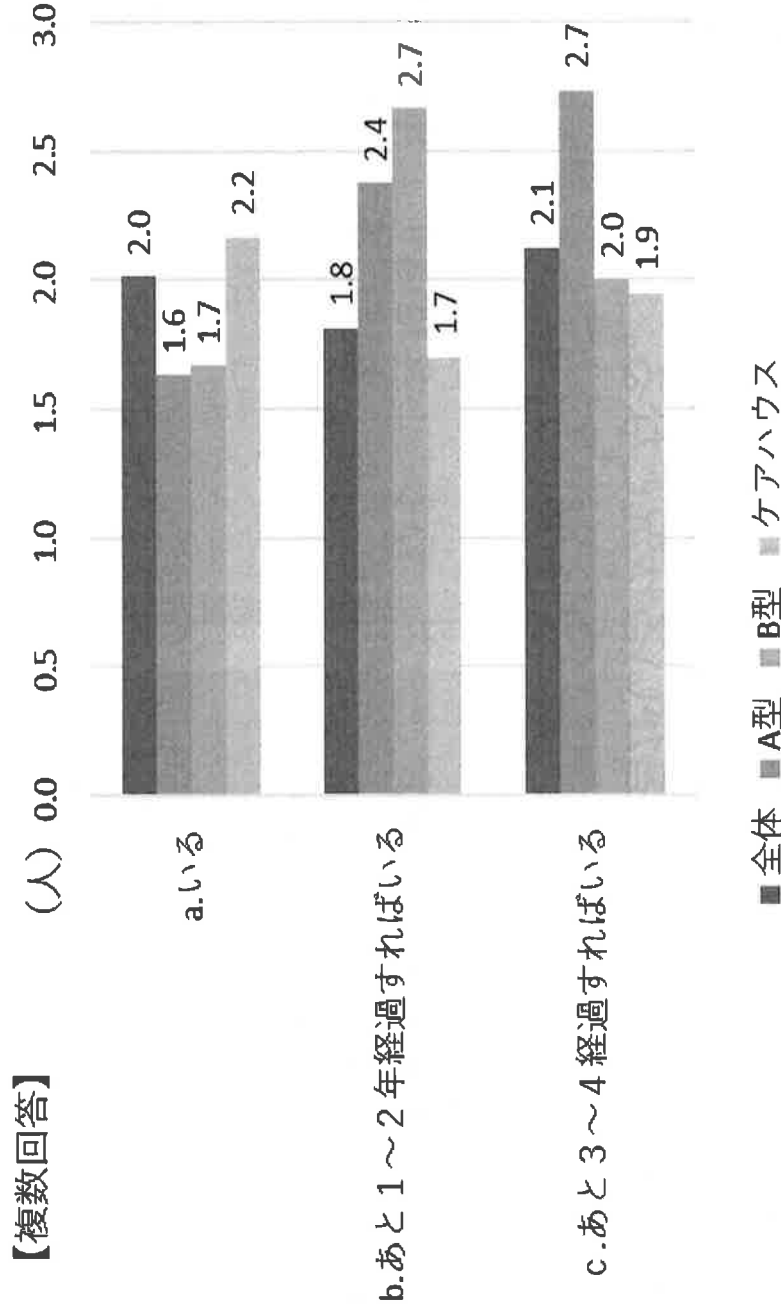
いる	あと1～2年経過すればいる	あと3～4年経過すればいる	割合
○ 211	○ 67	○ 41	6.2%
	× 144	× 26	3.9%
		○ 29	4.4%
		× 115	17.4%
	○ 100	○ 35	5.3%
× 450	× 350	× 65	9.8%
		○ 125	18.9%
		× 225	34.0%
(無回答 11)			

【ケアハウス】 (n=554)

いる	あと1～2年経過すればいる	あと3～4年経過すればいる	割合
○ 151	○ 51	○ 28	5.1%
	× 100	× 23	4.6%
		○ 18	3.3%
		× 82	15.1%
	○ 89	○ 27	5.0%
× 403	× 314	× 62	11.4%
		○ 104	19.1%
		× 210	38.6%
(無回答 10)			

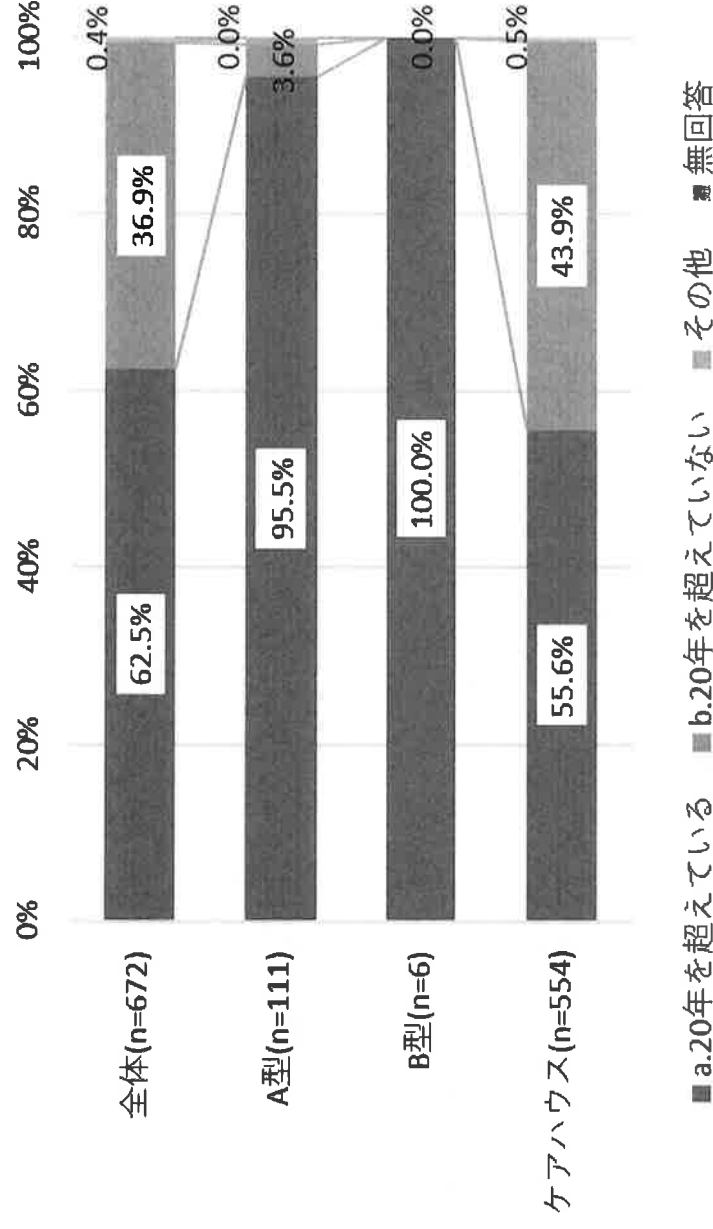
## 居住年数が20年前後の入居者の人数

- 「いる」や「あと●年経過すればいる」の平均人数をみると、20年を経過した入居者が「いる」は全体で2.0人、そのうちA型では1.6人、ケアハウスでは2.2人となっている。



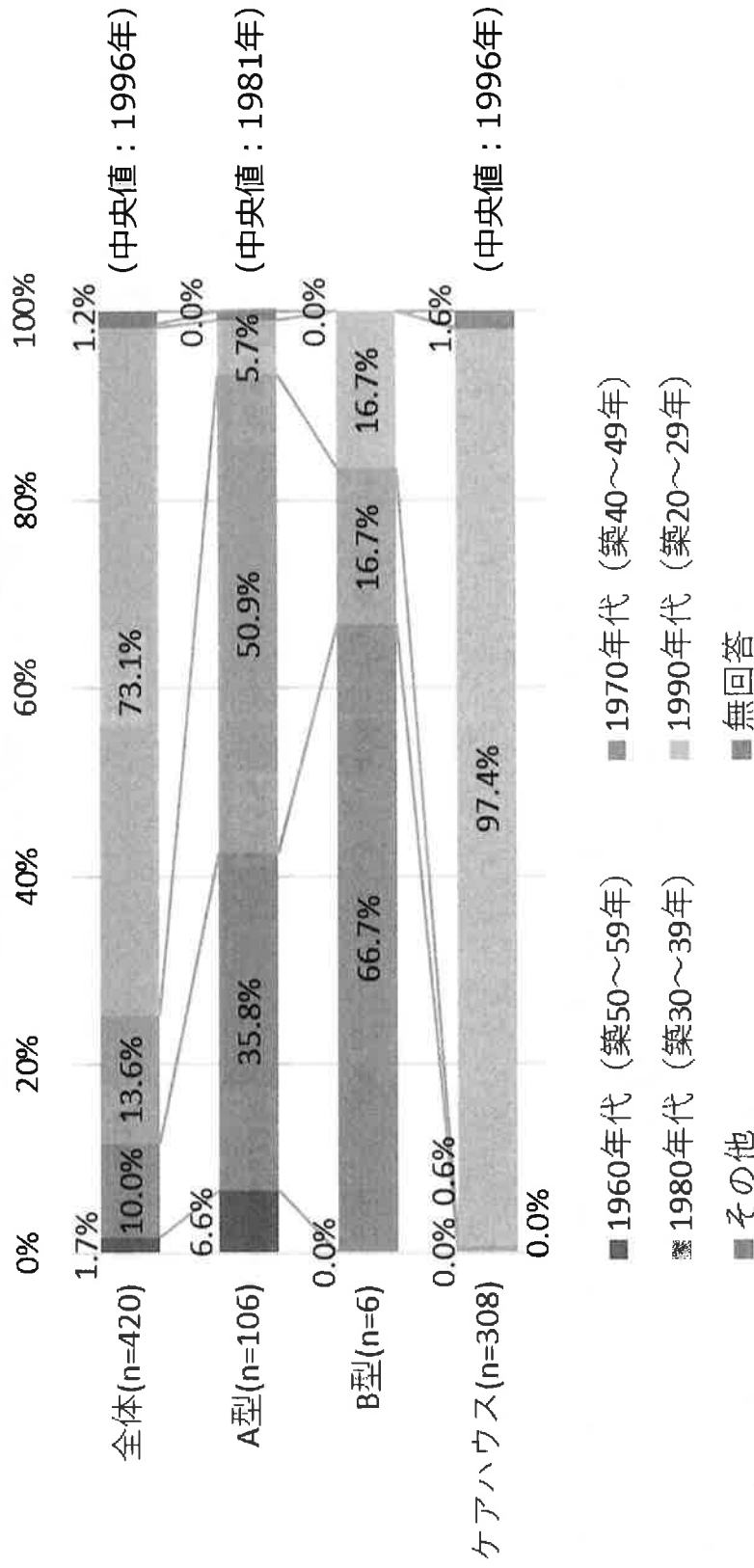
## 建築年数の20年超の当否

- 建物の建築年数が20年を超えているかどうかについて、全体では62.5%が超えているとなつている。
- A型では95.5%、B型は全施設が20年を超えているが、ケアハウスは55.6%が20年を超えている一方、43.9%は20年を超えていない。



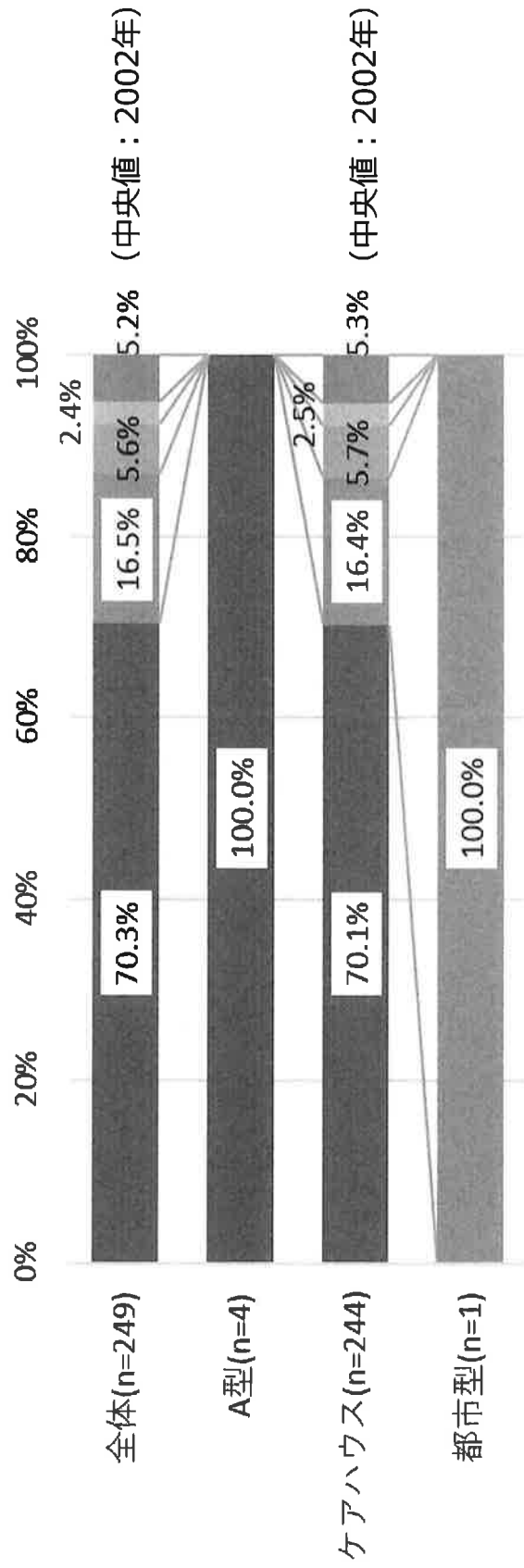
## 建築年数が20年以上の施設の建築年

- 建物の建築年数が20年を超えている施設の建築年をみると、全体の420施設では、1990年代（築20～29年）が最も多い。
- A型では、1980年代（築30～39年）が最も多く、次いで、1970年代（築40～49年）が多く、中央値は1981年であった。
- B型では、1970年代（築40～49年）が最も多くなっている。
- ケアハウスでは、1990年代（築20～29年が）97.4%と最も多く、中央値は1996年であり、A型と比較するとその差は15年となっている。



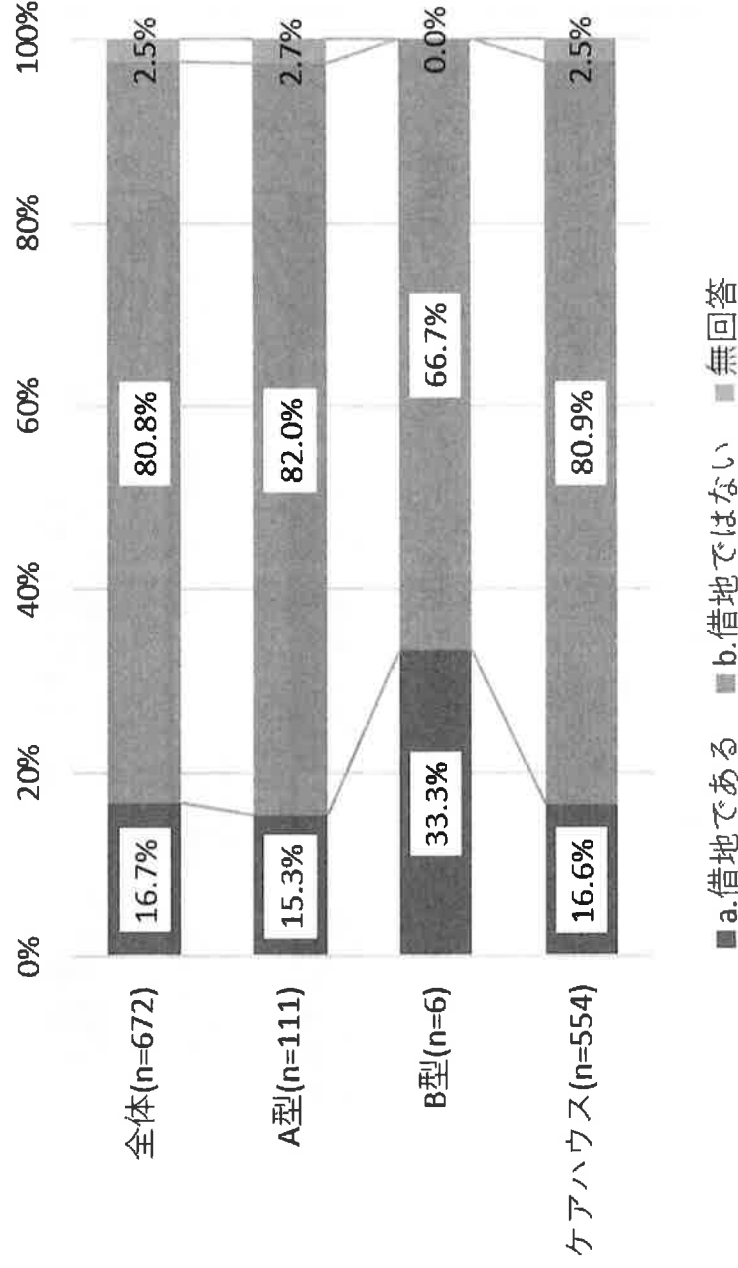
## 建築年数が20年未満の施設の建築年

- 建物の建築年数が20年未満の施設の建築年をみると、全体で249施設のうち、A型は4施設、都市型は1施設であった。また、A型はすべての施設が2000年～2004年に建てられた築15～19年であった。
- ケアハウスでは、2000年～2004年（築15～19年）が70.1%と最も多く、次いで2005～2009年（築10～14年）が16.4%となっている。中央値は2002年であった。



- 2000年～2004年（築15～19年）
- 2005～2009年（築10～14年）
- 2010～2014年代（築5～9年）
- 2015年以降（築5年未満）
- 無回答

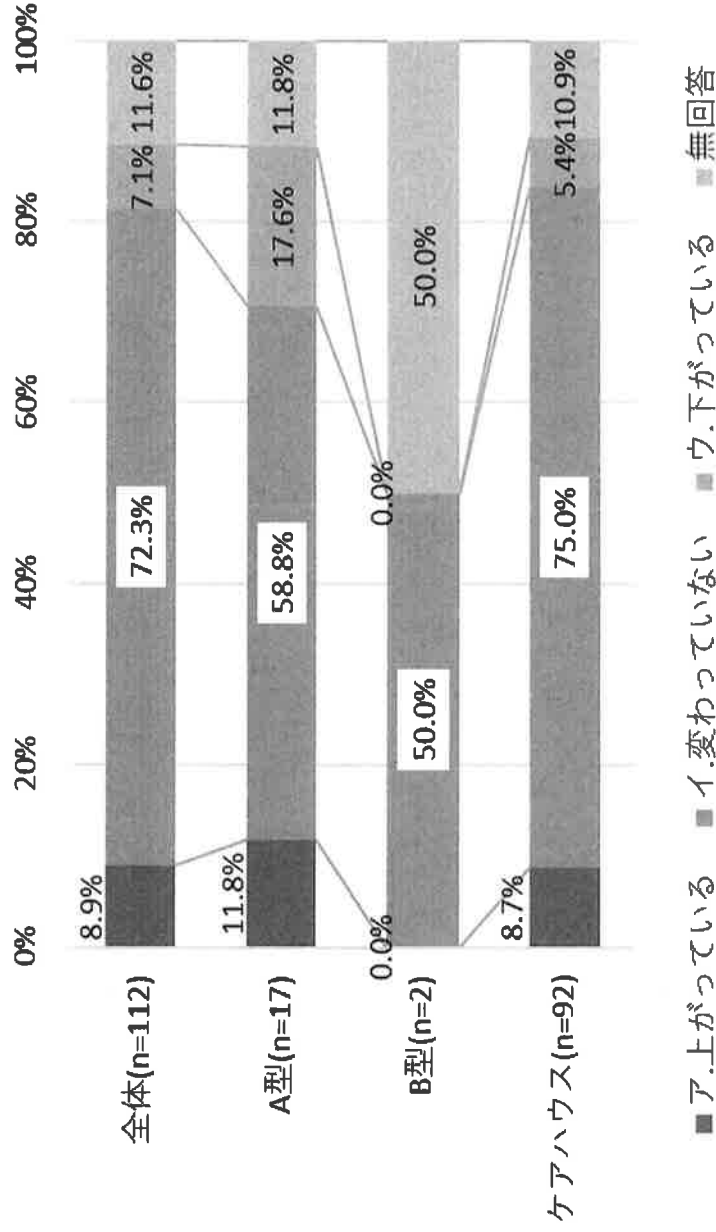
- 施設の土地について、全体では「借地である」が16.7%、「借地ではない」が80.8%となっている。
- A型とケアハウスも、同様の結果となっている。





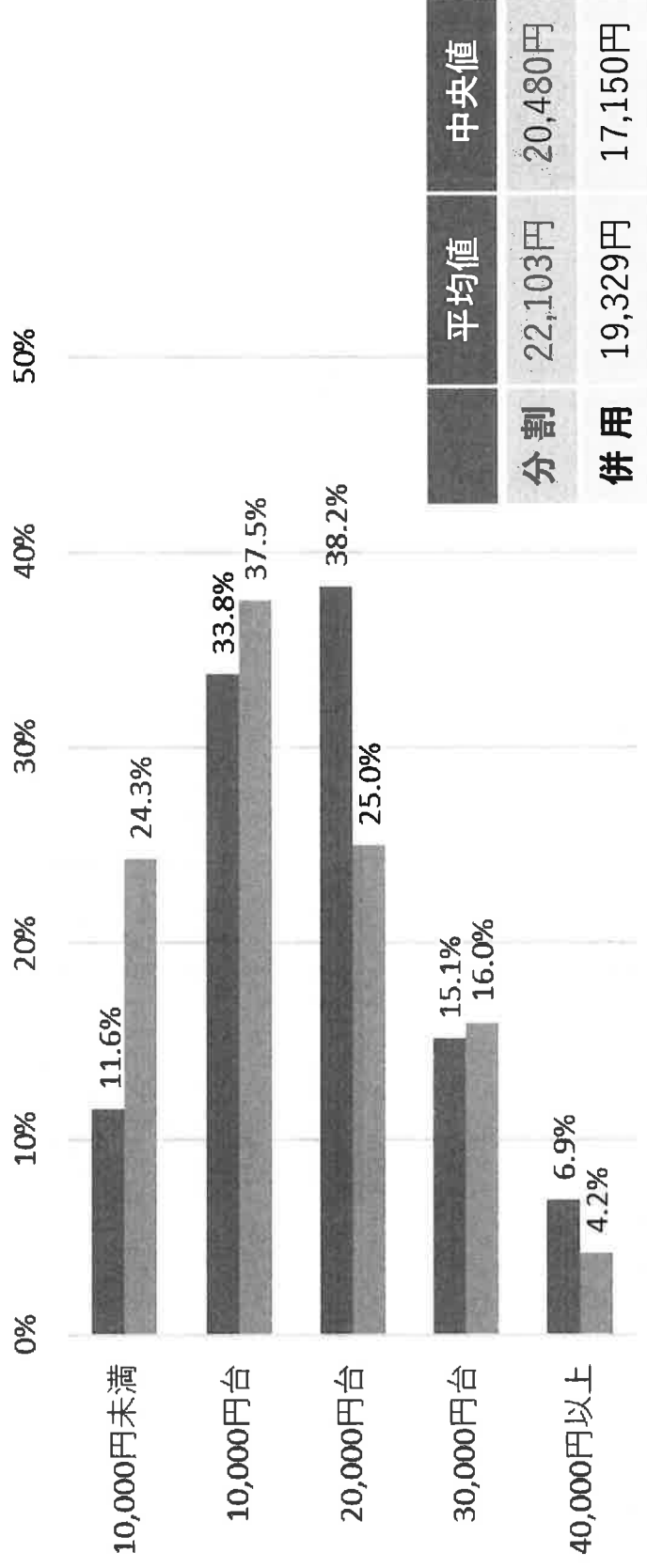
## 借地料（地代）

- 施設の土地が「借地である」と回答した施設において、借地料（地代）が「変わっていない」と回答した施設は、全体で72.3%であった。
- 借地代（地代）が「上がっている」は、全体で8.9%であり、値上がり幅は年額で5万円前後から約200万円までと、大きな差がみられた。



## 一人部屋の居住に要する費用（管理費）

- 一人部屋の居住に要する費用（管理費）の月額について、回答のあった施設の内訳をみると、分割の場合、20,000円台が38.2%と最も多く、次いで、10,000円台が33.8%と多い。平均値は22,103円、中央値は20,480円であった。
- 併用の場合、10,000円台が37.5%、20,000円台が25.0%の順となっている。平均値は19,329円、中央値は17,150円であった。



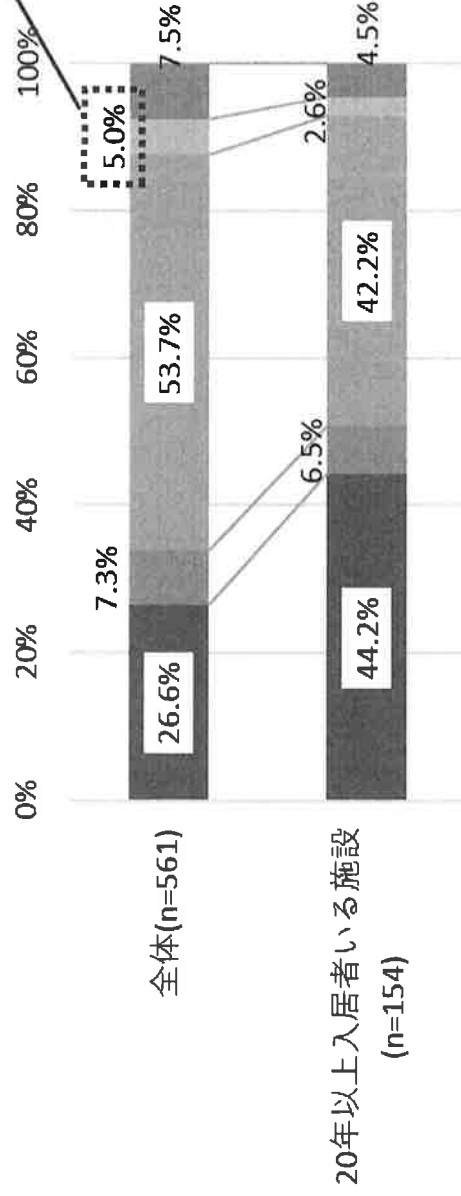
■ 分割(n=450) ■ 併用(n=144)

※複数の金額の回答があった場合は、複数回答とした。

## 居住期間20年以上の入居者の管理費徴収に関する自治体の対応

- 居住期間が20年を超過した入居者の居住に要する費用（管理費）の徴収に関して、自治体（行政）からは認められているかどうかについては、全体では26.6%が「認められている」、7.3%が「認められていない」との回答であった。なお、「分からない」が最も多く53.7%であった。
- これを20年以上の入居者のいる施設に限ってみると、「認められている」が44.2%に増え、「分からない」は42.2%に減少している。
- 「その他」の理由としては、「自治体から通知がない」「実施指導で指摘がない」「口頭で徴収できると開示された」「どちらでも構わないと聞いている」等があった。

○自治体からの通知がない。  
 ○実地指導で指摘がない。  
 ○お互いに「20年」を意識する根拠がない。設立時に20年償還での計算結果は認められず、県から2万円以内にするよう指示された。  
 ○運営開始時に管理費の設定協議書を行う政へ提出した際、口頭で20年以降も管理費を徴収できる旨の内容を開示された。  
 ○県軽費ケアハウス協議会からの業務連絡にて管理費の一部を再納入手続した施設がある。把握している。  
 ○市内の他事業所で市から「事業所が必要と認めれば徴収してよい」との回答により、開所時と同額を徴収しているところがある。  
 ○どちらでも構わないと聞いている。  
 ○黙認としている。触れない様になっている。  
 ○そもそもその取り決めがない。



■ a.認められている ■ b.認められていない ■ c.分からない ■ d.その他 ■ 無回答

## 居住期間20年以上の入居者の管理費徴収に関する都道府県の対応

- 回答施設が所在する都道府県の対応をみると、茨城県や佐賀県では半数以上が認められていると回答していることから、徴収可である状況がうかがえる。一方で、福井県では認められていない状況がうかがえる。
- また、北海道や宮城県など、施設により回答が割れるケース（黄色表示）や、兵庫県のように調査対象施設が存在するも回答がないために不明なケース（赤表示）、回答があっても不明か無回答のために状況がつかめないケース（緑表示）がある。

都道府県	回答数	可(回答数)	不可(回答数)	不明・無回答数	都道府県	回答数	可(回答数)	不可(回答数)	不明・無回答数
北海道	27	○ 4	● 1	22	滋賀県	1	○ 1		
青森県	2			2	京都府	9		● 1	8
岩手県	8			8	大阪府	3	○ 1		2
宮城県	9	○ 1	● 1	8	兵庫県	0			
秋田県	4	○ 2		2	奈良県	5		● 1	4
山形県	1	○ 1			和歌山県	3			3
福島県	1				鳥取県	3	○ 1		2
茨城県	16	○ 12		4	島根県	7	○ 2		5
栃木県	1	○ 1			岡山県	17			17
群馬県	18	○ 6	● 1	11	広島県	18	○ 3	● 2	12
埼玉県	5	○ 2		3	山口県	16	○ 4		12
千葉県	10	○ 5		5	徳島県	7	○ 2		5
東京都	6			5	香川県	5	○ 2		3
神奈川県	3	○ 1	● 1	2	愛媛県	6	○ 1		5
新潟県	14		● 3	11	高知県	6	○ 1		5
富山県	7	○ 1		6	福岡県	5	○ 2		3
石川県	9	○ 3		6	佐賀県	9	○ 6		3
福井県	4		● 3	1	長崎県	3	○ 2		1
山梨県	1			1	熊本県	9	○ 5		4
長野県	1	○ 1			大分県	1	○ 1		
岐阜県	9	○ 2	● 2	5	宮崎県	2	○ 1		1
静岡県	10	○ 3		7	鹿児島県	11		● 2	9
愛知県	34	○ 4	● 16	14	沖縄県	1			1
三重県	16	○ 6		10					

# 居住期間20年以上の入居者の入居者の管理費徴収に関する指定都市・中核市の対応

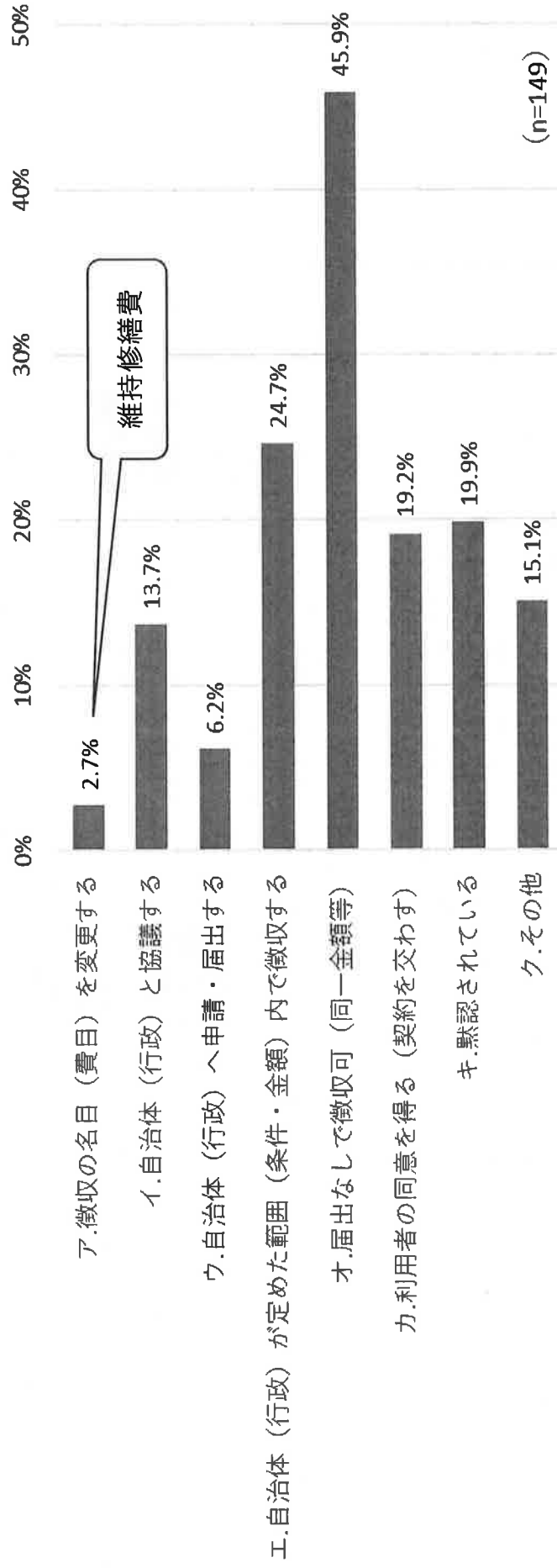
- 回答施設が所在する指定都市と中核市の対応では、大阪市は徴収可である状況がうかがえる。また、回答は割れているが、岐阜市も徴収可の状況と考えられる。
- ただし、都道府県と比較して、回答があっても不明か無回答のために状況がつかめないケース（緑表示）、調査対象施設が存在するも回答がないために不明なケース（赤表示）が多くある。

指定都市	回答数	可(回答数)	不可(回答数)	不明・無回答数
札幌市	12	○ 3	● 1	8
仙台市	8	○ 4		4
さいたま市	0			
千葉市	4	○ 1		3
川崎市	0			
相模原市	1			1
横浜市	1			1
新潟市	6	○ 3		3
静岡市	4	○ 3		1
浜松市	4	○ 2		2
名古屋	10	○ 2	● 1	7
京都市	3			3
大阪市	7	○ 7		0
神戸市	0			
神戸市	6			6
岡山市	12	○ 3		9
広島市	5	○ 2		3
福岡市	5			5
北九州市	5	○ 2		3
熊本	10	○ 3		7

中核市	回答数	可(回答数)	不可(回答数)	不明・無回答数	中核市	回答数	可(回答数)	不可(回答数)	不明・無回答数
函館市	4	○ 1		3	大津市	1			1
旭川市	4	○ 2		2	豊中市	0			
青森市	1			1	高槻市	0			
八戸市	0				枚方市	0			
盛岡市	0				八尾市	0			
秋田市	3			3	寝屋川市	1	○ 1		
山形市	0				大塚市	0			
福島市	0				姫路市	0			
郡山市	0				尼崎市	0			
いわき市	0				明石市	0			
宇都宮市	4			4	西宮市	0			
前橋市	6	○ 1		5	奈良市	3			3
高崎市	4	○ 2		2	和歌山市	0			
川崎市	0				鳥取市	1			1
川口市	0				松江市	4	○ 1		3
越谷市	0				倉敷市	5		● 1	4
船橋市	1		● 1		呉市	3	○ 1		2
宇都	0				福山市	6	○ 1		5
八王子市	0				下関市	6	○ 1		5
横須賀市	0				高松市	5	○ 1	● 1	3
川崎市	0				津市	0			
金沢市	2	○ 1		1	高知市	3	○ 2		1
福井市	5	○ 1		4	久留米市	0			
甲府市	2	○ 1		1	長崎市	2			2
長野市	0				佐世保市	1	○ 1		
岐阜市	7	○ 5	● 1	1	大分市	3	○ 1	● 1	1
豊橋市	2			2	宮崎市	3			3
岡崎市	3			3	鹿児島市	2			2
豊田市	0				津市	0			

## 認められている居住期間20年以上の入居者への管理費徴収の内容

- 居住期間が20年を超えた入居者の居住に要する費用（管理費）の徴収に対して、自治体（行政）からどのように認められているかとの問いに対し、「届出なしで徴収可（同一金額等）」が45.9%と最も多く、次いで、「自治体（行政）が定めた範囲（条件・金額）内で徴収する」が24.7%と多い。
- ただし、「届出なしで徴収可（同一金額等）」は、それまでと同様の取り扱いを継続していることも考えられ、ある意味では「黙認されている」と同様のケースも存在すると推測される。
- なお、「徴収の名目（費目）を変更する」では「維持修繕費」とする回答があった。



# 認められている居住期間20年以上の入居者への管理費徴収（都道府県）

- 回答内容から、各都道府県が認めている内容としていている内容を一覧にすると下表となる。

都道府県	可の 回答数	ア.徴収の名 目(費目)を 変更する	イ.自治体 (行政)と 協議する	ウ.自治体 (行政)へ申 請・届出する	エ.自治体(行政)が 定めた範囲(条件・ 金額)内で徴収する	オ.届出なしで 徴収可(同一 金額等)	カ.利用者の同 意を得る(契約 を交わす)	キ.黙認 されている	ク.その 他
北海道	4				○	○			○
宮城県	1	○	○				○		
秋田県	2					○			○
山形県	1					○			
茨城県	12		○	○	○				
栃木県	1							○	
群馬県	6				○	○	○	○	
埼玉県	2		○				○		
千葉県	5	○			○	○	○		○
神奈川県	1		○	○	○		○		
富山県	1					○		○	
石川県	3		○						
長野県	1								○
岐阜県	2					○	○		
静岡県	3				○	○	○		
愛知県	4	○			○	○	○		
三重県	6					○	○	○	○
滋賀県	1						○	○	○
大阪府	1								○
鳥取県	1		○						
島根県	2					○			○
広島県	3		○		○	○			
山口県	4					○		○	○
徳島県	2					○		○	
香川県	2					○			○
愛媛県	1					○		○	
高知県	1					○			
福岡県	2					○		○	
佐賀県	6		○		○	○		○	○
長崎県	2					○		○	
熊本県	5		○		○	○		○	
大分県	1								○
宮崎県	1					○			

# 認められている居住期間20年以上の入居者への管理費徴収（指定都市等）

- 同様に各指定都市・中核市が認めている内容を一覧にすると下表となる。

指定都市	可の 回答数	ア.徴収の名 目(費目)を 変更する	イ.自治体 (行政)と 協議する	ウ.自治体 (行政)へ申 請・届出する	エ.自治体(行政)が 定めた範囲(条件・ 金額)内で徴収する	オ.届出なしで 徴収可(同一 金額等)	カ.利用者の同 意を得る(契約 を交わす)	キ.黙認 されている	ク.その 他
札幌市	3					○		○	
仙台市	4				○	○		○	○
千葉市	1								○
新潟市	3					○	○		
静岡市	3						○	○	○
浜松市	2	○			○				
名古屋	2				○			○	
大阪市	7				○	○	○		○
岡山市	3			○		○			
広島市	2		○		○				
北九州市	2				○				
熊本市	3				○	○			

中核市	可の 回答数	ア.徴収の名 目(費目)を 変更する	イ.自治体 (行政)と 協議する	ウ.自治体 (行政)へ申 請・届出する	エ.自治体(行政)が 定めた範囲(条件・ 金額)内で徴収する	オ.届出なしで 徴収可(同一 金額等)	カ.利用者の同 意を得る(契約 を交わす)	キ.黙認 されている	ク.その 他
函館市	1				○	○	○		
旭川市	2					○	○		
前橋市	1				○		○		
高崎市	2					○	○		
金沢市	1					○			
福井市	1						○	○	
甲府市	1					○	○		
岐阜市	5		○		○		○	○	
寝屋川市	1								○
松江市	1				○				
呉市	1					○			
福山市	1					○		○	
下関市	1				○				
高松市	1					○	○		
高知市	2					○		○	○
佐世保市	1							○	○
大分市	1							○	○



## 認められている居住期間20年以上の入居者への管理費徴収（その他の内容）

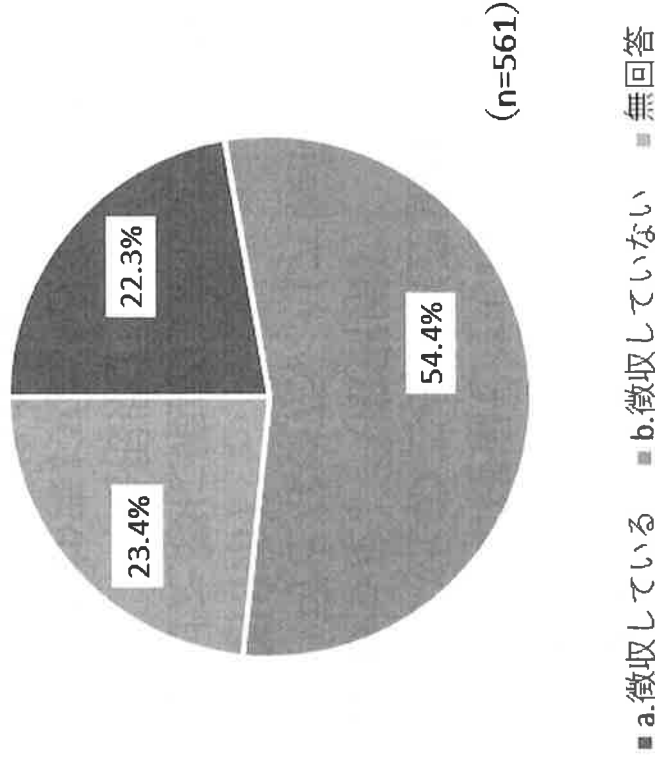
- 「その他」として挙げられていた具体的な内容は以下のとおりであった。
  - ✓ 移転改築した際に行政と協議して可となった。（北海道）
  - ✓ 市から「事業所が必要と認めれば徴収してよい」との回答あり。（仙台市）
  - ✓ 正式通知はないが、県担当者より他の名目での徴収は可と言われた。ただし、ほぼ黙認という感覚にある。（千葉県）
  - ✓ 自治体に継続徴収は可能であることを確認済み。（千葉市）
  - ✓ 他施設で実績があり、同地区の20年経過している施設に聞いたが、徴収していることを監査で指摘されたことは無いとのこと。（三重県）
  - ✓ 県老施協と協議されたことがあった。（滋賀県）
  - ✓ 指導監査の時に話が出た結果、可となった。（大阪府）
  - ✓ 契約をやり直している。（寝屋川市）
  - ✓ 平成30年の県の指導監査を受けた際に確認したところ、県としては現時点では従前のままで良いとの回答があった。（島根県）
  - ✓ 自治体に問い合わせ、徴収してもかまわないとの返答を頂いた。（山口県）
  - ✓ 過去に自治体へ問い合わせ、20年経過後も徴収してかまわないとのこと。（香川県）
  - ✓ 届出や問合せはしていないが、監査時に同一金額徴収を特に指摘されたこともない。（高知市）
- ✓ 県の補助金説明会等で徴収可との説明があった。（佐賀県）

### 【まとめ】

- 自治体へ問合せ（確認・協議）等により徴収可との回答を得ている等：8自治体
- 監査等において徴収の事実を指摘されたことがない：2自治体

## 居住期間20年以上の入居者への管理費の徴収状況

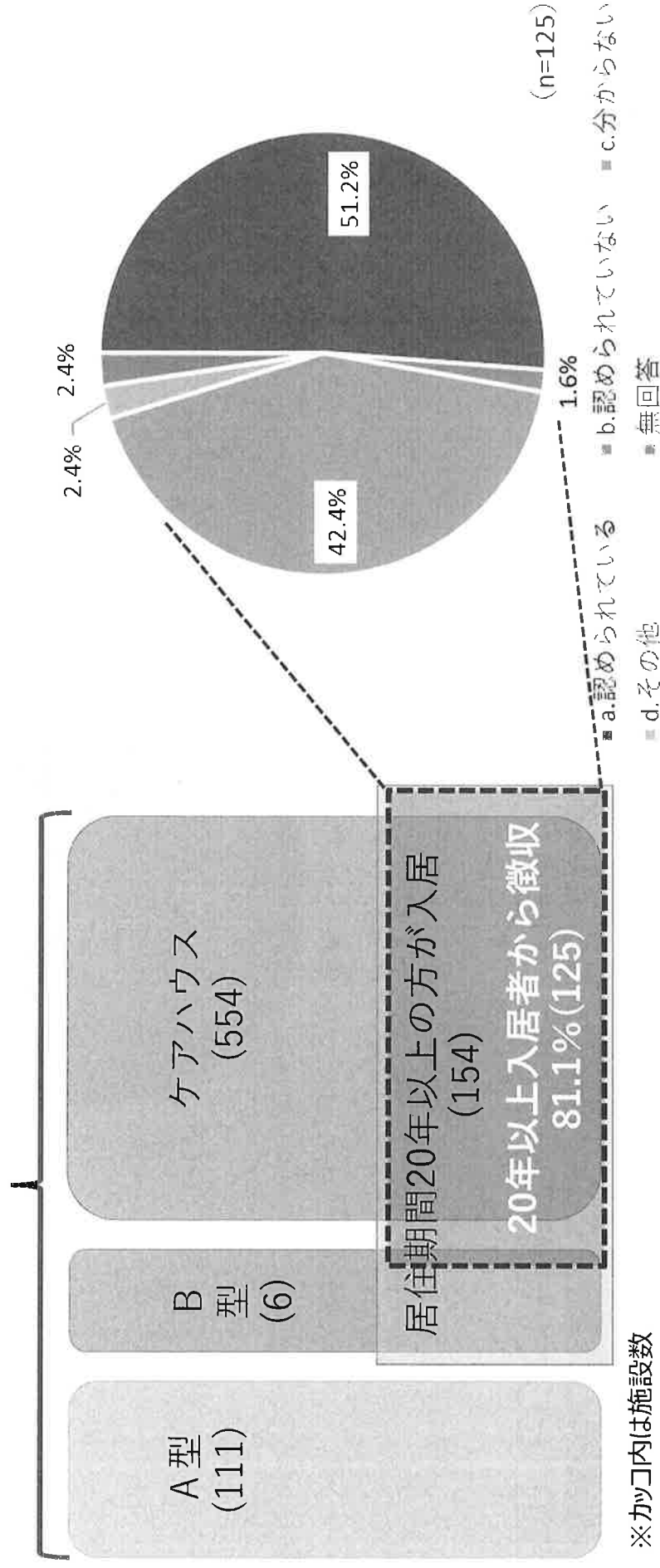
- 居住期間が20年以上の入居者からの居住に要する費用（管理費）の徴収について、自治体から認められているかどうかは問わずに、「徴収している」施設は22.3%、「徴収していない」施設は54.4%であった。



## 居住期間20年以上の方が入居している施設の管理費徴収（A型除く）

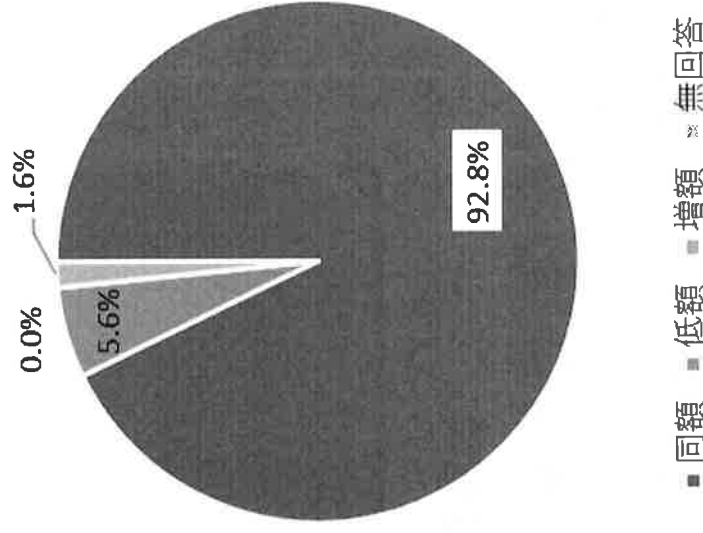
- 本調査において、A型を除き、居住期間が20年以上の方が入居しているのは154施設であり、このうち81.1%の125施設では、居住期間が20年以上の入居者から管理費を徴収している。
- この125施設において、居住期間20年以上の入居者の管理費徴収に関する自治体の対応をみると、「認められている」が51.2%と多くなり、半数以上の施設が自治体から認められていると認識している。なお、「分からない」も42.4%であった。

### 本調査への回答施設



## 居住期間20年以上の入居者への管理費の徴収額

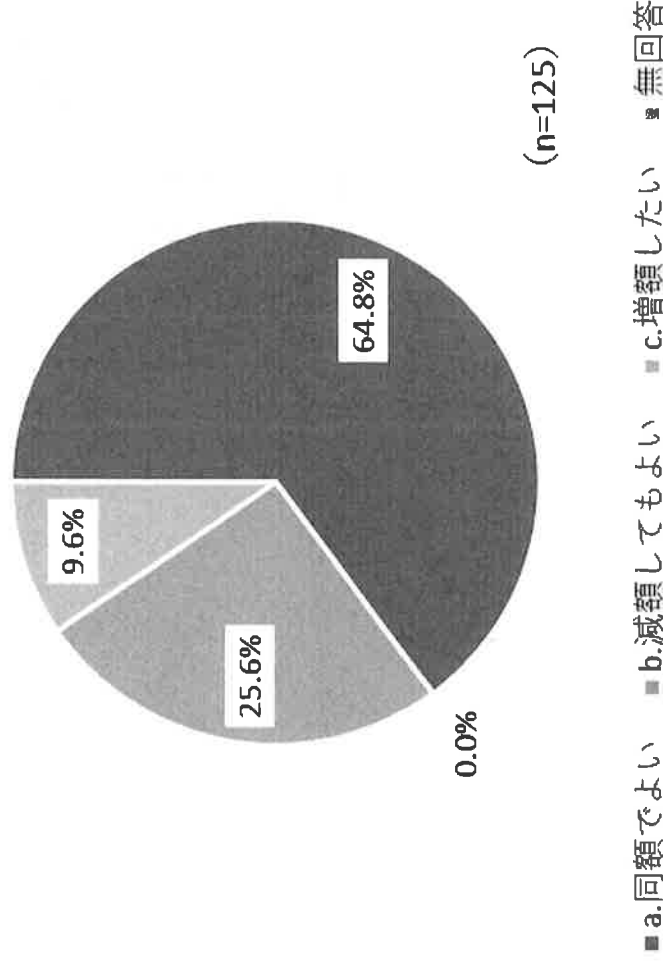
- 居住期間が20年以上の入居者からの徴収している管理費の月額について、現状の管理費額と比較して、「同額」としている施設は92.8%と最も多く、現状より「低額」としている施設は5.6%、「増額」している施設はゼロであった。



平均値	中央値
18,328円	17,000円

## 居住期間20年以上の入居者から管理費を徴収している施設の希望

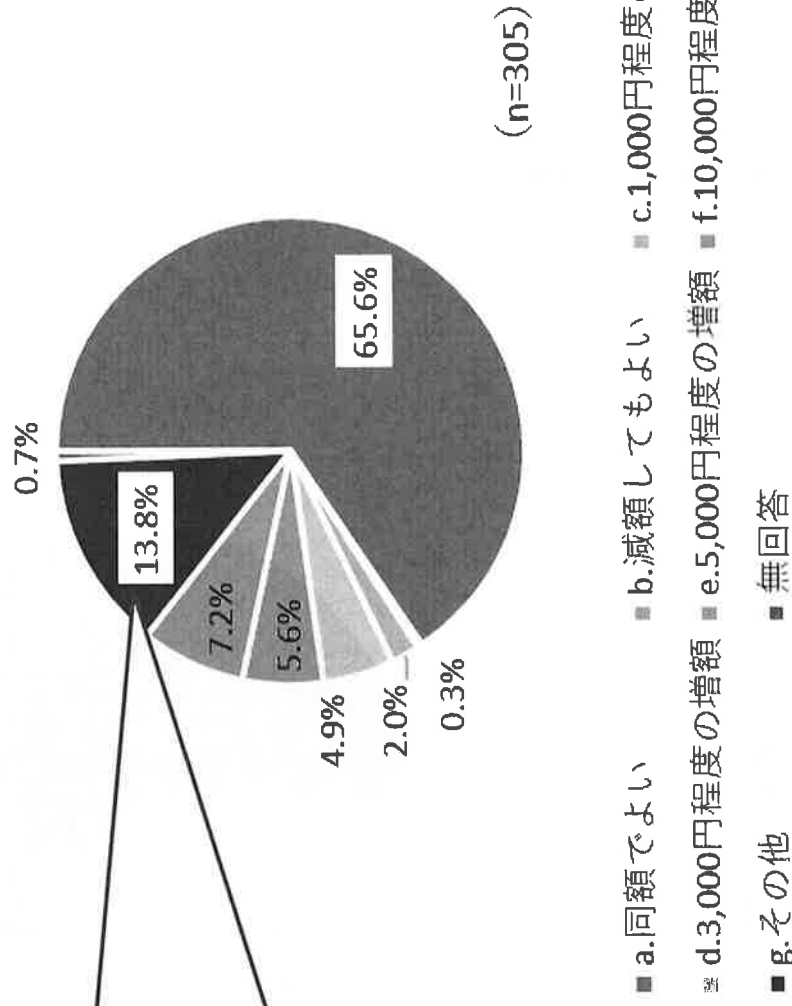
- 居住期間が20年以上の入居者から居住に要する費用（管理費）を徴収している場合、今後の徴収額について、「同額でよい」が64.8%と最も多かった。一方、「増額したい」は25.6%であった。



## 居住期間20年以上の入居者から管理費を徴収していない施設の希望

- 居住期間が20年以上の入居者から居住に要する費用（管理費）を徴収していない場合、今後の徴収について、「同額でよい」が65.6%と最も多く、次いで、「その他」が13.8%であった。
- 「その他」の意見としては、「検討中」や「できれば同額」「増額を希望」といった意見がみられた。

○今後の消費税額の割合等で変更が必要  
な時期がくるかもしれない。  
○可能な場合ではなく徴収することで取  
り進められたい。  
○大規模な修繕となると現在の徴収額で  
は賄えないが、利用者への負担増となり  
厳しい為に検討中。  
○20年間でかかった修繕費を案分した金  
額を現在の金額に上乘せたい。  
○消費税増税、最低賃金の増額等で経費  
UPが見込まれ、5000円～10000円の増額  
を希望する。  
○最低でも同額の徴収は希望。事務費、  
生活費の上限が低いため増額を望む。  
○事務費の加算が廃止されている現状で  
は、管理費の増額はやむを得ない。  
○同額では建替は難しい。人件費や物価  
が上がっているので同額は必要。



---

# 参考資料

## (平成30年度 情報収集内容)

## 1. 概要と回答状況

(概要)

- 軽費老人ホーム（ケアハウス）の居住に要する費用に関し、20年を経過した場合の取扱いについて、各自治体の状況を集約することにより、全国的な傾向を把握したうえで、対応を検討することを目的に実施。
- 都道府県・指定都市老施協へ確認書による取りまとめを依頼。  
（施設回答を全国老施協で取りまとめた都道府県等は（ ）にて回答施設数を表示）

(回答状況)

回答状況	地方ブロック	都道府県	指定都市	中核市	計			
回答済み	北海道・東北	北海道、宮城県、秋田県(5)、山形県(1)、福島県(3)		旭川市、秋田市(3)	7			
	関東・甲信越	茨城県(28)、栃木県、群馬県(32)、埼玉県(18)、千葉県、東京都(14)、新潟県、山梨県、長野県	さいたま市(3)、千葉市	前橋市(6)、高崎市(7)、川口市	14			
	東海・北陸	岐阜県、静岡県、愛知県(1)、三重県、富山県、福井県	名古屋市	奈良市	7			
	近畿	奈良県	京都市、神戸市		4			
	中国	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県		下関市	6			
	四国	徳島県、愛媛県、高知県			3			
	九州・沖縄	福岡県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県(5)	北九州市、熊本市	大分市、鹿児島市、那覇市(1)	11			
	計				7	35	10	52



## 2. 各項目の回答内容

### （設問①）

- 建物の建築年数が20年を超えている軽費老人ホーム（ケアハウス）における管理費の徴収について、自治体の取扱いはどのようなようになっていきますか（該当するものに○）。（マーカー表示は重複回答）

選択肢	地方ブロック	都道府県	指定都市	中核市	計
a.認められている	北海道・東北	北海道、宮城県、秋田県、山形県、福島県		旭川市、秋田市	7
	関東・甲信越	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、新潟県、長野県	さいたま市、千葉市	前橋市、高崎市、川口市	13
	東海・北陸	岐阜県、静岡県、三重県、富山県、福井県	名古屋市		6
	近畿	奈良県	京都市、神戸市	奈良市	4
	中国	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県		下関市	6
	四国	徳島県、愛媛県、高知県			3
	九州・沖縄	長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県	北九州市、熊本市	大分市、鹿児島市	8
	計	31	7	9	47
	北海道・東北			秋田市	1
	東海・北陸	愛知県			1
計	1	0	1	2	
（その他）	—	山梨県、福岡県、沖縄県		那覇市	—

### 〔（その他）の内容〕

- A型の3施設のみで一時的に管理費ともに「なし」。・明確ではない。
- ケアハウスについては管理費をいただいているが、自治体からは特に指摘なし。確認すると徴収できない可能性があるため、あえて確認はしていない。

### （設問①）

- ・ 建物の建築年数が20年を超えている軽費老人ホーム（ケアハウス）における管理費の徴収について、自治体の取扱いはどのようなになっていますか。

### 〔「認められている」とする補足・聞き取り内容〕

- ・ 県との個別協議で徴収可（市では状況把握外）（茨城県）。
- ・ H27～28ごろに当時の施設長が都内の他法人や行政と相談し「徴収してよい」との結論になった（東京都）。
- ・ 自治体の取り扱いは不明確。個々のケアハウスの判断に任されている。認められていると理解している（埼玉県）。
- ・ 修繕目的で同意があれば（埼玉県）。
- ・ 市が認めている家賃相当分（さいたま市）。
- ・ 管理費としての徴収は不可だが、要は言葉の問題。施設維持費や施設管理費などの名目に変えた上で、個別に契約すれば徴収可。個別に施設で根拠となるものを作成し、対外的に説明できれば良いという回答。文書による通知ではなく口頭でのやりとり。H29年のブロック会議での厚労省担当者の考えを県に提案してこのようになった（愛知県）。
- ・ 利用者の了承の上（奈良県）。
- ・ 黙認（岡山県）。
- ・ 修繕費が発生し、原状回復のまま使用されていると考えると考えており、疑問なく徴収している（沖縄県）。

## 軽費老人ホーム（ケアハウス）の管理費に関する情報収集 取りまとめ内容

### (設問②)

- 軽費老人ホーム（ケアハウス）において、ある特定の利用者が20年を超過して居住していたケースが、平成29年度にありましたか（どちらかに○）。

選択肢	地方ブロック	都道府県	指定都市	中核市	計	
a.あつた	北海道・東北	北海道、秋田県、山形県、福島県		旭川市、秋田市	6	
	関東・甲信越	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、新潟県、山梨県	さいたま市、千葉市	高崎市、川口市	12	
	東海・北陸	静岡県、三重県、富山県、福井県			4	
	近畿		京都市、神戸市	奈良市	3	
	中国	島根県、山口県			2	
	四国	徳島県、愛媛県、高知県			3	
	九州・沖縄	福岡県、長崎県、大分県	北九州市、熊本市	大分市	6	
	計		24	6	6	36
	北海道・東北	宮城県				1
	関東・甲信越	長野県			前橋市	2
b.なかつた	東海・北陸	岐阜県、愛知県			2	
	中国	鳥取県、岡山県、広島県		下関市	4	
	九州・沖縄	宮崎県、鹿児島県、沖縄県	鹿児島市	那覇市	5	
	計		10	1	3	14
(その他)	—	奈良県、名古屋市			—	

(その他の内容)

- 不明である。

# 軽費老人ホーム（ケアハウス）の管理費に関する情報収集 取りまとめ内容

## （設問③）

- ・ 居住期間が20年を超過した利用者の管理費の徴収は認められていますか（該当するものに○）。（マーカー表示は重複回答）

選択肢	地方ブロック	都道府県	指定都市	中核市	計	
a. 認められている	北海道・東北	北海道、秋田県、山形県、福島県		旭川市、秋田市		
	関東・甲信越	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、東京都、新潟県、長野県	さいたま市、千葉市	前橋市、高崎市、川口市		
	東海・北陸	岐阜県、静岡県、三重県、富山県、福井県	名古屋市			
	近畿		京都市、神戸市			
	中国	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県		下関市		
	四国	徳島県、高知県				
	九州・沖縄	長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県	北九州市、熊本市	大分市、鹿児島市		
	計					
	北海道・東北				秋田市	
	関東・甲信越	千葉県				
b. 認められていない	東海・北陸	愛知県				
	近畿	奈良県		奈良市		
	計					
（その他）	—	宮城県、山梨県、愛媛県、福岡県、沖縄県		那覇市	—	

## （その他の内容）

- ・ 軽費は不可（管理費自体なし）、ケアハウスは自治体に未確認。
- ・ いずれにも該当しない。統一的な取り決めは定められていない。
- ・ 明確ではない。
- ・ 黙認している。

(設問③)

- ・ 居住期間が20年を超過した利用者の管理費の徴収は認められていますか。

〔「認められている」とする補足・聞き取り内容〕

- ・ 今後の建替えの費用及び修繕費に充てるためとして、利息分を抜いて計算した金額を徴収して良いと返事を頂いているので、上記対象者についても認められていると考えている。H27.12.7に、今後そうした可能性があるため、県に問い合わせたところ、このような回答をもらっている（埼玉県）。
- ・ 修繕目的で同意があれば（埼玉県）。
- ・ 月額利用料は認められているが、一時金は認められていない（埼玉県）。
- ・ 県との個別協議で徴収可。県より20年を超える施設に対して通知が来た。希望して県と事前協議して認められれば、徴収可となる。徴収額は改めて試算して設定するが、これまでの額を上限としている（茨城県）。
- ・ 同一金額なら手続きなしで継続可。都社協の分科会で別施設の施設長が都へ協議・相談してこのような結果となった。近隣県は事前に届出を出すということだが、都は届出なしで可とした。当時のやりとりの内容が資料としてはあるはず（東京都）。
- ・ 黙認（岡山県）。
- ・ 修繕費が発生し、原状回復のまま使用されていると考えるとおり、疑問なく徴収している（沖縄県）

## 軽費老人ホーム（ケアハウス）の管理費に関する情報収集 取りまとめ内容

### （設問④）

- ・ 居住期間が20年を超過した利用者Aについては、管理費の徴収が認められていないが、当該Aが退所し、新たに入居者Bについては管理費の徴収を行うことは認められていきますか（該当するものに○）。

選択肢	地方ブロック	都道府県	指定都市	中核市	計
a. 認められている	関東・甲信越	千葉県			
	東海・北陸	愛知県			
	近畿	奈良県			
	九州・沖縄	福岡県			
	計				
b. 認められていない	北海道・東北			秋田市	
	近畿			奈良市	
	計				
（その他）	—	宮城県、山梨県、愛媛県、沖縄県		那覇市	—

### （その他の内容）

- ・ 軽費は不可（管理費自体なし）、ケアハウスは自治体に未確認。
- ・ いずれにも該当しない。統一的な取り決めは定められていない。
- ・ 不明である。

### 3. 自治体ごとの解釈の齟齬もしくは施設の解釈違いが考えられる事例

選択肢	地方ブロック	都道府県内で異なる (指定都市・中核市は除く)	都道府県と指定都市・ 中核市で異なる	指定都市内・ 中核市内で異なる	計
(設問①) 建築年数が20年超の管理費 の徴収	北海道・東北		秋田県・秋田市	秋田市	
	関東・甲信越				
	東海・北陸		愛知県・名古屋市		
	近畿		奈良県・奈良市		
	計				
(設問③) 居住期間が20年超過した利 用者の管理費の徴収	北海道・東北		秋田県・秋田市	秋田市	
	関東・甲信越		千葉県・千葉市		
	東海・北陸		愛知県・名古屋市		
	計				
(設問④) 居住期間が20年超過利用者 の退所後の新入居者の管理 費の徴収	近畿		奈良県・奈良市		

#### 〔聞き取りのよる内容〕

- ・ 20年を超えての徴収は原則認められていないし、施設では「管理費」として徴収していないが、20年を経過した後には徴収の仕方を切り替えている。自治体がどう判断しているかは不明(埼玉県)。
- ・ 徴収した20年間と同じ名目での徴収は不可だが、名称を変更しての徴収は可能とされている。規定の通知が各施設に出ているのではない(千葉県)。
- ・ 20年を超えても変わらずに徴収しているし、監査でも行政からは特に何も言われていない(千葉市)。
- ・ 建築年数が20年を超えて徴収していても、監査では何も言われないが、居住年数において、20年で案分しているため、20年を超えた場合の徴収は認められていない(奈良市)。

