

報道発表資料

消費者被害注意速報

平成 23 年 6 月 24 日  
独立行政法人国民生活センター

## アプリコット合同会社の「温泉付き有料老人ホーム利用権」は契約しないで！

「被災者支援などを名目とした『温泉付き有料老人ホームの利用権』の買取り等の勧誘に御注意ください」(2011年4月28日)という、震災関連の問題商法について緊急の注意喚起を行った<sup>1</sup>。しかし、「温泉付き有料老人ホームの利用権」に関連するトラブルは、特段、被災者支援を名目としないケースも多く見られる。

当センターで確認した限りでは、このトラブルにおける販売業者は「緑開発合同会社（以下、緑社）、合同会社グリーンアート（以下、グ社）、及び合同会社三葉コーポレーション（以下、三葉社）」の三社である。さらに、有料老人ホーム運営会社は、いずれも「アプリコット合同会社（以下、ア社）」であった。

相談の内容としては、「ア社の有料老人ホームの利用権は個人しか買えない。少し上乗せして買い取るので代わりに買って欲しい」などと何者かに勧められ、緑社などの販売業者とア社の有料老人ホーム利用権の契約をするものの、結局は買い取りの約束は実行されないという詐欺的なトラブルが目立つ。特に、高齢者の相談が多く寄せられている。

さらに、ア社の「温泉付き有料老人ホーム利用権」の契約後に、申込書には記載のないア社の「社員券」が販売業者から送付されているが、「社員券」に関する事前の説明は全くない。また、どのような契約内容なのか明らかでない。そのほか、金融商品取引法違反の疑いなどもある。

そこで、トラブル拡大防止の観点から、国民生活センター情報提供規程第6条の規程に基づき、ア社の「温泉付き有料老人ホーム利用権」については絶対に契約しないよう、特に高齢者に向けて注意を呼びかけることとした。

### 1. 問題となっている業者情報

これまでに、国民生活センターが事実関係を確認できた、神奈川県箱根町に開設を予定しているという、温泉付き有料老人ホームの利用権についての買い取りトラブルに関わる事業者の登記情報（2011年6月23日現在）は、表1のとおりである。

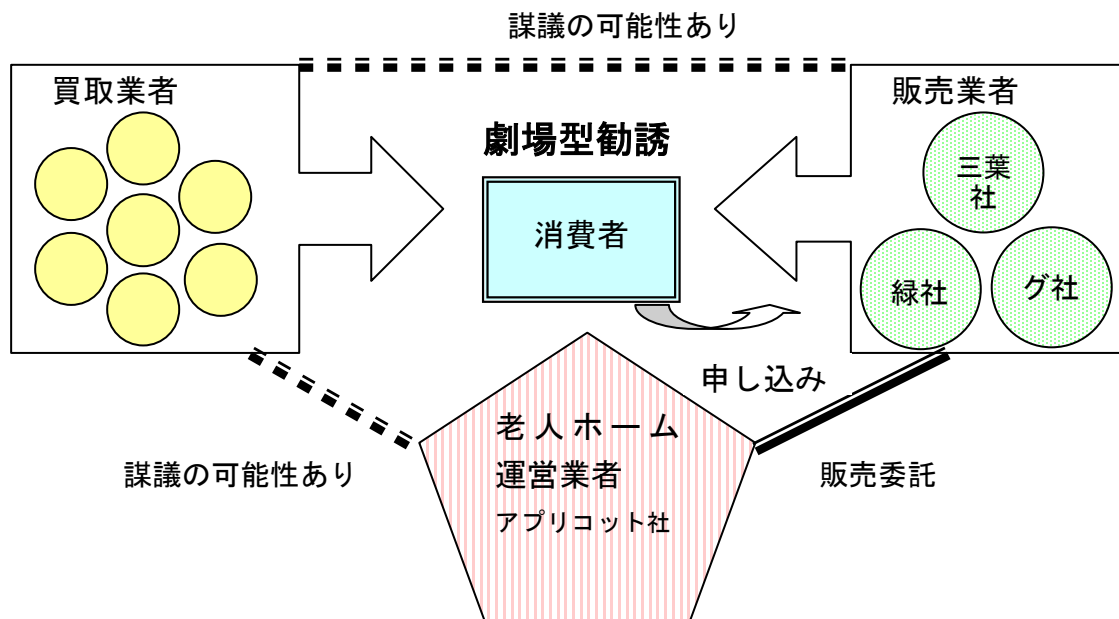
<sup>1</sup> [http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20110428\\_1.html](http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20110428_1.html) 参照

表 1 業者の登記情報

|       | 運業者                                 | 販売業者                               |                                  |                                    |
|-------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 事業者名  | アプリコット<br>合同会社                      | 緑開発合同会社                            | 合同会社<br>グリーンアート                  | 合同会社三葉コーポ<br>レーション                 |
| 本店所在地 | 東京都品川区東五<br>反田5-22-37-801号<br>ツバセスP | 東京都足立区千住仲町<br>40-3 グランパレ北千住<br>303 | 東京都足立区中川<br>3-3-3 パティオ中川<br>101号 | 東京都墨田区太平<br>3-18-11 イスターナエヌ<br>305 |
| 代表社員  | 白井勝裕                                | 車田勇雄                               | 白井勝裕                             | 車田勇雄                               |
| 会社設立日 | 平成 23 年 2 月 24 日                    | 平成 23 年 2 月 14 日                   | 平成 23 年 2 月 24 日                 | 平成 23 年 2 月 14 日                   |
| 資本金   | 500 万円                              | 300 万円                             | 500 万円                           | 300 万円                             |

買取業者については事実関係の確認が取れないものの、業者の関係は以下の図1のとおりとなっている。

図 1 問題となっている業者の関係



ア社の有料老人ホームの利用権に関する取引では、いわゆる「劇場型勧誘<sup>2</sup>」が行われている。買い取りを持ちかける業者は、電話番号以外の情報がないため、その存在を確認できないことがほとんどである。販売業者や運業者と謀議して、又は販売業者や運業者の関係者が買取業者をかたって、消費者に買い取りを持ちかけるなどして詐欺的に有料老人ホーム利用権を販売している可能性が十分に考えられる。

<sup>2</sup> ここでは、販売業者以外の何者かが、消費者に対し「購入額を上回る金額で有料老人ホームの利用権を買い取る」などと勧め、販売業者との取引が消費者にとって有利な取引であると誤認させ、販売業者と契約するように仕向け、契約させるという一連の勧誘手法を劇場型勧誘としている。

## 2. 主な相談事例

当センターにおいて、事実関係が確認できる業者についての代表的なケースは以下のとおりである。

### 【事例1】 何度も代理購入を勧められ有料老人ホーム利用権を購入したが、買い取りがされない

電話で突然、見知らぬ業者（以下、買取業者）から、「緑開発合同会社（以下、緑社）が、アプリコット合同会社（以下、ア社）の温泉付き有料老人ホームの利用権を販売しているが、これは個人しか買えないので、代わりに買って欲しい。もし買ってくれば、購入金額に少し上乗せした額で買い取りたい。1口20万円だが、3口にまとまるとさらに良い」との連絡があった。その後、緑社から、ア社に関する有料老人ホーム利用権に関する資料と申込書が送付された。

その後も買取業者から購入を何度も電話で勧められたため、根負けして緑社からア社の利用権を2口購入した。そうしたところ、何故か緑社が1口分をサービスしてくれたので、買取業者に「3口用意した」と伝えたところ「3口目は月末の購入なので、決済に間に合わない。来月の買い取りになる」などと説明された。また、緑社からは、サービスのはずだった3口目の代金も早く支払うようにせかされ、言われるがまま仕方なく支払った。

その後、当初の2口を買ってもらうため、買取業者と近くの銀行の貸室で会う約束をした。しかし、銀行に確認したところ貸室の予約が入っていなかったため、そこで初めて騙されたことに気が付いた。60万円を返金して欲しい。その後、ア社の「社員券」が緑社から送付されている。

(2011年3月受付 契約者：70歳代 無職 女性 静岡県)

買い取りを持ちかける業者のほか、老人ホーム利用権を販売する業者「緑開発合同会社」、老人ホーム運営業者と見られる「アプリコット合同会社」と3つの業者が登場する。相談者が持っていた資料を国民生活センターで確認したところ、購入申込書や振り込み先には緑社の名称が、パンフレットにはア社の記載があった。また、消費者に送付された合同会社の「社員券」には、「アプリコット合同会社」の名称が記載されていた（詳細はP.10 参考2. (3)参照）。

当初相談者の居住地の消費生活センターにて緑社との間であっせんが行われ、返金される予定であったが、その約束が守られなかったため当センターにてあっせんを行った。

しかし、現在緑社とは連絡がつかない状況となり、買い取りを持ちかけた業者とも連絡がつかない。

ア社とは現在まだ連絡はつくものの、担当者や責任者が出張中とのことで、話し合いが進まない状態が続いている。

### 【事例2】 契約後に建設予定地の自治体に問い合わせたら、予定はないと言われた

「温泉付き有料老人ホームの利用権を代わりに買ってもらえれば、6カ月後に1.6倍で買い取る」と突然買取業者から電話がかかってきた。その後、合同会社グリーンアート（以下、グ社）からアプリコット合同会社（以下、ア社）に関するパンフレットと申込書が届き、買取業者から何度もしつこく電話がかかってきた。断わり切れなくなってグ社に連絡し、1口20万円を6口申し込み、120万円をグ社の銀行口座に振り込んだ。

その後、不審に思い、警察に相談したところ、ア社が開設するという有料老人ホームの建設予定地を見に行くよう言われた。現地には老朽化した保養所が建っており、有料老人ホームと思われる建物など存在しなかった。また、建設予定地の自治体に確認したところ、当該土地には有料老人ホームの建設がされる予定はないとのことだった。その後、ア社の社員券が送付されているが、騙されたと思うので、解約したい。

(2011年4月受付 契約者：60歳代 家事従事者 女性 千葉県)

### 【事例3】申込後、不審に思いお金を振り込まなかったところ、解約料を請求すると凄まれた

突然、アプリコット合同会社（以下、ア社）の温泉付有料老人ホーム利用権の販売に関するパンフレットが合同会社三葉コーポレーション（以下、三葉社）から届いた。資料には、「1口20万円。配当金が年6～8%」と記載されていた。送付された翌日、見知らぬ業者名を名乗る男（買取業者）から電話がかかり、「老人ホーム利用権を2口購入して、売って欲しい」と頼まれた。「1口2万円のお礼を付けて、必ず現金を持って買い取りに行く」と言われたので、2口で4万円儲かると思い、すぐに三葉社へ連絡し、予約してしまった。

現金40万円を三葉社へ振り込む際、金融機関の窓口担当者から不審だと言われ、我に返って振り込まなかったところ、買取業者から「解約料を取りに行く。今日中に振り込め」などと凄まれた。申込書はまだ三葉社に送っていないが、予約してしまったので振り込まないといけな<sup>す</sup>いか。できれば支払いたくない。

(2011年3月受付 契約者：60歳代 無職 女性 和歌山県)

## 3. 問題点

### (1) アプリコット合同会社が有料老人ホームを提供した場合、違法行為となるおそれがある

【事例2】で得られた申し出情報や、業者のパンフレット（詳細はP.9 参考2. (1)参照）を参考に、国民生活センターより有料老人ホーム開設予定地である箱根町に確認を行ったところ、箱根町より以下の回答を得られた（2011年6月16日現在）。

- ・ 有料老人ホームの開設手続について、神奈川県ではまず地元の自治体（箱根町）と事前協議を行い、意見書を業者に交付することになる。その意見書を元に、今度は神奈川県に開設の手続をすることになるが、当該案件については、そもそも事前協議がなされておらず、建設予定について箱根町に報告はなされていない。
- ・ 有料老人ホームの経営が変わるだけならば数カ月で手続は終わるが、建物の改築、バリアフリー化などをしなければならないのであれば、平成23年12月には完成させることは困難だろう。
- ・ 自治体の計画として、平成21～23年度に定員150名の有料老人ホームを整備する予定があり、すでに定員150名の有料老人ホームは箱根町に開設されている。そのため、この業者がいまさら協議を行っても今期は意見書を出せない（有料老人ホームを開設できない）。

老人福祉法では、有料老人ホームを設置しようとするものに対して届出義務を課している<sup>3</sup>。しかし、箱根町の回答からは、ア社は開設に必要となる自治体への届出手続を全く行っておらず、また、今後も自治体との協議が行われない可能性が非常に高い。

自治体との協議が行われなかった場合、ア社は無届でホームの開設を行うか、あるいは有料老人ホームとして利用させる義務を果たせなくなるかのどちらかになる可能性が非常に高い。そのことを消費者に知らせずに有料老人ホーム利用権の契約を結んでいることは、非常に問題である。なお、届出をせず有料老人ホームを設置した場合、老人福祉法上、刑事罰の対象となる<sup>4</sup>。

また、2011年6月16日現在、有料老人ホームの建設予定地には老朽化した建物があるだけである（詳細は P.10 参考 2. (4) 参照）。自治体である箱根町への報告もなく、有料老人ホームの建設予定の詳細も明らかにされていない。有料老人ホーム建設の予定や実態がないまま勧誘を行っている可能性が十分に考えられる。

## (2) 販売業者に関する問題点

### 1) 契約内容が明らかでなく、申込書に全く記載がない「社員券」を送付している

【事例 1】のように、消費者がお金を振り込んだ後、購入申込書（詳細は P.9 参考 2. (2) 参照）に全く記載のない、ア社の「社員券」（詳細は P.10 参考 2. (3) 参照）が消費者に送付されるケースが見られる。

この点について、購入申込書には、「箱根温泉付有料老人ホーム利用権」との記載があるだけで、「社員券」に関する記述は全くなく、契約内容が明らかにされていない。消費者はあくまで「有料老人ホーム利用権」に関する契約の申し込みをしたのであって、「社員券」に関する申し込みをしたわけではない。有料老人ホーム利用権としての契約は不成立、または債務が履行されていないと考えられ、実態がないおそれも十分にある。

また、この取引が「合同会社の社員権<sup>5</sup>」すなわち「みなし有価証券」の販売であった場合、金融商品取引法や金融商品販売法の適用を受けると考えられる。「社員券」には「社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証する」と記載されていることや、有料老人ホームの利用権であるにもかかわらず配当がつくという観点からも、「有料老人ホームの利用権」と称して「合同会社の社員権」を販売していた可能性がある。

当該取引において金融商品取引法が適用される場合、「合同会社の社員権」を販売する会社は金融商品取引業の登録が必要となるが、販売業者については金融商品取引業の登録が確認できず、違法な取引となるおそれが高い。また、金融商品販売法が適用される場合、金融商品としてのリスク説明を全くしていないことも問題である。

### 2) 重要事項が説明されていない

一般的に、有料老人ホームの利用権とは、洗濯、掃除等の家事や日常生活の支援や介護等のサ

---

<sup>3</sup> 老人福祉法第 29 条「有料老人ホーム...を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に...届け出なければならない。」

<sup>4</sup> 老人福祉法第 40 条 2 項では、同法 29 条に定める届出をしなかった者に対して 30 万円以下の罰金刑を定めている。

<sup>5</sup> 金融商品取引法 2 条 2 項 3 号では、「合同会社の社員権」を「みなし有価証券」と定義している。また、金融商品取引法上、「みなし有価証券」は「有価証券」とみなされている。

ービスを受けられる権利と、高齢者向けの施設に居住する権利が一体となっているものをいう(有料老人ホーム契約の区別については、P. 13「参考資料」参照)。有料老人ホームの利用権を購入する際には、どのような契約であるのか、また、どのようなサービスを受けられるのかといった部分が重要な検討事項になる。

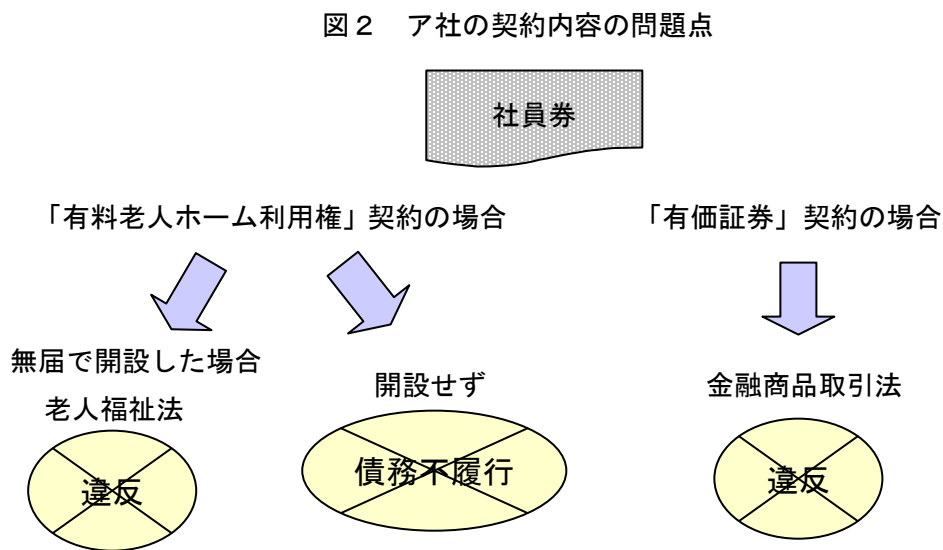
しかし、販売業者が送付するパンフレットや購入申込書、「社員券」には、老人福祉法や「神奈川県有料老人ホーム設置運営指導要綱」等に定める重要事項<sup>6</sup>が記載されておらず、説明も行われていない。

また、契約後に送付される「社員券」の送付状(別紙4)には「1口で1ヶ月のご利用が可能となり、権利を有する物ですので大切に保管して下さい」との記載があるが、具体的な契約内容は事前に全く説明されていない。

### 3) 連絡が取れなくなったケースもある

【事例1】では、消費者は販売業者とはすでに連絡が取れない状態となっている。販売業者と連絡が取れなくなった場合、運営業者に返金を求める余地はあるものの、販売勧誘時の事実関係の確認や話し合い、返金交渉が極めて困難になることが考えられる。

なお、運営業者、販売業者の問題点をまとめると、図2のようになる。



### (3) 劇場型勧誘という詐欺的な勧誘が行われている

ア社の有料老人ホームの利用権に関する取引では、買取業者から「有料老人ホームの利用権は個人しか買えない。少し上乗せして買い取るので代わりに買って欲しい」などとしつこく勧められて、契約してしまうという「劇場型勧誘」による手口が非常に目立つ【事例1、2、3】。

<sup>6</sup> ①居室の面積、②トイレなど共用施設の設置箇所、③利用料の詳細、④サービス内容の詳細、⑤介護職員等の人数や勤務体制、⑥中途解約時の精算ルールなどが重要事項とされている。

買い取りを持ちかける業者は、電話番号以外の情報がないため、その存在を確認できないことがほとんどである【事例1】。販売業者や運営業者と謀議して、又は販売業者や運営業者の関係者が買取業者をかたって、消費者に買い取りを持ちかけるなどして詐欺的に有料老人ホーム利用権を販売している可能性が十分に考えられる。

また、申し込み後に金融機関や家族から助言を受け、不審に思いお金を振り込まなかったところ、解約料を支払うよう凄まれたケース等もあり、強引に契約をさせる手口も増えつつある【事例3】。

#### 4. 消費者へのアドバイス

##### (1) 「高値で買い取る」と持ちかける業者の話は絶対に信じないこと

「有料老人ホームの利用権は個人しか買えない。少し上乘せして買い取るので代わりに買って欲しい」などと勧誘する手法は「劇場型勧誘」と呼ばれるが、実際に買い取りが行われたケースは当センターでは1件も確認されていない。詐欺的な勧誘であるおそれがあるので、「高値で買い取る」などといったうまい話は絶対に信じないこと。

##### (2) 有料老人ホームの開設手続が行われておらず、具体的な契約内容も不明確なアプリコット合同会社に関する話には乗らないこと

①有料老人ホーム開設に関する自治体への届出をしていない、②専用居室の面積など、利用サービスの詳細について明らかにしていないアプリコット合同会社に関する契約は絶対にしないこと。

##### (3) 有価証券の取引である可能性があるため、契約内容が明らかにならなければ契約しないこと

販売業者からの資料には、「年6～8%の配当」「社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証する」という表記がある。これらの表記からは、販売業者は有価証券の取引を行っている可能性があり、有価証券を無登録で違法に販売しているおそれがあるため、どのような契約か明らかにならなければ絶対に契約をしないこと。

##### (4) トラブルにあったら、すぐに消費生活センターに相談すること

少しでも不審な勧誘を受けたり、契約をしてしまった場合は、すぐに消費生活センターへ相談すること。また、高齢者のトラブルが目立つので、周囲の人は、最近口数が減ったり、買い物をあまりしなくなるなど、高齢者の日常生活に変化が生じていないかも注意して見守ること。

#### 5. 情報提供先

消費者庁 政策調整課

## 参考

### 1. PIO-NET（全国消費生活情報ネットワーク・システム）<sup>7</sup>にみる相談の概要

#### (1) 相談件数の推移

平成23年6月23日現在、「温泉付き有料老人ホームの利用権」に関連するトラブルで寄せられた相談は、3月以降367件となっている（月別の内訳は、3月177件 4月137件 5月50件、6月3件）。

#### (2) 契約者の属性

\*不明、無回答は除く。

##### ①年齢別

年齢別では、70歳代が177件（52.1%）と半数を占める。次いで、60歳代が104件（30.6%）、80歳代が41件（12.1%）となっている。60歳以上が94.8%と、高齢者が圧倒的な割合である点が大きな特徴である。

##### ②性別

性別では、男性が100件（28.1%）、女性が256件（71.9%）で、女性が7割を占める。

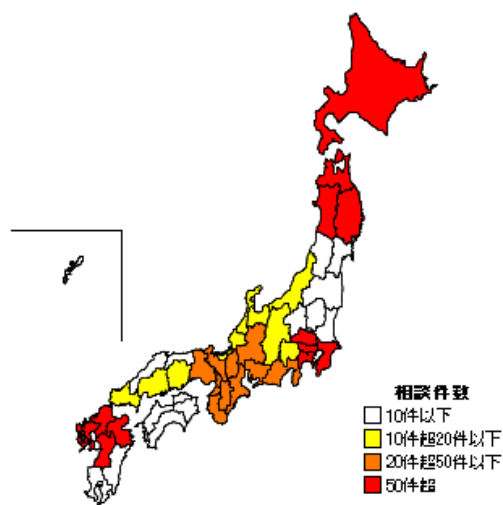
##### ③地域別

地域別の分布は図3のとおりであるが、九州北部が68件（18.9%）、北海道・東北北部が67件（18.7%）と、上位を占めている。次いで、南関東が64件（17.8%）、近畿が44件（12.3%）という順で続いている。

#### (3) 支払い金額

すでに支払ってしまったケースは367件のうち53件であるが、そのうちの7割が100万円以上支払ってしまっており、高額となっている点特徴的である。

図3 相談件数の地域分布



<sup>7</sup> PIO-NET（パイオネット：全国消費生活情報ネットワーク・システム）とは、国民生活センターと全国の消費生活センターをオンラインネットワークで結び、消費生活に関する情報を蓄積しているデータベースのこと。



## 2.パンフレットや申込書、「社員券」にある記載事項や老人ホーム建設予定地の現状

### (1)パンフレット（別紙1）

ア社との取引に関し、販売業者から消費者には有料老人ホームに関するパンフレットが送られている。パンフレットはA4判のカラー、7ページのものであり、以下の文章や内容などが記載されていた。

|                 |   |
|-----------------|---|
| ○建設予定地          | 〒250-0402 神奈川県足柄下郡箱根町木賀 942 他                   |
| ○開設             | 平成 23 年 12 月 予定                                 |
| ○有料老人ホームの種類     | 住宅型有料老人ホーム 介護保険在宅サービス利用可                        |
| ○土地・建物所有形態      | 賃貸借契約 平成 23 年 1 月 1 日から 20 年契約、以降自動更新           |
| ○居住の権利形態        | 利用権方式   |
| ○入居時の要件         | おおむね 60 歳以上の方                                   |
| ○専用居室区分         | グループルーム、家族部屋、ゲストルーム、臨時利用部屋                      |
| ○居室内設備          | 介護ベッド、収納家具、車いす対応トイレ、洗面所、緊急通報通話装置、エアコン、24 時間換気設備 |
| ○共用設備           | 食堂兼機能訓練室、健康管理室、相談室                              |
| ○運営業者の名称・住所・連絡先 |   |

パンフレットの特徴として、そのほか「極上のサービス」「豊かな環境と充実の設備」など、あたかも充実したサービス内容をイメージさせるような記載が複数見られる。

しかし、専用居室の面積など、有料老人ホーム利用権の購入を検討するにあたっての重要事項は記載がない。

### (2) 購入申込書（別紙2）

パンフレットとともに消費者に送付される取引の申込書には「箱根温泉付有料老人ホーム利用権購入申込書」とあるほか、下記の記載があった。

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| ○利用権 1 口の金額   | 1 口 金 200,000 円（申込単位：1 口・整数倍） |
| ○本申込書記載事項を承認の上、上記の利用権を申し込みいたします。                      |                               |
| ○配当金（利払い金 年 6～8% 配当日 25 日）受取口座（の記入欄）                  |                               |
| ○ご本人確認の為、公的書類（住民票、印鑑証明、運転免許証、パスポート等）の写し 1 通を添付してください。 |                               |
| ○ご購入のお客様には、登記済権利書が発行されます。それまで、本紙を保管して下さい。             |                               |
| ○（販売業者の）振込口座  |                               |
| ○販売業者の名称・連絡先  |                               |

申込書には、口数とサービス内容との関連性や、配当金の仕組みについては一切記載されてい

ない。なお、上記申込書は、「急増している『水資源の権利』と称する新卒の投資トラブル！<sup>8</sup>」の際に見られた購入申込書と酷似している。

### (3) 合同会社の「社員券」(別紙3)

パンフレットや申込書には一切記載はないが、契約後、消費者に対して合同会社の「社員券」と表記された書面が送付されたケースが確認されている。「社員券」には下記の記載があった。

#### 【表面】

- (有料老人ホーム運営会社名) 社員券 ○口数 ○会社の商号 ○会社成立の年月日
- 譲渡制限 当会社の社員券を譲渡により取得するには、社員総会の承認を受けなければならない。
- 本社員券は記名者が表示口数の社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証するとともに、箱根温泉付有料老人ホーム利用権の口数を証するものである。
- 代表社員の名称

#### 【裏面】

- 社員 (消費者の名前) 殿 ○登録年月日 ○取得者氏名 ○登録証印

上記「社員券」は、「社員であることを本合同会社の定款に記載したことを証する」などと記載があることから、おそらく消費者が券面に記載された合同会社の持分権者として「社員」の地位を得たことを表す書面、すなわち「合同会社の社員権<sup>9</sup>」の契約に関する書面(社員権証券)と推測される。

しかし、「合同会社の定款」や有料老人ホーム利用権の口数と利用条件の関連性についての説明(例えば、口数の大小によってサービスや契約内容に違いが出るのかなど)については、事前の説明は全くなく、契約後に送られる送付状(別紙4)に「1口で1ヶ月のご利用が可能となり、権利を有するものですので大切に保管して下さい。」との記載があるだけである。定款も明らかにされておらず、消費者は一体どのような権利を取得しているのかわからない。

### (4) 有料老人ホーム建設予定地の現状

当該土地、建物は、不動産登記上は「アプリコット合同会社」が所有権者となっている。登記上の建物の床面積は約200㎡で、実際もその程度の大きさであった。

建物の入り口付近には「アプリコット合同会社 所有地」との表示がある仕切り(写真1)が設置されており、敷地内に立ち入ることはできなかった。なお、表示には業者名のみで、連絡先や代表者名などの記載はなかった。

正面入り口(写真2)にはがれきがまとめられているものの、人の気配はなく、頻繁に出入りがあるような形跡は見られなかった。

<sup>8</sup> [http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20110303\\_2.html](http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20110303_2.html) 参照

<sup>9</sup> 合同会社の社員権とは、出資を行うことにより合同会社の持分権者となった社員が、会社に対して有する権利のことをいう。一般的には、合同会社から配当など直接に経済的利益を受ける権利(自益権)や、会社の経営に参加できる権利(共益権)を指し、その具体的内容は合同会社の定款によって会社ごとに定められている。会社法の改正前に規定されていた有限会社の社員が有する権利や、株式会社の株主が有する権利と類似の概念である。

写真1



写真2



建物自体はかなり老朽化しており、このままでは有料老人ホームとしての利用は困難と見られた（写真3、写真4、写真5、写真6）。また、改修工事に着手している様子も特に見られなかった。

写真3



写真4



写真5



写真6



## 参考資料

有料老人ホームの契約は、居住部分とサービス部分の契約がどのようになっているのかによって、次のように区別されている。

### ①利用権方式

建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっているもの。

### ②建物賃貸借方式

賃貸住宅における居住の契約形態であり、居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっているもの。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容は有効にはならない。

### ③終身建物賃貸借方式

建物賃貸借契約の特別な類型で、都道府県知事から高齢者の居住の安定確保に関する法律の規定に基づく終身建物賃貸借事業の認可を受けたもの。入居者の死亡をもって契約を終了するという内容が有効となる。

なお、有料老人ホームのほとんどが「利用権方式」に該当するとされている。詳細は、社団法人全国有料老人ホーム協会 HP「有料老人ホームってどんなもの？」参照。

(<http://www.yurokyo.or.jp/knowledge/02.html>)