

## 有料老人ホームにおける前払金（入居一時金）に関する法令の規定について

有料老人ホームにおける前払金（入居一時金）について、老人福祉法（以下「法」という。）及び老人福祉法施行規則（以下「規則」という。）における規定の概要は次のとおり。

### 1 権利金等の受領禁止（法第29条第6項） H24. 4. 1～

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以外の金品（権利金等）を受領してはならない。

**経過措置**：平成24年3月31日までに設置届出済みの有料老人ホームは、平成27年4月1日以降に受領する金品から適用となる。

### 2 前払金の算定根拠の明示及び保全措置（法第29条第7項、規則第20条の9・10） H18. 4. 1～

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等（※1）の全部又は一部を一括して受領するものは、前払金の算定の基礎を書面で明示し、かつ、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必要な保全措置（※2）を講じなければならない。

**適用除外**：平成18年3月31日までに設置届出済みの有料老人ホームは、保全措置が義務付けられておらず、努力義務（県指針第10章1ア（イ））とされている。

#### ※1 家賃等（規則第20条の9）

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率並びに介護、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収受する全ての費用（家賃の6ヶ月分を上限とする敷金として収受するものを除く。）とする。

#### ※2 必要な保全措置（規則第20条の10、平成18年厚生労働省告示第266号）

- ①銀行等（注1）との連帯保証委託契約
- ②保険事業者との保証保険契約
- ③信託会社等（信託会社及び信託業務を営む金融機関）との信託契約
- ④公益法人との保全契約で、①～③に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの  
（（社）全国有料老人ホーム協会の有料老人ホーム入居者基金制度が該当）

注1 銀行、信託会社、信用金庫、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信用協同組合で出資の総額が5千万円以上であるもの、労働金庫又は宅地建物取引業法第41条第1項第1号の国土交通大臣が指定する者

### 3 短期間での契約解除等の場合の前払金の返還ルール及び前払金の返還方法を明示した契約の締結（法第29条第8項、規則第21条） H24. 4. 1～

有料老人ホームの設置者のうち、家賃等（2の※1を参照）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、以下の場合、所定の方法により算定された金額を返還する旨の契約を締結しなければならない。

- ①入居後3ヶ月以内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合の算定方法  
（家賃等の前払金の額）－（家賃等の月額）÷30×（入居日から契約解除等の日までの日数）
- ②想定居住期間（前払金の償却期間）内に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合の算定方法  
（契約解除等の日以降の期間につき、日割計算により算出した家賃等の額）

**経過措置**：平成24年4月1日以降の入居者に係る前払金から適用となる。

### 4 届出事項の追加（規則第20条の5第1項第8の2号） H24. 4. 1～

有料老人ホームの設置の届出を行う際、家賃等（2の※1を参照）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合は、法第29条第7項に規定する保全措置を講じたことを証する書類（※保全契約書）の添付が必要になった。

※保全契約書：銀行等、保険事業者、信託会社等、（社）全国有料老人ホーム協会のいずれかと交わした保全契約書。

**経過措置**：平成24年4月1日以降に設置の届出を行うものから適用となる。

(参照条文) ※下線部は平成24年4月1日施行の条文

## ○老人福祉法(抄)

(届出等)

### 第二十九条

- 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おいては、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(抄)

(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収受する全ての費用(敷金(家賃の六月分に相当する額を上限とする。))として収受するものを除く。)とする。

(必要な保全措置)

第二十条の十 有料老人ホームの設置者は、法第二十九条第七項の規定により、一時金に係る銀行の債務の保証その他の厚生労働大臣が定める措置を講じなければならない。

(家賃等の前払金の返還方法)

第二十一条 法第二十九条第八項の厚生労働省令で定める一定の期間は、次に掲げるものとする。

- 一 入居者の入居後、三月が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合にあつては、三月
  - 二 入居者の入居後、一時金の算定の基礎として想定した入居者が入居する期間が経過するまでの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合(前号の場合を除く。)にあつては、当該期間
- 2 法第二十九条第八項の厚生労働省令で定める方法は、次に掲げるものとする。
- 一 前項第一号に掲げる場合にあつては、法第二十九条第七項の家賃その他第二十条の九に規定する費用(次号において「家賃等」という。)の月額を三十で除した額に、入居の日から起算して契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日までの日数を乗ずる方法
  - 二 前項第二号に定める場合にあつては、契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した日以降の期間につき日割計算により算出した家賃等の金額を、一時金の額から控除する方法

## ○厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置(抄)

二 老人福祉法施行規則第二十条の十の厚生労働大臣が定める措置は次に掲げるいずれかの措置とする。

- イ 銀行等との間において、有料老人ホームの設置者が一時金(老人福祉法施行規則第二十条の五第八号に規定する一時金をいう。以下同じ。)の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額(一時金のうち、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は五百万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下この号において同じ。)に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。
- ロ 保険事業者との間において、有料老人ホームの設置者が受領した一時金の返還債務の不履行により当該有料老人ホームの入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。
- ハ 信託会社等との間において、保全金額につき一時金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。
- ニ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、一時金について有料老人ホームの設置者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであつて、イからニまでに掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。