

高齢者施設の入居一時金等の問題に関する意見書

2011年（平成23年）2月18日

日本弁護士連合会

意見の趣旨

有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅（以下「高専賃」という。）などの高齢者用居住施設では、入居の際に様々な名目で高額の一時金（以下「入居一時金」という。）を徴収していることが多い。ところが、この入居一時金について多くの問題が生じているため、次の改善を求める。

- 1 この入居一時金について、厚生労働省は有料老人ホーム、国土交通省は高専賃につき、次の措置を講じられたい。
 - (1) 入居一時金の金額設定や償却基準、期間（初期償却の設定を含む。）に関し、施設運営側の都合で、入居者に著しく不当な条件が設定されることのないよう、各施設が遵守すべき明快な指導指針等を改善・策定して、その実現を目指すこと。
 - (2) 入居者が施設に入居して90日以内に退去する場合、日割り計算による居住費、食費、サービス利用料及び一定限度の原状回復費用を除き、入居一時金を全額返還すべきことを法律上明示して、これを各施設に履行させること。
 - (3) 各施設が入居一時金の返還義務を確実に履行できるよう、信託や保険等による入居一時金保全の仕組みを改善もしくは新設して充実させ、今後新たに入所する人については全施設での保全を実現すること。
- 2 消費者庁は、消費者行政の指令塔として、厚生労働省及び国土交通省が上記1(1)、(2)、(3)記載の措置を講じるように指導されたい。
- 3 消費者庁は、不当景品類及び不当表示防止法第4条第1項第3号に基づく「有料老人ホームに関する不当な表示」（平成16年4月2日公正取引委員会告示第3号）を見直し、適用を有料老人ホームに限定せず全ての高齢者施設についてのものに改めるとともに、特に入居一時金について判りやすく、誤解の余地のない表示を義務付け、表示内容を遵守するよう徹底されたい。

意見の理由

1 高齢者施設の現状

(1) 多様な高齢者施設

厚生労働省所管の高齢者施設としては特別養護老人ホーム、老人保健施設、認知症高齢者グループホームなどのほか、有料老人ホームが急増しており、現

在全国に約4400施設、定員は20万人を超える¹。

一方、国土交通省は、高齢者が安心して住める賃貸住宅が不足していることから、平成13年に高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）を施行し、高齢者向け優良賃貸住宅や高専賃などの高齢者用住宅の増設を促進してきた。とりわけ高専賃のうち、厚生労働大臣が定める介護施設の基準に適合する住宅は、介護付きの「適合高専賃」として注目され、その増設が国土交通省によって推進されてきた。

(2) 施設の急増と諸問題の拡大

有料老人ホームは、老人福祉施設の運営主体である地方公共団体や社会福祉法人とは異なり、資本や人的基盤が弱く、入居者から集めた資金を他に流用することについて制約のない株式会社でも参入が認められている。平成18年の老人福祉法の改正で、入居者が1名であっても、食事、介護、洗濯、清掃等の家事、健康管理のいずれかを行っている施設は有料老人ホームとして同法の規制下に置くことにしたものの、消防法や建築基準法等に適合しない建物を使っているなど、諸条件を充足できない施設もあって、全国には地元の都道府県に届け出さえしていない施設が200件以上ある²。

高専賃も有料老人ホームと同様に参入障壁を低くして施設の拡充を企図してきた。このような高齢者向けの施策の必要性は理解できるが、高齢者の終の住まいとして守られるべき、施設内の介護や食事等のサービス内容や料金等の水準が定められておらず、行政の監視もほとんどないため今後の条件整備が急がれる分野となっている。

(3) 法律改正の動き

国土交通省と厚生労働省は、現行制度の問題を改善するために、平成23年度にも高齢者住まい法の改正を目指している。改正法では、サービスや居住面積（原則25㎡以上）、居住の安定などの基準を充足している有料老人ホームや高専賃を「サービス付高齢者住宅（仮称）」として他と差別化し、一定の水準の遵守や改善の監督指導を強化するものようである。

この場合、サービス付高齢者住宅に法令上設定される一定水準の内容が問題となるが、とりわけ、近時の入居一時金に関するトラブルの増加に鑑みると、入居一時金についての規定のあり方が問題となる。また、このサービス付高齢者住宅の水準に適合しない高齢者用施設に住む高齢者の生活が低水準のまま放

¹ 平成21年7月1日現在厚生労働省の調査結果による。

² 平成22年1月20日付け厚労省の調査によると、平成21年10月末現在全国で248件の未届け施設が確認されている。

置され、特に入居一時金について入居者が不利益を強いられることがあってはならない。

そこで、当連合会は、本意見書を採択し、関係省庁に改善を求めることとしたものである。

なお、本意見書では、有料老人ホーム、高専賃という2種の施設について改善を求めることとするが、他の高齢者用の各種施設についても入居一時金を徴収する施設においては同様の問題が生じ得ることも付記しておく。

(4) 消費者委員会の建議

内閣府消費者委員会は平成22年12月17日、「有料老人ホームの契約に関する実態調査報告」を公表するとともに、有料老人ホームの入居一時金について厚生労働省に法令や運用の改善を求める建議を行った。同委員会の調査結果は当連合会の認識とも合致するものであり、その建議内容も一定の評価ができるものである。

しかしながら、当連合会は入居一時金の法的性格についてより一歩踏み込んだ検討を行い、償却基準のあり方や入居一時金返還金保全のあり方について政府が抜本的改善をすることを求め、いわゆる90日ルールについては法律上明記することを求める。さらに、このような一時金についての判りやすい表示を義務付け、各施設が表示を遵守するよう消費者行政の指令塔的な役割を果たす消費者庁に国土交通省及び厚生労働省に措置を講じるように指導することを求めることとした。

(5) 入居一時金の実情

有料老人ホームや高専賃に入居する際、入居一時金、介護一時金、施設協力金、管理費、入居申込金、入会金等々の様々な名目で数百万円から数千万円の一時金を入居者に支払わせる施設が多い。以下、このように「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」「前払金」を入居一時金という（老人福祉法第29条第6項及び同施行規則第20条の9参照）。

施設が増えて、施設間に入居者獲得競争が生じている地域もあって入居一時金を徴収しない施設も増えつつあり、敷地の購入等初期投資額が低廉ですむ地区などでは、入居一時金の額の低額化傾向もある。しかし、この入居一時金によって事業を開始したり、入居一時金を徴収するかわりに毎月の入居費を低額に押さえたりする施設もあり、多くの事業者は入居一時金の必要性を強く主張している。

ところが、入居一時金について入居契約や重要事項説明書、パンフレット等に明確な規定がない、規定はあってもきちんと本人や家族に説明がなされないまま入居してしまうなど、後にトラブルになることが少なくない。

また、一旦施設に入居すると、交渉力に劣る高齢者やその家族は、入居時に想定していたサービス内容より格段に劣悪な施設であることが判っても、入居一時金が返還されない場合、他施設への移転が事実上できない。また、病気や要介護度が重くなるなどして施設からの退去を余儀なくされることもあるが、入居一時金の返還がされない場合、行き場を失うことになりかねない。入居して2ヶ月余で退去するのに入居一時金が様々な口実で大幅に減額されたり、入居数年後の退去時に想定以上の高額償却をされて入居一時金がほとんど戻されないという苦情・相談も多い³。このようなことから、高齢者やその家族の入居一時金についての苦情が増大しており、このままでは今後さらに重大な問題になるおそれがある。

(6) 入居一時金の改善の必要性

有料老人ホームの場合

老人福祉法第29条第6項は、入居一時金の返還金の算定基準を書面で明示することや、返還金の保全措置を義務付けている。但し、義務付けの対象は、老人福祉法附則第17条第2項及び同法施行規則附則第3項により平成18年4月1日以降に開設された施設に限定されており、厚労省「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」(平成14年7月18日老発第0718003号、同18年3月31日老発第0331002号。(以下「厚労省指導指針」という))によりそれ以前に開設された施設においては努力義務にとどまっている。しかも、実際の運用は所管の都道府県に委ねられており、予算と人手の不足している都道府県では施設の自主的運営に任せるため、放置され、同法は完全施行からほど遠い実情にある。

また、厚労省指導指針では、「契約締結日から概ね90日以内」の短期解約の場合、原則として入居一時金を全額返還するよう指導している。しかし、これは入居者と施設の契約に対する民事的拘束力を有するものではない。契約から入居まで日数がある場合の処理、「概ね90日」の解釈、死亡時の適用可否、予想外の原状回復費等の徴収、月決め入居費等の控除などに関する

³ 全国消費生活情報ネットワーク・システム(PIO-NET)によると、2009年度の有料老人ホームに関する相談件数は、4年前と比べて67.8%増の428件。このうち、契約や解約に関する相談は、全体の79.4%を占める340件(その内、返還金額、返金支払遅延、初期償却・償却期間等入居一時金に関する相談は139件)になっている。

トラブルも少なくない。入居者に30日や60日前の退去通知を義務付けている施設もあり、90日ルールが形骸化しているという指摘さえある。

高専賃の場合

上記のとおり不十分ながらも一応の行政による規制がある有料老人ホームと異なり、高専賃については、高齢者住まい法第58条7号により前払金の保全が登録基準とされているものの、その対象は前払家賃に限定されサービス等他の名目による前払金は対象となっていない。しかも有料老人ホームに対する厚労省指導指針のような運用指針も設けられておらず、そのトラブル防止策が全く講じられていないのが現状である。

2 有料老人ホームなどの入居一時金の法的性格

(1) 入居一時金徴収の経緯と関係法令

前述したとおり老人福祉法第29条第6項は、前払金について算定基礎を書面で明示し、返還債務を負う場合の保全措置を講じる義務があることを定めている。

そして、省令（老人福祉法施行規則第20条の9）は、この前払金とは、ホーム設置者が敷金（上限を6ヶ月とする）以外の家賃、施設利用料、介護食事等の対価など各種サービス等の対価として收受する全ての費用であると定めている。

このように、老人福祉法は、前払金は各種サービス等の対価であることを想定し、将来の各種サービスの対価も含まれることを前提として保全措置の必要性があるという趣旨で、法律上保全の義務を明記しているのである。会計処理上も「長期預り保証金」として負債の部に計上されるべきものである。

このサービスの内容は、第1に住宅サービスであり、第2に生活支援サービスである。生活支援サービスとは、食事提供、洗濯・掃除等家事援助、健康管理、介護保険による介護サービス以外の介護サービスを内容としている。

なお、介護サービスについては、介護保険法による特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホームにおいて提供が認められ、保険内サービスであれば前払金の対象にはならないが、特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホームは、人員配置を厚くする等、一定の要件を満たす場合に、介護保険による介護サービス以外の介護サービスを提供し、その費用を受領することができるものとされており（厚生労働省「特定施設入所者生活介護事業者が受領する介護保険の給付対象外の介護サービス費用について」（平成12年3月30日老企第52号）参照）、その場合、前払金の対象とされることがある。

また、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成16年公正取引委員会

告示第3号)は景品表示法に基づいて定められたものであるが、そこでは、収受する費用の用途について明瞭に表示することを求めている(告示第12項)。

(2) 有料老人ホーム等が入居一時金を徴収することの合理性

入居申込金,入居一時金,月額利用料(家賃,管理費,食費,光熱費,共益費,運営費その他)など,名目の如何を問わず,入居者が支払う費用は,住宅サービス及び生活支援サービスの対価としての意味を有すると考えられる。

有料老人ホーム等を利用しようとする消費者が,生涯亡くなるまで入居するためには,どのくらいの期間月額利用料を支払わなければならないのかは予測不可能であると言わざるをえないため,念のため将来のサービス利用料を預けるのであれば,事業者において一時金を徴収する一応の合理性が認められる。

また,建物耐用年数と施設利用との関係で,毎月の建物質料だけではまかなえない金員があるならば,それを明示する限り,事業者として,前払い賃料として預かることには一応の合理性を認めることができる。

(3) 平均的入居期間と入居一時金の対価性

厚労省平成21年簡易生命表によると,日本人の平均寿命は男性79.59歳,女性86.44歳である。70歳以上の人の平均余命は平均寿命より長くなるので,男性が70歳なら少なくとも9年以上の入居期間,女性が70歳なら少なくとも16年以上の入居期間を一応想定できる。今後100歳まで生きる入居者も十分想定すべきである。

介護サービスの付いていない有料老人ホームでも,介護付き有料老人ホームでも,長期間,病院に入院等することが退去事由と定められていることがあり,そのような場合には,平均余命に比べて平均入居期間が短くなる場合がある。任意退去の場合にはさらに短い入居期間となることが多い。

利用者と有料老人ホーム等との入居契約は有償双務契約であるから,公平の観点からサービスとの対価関係が必要であり,また,消費者の切迫した状況を利用して暴利をむさぼる契約であれば公序良俗違反として無効となる。前述したとおり,入居一時金は,住宅サービスや生活支援サービスの対価を一部前払いしていると考えられる限度では合理性が認められる。通常の家賃を低く抑えて共用部分の使用料(管理費)などを一部前払いしていると考えるか,長期の継続的契約のためサービス提供に不足金が生じた場合に備えた積立金として支払っているものと考えられる。ところが,実際には,入居一時金の用途内容として重要事項説明書で実際に示されているのは,建築費,修繕費用,家賃相当額,共用施設の利用権,不足金などであることが少なくない。

(4) 有料老人ホーム入居契約と入居一時金の法的性質

有料老人ホーム契約の法的性質

有料老人ホーム等の入居契約は、上記のようなサービスの内容からすれば、賃貸借契約に生活支援サービスが付随した長期の継続的役務契約であり、有償双務契約としての性質と長期の役務契約であることを基本として、入居一時金の法的性格を考えるべきである。判例・学説では有料老人ホーム契約を「入居契約」と称していることもあるが、それは無名契約というよりも賃貸借契約と役務契約とを合わせた契約と考えるのが実態に即しているといえる。

入居一時金の法的性質

賃貸借契約の賃料においては、不動産市況に基づいて適正な賃料を設定するのが一般的であるが、高齢者のために毎月の賃料の設定を低くして前払い賃料として一時金を徴収するのであれば、入居一時金からその入居期間の割合に応じて一定率で償却することが考えられる。

また、何らかのサービス実施においての不足金が生じるときの備えのために一時金が設けられたのであれば、不足金に使用できると定めることも可能である。

このように、入居一時金について、サービス実施において不足金が生じるという事実があるのであれば、賃料の前払いとサービスの不足金の充当であるとあらかじめ明示し、一定額を定期的に充当することができるとした預け金契約を付随的に行っていると考えるのが自然である。

初期償却とその問題点

有料老人ホームの多くが、入居一時金のうち10%から50%程度を、いわゆる「90日ルール」をクリアした入居者について、初期償却と称して返還金から控除する扱いをしている⁴。

このため、1年後に退却する場合でも、支払った入居一時金から大幅に減額された額しか返金されず、これがトラブルの原因となっている。特に、入居一時金が高額であるうえに、初期償却の割合や金額が合理的な範囲を超えて高率・高額の場合、入居者にとって過大な負担となる。

初期償却の定めは建物使用もサービスの提供も受けていないにもかかわらず賃料またはサービスの対価を支払わせることになり、入居者に不利益な定めであり、著しく高額又は高率の場合、消費者契約法第9条第1号及び第10条によって無効となる場合もあると考えられる。

⁴ 平成22年12月内閣府消費者委員会調査によると、初期償却率を30%に設定している施設が比較的多いことが報告されている。

平均余命と償却期間の関連

平成18年3月31日に改正された都道府県知事あて厚生労働省老健局長の「有料老人ホーム設置運営標準指針について」と題する通知によれば「一時金の償却年数は平均余命を勘案し決められていること」とされている。

ところが、実際の各施設が定める償却期間は入居者の平均余命にかかわらず一律に定められていることがほとんどであり、期間としては10年未満のことが多いのが現実である。つまり、明らかに入居者の平均余命よりも短期間に償却することを前提としている施設が多いのである⁵。

入居一時金は、理論上、平均余命に合わせて定期的に後払い家賃、サービス変動費、サービス不足費などを支払うために入居者が預けた預け金であって、平均余命までに実際に必要な金額以上に預かることができるが、退所時に精算し、残額があれば返還しなければならない（あるいは平均余命を超えた場合は返還義務がなくなる）ことが原則となる預け金の契約と考えられる。

もちろん、入居一時金の額については、適切な試算が必要であるし、それは事業計画を施設側が作成し提示することで検証することができるようにすべきである。

権利金方式など、事業者側の費用の命名によって、法的性質を異にするのではなく、サービスの実態と継続的契約の存続可能性という観点から統一的に法的性格を把握する必要がある。

3 入居一時金問題の解決のための対策のあり方

(1) 入居一時金の退所時精算について

上記のとおり、入居一時金の法的性格は、入居それ自体の対価（権利金）ではありえず、有料老人ホームなどにおいて提供される種々のサービスの対価として收受される前受金と解するのが自然であるから、入居契約が償却基準期間内に終了してサービスを受けられなかった対価相当額が発生した場合は、この前渡し分は返金されるべきである。

そうすると、入居一時金は、月額利用料の不足分を補うものとして、毎月定額がこの入居一時金から償却されることを前提として、入居契約時からの平均余命期間と月額利用料不足分を掛け合わせた金額として設定されるべきこととなり、本来は入居者毎に異なる金額設定となるのが原則となるはずである。

しかし、これを厳密に行うと、入居者毎にその平均余命などを算定したうえで、入居者別に個別に金額計算をしなければならないことになり、パンフレッ

⁵平成22年12月内閣府消費者委員会調査によると、償却期間を5年と設定している施設が比較的多いことが報告されている。

ト等に予め入居一時金額を表示することができないし、かつ平均余命期間を経過した場合には月額利用料を高額とするか、新たに一時金を徴収しなければならないこととなってしまう不都合である。

そこで、入居契約時における入居者年齢の統計等を参考にして、その平均年齢における平均余命期間を基準としたうえで、その基準期間内に毎月定額を償却することを前提として入居一時金の金額を設定することが考えられるし、一定の合理性をもつ。その場合、入居一時金から毎月定額を償却することを原則としつつも、基準期間の途中で入居契約が終了した場合の返金額については、例えば1年未満の未償却分については一定の合理性があれば返金不要とする方法も是認する余地がある。このような配慮をし、入居一時金の金額設定や償却方法、返金額の各目安を示すのが本来のあるべき定め方である。よって、これをもとに厚生労働省と国土交通省は消費者庁と協議のうえ、新たなガイドラインを設定し、消費者の適正な利益を確保すべきである。

このように、入居一時金の金額設定や償却方法、返金額について一定のガイドラインが設定され、退所の場合の返金の目安が明示されておれば、入居者やその家族が、入居一時金の性格や、早期死亡及び退所の場合の返金予定額を容易に理解することができるし、過度な償却が行われて入居者に不利益が生じることもない。

入居一時金の額や初期償却の有無・割合、償却期間について、厚生労働省、国土交通省ともに見るべき基準を提示していないが、このため消費者は著しい不利益を強いられることが少なくない。

高齢者が安心して施設に入居できるようにするためにも、これらの重要項目について、明確な水準をガイドラインとして策定し、これを各施設が守るべき最低水準として浸透させていく努力が必要である。

(2) 90日ルールについて

上記の入居一時金の精算問題とは別に、有料老人ホーム、高専賃等の入居契約については、実際に入居してみなければ、提供されるサービスの内容が入居者の意向に沿うものであるかがわからないのが通常である。入居はしたものの、当該ホーム、住宅での暮らしが合わずにごく短期のうちに退去することになったにもかかわらず、多額の一時金が没収されてしまう結果となることは（例えそれが1年間分にあたる償却金額であったとしても）、入居者保護の観点からは妥当ではない。

そこで、実際に入居して3ヶ月間（90日以内）は、いわゆる「お試し期間」として、クーリング・オフと類似の制度を法律上も明記し、実際に入居して9

0日以内に入居契約が終了して退去したときは、入居一時金は全額返還させること（もちろん通常の月額利用料の日割徴収は可能）とするのが妥当である。

なお、現状、有料老人ホームについては、厚労省指導指針において、この90日ルールについて記載があるが（高専賃については何らの指針も設けられていない）、指針にすぎず法的拘束力はない。また、契約締結日を起算日とし、さらに「概ね90日以内」と記載され事業者の恣意的解釈の余地を残す規定となっており、消費者保護の観点から不十分であると言わざるを得ない。このように法律で明記するとしても、90日を超える基準期間内退去者については月単位の計算で償却した分について返還不要とする等の措置を講ずれば、トータルで見れば施設側に不測の損失は生じないはずである。現に、入居一時金を徴収せずに運営をしている施設もあるのだから⁶、かかる取扱いは十分に可能であると考えられる。

さらに、この90日ルールは入居者が退去する場合と、不幸にも入居から90日以内に死去したことで退去する場合とで扱いを区別する理由は全くない。死亡によって90日以内に退去する場合も同様の取扱いとすべきである。

なお、例外的に控除を認める原状回復費用は、賃貸住宅の退去時における原状回復に関するトラブル防止のために国土交通省が策定した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」に従い、入居者の善管注意義務違反に起因する補修費用等に限定することが必要である。

(3) 精算金の保全措置について

基準期間内の退居について、入居一時金の一部が返還されるべきこととされたとしても、当該ホームが経営不振から資金詰まりの状態に追い込まれていたり、倒産したりした場合には、返還義務は履行されない状態となってしまう。入居契約が継続的契約であり、かつ入居一時金が前受金の性質を持つものである以上、入居一時金の返還義務（精算金）を保全する制度を構築することは不可欠であり、前述のとおり、老人福祉法第29条第6項は、法律上もこれを義務付けている。高専賃でも高齢者住まい法第58条第7号により保全措置を講じていることが登録の要件とされている。但し、前払家賃部分のみに保全措置を講じるものである。

ところが、後述する総務省の資料及び前述した消費者委員会の調査報告等によれば、実際には保全措置がきちんと講じられていない施設も相当割合にのぼ

⁶ 平成22年12月付内閣府消費者委員会調査によると、東京、神奈川、埼玉、千葉の4都県では、11.9%の施設が入居一時金を徴収しておらず、15.9%の施設が入居一時金方式と月額払い方式の選択型を採用している。

っているようである。

そこで、旅行業法や宅地建物取引業法における営業保証金制度または、割賦販売法における前受業務保証金の供託制度を参考にして、類似の保全措置を講じさせる必要がある。そのために、信託や保険制度の活用を国が補助して実現することも検討されるべきである。

4 消費者庁（旧公取委）の「有料老人ホームに関する不当な表示（平成16年公取委告示3号）」について見直しが検討されるべき点

- (1) そもそも競争政策の一環として公正取引委員会が作成した告示だったものが、平成21年9月の消費者庁創立、景品表示法の移管に伴って消費者庁所管の告示になった。それに伴い、告示の性格も変更したはずである。高齢者が長期間滞在する住まいについての契約をより消費者に理解しやすい内容にした上で、その契約が事業者によってきちんと遵守されるようにすることが重要である。

このような視点から告示やその運用基準である「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準（平成16年6月16日事務総長通達第11号、最終改正平成18年10月12日事務総長通達第13号）の抜本の見直しが必要である。入居予定者に誤解されることのない判りやすい表示を徹底し、例えば、一覧性のある表示チェックリストを作る等の工夫が必要である。

とりわけ、入居者の苦情が最も多い入居一時金について、現行の告示にも運用基準にも直接の明示的な定めがない。入居者に誤解のないよう入居一時金についての償却の基準や計算方法、90日ルール、返還金の保全等について、判りやすい表示が実施されるよう改訂されるべきである。

- (2) 有料老人ホームだけでなく、高専賃やケアハウス、グループホーム等でも相当額の入居一時金を徴収しており、告示の対象を有料老人ホームに限定する理由はない。高齢者が長期間居住することを前提とする施設に共通の表示のガイドラインとするのが望ましい。
- (3) 総務省は、厚生労働省及び国土交通省に対し、平成20年9月5日付で「介護保険事業等に関する行政評価、監視結果に基づく勧告」をした。

その中で総務省は、調査対象77有料老人ホームの中に、重要事項説明書の記載と実態が異なる施設や募集広告の内容が不適切な施設が相当数あったと指摘している（勧告54頁、55頁）。また、近年増加している高専賃は有料老人ホームに比べて行政の関与が少ないことから、都道府県知事に登録している内容と運営実態が異なるなど、入居者保護の視点から問題のある施設が多いことが記されている（勧告64頁、65頁）。そして、都道府県の施設運営者へ

の指導監督権限の強化が勧告されている。

このような勧告内容からも、施設側の表示がそのとおりに運営されているか否かの行政による監視は、入居者保護のためにも極めて重要である。その役割を中心として担うべきは消費者庁と都道府県の担当者であり、その努力が求められる。

5 まとめ

このような実情をふまえ、当連合会としては、入居一時金の法的性格への検討をふまえ、頭記の意見の実現を求めるものである。

別紙 1

老人福祉法第 29 条第 5 項

有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与する介護等の内容その他の厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。

老人福祉法第 29 条第 6 項

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。

厚生労働省令（老人福祉法施行規則 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をいう。ただし、敷金（家賃の 6 か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。

老人福祉法附則第 17 条第 2 項

新老人福祉法第 29 条第 5 項の規定は、同条第 1 項に規定する有料老人ホーム（施行日の前日までに旧老人福祉法第 29 条第 1 項の届出がされたものその他の厚生労働省令で定めるものを除く。）に施行日以後に入居した者に係る前払金について適用する。

老人福祉法施行規則附則第 3 項

介護保険法等の一部を改正する法律（平成 17 年法律第 77 号。以下この項において「平成 17 年改正介護保険法」という。）附則第 17 条第 2 項に規定する厚生労働省令で定める有料老人ホームは、次のとおりとする。

- 1 平成 17 年改正介護保険法の施行の日（次号において「施行日」という。）の前日までに平成 17 年改正介護保険法第 10 条の規定による改正前の老人福祉法（次号において「旧老人福祉法」という。）第 29 条第 1 項の届出がなされたもの
- 2 旧老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームでないものであって、施行日の前日までに事業を開始したもの

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

第58条第7項

終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあつては、当該前払家賃の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払家賃について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること

別紙 2

有料老人ホーム設置運営標準指導指針について（抜粋）

平成14.7.18 老発0718003
(改正平成18.3.31 老発0331002)
各都道府県知事宛 厚生労働省老健局長通知

8 事業収支計画

(3) 資金収支計画及び損益計画

次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

- ア 長期安定的な経営が可能な計画であること。
- イ 最低30年以上の長期的な計画を策定し、少なくとも3年ごとに見直しを行うこと。
- ウ 借入金の返済に当たっては、資金計画上無理のない計画となっていること。
- エ 適切かつ実行可能な募集計画に基づいていること。
- オ 長期推計に基づく入居時平均年令、男女比、単身入居率、入退去率、入居者数及び要介護者発生率を勘案すること。
- カ 人件費、物件費等の変動や建物の修繕費等を適切に見込んでいること。
- キ 一時金（入居時に老人福祉法第29条第5項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は平均余命を勘案し決められていること。
- ク 常に適正な資金残高があること。

9 利用料等

有料老人ホームは、契約に基づき入居者の負担により賄われるものであり、その支払い方法については、月払い方式、一時金方式又はこれらを組み合わせた方式等多様な方法が考えられるが、いずれの場合にあっても、家賃相当額、介護費用、食費、管理費等の取扱いについては、それぞれ次によること。

(1) 家賃相当額

- ア 家賃相当額は、当該有料老人ホームの整備に要した費用、修繕費、管理事務費、地代に相当する額等を基礎として合理的に算定したものとし、近傍同種の住宅の家賃から算定される額を大幅に上回るものでないこと。
- イ 月払い方式の場合で、家賃相当額に関する保証金を受領する場合には、その額は6か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(平成10年3月建設省住宅局・(財)不動産適正

取引推進機構)を参考にすること。

ウ 一時金方式(終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式)により受領する場合については、次によること。

(ア) 老人福祉法第29条第5項の規定により一時金の保全措置を講じることが義務付けられている有料老人ホームについては、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、一時金に係る銀行の債務の保証等の「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」(平成18年厚生労働省告示第266号)に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。

(イ) 一定期間内に死亡又は退去したときの入居月数に応じた返還金の算定方式を明らかにしておくとともに、一時金の返還金債務を確実に履行すること。

(ウ) 一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること。

(エ) 契約締結日から概ね90日以内の契約解除の場合については、既受領の一時金の全額を利用者に返還すること。ただし、この場合において、契約解除日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用について、適切な範囲で設定し、受領することは差し支えないこと。

また、当該費用については、契約書等に明示すること。

(オ) 着工時において、相当数の者の入居が見込まれない場合については、十分な入居者を確保し安定的な経営が見込まれるまでの間については、一時金の返還金債務について銀行保証等が付されていること。