

## ○ 入居一時金の取扱いについて

### 1 概要

平成24年3月に老人福祉法の一部が改正され、高齢者グループホームと有料老人ホームでの前払金、権利金の取扱いなどのルール化が図られました。

### 2 受領の可否（老人福祉法第14条の4第1項、同法29条第6項）

#### (1) 受領可能な費用

- ・家賃
- ・敷金（上限：家賃の6か月分に相当する額）
- ・日常生活上必要な便宜の供与の対価（介護報酬、実費負担額）
- ・前払金（※要件に注意してください）

#### (2) 受領できない費用

- ・権利金（礼金、保証金、入会金等）

#### (3) 施行日

平成24年4月1日

#### (4) 経過措置

平成24年3月31日までに老人福祉法に基づく届出をしている事業所については、平成27年4月1日から受領する金品から適用

### 3 前払金について

#### (1) 受領する場合の条件

- ・受領可能な目的の費用（家賃、介護の提供、食事の提供、日常生活上必要な便宜の供与）であること

※ 介護保険自己負担分は含みません。

- ・前払金の算定基礎を入居契約書、重要事項説明書等に明記すること
- ・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ること

#### (2) 前払金の返還方法（老人福祉法施行規則第1条の13の2、同規則第21条）

- ・入居後3か月以内又は想定居住期間内に契約が終了した場合に、前払金の額から実費相当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すること。
- ・実費相当額

○ 入居後3か月以内：家賃等 ÷ 30日 × 入居日数

○ 想定居住期間内：契約解除日又は死亡により終了した日以降の期間について日割計算により算出した家賃等の金額を前払金の額から控除

#### (3) 施行日

平成24年4月1日以降の入居者に係る前払金から適用

Q 1 : 「敷金」を受領する場合、退去時の精算方法はどうなりますか。

A 1 : 退去時には、原状回復に要する費用を除き返還することになります。

なお、原状回復とは、入居者の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、入居者の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することです。いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、家賃に含まれるものです。

☞ 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）

Q 2 : 「敷金」を受領する場合、上限はありますか。

A 2 : 家賃の6か月分に相当する額の範囲内とすることが望ましいと考えます。

Q 3 : 前払金の受領は可能ですか。

A 3 : 「前払金」とは、契約期間中の家賃等の全部又は一部を、入居時に一括して受領する費用のことです。法令上は受領可能です。

Q 4 : 前払金の内訳は。

A 4 : 終身にわたって住まうことを前提に受領する家賃相当額の場合もあり、想定居住期間の家賃相当額とそれを超えて住まう場合に備えてホームが受領する額から構成されます。

Q 5 : 前払金を受領する場合に設定する「想定居住期間」とは何ですか。

A 5 : 入居者のうち概ね50%の方がその住まいに入居し続けることが予想される期間のことです。入居時の年齢や性別、介護の必要性などに応じて、入居者の平均余命等を参考に設定されます。事業所ごとに計算の根拠が異なります。なお、終身に渡って利用することが困難であると見込まれる事業所では、前払い方式は望ましくありません。

☞ 「有料老人ホームにおける家賃等の前払金の算定の基礎及び返還債務の金額の算定方法の明示について」（平成24年3月16日厚生労働省老健局高齢者支援課事務連絡）

Q 6 : 前払金を受領する場合の保全措置は、どのようになっていますか。

A 6 : 老人福祉法施行規則及び厚生労働省告示で次のように規定されています。

- ① 銀行の債務保証
- ② 銀行等との連帯保証契約
- ③ 保険事業者との保証保険契約

④ 信託会社等との信託契約

- ☞ 老人福祉法施行規則第1条の13、第20条の10、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3月31日厚生労働省告示第266号）

Q7：前払金は、退去（死亡・入院など）の場合に返還が必要ですか。

A7：契約内容や退去の時期によって、返還額は大きく変わります。

- ① 入居期間が3か月以内であれば、日割家賃に相当する額を差し引いたうえで、残りの全額を返還することが法律で定められています。
- ② 入居期間が3か月を1日でも超えた場合は、前払金の一部（想定居住期間を超えた期間に備えた家賃等）について返還しない場合があります。退去する時期に応じて返還額が変わります。
- ③ 入居期間が想定居住期間以上の場合は、返還の義務はありません。