

入居一時金の規制強化 参照条文

○ 改正後の老人福祉法

(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。
- 11 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第四項から第八項までの規定に違反したと認めるとき、入居者の処遇に関し不当な行為をし、又はその運営に関し入居者の利益を害する行為をしたと認めるとき、その他入居者の保護のため必要があると認めるときは、当該設置者に対して、その改善に必要な措置を採るべきことを命ずることができる。

入居一時金の規制強化 参照条文

12 都道府県知事は、前項の規定による命令をしたときは、その旨を公示しなければならない。

第三十九条 第十八条の二第一項又は第二十九条第十一項の規定による命令に違反した者は、六月以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十四年四月一日から施行する。ただし、(略)

(老人福祉法の一部改正に伴う経過措置)

第十条

3 新老人福祉法第二十九条第六項の規定は、施行日の前日までに旧老人福祉法第二十九条第一項の規定による届出がされた同項に規定する有料老人ホームについては、平成二十七年四月一日以後に受領する金品から適用する。

4 新老人福祉法第二十九条第八項の規定は、同条第一項に規定する有料老人ホーム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。

※有料老人ホーム設置運営表運指導指針は、今後改正予定。

入居一時金の規制強化 参照条文

○ 改正後の老人福祉法施行規則

(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 前項第二号に掲げる場合にあつては、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

返還金のルールのとまとめと関係通知

	返還金の算定方法	備考
入居後 3ヶ月以内	前払金全額から、 前払金の算定根拠とな った家賃等の月額 ÷30 × 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 を減じた額	1. 起算日は、物件が完成しているなど、入居者が入居可能な状態になっていることを前提として、原則として、入居契約に定めた契約の始期(入居予定日)をいう。ただし、入居者は、登録事業者の同意を得て、契約期間の始期(入居予定日)を延期することが可能である。 2. サービス付き高齢者向け住宅事業者が、入居契約において、入居者の契約解除の申出から実際の契約解除までの予告期間等を設定することにより、短期解約特例制度の3ヶ月を事実上短縮することは、今回の法改正の趣旨に反して入居者の利益を不当に害する。 (サービス付き高齢者向け住宅に関する通知)
想定居住 期間以内	日割り計算の家賃 × 実際の契約終了日から 想定居住期間の期限 までの日数	※多くの事業者では入居金の償却は月次償却となっているが、今回、日次(日割り)で清算することが求められている。
それ以降	—	備考2は、有料老人ホームに関しても同様の通知がなされる見込み。

返還金の算定式（3ヶ月以内に契約終了した場合）

◆老人福祉法第29条第8項

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。

前払金	
厚生労働省令で 定める方法により算定される額	返還金 ⇒初期償却分を含む

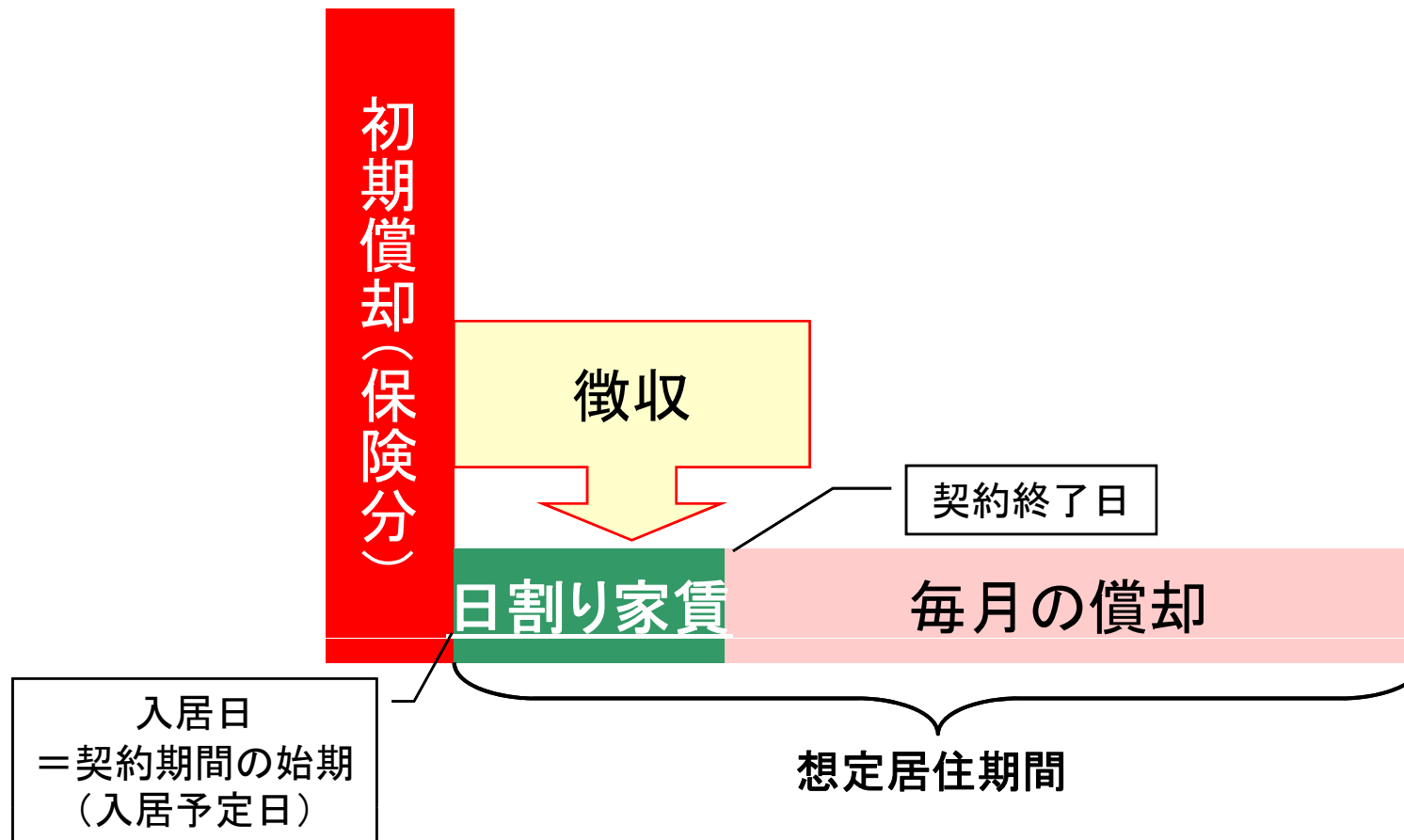


◆老人福祉法施行規則第21条第2項第1号

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

返還金の算定式（3ヶ月以内に契約終了した場合）

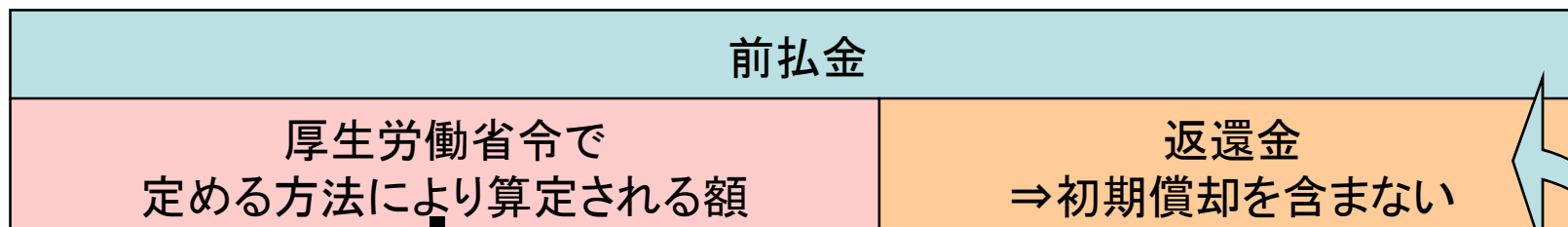
1. 入居日から3ヶ月以内



返還金の算定式（想定居住期間内に契約終了した場合）

◆老人福祉法第29条第8項

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第21条第2項第2号

前項第二号に掲げる場合にあつては、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



返還金の算定式（想定居住期間内に契約終了した場合）

2. 想定居住期間＝償却期間以内

