

各
〔 都道府県
指定都市
中核市 〕

民生主管部（局） 御中

厚生労働省老健局高齢者支援課

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

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第7項の規定に基づき、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、前払金の算定の基礎を書面で明示することが義務付けられている。

有料老人ホームの設置者に対する指導に際して参考としていただけるよう、下記の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を入居契約に明示する際の考え方及び別添の例を示すこととしたので、有料老人ホームに入居しようとする高齢者の保護が適切に図られるよう特段の配慮をお願いする。

記

1 家賃等の前払金の算定の基礎

家賃等の前払金の算定の基礎については、契約形態に応じて入居契約に明示する必要がある。

(1) 期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合（別添の事例1）

$$(1\text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{契約期間 (月数)})$$

(2) 終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合（別添の事例2）

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第52条の終身建物賃貸借契約を締結する場合又は有料老人ホームにおいて終身にわたる利用権契約を締結する場合には、入居者の終身にわたる居住が平均的な余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）を設定した上で、以下のとおり算定することを基本とする。

$$(1\text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額})$$

この場合においては、以下の事項に留意する必要がある。

- ① 「想定居住期間」については、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、居住継続率が概ね50%となるまでの期間を考慮して設定すること。

その際、居住継続率は、入居している又は入居することが想定される高齢者（母集団）の入居時の年齢、性別、心身の状況等に応じて、簡易生命表（厚生労働省発表）等による平均的な余命等を勘案して、具体的かつ客観的な根拠により示す必要があること。

- ② 家賃等の前払金の額については、毎年度、
- i) 家賃等の前払金の額から、
 - ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還し、
 - iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃等の額に充当し、
 - iv) i) から ii) と iii) を控除した額から家賃等の前払金の保全措置を講ずべき額を除いた額を運用し、翌年度当初の家賃等の前払金の額とすることとし、最終的に退去した（居住継続率が0となる）年度における家賃等の前払金の残高が0とように設定することを基本とし、「想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額」を明示すること。
- なお、上記は、前払金の算定の基礎を示すものであり、会計・税務上の収益計上等の処理を示すものではないことに留意する必要がある。
- ③ 想定居住期間は、前払金の償却期間と同じ期間とする必要があること。

2 家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法

家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法については、契約形態に応じて入居契約に明示する必要がある。

(1) 期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合（別添の事例1）

- ①入居者の入居後、3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（以下「契約が解除等された」という。）場合
（家賃等の前払金の額）－（1ヶ月分の家賃等の額）÷30×（入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数）
- ②入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合
契約が解除等された日以降、契約期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額

(2) 終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合（別添の事例2）

- ①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合
（家賃等の前払金の額）－（1ヶ月分の家賃等の額）÷30×（入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数）
- ②入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合
契約が解除等された日以降、想定居住期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃等の額

(参照条文)

○ 老人福祉法 (昭和三十八年法律第百三十三号)

(届出等)

第二十九条

七 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。

八 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 (昭和三十八年厚生省令第二十八号)

(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、次のとおりとする。

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、法第二十九条第七項の前払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、次のとおりとする。

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又は第二十条の九に（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じる方法

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、家賃等の前払金の額から控除する方法

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の例

事例1：期間の定めがある賃貸借契約又は利用権契約の場合

＜前提条件＞

- ① 家賃等の額
1ヶ月分の家賃の額：6万円
1ヶ月分のサービスの提供の対価：2万円
- ② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額
1ヶ月分の家賃の額のうち3万円
(毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分のサービスの提供の対価2万円)
- ③ 契約期間
5年間

＜家賃等の前払金の算定の基礎＞

(1ヶ月分の家賃の額) × (契約期間 (月数)) = 3万円 × 12ヶ月 × 5年間 = 180万円

＜家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法＞

- ① 入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合
(家賃の前払金の額) - (1ヶ月分の家賃の額) ÷ 30 × (入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数)
例) 入居者の入居後、30日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
 $180万円 - 3万円 \div 30 \times 30日 = 177万円$
- ② 入居者の入居後、3月が経過し、契約期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合
契約が解除等された日以降、契約期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃の額
例) 入居者の入居後、3年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額
 $3万円 \times 12ヶ月 \times (5 - 3)年 = 72万円$

事例2：終身建物賃貸借契約又は終身にわたる利用権契約の場合

＜前提条件＞

- ① 家賃等の額
 - 1ヶ月分の家賃の額：6万円
 - 1ヶ月分のサービスの提供の対価：2万円
- ② ①のうち、家賃等の前払金として支払う額
 - 1ヶ月分の家賃の額のうち3万円
 - (毎月支払う額は、1ヶ月分の家賃の額のうち3万円と1ヶ月分のサービスの提供の対価2万円)
- ③ 運用利率：1%（参考：確定給付企業年金の下限予定利率1.1%(平成23年)）
- ④ 前払金の保全措置：信託（保全措置を講ずべき額を除いた範囲で運用可能）

＜家賃等の前払金の算定の基礎＞

1. 入居時年齢が75歳・男性の場合、平成22年簡易生命表（厚生労働省発表）から平均余命を勘案した居住継続率は以下の表のとおり。

→居住継続率が概ね50%となる期間（12年間）を「想定居住期間」とする。

年齢	死亡率	生存率	入居後の年数	年初居住継続率	年央居住継続率
75	3.1%	96.9%	1	100.0%	98.5%
76	3.5%	96.5%	2	96.9%	95.3%
77	3.9%	96.1%	3	93.6%	91.7%
78	4.4%	95.6%	4	89.9%	87.9%
79	4.9%	95.1%	5	86.0%	83.8%
80	5.5%	94.5%	6	81.7%	79.5%
81	6.2%	93.8%	7	77.2%	74.8%
82	6.9%	93.1%	8	72.4%	70.0%
83	7.7%	92.3%	9	67.5%	64.9%
84	8.6%	91.4%	10	62.3%	59.6%
85	9.6%	90.4%	11	56.9%	54.2%
86	10.6%	89.4%	12	51.5%	48.8%
87	11.6%	88.4%	13	46.1%	43.4%
88	12.9%	87.1%	14	40.7%	38.1%
89	14.2%	85.8%	15	35.5%	33.0%
90	15.5%	84.5%	16	30.5%	28.1%
91	16.9%	83.1%	17	25.7%	23.6%
92	18.3%	81.7%	18	21.4%	19.4%
93	19.8%	80.2%	19	17.5%	15.8%
94	21.4%	78.6%	20	14.0%	12.5%
95	23.0%	77.0%	21	11.0%	9.8%
96	24.7%	75.3%	22	8.5%	7.4%
97	26.4%	73.6%	23	6.4%	5.6%
98	28.2%	71.8%	24	4.7%	4.0%
99	30.1%	69.9%	25	3.4%	2.9%
100	32.0%	68.0%	26	2.4%	2.0%
101	34.0%	66.0%	27	1.6%	1.3%
102	36.0%	64.0%	28	1.1%	0.9%
103	38.1%	61.9%	29	0.7%	0.6%
104	40.2%	59.8%	30	0.4%	0.3%
105	100.0%	0.0%	31	0.3%	0.1%

・生存率：100%－死亡率

・年初居住継続率（○年目）：（○－1年目の年初居住継続率）×（○－1年目の生存率）

・年央居住継続率（○年目）：{（○年目の年初居住継続率）＋（○＋1年目の年初居住継続率）}÷2

2. 最終的に退去した年度（居住継続率が「0」となる31年目）における残高が0となるように、家賃の前払金の額を設定する。

(1年目)

i) 家賃の前払金の額

31年目における前払金の残高が「0」となるよう、逆算して算定

511万円

ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{退去率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 12\text{年間} \times (100\% - 98.5\%) \approx 7\text{万円}$

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 98.5\% \approx 35\text{万円}$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

家賃の前払金のうち残存する期間に係る額 $((1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{居住継続率}))$ と500万円のいずれか低い方

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 12\text{年間} \times 98.5\% \approx 425\text{万円}$

→残高は i) - ii) - iii) $\approx 469\text{万円}$

このうち運用可能な範囲は、iv) を除いた44万円

(2年目)

i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、1年目残高を運用（運用利率1%）

$425\text{万円} + 44\text{万円} \times 1.01 \approx 470\text{万円}$

ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{退去率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 11\text{年間} \times (98.5\% - 95.3\%) \approx 13\text{万円}$

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 95.3\% \approx 34\text{万円}$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

家賃の前払金のうち残存する期間に係る額 $((1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{居住継続率}))$ と500万円のいずれか低い方

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 11\text{年間} \times 95.3\% \approx 377\text{万円}$

→残高は i) - ii) - iii) $\approx 423\text{万円}$

このうち運用可能な範囲は、iv) を除いた46万円

(3～29年目も同じ)

(30年目)

i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、29年目残高を運用（運用利率1%）

$1,644\text{円} \times 1.01 \approx 1,661\text{円}$

ii) 退去（死亡）した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還

0円

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$

$3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 0.337\% \approx 1,212\text{円}$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

0円

→残高は i) - ii) - iii) = 449円 (全額運用可能)

(31年目)

i) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額を除き、30年目残高を運用 (運用利率1%)

$449円 \times 1.01 = 453円$

ii) 退去 (死亡) した場合には、想定居住期間までの残りの期間に相当する額を返還

0円

iii) 引き続き居住している場合には、毎月の家賃の額に充当

(1ヶ月分の家賃の額) \times 12ヶ月 \times (居住継続率)

$3万円 \times 12ヶ月 \times 0.126\% = 453円$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

0円

→残高は i) - ii) - iii) = 0円

3. 家賃の前払金の算定の基礎を明示する。

(1ヶ月分の家賃) \times (想定居住期間 (月数)) + (想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて有料老人ホームの設置者が受領する額)

$3万円 \times 12ヶ月 \times 12年間 + 79万円 = 511万円$

<家賃等の前払金の返還債務の金額の算定方法>

①入居者の入居後、3月が経過するまでの間に契約が解除等された場合

(家賃の前払金の額) - (1ヶ月分の家賃の額) \div 30 \times (入居の日から起算して契約が解除等された日までの日数)

例) 入居者の入居後、30日経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

$511万円 - 3万円 \div 30日 \times 30日 = 508万円$

②入居者の入居後、3月が経過し、想定居住期間が経過するまでの間に契約が解除等された場合

契約が解除等された日以降、想定居住期間が経過するまでの期間につき、日割計算により算出した家賃の額

例) 入居者の入居後、3年間経過時点で契約が解除等された場合の返還金額

$3万円 \times 12ヶ月 \times (12 - 3)年 = 324万円$