

3-13 有料老人ホーム及び認知症高齢者グループホームにおける 一時金保全措置に関する考え方について（検討会報告）

今般の老人福祉法の改正により、有料老人ホーム及び認知症高齢者グループのうち、18年4月以降設置されるものについて、一時金の保全措置が義務付けられたところである。

このたび、「高齢者居住施設における一時金保全措置に関する検討委員会」において、有料老人ホーム等の一時金の保全措置の具体的なあり方について提案があったので、その内容を報告する。

保全の範囲や保全の方法については、厚生労働省令で定めることとしているが、その具体的な内容等については、この報告を踏まえ、今後検討を進めることとしている。

1. 検討会の趣旨

有料老人ホームについては、入居時に家賃相当額や介護費用に関する一時金を受領することが一般的であるが、これらについて保全措置が講じられているケースは少なく、倒産等の不測の事態が生じた場合に、入居者は居住の場を失い、生活の継続が困難になるおそれがある。

また、いわゆるグループホームについても、入居者から一時金を受領するケースが見られるところである。

本委員会は、有料老人ホーム等の高齢者居住施設における一時金の保全措置の具体的なあり方について、入居者保護の観点や高齢者居住施設の実態等を踏まえ、検討することを目的とする。

2. 検討主体

財団法人 高齢者住宅財団

3. 委員名簿（順不同／敬称略）

委員長	高橋 紘士	立教大学コミュニティ福祉学部教授
	池田敏史子	NPO 法人シニアライフ情報センター事務局長
	木川田典彌	全国痴呆性高齢者グループホーム協会代表理事
	木間 昭子	(独)国民生活センター相談調査部調査室長
	武田 雅弘	特定施設事業者連絡協議会事務局次長
	玉田 弘毅	明治大学名誉教授・弁護士
	田村 明孝	(株)タムラプランニングアンドオペレーティング代表取締役
	丸山 英氣	中央大学法科大学院教授
	宮澤 一裕	(社)全国有料老人ホーム協会理事長
	森田 文明	神戸市保健福祉局高齢福祉部高齢福祉課長

高齢者居住施設における一時金保全措置に関する考え方 (高齢者居住施設における一時金保全措置に関する検討委員会報告)

I 保全措置義務付けの対象となるケースについて

(厚生労働省令で規定予定)

- 家賃のほか、名目を問わず介護、生活支援サービス等の前払い金を一括して受領するケースであって、当該費用が返還義務の対象となるものを保全措置の義務付けの対象とする。
- ただし、家賃数ヶ月分程度の範囲内で敷金を除く。

<考え方>

- 有料老人ホーム等の場合、家賃相当分のほか、介護一時金、健康管理費、管理費等、介護一時金等のサービスの前払金を徴収するケースが多くある。
- このため、規定の対象としては、名目を問わず何らかの費用の前払い金として一時金を徴収するケースを対象とする。
- ただし、今般の一時金保全措置の規定の内容は、「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を講じること」であることから、当該費用が返還義務の対象になる場合について、保全措置の義務付けの対象にする。
- また、敷金については、居住サービスに係る部分であり、高齢者居住法による終身建物賃貸借制度における一時金保全規制の対象外となっていることから、家賃数ヶ月分程度の範囲内で、有料老人ホーム等の規制においても対象外とする。

Ⅱ 算定の基礎の明示等について

- 家賃に係る一時金については、家賃の額、想定居住年数、居住者が想定したよりも長生きしたときのための事業リスク回避に係る部分（以下、長生き部分）に係る額を用いて明示する。
- 介護や生活支援サービス等に係る一時金については、サービスに係る人件費、想定居住年数、長生き部分に係る額、要介護者の発生見込み等を用いて明示する。

<考え方>

- 一時金の内容は、入居希望者のホームの選択にあたって重要な要素であることから、一時金の算定の基礎、つまり積算根拠について、事業者が入居者に対して明示することが義務付けられる。
- 明示される積算根拠については、①一時金の根拠に関する事業者の考え方が入居希望者にとって明確に理解できること、②周辺の賃貸住宅の家賃との比較、他のホームとの比較等が容易であることが重要である。
- このため、家賃や介護・生活支援サービス等相当の一時金について、各々上記のような項目を用いて積算根拠を明示するよう周知することが必要である。

Ⅲ 保全措置について

(厚生労働省令で規定予定)

1. 保全措置の目的や範囲

- 今回規定される一時金の保全措置の目的については、「倒産等で継続居住が困難となった場合に少なくとも当分の間の居住を確保すること」とする。
- このため、保全措置の範囲については、一定額（例えば500万円）か返還債務残高かどちらか低い方とする。

<考え方>

- 保全措置の範囲については、一般的には、返還すべき債務残高のすべてを保全すべきという考え方がある。
- 一方で、①一時金の返還債務については、事業者と入居者の間の契約に基づくものであり、過度な公的規制の実施は慎重にすべきという考え方があること、②保全に係るコストが高い場合は、かえって一括前払いのメリットをなくすことになりかねない、③結果として利用者による負担増を招くこと等の指摘があることを踏まえ、合理的な保全措置の範囲について検討することが必要である。
- 実際に、返還債務残高の支払いが生じるのは、①入居者の死亡時や任意退去時、②事業者の倒産等により入居者が退去せざるを得ない状態になった場合であり、それぞれの場合について考え方を整理すると次のとおりである。

(1) 入居者の死亡時や任意退去時に備えた措置

○ 返還金の支払いは

- 入居者の死亡時や任意退去時の返還債務残高の支払いに必要となる資金について、有料老人ホームの経営シミュレーション結果をもとに試算すると、年間の退去率は最大でも数%程度であり、返還金の一時金残高に占める割合は比較的低い。
- このような状況を踏まえれば、このような場合について、法律による公的関与である今般の一時金保全措置の義務化の対象とすることは特段要しないと考えられる。

- ただし、返還に必要な資金が確保されていることが重要であることから、有料老人ホームの指導指針において、毎年の収支予算の中で、想定退去率等をもとに必要な資金を確保することを求めることが必要である。

(2) 倒産等で退去せざるを得ない状況になった場合に備えた措置

- 倒産等の場合には、一斉に多額の支払い義務が発生するが、事業者の資産状況を考慮すると支払い義務が履行される可能性が極めて低い。
- このような状況に備え、一時金の返還債務残高について保全することが極めて重要である。
- 保全措置の範囲については、終身建物質貸借制度では、倒産等で継続居住が困難となった場合、少なくとも当分の間の居住を確保するに足るだけの一定額は保全する必要がある（ただし、返還すべき債務を超えない額とする）との考え方から、一定額（500万円）か返還債務残高かどちらか低い方を保全することとされている。
- また、前述のとおり、①一時金の返還債務については、事業者と入居者の間の契約に基づくものであり、過度な公的規制の実施は慎重にすべきという考え方があること、②保全に係るコストが高い場合は、かえって一括前払いのメリットをなくすことになりかねない、③結果として利用者による負担増を招くこと等の指摘がある。
- これらを踏まえ、今回規定される予定の有料老人ホーム等の保全措置については、倒産等で継続居住が困難となった場合に少なくとも当分の間の居住を確保することを目的として、一定額（例えば500万円）か返還債務残高かどちらか低い方を保全の範囲とする。
- ただし、単に「保全措置」とした場合、一般的には、「返還債務残高全額の保全」と認識されることが考えられる。このため、誤解を生じることのないよう、今般の保全措置の義務化の目的については、「倒産等で継続居住が困難となった場合に少なくとも当分の間の居住を確保すること」であり、保全の範囲については、「一定額か返還債務残高かどちらか低い方」とされていること、即ち、「万一の場合の生活保障のための保全措置」であることを適切に周知することが重要である。

2. 保全の方法の考え方

保全すべき額の保全の方法としては、次のいずれかの措置を講じることとする。

- ①保全金額の供託所への供託
- ②銀行等による保全金額に相当する部分の連帯保証
- ③返還債務の不履行により賃借人に生じた損害のうち、保全金額に相当する部分を保険事業者がうめることを約する保証保険
- ④民法34条法人により設立された法人との間の保全のための契約で、①～③に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの

<考え方>

- 終身建物賃貸借制度についても上記と同様の保全方法を規定しているところである。
- (社)全国有料老人ホーム協会(以下「協会」)の有料老人ホーム入居者基金(以下「基金」)は、有料老人ホーム事業者が基金登録・拠出金支払いを行い、倒産時の事由により入居者が全員退去せざるを得ない状態になった場合に基金が入居者に対し金銭保証を行うという損害賠償的な性格を有する仕組みであるが、趣旨・目的に関して、今般の保全措置の義務化と共通する部分がある。
- 基金が上記①～③に準ずる措置とされるためには、基金の加入に必要とされる協会会員資格に関する現行制度等を見直し、有料老人ホーム事業者であれば広くその加入が認められる仕組みとなること等が求められる。一方で、基金制度の安定の必要性から、加入にあたっては一定の経営的な観点での審査が必要である。これらの観点から、入居者基金制度の見直しについて、今後の検討が期待される。
- グループホームや高齢者向け優良賃貸住宅等については、現存する保全措置は、供託、銀行保証に限られる。銀行保証については、事例が極めて少ないのが実態であることを考慮すれば、今後、実効性の高い保全措置を検討する必要がある。これらについては、新たな制度を構築するのか、保全の方法の選択肢を追加するのか(例えば、信用ある親会社の保証)については今後の検討課題である。

IV 一時金の償却について

- 一時金の算定の基礎の明示や保全措置とともに、一時金に関して重要な事項として、返還や償却のルールがある。
- 今般の一時金保全措置に関しては、「返還すべき債務」の中に、入居後間もなく一定の割合を返還しない、いわゆる「初期償却」の部分は含まれないことから、初期償却の割合を増やしたり、償却期間を短縮したりする事業者が増えるのではないかという懸念が指摘されている。
- これらに関しては、介護保険制度の情報の公表制度や、有料老人ホームに関する情報開示の義務付けの仕組みの中で、初期償却を含む償却のルールについて、利用者に情報提供されることが予定されており、高齢者居住施設に関する入居者の適切な選択に資するとともに、結果として、償却のルールの適正化にも資することが期待される。
- また、現行の有料老人ホームの指導指針において、一時金の償却の割合を適切なものとする、体験入居期間を設けることが規定されているが、具体的な手法については述べられていない。このため、初期償却の割合、体験入居期間、初期償却をしない期間などについて、償却に関するトラブルを防ぐための具体的な手法を検討し、指導指針に位置付ける等の対応が求められる。