

厚生労働大臣 細川 律夫 様
国土交通大臣 大島 章宏 様
内閣府特命担当大臣 蓮 舫 様

「有料老人ホームにおける前払い金の初期償却を容認しないこと」及び
「保全措置を強化」を求める意見書

2011年（平成23年）5月12日
特定非営利活動法人 消費者機構日本

I 初期償却について

- 現在、有料老人ホームの多くが、入居時に入居一時金等の名目で前払い金を徴収しており、前払い金から初期償却を行っています。
- 前払い金の法的位置付けについては様々な考えがありますが、事業者によっては「介護居室等の利用権取得の対価」として初期償却を行っています。
- 今国会で成立した「改正高齢者すまい法」では事業者が受領できるのは「敷金並びに家賃等であり、権利金その他の金銭は受領できないこと」、また今国会に提出されている老人福祉法改正案では、事業者が前払い金として受領できるのは「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」（以下「家賃等」と記す）であって、「権利金」の受領は禁止されることとなりました。これにより、前払い金の法的位置付けが「家賃等」であることが明確となりました。
- しかし、前払い金の初期償却の可否については、入居者の「長生きリスク」（以下、当機構は「入居者が想定期間を超えて入居することによって事業者に生ずるリスク」と言います。「長生きリスク」という表現の不適切性については下記「付記」で述べています。）を填補するために、算定根拠に合理的な理由があれば初期償却を容認するよう求める動きがあると聞いています。
- 「入居者が想定期間を超えて入居することによって事業者に生ずるリスク」に備えるための初期償却容認には下記の点から反対であり、今後の施策の具体化にあたり、初期償却を容認されないことがないよう要請します。

1. 「家賃等」である前払い金は預かり金です。初期償却は認められません。

- 今回の改正高齢者すまい法ならびに老人福祉法改正案において、事業者が前払い金として受領できるのは「家賃等」であることが明らかにされました。
- 賃貸借契約における賃料は、貸室の使用の対価として徴収されます。前払い賃料があれば、その金員は預かり金として保管され、実際に貸室を使用した期間に応じて清算されるだけです。
- 有料老人ホームの前払い金が「家賃等」であるならば、事業者が受領した時点において前払金は全額が預かり金です。平均的な入居期間に応じて清算されることはあっても、初期償却が認められる性質の金員ではないと考えます。

2. 初期償却により退去時の返還金が著しく少なくなることは、高齢者の生活を脅かします。

- 有料老人ホームの入居契約は終の棲家の入居契約です。入居の際に支払う前払い金は高額であり、これまでの貯蓄や不動産等を処分して用意した老後資金の大部分を支出して契約する高齢者もいると思われます。
- 施設から提供されるサービス内容が不満、施設の雰囲気馴染めない、他の入居者との人間関係の悪化等の理由から施設の退去を希望したときに、初期償却が行われ前払い金の返還金が減少していると、高齢者は転居費用を準備できず、不本意でもその施設に留まることを余儀なくされます。また、転居費用を用意できても、その後の高齢者の生活の維持を困難にします。
- そのような状況に高齢者を追い込む初期償却は、容認されるべきではありません。

3. 「入居者が想定期間を超えて入居することによって事業者が生ずるリスク」は一義的には事業者が負うべきです。

- 前払い金の初期償却は、「入居者が想定期間を超えて入居することによって事業者が生ずるリスク」に備えるために容認を求める動きがあると聞いています。
- しかし、有料老人ホームの開設にあたって事業者は、長期推計にもとづく入居時平均年齢・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の上、平均入居期間を算定して事業収支計画を立て、前払い金の額を決定していると思われます。
- 仮に、想定居住期間を超える入居者が多数おり、事業収支が悪化したとしても、それは全く事業者の事業収支計画の過誤であるため、そのリスクは事業者が一義的に負うべきです。
- そのリスクをあらかじめ勘案して一律の初期償却として入居者に負担させることには合理性がありません。

II 前払い金の保全措置について

～保全措置が十分なものとなるよう施策の具体化をお願いします～

- 前払い金の保全措置については、現在、「平成 18 年 4 月 1 日以降に開設した有料老人ホームは、予定償却期間の残存期間に対応する額か 500 万円のいずれか低い額の保全措置を行うこと」と規定されています。(現行法第 29 条 6 項、老人福祉法施行規則第 20 条の 10、厚生労働省告示第 266 号措置 1 のイ)
- しかし、有料老人ホームの入居の際に支払う前払い金は、1000 万円台が多いとされており、500 万円の保全措置では事業者が倒産した場合には差額は保証されず、その後の高齢者の生活を脅かすこととなります。
- そのような、事態を招かないためにも、前払い金のうち期間に応じて預かり金となっている金額について保全措置が行われるよう施策の具体化をお願いします。

<付記>「長生きリスク」との表現は不適切です。

- 「入居者が想定期間を超えて入居することによって事業者が生ずるリスク」を「長生きリスク」と表現している場面を多々見かけますが、この表現は人間の尊厳を傷つけるものであり、入居者を尊重すべきである事業者の姿勢に疑問を抱かせます。「長生きリスク」との表現を、やめることを提案します。

以上