

2 前払金の保全措置について

(制度の概要等)

- 改正老人福祉法の施行の際、入居者保護の観点から、有料老人ホームの設置者に対し、家賃や入居一時金等の名目で前払金として一括して受領する場合、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必要な保全措置を講ずることを新たに義務付けている（老人福祉法第29条第6項）。
- 前払金の保全義務については、原則として平成18年4月1日以降に届け出た有料老人ホームに対して適用されるものであり、それ以前から事業を開始し、届け出ている有料老人ホームについては努力義務とされている（老人福祉法附則（平成17年6月29日法律第77号）第17条第2項及び同法施行規則附則第3項並びに指導指針）
- 前払金の保全方法（老人福祉法施行規則第20条の10）については、「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）において、次の5つのいずれかの措置を講じることとされている。
 - ① 銀行等との連帯保証委託契約
 - ② 指定格付機関による特定格付が付与された親会社との連帯保証委託契約
 - ③ 保険事業者との保証保険契約
 - ④ 信託会社等（信託会社及び信託業務を行う金融機関）との信託契約
 - ⑤ 高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立された一般社団法人又は一般財団法人との間の保全のための契約で前記①から④に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの（例えば、社団法人全国有料老人ホーム協会の入居者基金制度が該当）
- 保全措置義務違反に対する罰則は間接罰（注）となっており、違反があった場合には、一次的には都道府県知事による改善命令（老人福祉法第29条第9項）があり、当該命令に違反した者に罰則（6月以下の懲役又は50万円以下の罰金）が科されている（老人福祉法第39条）

（注）「間接罰」とは、違法行為に対し、まず、行政指導や行政命令を行った上で、行政命令等への違反があった場合に、それを理由として適用される罰則をいう。これに対し、違法行為に対し、即時に適用される罰則を「直接罰」といい、その規定を「直罰規定」という。

(実 態)

- 前記第2の実態調査結果によれば、4都県内の有料老人ホームのうち、老人福祉法第29条第6項によって保全措置が義務づけられている519施設の中には、以下のとおり、保全措置義務に違反しているとみられる実態が確認できた。
- 保全措置を講じていないとみられるものが137施設(26.4%)みられる(20頁図17参照)。
- 保全措置の方法が、「銀行へ定期預金」、「専用口座にて管理」等告示で定められた方法以外の措置を講じているものが11施設(2.1%)みられる(21頁図18参照)。

(相談等)

- さらに、全国の消費生活センターや独立行政法人国民生活センターには次のような相談が寄せられている。

＜解約・契約終了時の返還金の支払遅れについての問合せ・苦情の例＞

- 夫が3年間有料老人ホームに入居していたが亡くなり、入所時に支払った前払金が返金されることになった。契約書では、3ヵ月後に返金とあるが、ホームからは待つて欲しいと言われ、その後毎月100万円ずつ返すとされ、その後50万円ずつにして欲しいと言われたが、その約束も果たされない。
- 入居一時金3,000万円を支払って有料老人ホームに入居。約4年で解約することになり、契約では約500万円が返ってくる予定だが、ホームからは「資金繰りが厳しい」とのこと、約束の期日から4ヶ月たっても返金されない。最近では経営者に連絡しても電話に出ない。
- 母が入居していた有料老人ホームの経営状態が悪くなり、不安になったため解約。退所後すでに1年半経つが返還予定の入居一時金が払われない。法律では入居一時金の保全義務があると聞いている。

(注) PIO-NET(全国消費生活情報ネットワーク・システム)に登録されている有料老人ホームに関する相談(平成21年度)より抜粋。なお、各記載例について、個別事例の特定を防ぐため、当委員会において適宜、表現振りを簡略化等した上で掲載している。

(意見等)

- 加えて、ヒアリングを行った都道府県から、次のような趣旨の意見等が聞かれた。

○ 都道府県では、既に事業を開始している事業者に対しては、入居者保護の観点から改善命令等の行政処分を行うことは事実上困難であるとしている（改善命令等の実績なし）。

○ 一部の都道府県では、行政処分前置の間接罰則規定では違反事業者に対する抑止力にはなり得ないので、実効性を担保するためには直罰化等の規制の強化についても視野に入れて検討すべきであるとしている。

○ なお、前受金等の保全措置について行政処分のほかに直罰規定を設けている例は、割賦販売法、宅地建物取引業法等少なからずみられる。

割賦販売法（昭和36年7月1日 法律第159号）

（前受金保全措置）

第18条の3

許可割賦販売業者は、毎年3月31日及び9月30日（以下これらの日を「基準日」という。）において前払式割賦販売の契約を締結している者から基準日までにその契約に係る商品の代金の全部又は一部として受領した前受金の合計額の2分の1に相当する額が当該基準日における第17条第1項に規定する営業保証金の額をこえるときは、次項の前受金保全措置を講じ、次条第1項の規定によりその旨を経済産業大臣に届け出た後でなければ、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに前払式割賦販売の契約を締結してはならない。

2～5（省略）

（許可の取消し等）

第23条

（省略）

2 経済産業大臣は、許可割賦販売業者が次の各号の一に該当するときは、当該許可割賦販売業者に対し、3月以内の期間を定めて前払式割賦販売の契約を締結してはならない旨を命じ、又はその許可を取り消すことができる。

一（省略）

二 第18条の3第1項の規定に違反して新たに前払式割賦販売の契約を締結したとき。

三～六（省略）

3～5（省略）

第52条

次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした許可割賦販売業者、供託委託契約の受託者、登録包括信用購入あつせん業者、指定信用情報機関、第35条の3の61の許可を受けた者又は指定受託機関の代表者、管理人、代理人、使用人その他の従業者は、50万円以下の罰金に処する。

一（省略）

二 第18条の3第1項（第35条の3の62において準用する場合を含む。）の規定に違反して新たに前払式割賦販売又は前払式特定取引の契約を締結したとき。

三～十一（省略）

※下線は当委員会が付した。

宅地建物取引業法（昭和 27 年 6 月 10 日 法律第 176 号）

（営業保証金の供託等）

第 25 条

宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所のもよりの供託所に供託しなければならない。

2 前項の営業保証金の額は、主たる事務所及びその他の事務所ごとに、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮して、政令で定める額とする。

3・4 （省略）

5 宅地建物取引業者は、前項の規定による届出をした後でなければ、その事業を開始してはならない。

6～8 （省略）

（指示及び業務の停止）

第 65 条

（省略）

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、当該宅地建物取引業者に対し、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一・一の二 （省略）

二 第 13 条、第 15 条第 3 項、第 25 条第 5 項（第 26 条第 2 項において準用する場合を含む。）・・・（省略）・・・の規定に違反したとき。

三～八 （省略）

3・4 （省略）

第 81 条

次の各号のいずれかに該当する者は、6月以下の懲役若しくは 100 万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

一 第 25 条第 5 項（第 26 条第 2 項において準用する場合を含む。）、第 32 条又は第 44 条の規定に違反した者

二 （省略）

※下線は当委員会が付した。

3 その他の前払金に関する規定について

(制度の概要等)

○ 改正老人福祉法の施行の際に、入居者保護の観点から、有料老人ホームの設置者に対し、重要事項説明書の交付（老人福祉法第29条第5項）及び前払金の算定基礎を書面で明示（老人福祉法第29条第6項）することを新たに義務付けている。

○ 社団法人全国有料老人ホーム協会では、「有料老人ホーム標準入居契約書本文」において次のように例示している。

2. 入居金償却期間の起算日から90日以内において、本契約第28条第一号に定める入居者の死亡による契約終了の場合は、本契約第34条の規定にかかわらず、受領済みの入居一時金、介護等一時金及び月払いの利用料等の全額から、居室明渡し日までの本契約第2条に定める目的施設の利用の対価として、1日当たり（●円）、介護保険給付対象外費用として、1日当たり（●円）、日割り計算に基づく第24条から第26条に定める費用及び第31条に定める原状回復費用等を差し引いた上で、居室の明渡しを受けた後90日以内にその差引残額を無利息で返還することとします。 ※下線は当委員会が付した。

○ 償却年数については、指導指針において平均余命を勘案し決められていることと規定している。

(実 態)

○ 前記第2の実態調査結果によれば、4都県内の有料老人ホームのうち、前払金を受領する方式の1,196施設について、重要事項説明書を調査した結果、次のような実態が確認できた。

○ 年齢により償却期間等の設定を変えていないものは798施設（66.7%）みられる（15頁図11参照）。

○ 前払金を年単位で償却する契約としているため、消費者にとって著しい不利益を強いられると考えられる（注）ものが44施設（3.7%）みられる。

（注）例えば、入居期間が1年1か月で解約した場合であっても2年分が償却されることとなる。

- 90日ルールに関する規定がある826施設のうち、重要事項説明書において明示すべき事項が明確でないこと等から、①事業者側が返還時に受領することができる利用料等を明示していない例が72施設（8.7%）、②日割計算の際の1日当たり利用料の額や計算式等の具体的・詳細な記載がないものが496施設（60.0%）、③保全措置に関する記載がないものが34施設（2.8%）みられる（17頁図13参照）。

＜90日以内の契約解除による返還金についての不明確な例＞

（重要事項説明書より抜粋）

○ 説明がないまま、支払いを求める契約内容となっている例

「・・・90日以内に退去される場合、入居一時金の全額をお返しします。ただし、入居期間中の家賃相当額および月額利用料等の実費相当額についてはお支払いいただきます。」

⇒ 本事例については、家賃相当額、月額利用料等の実費相当額に関する説明や記載は無く、その根拠や金額等は明らかにされていない。このほか、「各種サービスの対価」、「リフォーム費用」、「入居者に負担させることが適当と認められる諸費用」、「必要経費」等さまざまな名称で、その根拠等を明らかにしないまま、支払いを求める契約内容となっているものが相当数みられる。

＜参考＞

○ このほか、具体的・詳細な記載がないとまでは言えないが、計算式を記載しているのみで、消費者にとっては契約内容が分かりにくい例

本契約●条に規定する目的施設の利用料返還額の計算方法

$(\bullet\bullet\bullet\text{金} \times 0.3\%) - [(\bullet\bullet\bullet\text{金} \times 0.3\%) \times (\text{日数}) \div 90 \text{日}]$

※ 千円未満切り捨て

＜90日以内の契約解除による返還金についての具体的な例＞

（重要事項説明書より抜粋）

「居室明渡し日までの目的施設の利用の対価として、1日当たり●円、月額利用料として●円及び、介護保険給付対象外費用として実費及び原状回復費用を事業者を支払うこととします。」

「第●条に定める目的施設利用の対価として、標準タイプは1日当たり●円（税込）、・・・●タイプは1日当たり●円（税込）を、・・・支払うことで契約を終了できるものとします。」

(意見等)

○ さらに、ヒアリングを行った事業者団体等から、次のような趣旨の意見等が聞かれた。

○ 一部の事業者団体からは、償却年数のひな型を設けるのであれば、平均余命は入居者の要介護の程度によっても大きく左右されるものであり、重度の要介護者を中心に受け入れる施設と自立者が中心となる施設とで、それぞれ別に償却年数のひな型を設けることが望ましいとしている。

○ 別の事業者団体からは、有料老人ホームに係る相談件数が増えている背景として、消費生活センターなど契約後に問題が生じてから消費者が駆け込む窓口は存在するものの、高齢者自身が自らの健康状態や資産状態等を踏まえて、有料老人ホーム以外の施設とも比較して適切に判断するために必要な情報を入手することができたり、個別に相談を行ったりすることができるようにするための公的な窓口が十分に整備されていないことが問題であるとする意見も聞かれた。

○ 公的な窓口が十分に整備されていないことが問題であるとする意見について

高齢者のための住まい・施設は、多種多様にわたり、その制度や根拠法令もそれぞれ異なるほか、各施設の入居に関する契約内容も詳細にわたる。高齢者及びその家族が、入居する必要性に迫られる中で、事業者との契約交渉の中で、これらの内容を正確に理解することは困難であるものとみられる。

介護保険法上、市町村及び地域包括支援センターは、保健医療、公衆衛生、社会福祉その他の関連施策に関する総合的な情報の提供を行うこととされている。また、地方公共団体の消費生活センターや相談窓口、独立行政法人国民生活センターにおいても、それぞれの機能において対応しているものと思われる。しかしながら、各関係法令の内容や多様な事業サービスの内容を十分に理解して、個別の相談に的確にこたえるためには、相当程度専門的な知見を要する。また、現在のように、相談件数が急増している状況を踏まえると、現在の体制では、事後的な苦情対応に終始しているものとみられ、十分な体制が整備されているとは考え難い。

したがって、消費者に対して、高齢者向けの住まい・施設を選択するために必要な情報提供を行ったり、個別に相談に応じたりすることができる公的な仕組みを整備する必要性は高いと考えられる。

資 料

主な高齢者向けの住宅・施設の分類

分類	主な施設	施設の主な目的	入所者に関する主な条件	主な設置者	設置の許可等(※1)	主な関連法令	施設数(H20年度)(※2) (下段はH17年度から H20年度までの増加数)	在所者数(H20年度)(※2) (下段はH17年度から H20年度までの増加数)
高齢者向け住宅	シルバーハウジング	バリアフリー化され、生活援助員(ライフサポートアドバイザー)が生活相談や緊急時対応などのサービスを提供する公共賃貸住宅	公営住宅等の入居者資格(所得制限等)を満たす高齢者等	地方公共団体 都市再生機構等	—	公営住宅法(23条) 介護保険法(115条の44 2項)	—	—
	高齢者専用賃貸住宅	高齢者の入居を拒否しない住宅として都道府県知事に登録された賃貸住宅のうち、専ら高齢者の単身・夫婦世帯のみを入居対象とする住宅	特に制限なし	特に制限なし	都道府県知事の登録(任意)	高齢者住まい法(※3)(4条・施行規則3条5号)	1,190 (1,092)	29,766 (27,435)
	高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリー化した構造・設備が備わっており、緊急時対応サービスが受けられる賃貸住宅として都道府県知事が認定した高齢者向け住宅	60歳以上で、単身か、同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病弱にかかっている等の者	賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な能力を有する者	都道府県知事の認定(任意)	高齢者住まい法(※3)(30条)	—	—
その他の施設・居住系サービス	認知症高齢者グループホーム	小規模な共同生活を営む住居における入浴・排せつ・食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練(グループホームの職員と共同で生活)	認知症の高齢者(要支援・要介護)	特に制限なし	都道府県知事への届出	老人福祉法(5条の2 6項) 介護保険法(8条18項) 社会福祉法(2条3項4号)	9,292 (2,208)	132,069 (37,162)
	有料老人ホーム	入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜(洗濯、掃除等の家事又は健康管理)の供与	特に制限なし	特に制限なし	都道府県知事への届出	老人福祉法(29条1項) 介護保険法(8条11項他)	3,400 (1,994)	140,798 (70,931)
	軽費老人ホーム	食事の提供その他日常生活上必要な便宜の供与(無料又は低額な料金)	家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な高齢者	都道府県 市町村 社会福祉法人等	都道府県知事への届出 (※都道府県は自ら設置)	老人福祉法(20条の6) 介護保険法(8条11項他) 社会福祉法(2条2項3号)	2,095 (129)	83,098 (5,625)
	養護老人ホーム	自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助	65歳以上で環境上の理由及び経済的理由により居宅における養護が困難な者	都道府県 市町村 社会福祉法人等	都道府県知事への届出(市町村) 都道府県知事の認可(社会福祉法人) (※都道府県は自ら設置)	老人福祉法(20条の4) 介護保険法(8条11項他) 社会福祉法(2条2項3号)	964 (±0)	62,075 (▲1,212)
介護保険施設	特別養護老人ホーム	入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話	65歳以上で身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においても常時の介護を受けることが困難な要介護者	都道府県 市町村 社会福祉法人等	都道府県知事への届出(市町村) 都道府県知事の認可(社会福祉法人) (※都道府県は自ら設置)	老人福祉法(20条の5) 介護保険法(8条24項他) 社会福祉法(2条2項3号)	6,198 (663)	420,328 (44,000)
	介護老人保健施設	看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話(在宅復帰を目指す)	病状が安定期にあり、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療を要する要介護者	医療法人・社会福祉法人等	都道府県知事の許可	介護保険法(8条25項他)	3,500 (222)	291,931 (22,579)
	介護療養型医療施設	療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療(要介護者の心身の特性に応じた適切な看護が行われる療養病床等)	病状が安定期にあり、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を要する要介護者	療養病床等を有する病院又は診療所	※政省令で定める基準への適合	介護保険法(8条26項他)	2,252 (▲1,148)	92,708 (▲27,740)

※1 ここに記載するもの他に、介護保険法における各種サービス事業者等の「指定」がある。

※2 出典等は以下の通り

(高齢者専用賃貸住宅)第22回消費者委員会(平成22年4月9日開催)資料(厚生労働省より提供)(年度末(3月末)現在の登録件数・登録戸数)

(軽費老人ホーム・養護老人ホーム・有料老人ホーム)厚生労働省「社会福祉施設等調査結果(10月1日現在の施設数・在所者数)」

(認知症高齢者グループホーム・特別養護老人ホーム・介護老人保健施設・介護療養型医療施設)厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査結果(10月1日現在の事業所数・施設数及び利用者数・在所者数)」

なお、「認知症高齢者グループホーム」は同調査における「認知症対応型共同生活介護」の事業所数・利用者数を記載し、「特別養護老人ホーム」は同調査における「介護老人福祉施設」と「地域密着型介護老人福祉施設」の施設数・在所者数の合計を記載。

※3 高齢者の居住の安定確保に関する法律

有料老人ホームの前払金の主な論点に関する法規制の状況

主な論点	法規制の状況				(参考)調査結果の概要
	老人福祉法	老人福祉法 施行規則	ガイドライン(※1)	景品表示法 (※2)	
短期解約特例 (90日ルール)	× (※3)	× (※3)	○ ・契約締結日から「概ね90日以内」の解除時は既受領の一時金の全額を返還すること。 ・但し解除日までの利用期間の利用料・原状回復費用を「適切な範囲で」受領することは差し支えない。なお、当該費用は契約書等で明示すること。	・優良誤認・有利誤認につながる表示は禁止。 ・入居者から支払いを受ける費用の内訳が明瞭に記載されていないものは不当。 ・高齢者にも分かりやすく目立つように記載されていなければ、明瞭に記載されていないものとして取り扱う。	●ガイドラインに定める「90日ルール」について重要事項説明書に記載のない施設が約3割 ●「90日ルール」を導入している施設においても、「90日」の起算日や最終日の設定・解除予告期間の適用の有無・死亡退去時のルール適用の有無等にばらつきがある ●90日以内の契約終了時に返還金から差し引く費用の内容が不明瞭
保全措置	○ (29⑥)	○ (20の10) (※4)	○ ・法律上の義務のない施設においても、一時金の算定根拠を書面で明示し、適切な保全措置を講じるよう努めること。		●老人福祉法に定める前払金の保全措置義務を遵守していない施設がある
償却期間	× (※3)	× (※3)	○ ・前払金の償却年数は平均余命を勘案し決められていること。 ・一定期間内に死亡または退去した時の入居月数に応じた返還金の算定方式を明らかにしておくこと。		●前払金の償却期間について、年齢等によらず設定している施設が約7割
初期償却等	× (※3)	× (※3)	○ ・一時金のうち返還対象とならない部分の割合が「適切であること」。		●前払金の初期償却の有無・割合は施設によってさまざま
算定根拠	○ (29⑥)	×	○ ・算定根拠を書面で明示すること。		●前払金の算定基礎が不明瞭なものが散見される
情報開示全般	○ (29⑤)	○ (20の7・20の8等)	○ ・入居者に誤解を与えることがないよう必要な事項を実態に即して正確に記載すること。		●重要事項説明書の記載内容・量にばらつきがある

※1 有料老人ホーム設置運営標準指導指針(平成18年3月31日改正 厚生労働省老健局長通達 老発第0331002号)

※2 不当景品類及び不当表示防止法。なお、ここでは、有料老人ホーム等に関する不当な表示(平成16年4月2日 公正取引委員会告示第3号)及び「有料老人ホームに関する不当な表示」の運用基準(平成16年6月16日 事務総長通達第11号)による規制についても記載。

※3 但し、契約の解除に係る返還金に関する定めの内容については、都道府県知事に届け出る義務がある(老人福祉法第29条第1項第7号及び同法施行規則第20条の5第9号)。

※4 具体的な保全措置の内容は、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)において定められている。

※ 「○」の下の()内の数字は、該当する条項を示す(上記※1～※4を除く)。

関係法令等

※以下、下線は消費者委員会が付した。

(1) 消費者庁及び消費者委員会設置法（平成 21 年 6 月 5 日法律第 48 号）（抜粋）

（設置）

第 6 条 内閣府に、消費者委員会（以下この章において「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、次に掲げる事務をつかさどる。

一 次に掲げる重要事項に関し、自ら調査審議し、必要と認められる事項を内閣総理大臣、関係各大臣又は長官に建議すること。

イ 消費者の利益の擁護及び増進に関する基本的な政策に関する重要事項

ロ 消費者の利益の擁護及び増進を図る上で必要な環境の整備に関する基本的な政策に関する重要事項

ハ～ト （略）

二～四 （略）

(2) 老人福祉法（昭和 38 年 7 月 11 日法律第 133 号）（抜粋）

（届出等）

第 29 条 有料老人ホーム（老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

一～七 (略)

2～4 (略)

5 有料老人ホームの設置者は、厚生労働省令で定めるところにより、当該有料老人ホームに入居する者又は入居しようとする者に対して、当該有料老人ホームにおいて供与する介護等の内容その他の厚生労働省令で定める事項に関する情報を開示しなければならない。

6 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。

7・8 (略)

9 都道府県知事は、有料老人ホームの設置者が第4項から第6項までの規定に違反したと認めるとき、当該有料老人ホームに入居している者（以下「入居者」という。）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。

10 (略)

第39条 第18条の2第1項又は第29条第9項の規定による命令に違反した者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(2) 老人福祉法施行規則（昭和38年7月11日厚生省令第28号）（抜粋）

第20条の5 法第29条第1項第七号に規定する厚生労働省令で定める事項は、次のとおりとする。

一～十三 (略)

十四 入居契約書及び設置者が入居を希望する者に対し交付して、施設において供与される便宜の内容、費用負担の額その他の入居契約に関する重要な事項を説明することを目的として作成した文書

第20条の7 有料老人ホームの設置者は、法第29条第5項の規定により情報を開示する場合は、次条に定める事項を書面により交付するものとする。

第20条の8 法第29条第5項に規定する厚生労働省令で定める事項は、第20条の5第十四号に規定する事項とする。

第 20 条の 9 法第 29 条第 6 項に規定する厚生労働省令で定めるものは、入居一時金、介護一時金、協力金、管理費、入会金その他いかなる名称であるかを問わず、有料老人ホームの設置者が、家賃又は施設の利用料並びに介護、食事の提供及びその他の日常生活上必要な便宜の供与の対価として収受する全ての費用をいう。ただし、敷金（家賃の 6 月分に相当する額を上限とする。）として収受するものを除く。

第 20 条の 10 有料老人ホームの設置者は、法第 29 条第 6 項の規定により、一時金に係る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なければならない。

(3) 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）（抜粋）

2 老人福祉法施行規則第 20 条の 10 の厚生労働大臣が定める措置は次に掲げるいずれかの措置とする。

イ 銀行等との間において、有料老人ホームの設置者が一時金（老人福祉法施行規則第 20 条の 5 第八号に規定する一時金をいう。以下同じ。）の返還債務を負うこととなった場合において当該銀行等がその債務のうち保全金額（一時金のうち、あらかじめ契約で定めた予定償却期間のうち残存する期間に係る額又は 500 万円のいずれか低い方の金額以上の金額をいう。以下この号において同じ。）に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

ロ 有料老人ホームの設置者の親会社であって、一以上の指定格付機関により長期の債務を履行する能力について特定格付が付与されたものとの間において、有料老人ホームの設置者が一時金の返還債務を負うことになった場合において当該親会社がその債務のうち保全金額に相当する部分を連帯して保証することを委託する契約を締結すること。

ハ 保険事業者との間において、有料老人ホームの設置者が受領した一時金の返還債務の不履行により当該有料老人ホームの入居者に生じた損害のうち当該返還債務の不履行に係る保全金額に相当する部分を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結すること。

ニ 信託会社等との間において、保全金額につき一時金を支払った入居者を受益者とする信託契約を締結すること。

ホ 一般社団法人又は一般財団法人で高齢者の福祉の増進に寄与することを目的として設立されたものとの間において、一時金について有料老人ホームの設置者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全のための契約を締結することであって、イからニまでに掲げる措置に準ずるものとして都道府県知事が認めるもの。

- (4) 有料老人ホーム設置運営標準指導指針（平成 18 年 3 月 31 日改正 厚生労働省老健局長通達 老発第 0331002 号）（抜粋）

8 事業収支計画

(3) 資金収支計画及び損益計画

次のような点に留意し、長期の資金収支計画及び損益計画を策定すること。

ア～カ （略）

キ 一時金（入居時に老人福祉法第 29 条第 6 項に規定する前払金として一括して受領する利用料）の償却年数は平均余命を勘案し決められていること。

ク （略）

9 利用料等

(1) 家賃相当額

ア （略）

イ 月払い方式の場合で、家賃相当額に関する保証金を受領する場合には、その額は 6 か月分を超えないこととし、退去時に居室の原状回復費用を除き全額返還すること。なお、原状回復の費用負担については、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（平成 10 年 3 月建設省住宅局・（財）不動産適正取引推進機構）を参考にすること。

ウ 一時金方式（終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式）により受領する場合については、次によること。

(ア) 老人福祉法第 29 条第 6 項の規定により一時金保全措置を講じることが義務付けられている有料老人ホームについては、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、一時金に係る銀行の債務の保証等の「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 年厚生労働省告示第 266 号）に規定する必要な保全措置を講じなければならないこと。なお、義務付けられていない有料老人ホームであっても、一時金の算定根拠を書面で明示するとともに、適切な保全措置を講じるよう努めること。

(イ) 一定期間内に死亡または退去したときの入居月数に応じた返還金の算定方式を明らかにしておくとともに、一時金の返還金債務を確実に履行すること。

(ウ) 一時金のうち返還対象とならない部分の割合が適切であること。

(エ) 契約締結日から概ね 90 日以内の契約解除の場合については、既受領の一時金の全額を利用者に返還すること。ただし、この場合において、契約解除日までの利用期間に係る利用料及び原状回復のための費用について、適切な範囲で設定し、受領することは差し支えないこと。

(オ) （略）

10 契約内容等

(1) 契約締結に関する手続等

ア 契約に際して、契約手続、利用料等の支払方法などについて事前に十分説明すること。(以下、略)

イ・ウ (略)

(2) 契約内容

ア 入居契約書において、有料老人ホームの類型、利用料等の費用負担の額及びこれによって提供されるサービス等の内容、入居開始可能日、身元引受人の権利・義務、契約当事者の追加、契約解除の要件及びその場合の対応、一時金の返還金の有無、返還金の算定方式及びその支払時期等が明示されていること。

イ～エ (略)

(3) 重要事項の説明等

ア 入居契約に関する重要な事項を説明するため、別紙様式に基づき「有料老人ホーム重要事項説明書」(以下「重要事項説明書」という。)を作成するものとし、入居者に誤解を与えることがないよう必要な事項を実態に即して正確に記載すること。(以下、省略)

イ 重要事項説明書は、老人福祉法第 29 条第 5 項の規定により、入居相談があったときに交付するほか、求めに応じ交付すること。特に入居希望者に対しては、・・・(略)・・・契約内容を十分理解した上で契約を締結できるよう、契約締結前に十分な時間的余裕をもって重要事項説明書について十分な説明を行うこととし、その際には説明を行った者及び説明を受けた者の署名を行うこと。

(5) 入居募集等

ア (省略)

イ 募集広告等入居募集の際、誇大広告等により、入居者に不当に期待をいだかせたり、それによって損害を与えるようなことがないよう、実態と乖離のない正確な表示をするとともに、「有料老人ホーム等に関する不当な表示」(平成 16 年公正取引委員会告示第 3 号)を遵守すること。(以下、省略)

(5) 不当景品類及び不当表示防止法（昭和 37 年 5 月 15 日法律第 134 号）（抜粋）

（不当な表示の禁止）

第 4 条 事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号のいずれかに該当する表示をしてはならない。

一・二 （略）

三 前二号に掲げるもののほか、商品又は役務の取引に関する事項について一般消費者に誤認されるおそれがある表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認めて内閣総理大臣が指定するもの

(6) 「有料老人ホーム等に関する不当な表示」（平成 16 年 4 月 2 日公正取引委員会告示第 3 号）（抜粋）

（管理費等についての表示）

12 管理費、利用料その他何らの名義をもってするかを問わず、有料老人ホームが入居者から支払を受ける費用（介護サービスに関する費用及び居室の利用に関する費用を除く。）についての表示であつて、当該費用の内訳が明りように記載されていないもの

(7) 「有料老人ホーム等に関する不当な表示」の運用基準（平成 16 年 6 月 16 日事務総長通達第 11 号）（抜粋）

12 告示第 12 項について

告示第 12 項の「当該費用の内訳」が明りように記載されているとは、「管理費」、「利用料」等その名称から一般消費者が当該費用の用途を直ちに判別することが困難であるような名目により包括的に入居者から支払を受ける費用について、その内訳となる費目が明りように記載されているものとする（例えば、「管理費の用途は、事務・管理部門の
人件費、自立者に対する生活支援サービス提供のための人件費及び共用施設の維持管理費です。」等）。（以下、略）

13 「明りように記載されて」いることについて

(1) 告示各項において「記載されて」いるとする事項については、告示各項に掲げる表示に近接した箇所に、高齢者にも分かりやすく、目立つように記載されていなければ、それぞれ「明りように記載されていないもの」として取り扱う。（以下、略）