

都道府県
政令指定都市
中核市

住宅担当部 御中
福祉担当部

厚生労働省老健局高齢者支援課
国土交通省住宅局安心居住推進課

サービス付き高齢者向け住宅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

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。以下「高齢者住まい法」という。）第5条第1項のサービス付き高齢者向け住宅事業の登録に当たっては、同法第7条第1項第6号ニの規定に基づき、家賃等の前払金を受領する場合には、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された入居契約であることが必要とされている。

サービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けようとする者及び登録事業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、サービス付き高齢者向け住宅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）

高齢者住まい法第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。

$(1\text{ヶ月分の家賃等の額}) \times (\text{想定居住期間 (月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額})$

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となる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サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額」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、「家賃等の前払金の返還債務が消滅するまでの期間」（高齢者住まい法第17条に基づき、登録事業者が、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、書面を交付して説明する必要がある事項として、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省令・国土交通省令第2号）第20条第4号に規定するものをいう。）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）

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）
（登録の基準等）

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。

ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。

ホ 入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日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おいて、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。

- 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則
（平成二十三年厚生労働省・国土交通省令第二号）

（家賃等の前払金の返還方法）

第十二条 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・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っては、三月

二 入居者の入居後、法第七条第一項第六号ニの家賃等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。）にあっては、当該期間

2 法第七条第一項第六号ホの国土交通省令・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っては、法第六条第一項第十二号の家賃等（以下単に「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 前項第二号に掲げる場合にあっては、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ヶ月分の高齢者生活支援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ヶ月分の高齢者生活支援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 ÷ 30 × 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 × 12ヶ月 × (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ヶ月分の高齢者生活支援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ヶ月分の高齢者生活支援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

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{退去率})$
 $3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 12\text{年間} \times (100\% - 98.5\%) \doteq 7\text{万円}$

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

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$
 $3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 98.5\% \doteq 35\text{万円}$

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

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

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%）

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

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

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{想定居住期間までの残りの期間}) \times (\text{退去率})$
 $3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 11\text{年間} \times (98.5\% - 95.3\%) \doteq 13\text{万円}$

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

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$
 $3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 95.3\% \doteq 34\text{万円}$

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

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

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%）

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

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

$(1\text{ヶ月分の家賃の額}) \times 12\text{ヶ月} \times (\text{居住継続率})$
 $3\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \times 0.337\% \doteq 1,212\text{円}$

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

0万円

→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%)

$449円 \times 1.01 \doteq 453円$

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)

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

iv) 家賃の前払金の保全措置を講ずべき額

0万円

→残高は i) - ii) - iii) = 0万円

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サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が受領する額)

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

<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

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