

巻頭特集 介護施設入居の疑問に お答えします！

どこが違うか、ご存知ですか？ 「ホーム入居に必要なお金」の 最新事情を徹底解説！

有料老人ホームの入居費用は、料金内容が複雑なうえに施設によって呼び名や方式が違ふなど、多くの方々にとって悩みのタネです。最新の現状を含めた「施設入居に必要なお金」について、できるだけ丁寧に解説します。

PROFILE



樋口 国陽
ひぐち くにきよ

(株)シニアサポート
ホームあしすと入居相談室長

有料老人ホーム紹介センター「ホームあしすと入居相談室」を開設。長年にわたり数多くの相談者に最適な介護施設を紹介してきた、施設選びのエキスパート。

まずは基本を知っておきましょう 老人ホームで生活するための費用

有料老人ホームなどの高齢者住宅をお探しの方が、何よりお知りになりたいのは、やはり入居費用についてだと思います。相談室でも、費用に関するご質問を多く受けます。有料老人ホームで生活をする場合、大きく分けて入居時の費用と月々の利用料が必要です。今号の特集では、入居時にかかる費用に関してご説明します。

平成24年、改正老人福祉法が施行されたことで、有料老人ホームの入居金の考え方が大きく変わりました。入居時の費用について、従来の**権利金方式**ではなく、**前払金方式**に統一されたのです。両者の違いについては後ほど詳しく述べますが、利用者にしてみれば、複雑で分かりづらかった料金体系が一本化され、より簡明になったと言えます^{※1}。

もう一つの動向として、最近では入居時に費用が掛からない**入居時0円のプラン**を持つ施設が増えていきます。以前は入居時0円プランの施設は月額利用

料が安い施設が多かったのですが、最近では標準入居時費用が高額な施設でも入居時0円プランがあるケースが増えてきました。また、ある施設では法改正に伴い入居時の費用をすべて廃止して、月額利用料のみのプランに切り替えたケースもあります。

このように、より分かりやすく多彩なプランを選択できるようになったことは、施設をお探しの方々にとって大きなメリットだと言えるでしょう。

入居時に必要な費用以外に月々かかる費用として、基本的な月額利用料（家賃・管理費・食費）、上乗せ介護費^{※2}、介護保険の自己負担分、医療費、おむつ代、水光熱費^{※3}、雑費などがあります。有料老人ホーム入居でかかる諸費用について、以下に簡単にまとめました。

※1 ただし、今後しばらくは制度の移行期間として前払金方式だけでなく、従来の権利金方式の施設も継続して運営されます。

※2 施設によって要介護度に合わせて上乗せされる場合もあります。

※3 施設によっては管理費に含まれる場合もあります。

有料老人ホームへの入居にかかるお金

入居金（入居一時金）

入居の際に一括で支払うお金。権利金方式と前払金方式では、入居金の性格が異なります。施設により0円～1億円まで金額に幅があります。

月額利用料

入居後、月々支払うお金。費用の内訳は、賃料・管理費・食費などさまざまです。入居金が安い施設では、月額利用料が高額に設定されている場合も多いです。

介護保険負担分

介護保険サービスを受けるときは要介護度によって1割の自己負担額が変わります。住宅型老人ホームの場合は、自己負担額以外に自費分が発生する場合があります。

医療費

健康状態により金額には個人差があります。通院や入院をした場合や、施設の提携医療機関による往診を受けた場合に1～3割の自己負担が必要です。

そのほかに…

おむつ代、日用消耗品費などがかかります。電話代や新聞代など個々のニーズによる出費も考える必要があるでしょう。施設により水道光熱費が実費の場合も。

目次

巻頭特集

「ホーム入居に必要なお金」の最新事情を徹底解説！ …… 4

関東一円使える！ 見つける！ 1998件とつながるリスト

掲載情報の見方 …… 9

東京都23区 …… 10

東京都市部 …… 19

神奈川県川崎市 …… 25

神奈川県横浜市 …… 27

神奈川県相模原市 …… 32

神奈川県市部 …… 32

千葉県千葉市 …… 38

千葉県市部 …… 40

埼玉県さいたま市 …… 45

埼玉県市部 …… 47

茨城県 …… 52

栃木県 …… 53

群馬県 …… 54

山梨県 …… 55

プライバシーポリシー …… 55

入居相談FAX送信票 …… 56

ベテラン相談員のひとりごと …… 57

ご存じですか？

介護施設の種類と特徴 …… 58

ご相談からご入居までの流れ …… 59

チェック！

介護にいくらかけられる？

入居予算試算表 …… 60

2種類の料金方式 どこが違うのかご存知ですか？

入居一時金の考え方について

有料老人ホームに入居する際に施設へ支払う費用を**入居一時金**（または**入居金**）といいます。入居一時金は、専用居室や共用スペース、介護サービス等を終身利用する権利を取得するための費用で、毎月の家賃相当額や管理費等について、その全部または一部を前払金として一括で支払うものです。

介護保険制度が始まる以前は、入居一時金が数千万円と高額な施設が多くありましたが、数十万～数百万円の価格帯に設定する施設が多く、中には入居一時金0円プランがある施設や、入居時の年齢に応じて入居一時金の金額が変化する施設など、さまざまな費用形態が見受けられます。

前のページで書いた通り、法改正によりホーム入居に必要な一時金が**権利金方式**から**前払い金方式**へ変更されました。権利金と前払金、考え方が違う2つの方式について少し詳しくご説明します。

●権利金方式

権利金方式は、ゴルフの会員権と同様に考えるとよいでしょう。ゴルフをプレーする権利を買うのと同様に、ホームで生活する権利を買うという考え方です。入居一時金を払うことで、施設の終身利用権を購入します。ただし、ゴルフの会員権と違って、老人ホームの利用権は相続や転売ができません。契約した入居者が退去すると、その権利は失われます。

権利金方式を採用するホームの場合、一定期間中に退去すると、入居一時金として支払った金額の一部が返還される場合が多いです。このように、支払った費用を年数に応じて分割して計算する基本的なルールを**償却**（減価償却）と呼びます。権利金方式を採用する施設へ入居すると、入居金の一部が**初期償却**されます。入居直後に施設を退去したとしても、この初期償却分は返還されません。次に、残額を契約で定められた金額・割合で一定期間をかけて償却していきます。償却期間は施設によって異なり、入居一時金の金額に応じて、およそ3～10年と幅があります（※4）。

※4 入居一時金の償却方法は施設により異なります。詳しくは各施設の資料等をご覧ください。

●前払金方式

一方、新しく採用された**前払金方式**の施設では、入居時に支払う費用は「家賃、敷金及び介護等その他の日常生活に必要な便宜の供与の対価（以下、家賃等）」と定義されます。難しく聞こえますが、要するに、権利金方式の前提であった終身利用権を廃し、入居一時金を家賃等の前払金であると定めたのです。これによって、前払金はあくまでも預かり金であり、初期償却の対象にはならないと考えられます。

東京都は「前払金が家賃等の対価であることに照らし、前払金の全部または一部を返還対象としないことは適切でない」という指針を示しました。法的

な強制力はありませんが、自治体が前払金の初期償却を行うことは不適切だと正式に認めたことには違いありません。

クーリングオフ制度への影響も

今回の制度改正は、施設入居者にとって重要な変化をもたらします。それは、入居一時金の**クーリングオフ制度**が、さらに徹底されるということです。クーリングオフとは、入居後90日以内の退去であれば入居一時金を原則的に全額返還する保証制度です。施設入居金のクーリングオフに関しては、これまで法律ではなく厚生労働省からの政令として提示されていましたが、今回の改正では有料老人ホーム入居に際してのクーリングオフ制度を明文化しています。

仮に入居後90日以内に何らかの理由でホームを退去した場合、入居金の全額（家賃等は除く）が原則的に返還されます。今までの制度のもとでは初期

償却分は返還対象にならなかったことを考えると、より利用者側に有利な内容だと言えます（※5）。

支払いの方式が変化しても、居室や施設を終身利用できることには変わりありません。前払い期間を過ぎても、新たに前払い家賃を払ったり、月額利用料の金額が高くなったりすることはありません。仕組みが複雑で利用者にとって理解が難しかった入居一時金のあり方が、よりシンプルに分かりやすくなったことは喜ばしいことです。

なお、現在は制度の移行期間であり、両方の方式が混在している過渡的な状況です。大手の有料老人ホームは徐々に権利金方式から前払い金方式へ転換しつつありますが、既存の多くのホームでは未だに権利金方式を採用しているようです（※6）。

※5 自治体によって法令の解釈が微妙に違うために、クーリングオフの対象を入居一時金全額と定めていたり、終身利用権や前払い分の施設利用料などのみ限定しているなどの違いがあります。

※6 平成24年以降に新設された有料老人ホームでは前払金方式が採用されています。

2つの支払い方式の違いとクーリングオフ

権利金方式

入居時に、まとまったお金（入居一時金）を支払うことで居室などの終身利用権を購入する方式です。

●初期償却がある

初期償却が設定されており、その残額を一定期間を通して償却します。90日以内に退去した場合でも初期償却分は返還されません。

前払金方式

入居時に、一定期間分の家賃相当額を前払いする方式です。

●初期償却が無い

前払金はあくまでも家賃等の預り金であるため、初期償却の対象にはなりません。90日以内に退去した場合、前払金は原則として返還の対象となります。

有料老人ホームのクーリングオフ制度について

元々は悪質な販売者や事業者から消費者を守るための保障制度です。

クーリングオフ制度によって、施設入居後に何らかの理由で退去した場合、原則として入居時に支払った前払金が返還されます。今回の老人福祉法の改正により、前払金はクーリングオフの対象と考えられるようになりました。



ホームを検討する際、 どのように考えればいいのか？

経済性とサービス両方を検討する

入居時の費用にはさまざまな形態があります。入居時0円プランだけの施設、何種類かの入居一時金（または前払金）を選択できる施設など、各有料老人ホームによって多種多様です。

入居時の費用と月額利用料は、反比例の関係にあります。入居金0円プランで入居した場合、月々の家賃が高くなります。逆に、入居金が高額なプランを選んだ場合は、月々支払う家賃が安くなります。

その結果、長期間のご利用を前提にご入居される場合は、入居時に前払金をたくさん払った方が家賃の総支払額は安くなります。また、数年のご利用を想定する場合は、入居時0円プランで月々の家賃を多く支払うプランの方が総支払額は安くなります。

従来型の権利金方式を採用する施設の場合、初期償却分がありますから、短期間の利用だと割高になる可能性があります。入居検討する際に、利用期間

をある程度想定してプランを選ぶことが大切です。

ご相談者様から「どれくらいの入居期間を想定して試算すればよいか」と尋ねられた際、私どもでは、厚生労働省による平均余命表を元に、ご入居者様の平均余命を予想してアドバイス差し上げます。最低でも平均余命までの年数の利用を想定して、なるべく長めの計画を立てることをおすすめしています。

施設を選ぶ際、費用が安いなどの経済性は重要ですが、サービスの中身はもっと重要です。お元気な方が多い施設、認知症の介護に長けている施設、医療サポートの充実している施設など、施設にはそれぞれ特色があります。実際に複数の施設を見学したうえで、入居一時金の仕組みやサービスの中身を各施設の相談員に確認しましょう。私どもの相談室では、ご相談者様に、最低でも3か所以上の施設を見学することをおすすめしています。複数の施設を比較することでご自身の好みが整理できるうえ、カタログからは分からない情報を知ることができます。

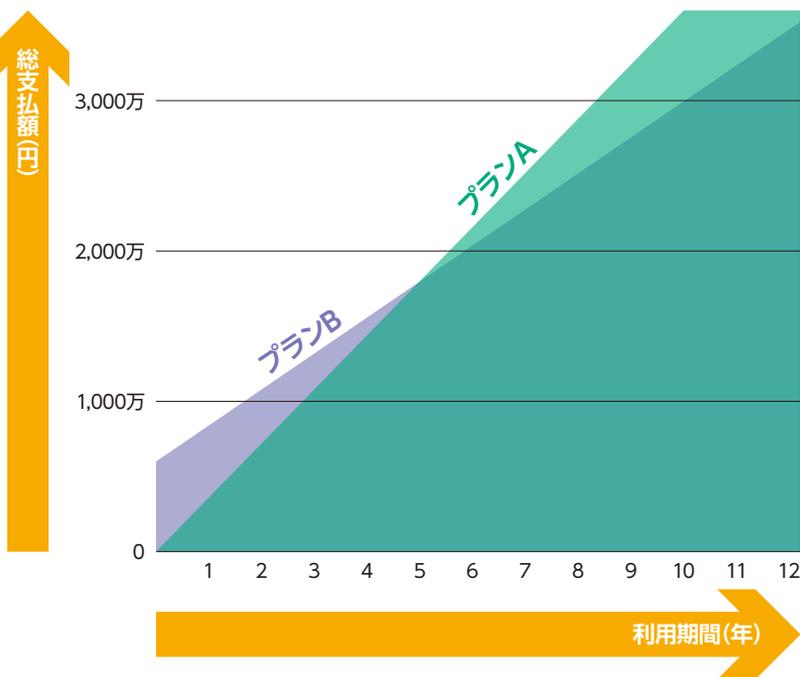
例えば
2つのプランを
比較してみると…

プラン
A 入居一時金：0円
月額利用料：30万円

プラン
B 入居一時金：600万円
月額利用料：20万円

つまり…

入居期間が5年未満であれば、
プランAが
より経済的だといえます。



ホームあしすと
入居相談室

☎ 0422-22-1501 <http://senior-support.co.jp>

受付10:00~19:00 (日曜・祝日は休み*) FAXでも24時間受付中。P56参照
*メッセージを残していただければ折り返しご連絡させていただきます。