

巻頭特集 プロ相談員が教える「老後の住まい」のキホン

目次

巻頭特集 専門家がズバリお答えします! 「施設入居に必要なお金」の疑問を解決! ... 4
1都3県 使える! 見つかる! 1858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 ... 22
神奈川県川崎市 ... 30
神奈川県横浜市 ... 34
神奈川県相模原市 ... 40
神奈川県市部 ... 41
千葉県千葉市 ... 46
千葉県市部 ... 48
埼玉県さいたま市 ... 53
埼玉県市部 ... 56
プライバシーポリシー ... 63
入居相談FAX送付票 ... 64
いざというとき慌てないために ご存知ですか? 老後に必要な“6つの備え” ... 65
介護施設の種類と特徴 ... 68
ご相談からご入居までの流れ ... 69
チェック! 介護にいくらかけられる? 入居予算試算表 ... 70

専門家がズバリお答えします! 「施設入居に必要なお金」の疑問を解決!

施設探しにおいて、有料老人ホームの入居費用は料金内容が複雑なうえ、施設によって方式や呼び名が違うなど、混乱を招きがちです。そこで、「施設入居に必要なお金」について、最新情報を踏まえて徹底的に解説します。

PROFILE



樋口 国陽 ひぐち くにきよ (株)シニアサポート代表

長年にわたって数多くの相談者に最適な介護施設を紹介してきた、介護施設選びのエキスパート。自治体や企業向けの講演会も数多く行う。

施設に入居するためには、一体いくら必要…?

本誌をお読みになっている皆さまは、有料老人ホームなどの施設入居をご検討されているご本人さまか、そのご家族さま、または介護職に携わる皆さまであろうと推察します。10年以上にわたり「ホームあしすと入居相談室」を運営してきた株式会社シニアサポートでは、そうした皆さまの一助になればと、関東一円でご案内可能な介護施設リストとして、本誌『ホームあしすと』を定期的に発刊しております。

ご承知の通り、新しいお住まいを探すには大変な労力と時間をかけなければなりません。また、数ある高齢者向け住宅から、ご希望にかなうものを探し出すには、多くの専門知識が不可欠です。施設を選ぶ際のポイントはいくつかありますが、皆さまが何にもましてお知りになりたいのは「施設入居のためにいったいいくら必要なのか?」という点に尽きるのではないのでしょうか。実際に、私どもの相談室でも入居費用に関するお悩みやご相談を伺う機会は数多くあります。手始めに、施設への入居にかかるお金の内訳を以下にまとめてみました。少し具体的なイメージがつかめてきたでしょうか?

今回の巻頭特集では、施設入居にかかる費用、とりわけ、難しくて分かりにくいと思われがちな「入居時に必要なお金」について取り上げてみました。

多くの人が施設選びの際に混乱する一つの原因は、その契約方式の複雑さにあります。その中でも特に、入居費用に関しては施設ごとに「入居金方式(=権利金方式)」と「前払金方式」という2種類の料金体系が混在しているうえ、施設によってその呼び名が異なるということではないでしょうか。次ページより、さらに詳しく解説を加えてまいります。



有料老人ホームへの入居にかかるお金

入居金・前払金

入居する際に一括で支払うお金です。施設によって「入居金」「入居一時金」など、呼び名はさまざまです。権利金方式と前払金方式の2つが混在していて、それぞれ別のものです。その金額は、施設によって0円~1億円以上と幅があります。

月額利用料

入居後に月々支払うお金です。費用の内訳は、賃料、サービス費、管理費、食費などさまざまです。多くの場合、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ます。施設によっては、入居金が無い月額利用料プラン(入居金0円プラン)がある場合も。

介護保険自己負担分

介護サービスを利用するには、かかる費用の1割(一定以上の、所得がある場合は2割)の自己負担が求められます。要介護度によって利用可能なサービスの量(支給限度額)が決まっています。

医療費

通院や入院した場合や、提携医療機関による往診を受けた場合の医療費は、年齢と所得に応じた自己負担割合(1~3割)が定められています。ほかに、超過額を還付する高額療養費制度もあります。

そのほかに

おむつ代、日用消耗品費などの雑費が必要です。電話代や新聞契約料など、各々のニーズや生活スタイルによる出費も考えなければなりません。施設によって水光熱費が実費請求される場合も。

入居時に支払うお金の「2つの方式」について

老人ホームへの入居時に支払うお金は、入居金（入居一時金）、前払金、敷金、保証金の4つに大きく分類できます。このうち、敷金と保証金は賃貸物件と同様、退去時に返還される預かり金です。ごく簡単にいうと、**入居金と前払金の違いは初期償却の有無です。**

平成24年に老人福祉法の一部が改正されて、有料老人ホームに入居する際に支払われる費用について、新しい規定が設けられました。改正の要点は次の2つです。

①権利金等の受領は原則的に禁止

②短期間で契約を解除した場合、前払金を返還する

従来、入居時の費用には**権利金方式**が採用されていました。これは、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買うという考え方で、例えるなら、ゴルフの会員権に似たものだとお考えください。ただし、老人ホームの利用権は、ゴルフ会員権と違って相続や転売ができません。

家賃やサービス費などと異なり、権利金は施設によってその内容が不明確であることから、一部でトラブルの原因にもなってきました。そこで、この法改正によって、家賃、敷金および介護サービス費等

の費用のみが受領可能となり、従来の権利金の受け取らないよう義務付けられました。新しい支払い方法として登場したのが**前払金方式**です。先ほどご説明した通り、権利金方式の入居金と前払金の違いは初期償却があるかないかです。

入居時に支払ったお金は一定の期間をかけて少しずつ償却されます。権利金方式の場合、初期償却される金額（支払い総額の3割程度）がホームを終身利用するための権利金に相当し、残りの金額が償却期間中の前払い家賃であると考えられると分かりやすいと思います。

一方、前払金方式の場合は、初期償却がないので、支払った総額がすべて前払い家賃であるといえます。支払ったお金が一定期間をかけて償却されるのはどちらの方式もいっしょです。償却期間は施設によって異なりますが、法律で定められた想定居住期間（過去の運営実績における利用者の平均居住月数から算出）から導き出されます。運営実績を持たない新規施設では、厚生労働省の高齢者白書に示された入居期間の平均値である、約5年を償却期間に設定する施設が多いようです。

償却制度を正しく理解していますか？

左ページでご説明した通り、入居費用には権利金方式と前払金方式の2種類があります。平成24年施行の改正老人福祉法により前払金方式が定められたとはいえ、この法律には罰則規定がないため、それ以前に開設された施設に加えて、最近新しくオープンした施設でも、依然として権利金方式の入居金を設定しているケースも少なくありません。現状では、権利金方式と前払金方式それぞれを採用する施設が混在していて、同じ運営会社でも施設によって別の方式を採用しているといったケースも見受けられるほどです。こうした状況は、施設を選ぶ側からすると混乱を招いてしまいそうです。

繰り返しになりますが、2つの方式の違いは、初期償却の有無にほかなりません。こう考えてみてください。初期償却のある権利金方式の施設と、初期償却のない前払金方式の施設で、同じ金額を支払って、償却期間中の同じ時期に退去したと仮定すると、初期償却がない分、後者の方が返還金額が多くなります。

利用者から支払われた入居費用は契約が満了になる（または減価償却される）までは、運営会社にと

って売上げではなく、あくまで預かり金です。支払ったお金を正しく管理してくれるかどうか非常に重要です。※

入居時に支払う費用の償却割合および償却期間や、預かり金の保全方法（銀行預託など）については、各施設が作成する「重要事項説明書」という書面にすべて記載されています。高い金額を支払うのですから、契約の際には必ずこれらの情報を確認しておきましょう。

※公益社団法人 全国有料老人ホーム協会に加盟する施設では、万一の際に、基金から保障金が支払われます。

2つのキーワード

1 減価償却

支払った金額を一定のルールに基づいて少しずつ分割して費用化する算出方法のこと。施設によって、お金を支払った時点で、そのうちの何割かが初期償却される場合がある。

2 返還金制度（クーリングオフ）

消費者を保護するための保証制度。施設入居後90日以内に何らかの理由で契約を解除した場合、原則として、入居時に支払った全額（期間内の家賃等は除く）が返還される。

入居費用の2つの方式

権利金方式

入居一時金として、ある程度まとまったお金を払うことで、専用居室や共用スペースの終身利用権を買うという契約方式。**初期償却があり、残りの金額を一定の期間で償却していく**仕組み。初期償却の割合と償却期間は施設によって異なる。初期償却30%、償却期間5年（60カ月）程度の施設が最多。

例えば

入居金900万円、償却率30%、償却期間5年の場合
→入居時に、30%にあたる270万円を初期償却する
→残りの630万円を5年（60カ月）かけて償却する

前払金方式

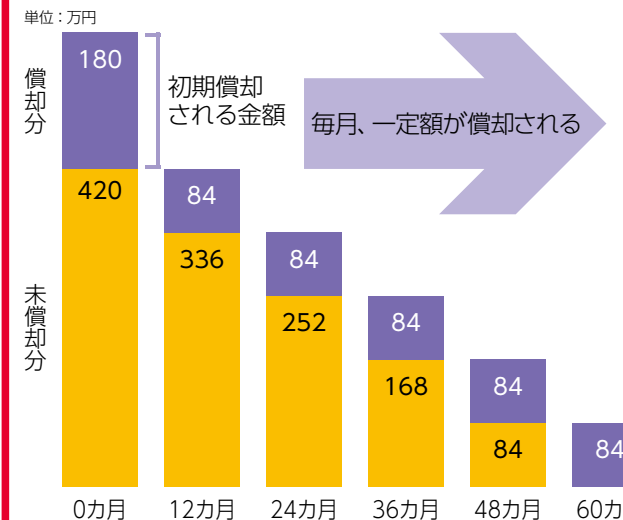
入居時に支払うお金の全額が前払い家賃である支払い方式。**初期償却がなく、支払った全額を一定の期間で償却していく**。利用者の資産保護を目的に、平成24年の老人福祉法改正によってできた新しい仕組みで、支払う費用は「家賃、敷金および介護等そのほかの日常生活上必要な便宜の供与の対価」と定義されている。

例えば

入居金900万円、償却期間5年の場合
→900万円を5年（60カ月）かけて償却する

入居一時金の償却について具体例を見てみましょう

例えば……入居一時金600万円、初期償却30%、償却期間60カ月の場合……



返還金の計算方法

入居一時金×(1-初期償却率)
÷償却月数×(償却月数-入居月数)=返還金
もしも1年で退去すると…

$$600万円 \times (1 - 0.3) \div 60 \times (60 - 12) = 336万円$$

情報を整理して、後悔しない住まい探しを

入居金の2つの方式についてご説明してまいりました。近年、多くの施設で、**入居金プラン**と**月額利用料プラン（入居金0円プラン）**のいずれかを選ぶことができます。前者は、入居時にまとまったお金を払うことで、月々の利用料を安く抑えられる利点があります。一方、後者は初期費用がかからない代わりに、月額費用が割高になります。一般的に、想定居住期間（＝償却期間）を超えて利用する可能性がある場合、入居金を払った方が総支払額が抑えられます。総支払額は、ご退去までの期間で決まります。ご入居者さまが、大きな持病がなく健康な場合、長期間のご利用を考慮して、入居金プランを選択するのが得策といえるでしょう。

しかし、これはあくまでも可能性の話であって、絶対と言い切ることはできません。最近では100歳を超えてお元気な高齢者も多く、90歳を超えて、2～3年のつもりでご入居されたところ、10年以上お元気で過ごされることも多いです。その場合、総支払額を考えると、償却期間後も家賃が安いままで居ら

れる入居金プランの方がお得になるというわけです。

その際にもしも、初期償却がない前払金プランを選ぶなら、短期間で退去しても損をすることがありません。さらに、償却期間を過ぎてもそのままの家賃で住み続けられるのもメリットです。もしも、初めからある程度長く利用するお考えならば、入居金の「償却あり」プランと「償却なし」プランのどちらでも構わないでしょう。

一般的に、入居時にまとまった金額を支払う施設の方が、介護等のサービス（人員体制）が手厚く、共用スペースなどの設備のレベルも高い傾向にあります。充実した設備面や手厚いサービスを望むなら、ある程度入居金を払う必要があるでしょう。数年しか利用せずに損してしまうかも…と不安に思われる場合は、前払金方式の施設を選べば安心です。

もちろん、入居金の金額だけで施設を選ぶわけではないので、あくまでも施設選びの一つの要素に過ぎません。いちばん重要なのは、ご本人さまが何を望んで施設へご入居されるかを見極めることです。

もしも迷ったときには… ホームあしすと入居相談室

「ホームあしすと入居相談室」では、老後の住まい探しのご相談をお受けしております。介護業界を知り尽くしたプロの視点から、お一人おひとりに最適な施設を探し、親身になってご提案いたします。施設の見学、ご契約、アフターフォローまで、万全の体制であらゆるご相談にお応えいたします。

まずはお気軽にお電話ください

0120-428-165
シニヤ イロゴ
0422-22-1501

営業時間 **10:00～19:00** ●定休日/日曜・祝日*

*メッセージを残していただければ折り返しご連絡さしあげます。



プロの観点で
ご提案します

親身になって
万全サポート

相談費用は
いただきません

ホームあしすと



<http://senior-support.co.jp>



●twitter & facebookも更新中!

●Webにて弊社バックナンバーを公開中!