

ホームあしすと Vol.3

〔有料老人ホームの入居費用について詳しく説明！〕



今回は有料老人ホームのご入居時の費用について、詳しくお話しをさせていただきます。高齢者住宅での入居時費用で一番解りづらいのが、入居金一時金の仕組みではないでしょうか？サ高住や一部の有料老人ホームはアパートや賃貸マンションの契約でなじみのある建物賃貸借契約を交わすことでご入居できます。しかしほとんどの有料老人ホームは利用権方式が主流です。

利用権契約とは入居一時金を支払うことで、居室や共有スペースを終身的に利用できる権利を得るための契約形態です。利用権契約を判りづらくしているのは、この入居一時金が0円の契約がある施設が多くなっている事だと思います。この辺りからご説明しましょう！

利用権契約でのご入居費用

利用権契約で支払う入居一時金とは、家賃相当額を入居金一時金として最初に一括で支払い、月々の費用を抑えることで、長期間利用された場合でも、費用負担の心配が減る仕組みとなります。

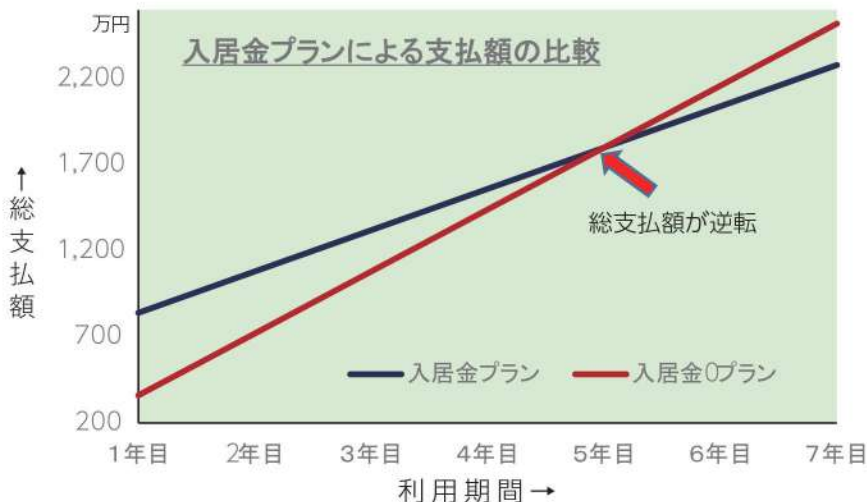
ここで例でご説明しましょう。

入居金0円プラン：月額30万円
入居金600万円プラン：月額20万円

上記の2つの料金プランを設定している施設があるとします。この施設に5年間入居した場合、総支払額はどちらも1,800万円となります。しかし5年目以降の支払でかなり差が出ます。



これを図に表すと下図になります。赤い矢印の5年目のところで入居金プランと入居金0プランの総支払額が逆転します。



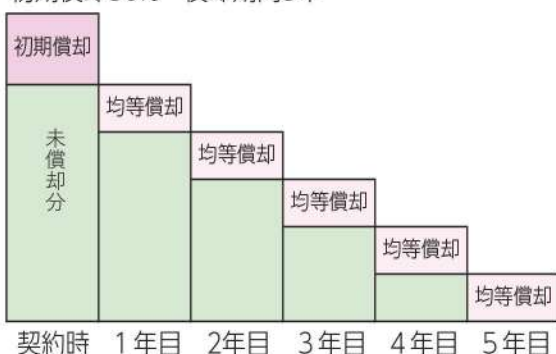
5 初期償却と償却期間

入居一時金の仕組みで説明が必要なものに償却があります。入居金プランのある老人ホームでは初期償却という仕組みを作っているところが多く、5年償却・初期償却30%という施設が平均的です。この仕組みを前頁の施設で説明すると、入居金600万円を支払うと30%の180万円は、入居して3か月後（※参照）には戻ってこないお金となります。残りの70%の420万円を5年かけて償却します。償却についてグラフにすると下のようになります。数年前に法律が変わり、原則として入居金から初期償却を無くして均等償却とすることになりました。しかし法令の解釈が違い、初期償却のない老人ホームと初期償却のある老人ホームが実際には混在しています。

※3か月後とはクーリングオフがあるからです。法律で老人ホームを3か月未満で退去した場合、利用期間分を差し引いて入居金は返金されます。

この施設のように入居金に初期償却がある場合では5年以内に退去した場合は、入居金無しのほうが総支払額は少なくなります。

初期償却30% 償却期間5年



初期償却なし 償却期間5年



◎ 初期償却

初期償却とは、老人ホームが入居一時金から入居時に一定割合をもらう仕組みのことです。初期償却の割合は入居金の10~30%程度としているところが多いです。償却期間が長い施設は償却率が低い傾向があります。グラフにすると上のようになります。最近はこの初期償却のない施設もあります。

(一□コラム参照)

◎ 償却期間

入居一時金のある老人ホームには償却期間が設けられています。期間はそれぞれの施設が根拠のある想定居住期間を設定することになっています。おおむね5年~10年くらいで設定されています。考え方は上図でご確認ください。自立型の施設は長く設定されていることが多いです。

入居金プランと入居金なしプランどちらを選ぶかは、どれくらいの期間利用するかが選ぶ基準になってしまいますが、人の寿命は計れませんので、判断が難しいところです。ご年齢や持病の有無などで、5年以上のご利用を考えられる方は入居金プランを選んだ方が良いでしょう。

逆に超高齢の方や重篤なご病気をお持ちの方、特別養護老人ホームへの入居待ち等をされていて、5年以内の転居もあり得るとお考えの方は入居金0プランを選ばれるほうが良いでしょう。



一言コラム

入居金について法令では、「権利金その他の金品を受領してはならない」と定められています。入居金の初期償却がこれに抵触するのではないかと問題になりました。実際に法令を運用するのは自治体です。そこで一都三県ではどう解釈しているかをご説明しましょう。東京都は「初期償却は不適切」と言いながらも、事業者に義務付けも罰則もしていません。埼玉県は不適切と判断し新規事業者に対しては一切認めないとしていますが、法改正前に開設されたホームには認めています。神奈川県と千葉県は明確な算出根拠が示されることを条件に認めています。「入居金0円プラン」も同時に設定するよう求めています。このように自治体によって初期償却の扱いが異なります。



§ 入居一時金が減額されるプラン

ここまで、入居金プランと入居金0プランの説明をしてきました。最近の施設は入居金プランが何種類か選べ、入居金0プランもあるような施設が増えていきます。

下表のようなホームがあったとします。入居金プランAは入居一時金を支払うことで家賃相当額がすべて減額され、管理費と食費のみ月額利用料を支払います。

	入居金	家賃	管理費	食費	月額利用料計
入居金プランA	600万	0	15万	5万	20万
入居金プランB	300万	5万	15万	5万	25万
入居金プランC	0	10万	15万	5万	30万

入居金プランBは入居一時金を減額することで家賃相当額が毎月5万円加算されます。入居金プランCは入居一時金を一切支払わないので、毎月家賃全額を支払うことになります。この様に何種類かの支払プランから選んで契約することのできる施設も多いです。

§ 入居金一時金の保全

ご入居金（前払金）を支払い、償却期間中に退去せざるを得なくなったような場合、昔はホームと利用者間で入居金返却についてトラブルになることがあったようです。このような状況を解消するために2018年に老人福祉法が改正されました。これによりすべての老人ホーム運営法人は、家賃や入居金といった名目で、前払金として一括して受領する場合について、金融機関や全国有料老人ホーム協会などと連帯保証委託契約を結ぶことで、

万一の際に未償却部分の入居一時金が保全されています。ご入居を検討されている方は見学时や契約時に、保全方法や償却期間内での退去の場合の入居一時金の返却方法等を確認するようにしましょう。



賃貸借契約の入居時費用

サ高住などの建物賃貸借契約での入居時費用については、入居時に敷金2~6カ月分を預けます。ご退去時に預けた敷金が返還されます。賃貸マンションの退去と同じなので基本的には退去時に居室のクリーニング費用がかかります。利用していた期間よりも居室の痛みが激しい場合は修繕費がかかる場合があります。

サ高住の多くは複数年の期間契約となりますが、自動更新で更新料もかからないところもあります。ご見学时に確認をするようにしましょう。

9 入居一時金のメリットについて

今回、入居一時金のメリットは、長く利用する場合に支払総額を抑える事ができるとお伝えしました。しかし入居金の高いところと安い（無い）ところの違いにはもう一つの見方があります。施設の価値を比較する目安になると私どもは考えております。

東京の同じ地域に二つの介護付き有料老人ホームがあるとします。

A：入居金1000万円 月額20万円

B：入居金 0円 月額20万円

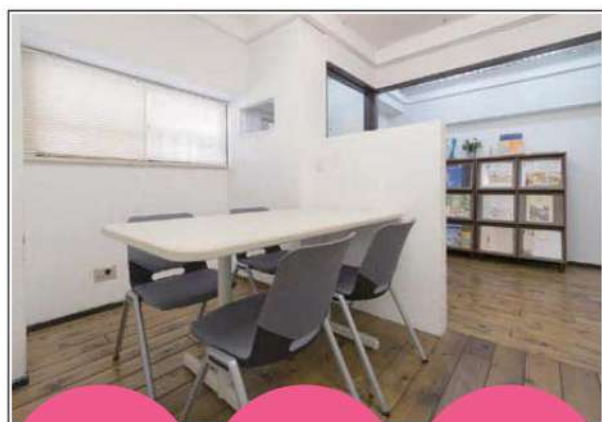
どちらも介護付き有料老人ホームとしての認可を持っているので、人員配置が3：1以上の介護する職員が働いています。ともにお部屋は個室です。それでいて、Aは入居金1千万円：月額20万円、Bは入居金0で同じ月額費用になっています。

この1千万円はAが介護付き有料老人ホームの基準以上（人員配置やリハビリ職員の配置等）のサービスや、充実した居室や共有設備を提供している事で付加されている対価という見方ができます。この価格の差がBと比較したときのAの価値です。

今回の比較でBが決して悪い施設だと言っているわけではありません。Bは法令で定められている必要十分なサービスを行っている施設です。

ご入居を検討されている方がより高いレベルのサービスや良い環境を求めておられる場合は、Aのような付加価値を付けている入居金のある施設がご希望の施設に近いと思います。老人ホームをお探しの方にとって、入居一時金はどのような施設を探すかの一つの目安です。

入居金を設定している施設の意味、入居金無しで入ることが出来るところとの差、施設を比較検討するにはいろいろな知識が必要です。こんな時にこそ私どもへご相談ください。ご入居検討されている方のお身体の状況やご予算などを丁寧に伺い、施設の特徴の違いや価格の差を経験を踏まえてしっかりとアドバイスさせて頂き、ご入居者様にとって合った施設をご提案させていただきます。



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
いたしません

もしも迷ったときは… ホームあしすと入居相談室へ

高齢者住宅のちょっとした疑問やご質問などがありましたら、「ホームあしすと入居相談室」へご相談ください。ショートステイのお手伝いも致します。

お陰さまで武蔵野市吉祥寺にて創立17年目となりました。施設を知り尽くしたプロの視点から、お一人おひとりに合った施設を探し、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、万全の体制でご相談にお答えします。まずはお気軽にご連絡をください。お待ちしております。

〒180-0004東京都武蔵野市吉祥寺本町1丁目28-6-107
迦葉武蔵野第3

ホームあしすと
入居相談室

☎ 0120-428-165 <http://senior-support.co.jp/>

受付10:00~19:00 (日曜・祝日は休み*)

ホームあしすと

