

# ホームあしすと

Vol.23

## とっても大切！ 有料老人ホームでかかるお金のはなし

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今回は解説いたします。

### 施設に入居するためには、一体いくら必要…？

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。施設に入居してからかかる費用について以下にまとめて見ました。

### 有料老人ホームへの入居にかかるお金

#### 入居時にかかる費用

##### 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。

#### 月々にかかる費用

##### 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）がある場合もあります。

##### 医療費

提携医療機関による健康管理契約締結して定期的に受診します。この場合は医療費として毎月請求されます。また通院や入院した場合も医療費が掛ります。年齢と所得に応じて自己負担割合（1～3割）が定められています。

##### 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～3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。

##### 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あります。

上表のうち、難しくて分かりにくいと思われるがちな「入居時に必要なお金」について少し詳しくお話ししていきましょう。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。まずはその辺りのご説明から始めましょう。

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。入居金と前払金の違いは初期償却の有無です。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。



### 入居一時金の二つ方式

#### 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ヶ月）程度の施設が多い。

例えば

入居金600万円、償却率30%、償却期間5年の場合→入居時に、30%にあたる180万円を初期償却する→残りの420万円を5年（60ヵ月）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との対価」と定義されている。

例えば

入居金600万円、償却期間5年の場合  
→600万円を5年（60ヵ月）かけて償却する

2つの方式の違いは、初期償却の有無にほかなりません。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（銀行信託預金など）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、万一の際に同協会の基金から保障金が支払われます。

## 入居一時金の償却についての具体例

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……

単位：万円



### 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×(1-0.3)÷60×(60-12)=336万円**

### 減価償却とは

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。

入居一時金の償却についてご説明しました。用語としての老人ホームの減価償却を簡単に説明したのは上のコラムの通りです。

もう一つ知っておきたい老人ホームの費用に関する用語として、短期解約特例制度（クーリングオフ制度）があります。

有料老人ホームの入居してから90日間であれば、クーリングオフを利用して入居時に支払った入居一時金は原則、全額返還されることになっています。クーリングオフ制度は消費者を保護するための保証制度で老人福祉法に定められています。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入居金全額（期間内の日割家賃等は除く）が返還されます。

## 月々にかかる費用

施設のパンフレットやインターネット上のホームページに書かれている月額利用料とは①家賃+②管理費+③食費（1か月30日とした場合）=月額利用料となる場合がほとんどです。月額利用料はすべてのご入居様が支払う費用になります。最初のページの表の通り、その他にかかる費用としては介護保険自己負担費用・医療費等いろいろあります。これらを全部足して月額利用料以外にかかる費用として私たちはご検討者様にお伝えするのは要介護度1で介護保険医療保険負担割合が1割負担の場合4~5万円とお伝えすることが多いです。負担割合が2割・3割の場合はまた変わってきますので尋

ねください。

月々にかかる費用については、ホームあしすとNo.17で、詳細にご説明しています。詳しくお知りになりたい場合は弊社相談室までご連絡いただくか、ホームページに掲載しておりますのでそちらからご覧いただくと幸いです。



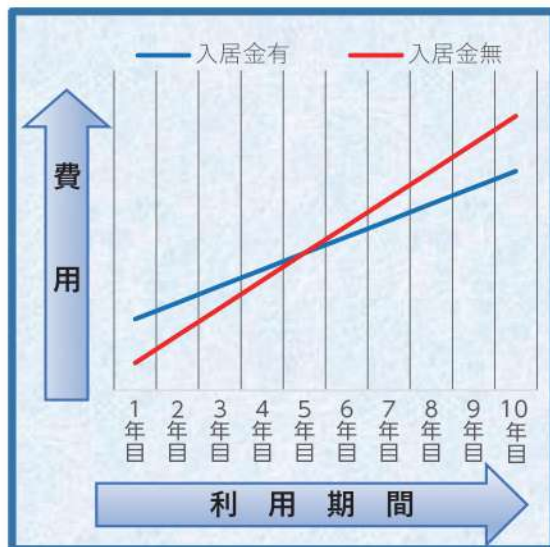
## 入居一時金ありと無し どっちがお得？

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）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、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。このあたりをグラフにすると、右のようになります。縦軸を総支払額、横軸を利用期間としています。このグラフのとおり、大体の施設では償却期間を境に総支払額が逆転します。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。

最近では100歳を超えてお元気な方も多くおられ、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に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。その際に初期償却のない前払金プランの施設を選べるなら、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。

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

費用と利用期間の相関図



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、ご本人さまにとって何を望んで施設へのご入居を検討されるかを見極めることだと思います。



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

## 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。ショートスティのお手伝いも致します。

お陰さまで武蔵野市吉祥寺で開業19年目を迎えました。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。

高齢者向け住まい紹介事業者届出公表制度 届出番号：20-0122

〒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（吉祥寺駅北口徒歩5分）

ホームあしすと  
入居相談室

0120-428-165

受付10:00～19:00（日曜・祝日は休み※）

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

ホームあしすと