

2019年3月号
FP 武蔵野グループ



NPO 法人 FP 武蔵野グループ
NPO 法人ら・し・さ理事
CFP、終活アドバイザー
三谷ますみ

介護付き有料老人ホームの入居費用が気になる

有料老人ホームへの入居を考えたときに気になるのが費用についてです。有料老人ホームに入居する際には、「初期費用」と部屋代や介護サービス代等の「毎月の支払い」が、自身の預貯金や年金で賄えるかをしっかり把握しておくことが重要です。

今回は、有料老人ホームの入居一時金と償却の仕組みについてお話をします。

有料老人ホームの「入居一時金」とは

多くの利用権方式の有料老人ホームでは、月々に支払う料金とは別に入居時に専用居室や共有スペースを利用する権利を得るために「入居一時金」といわれる初期費用の支払が必要になります。

その金額は、0円～数千万円までと千差万別、都心か地方か、また、入居時の年齢によって異なる場合もあります。

初期費用として支払った入居一時金は規定により決められた月数に応じて取り崩され（償却され）、期間経過後はゼロとなり、返還金はなくなります。

この入居一時金と初期償却※に関してはトラブルが多発していましたが、2013年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正がなされ、入居一時金は「家賃等相当額の前払い金」と規定され、その算出根拠も明示され、不則の

事態で施設を退去しなくてはならない場合などの返還金についても重要事項説明書等に明記されるようになりました。（※初期償却とは入居と同時に即、入居一時金から償却(差し引かれる)金額)

また入居 90 日以内の退去者にはクーリングオフが適用され初期償却をせずに、生存・死亡に関わらず全額返還することが義務づけられました。

初期償却については禁止されてはおらず、各地方自治体で解釈が異なっています。東京都では「有料老人ホーム設置運営指導指針」を改正し、前払い金から初期償却をおこなうことは不適切としており、既存施設についても経過措置がとられています。神奈川県では初期償却を認めただうえで、月額払い方式との選択制を義務づけています。埼玉県では初期償却は認めるものの、償却期間内に退去した場合はその分を全額返却するよう求めています。

有料老人ホームへの入居を希望する方は、いくつかの施設を比較検討することだと思いますが、一時金の仕組みについても、しっかり目を通しておくようにしましょう。

入居一時金の一部は償却(返還)される

施設によってはかなりの高額となる入居一時金ですが、その返還金は、以下の計算式で算出されます。初期償却有と無の比較も載せてみました。償却期間は事業者によって異なりますが、数年～20 年程度が一般的です。介護付有料老人ホームのほうが住宅型有料老人ホーム等に比べ償却期間が短い傾向が見られます。

もし償却期間内に何か事情があって退去しなくてはならなくなった場合、一時金の一部は、実際に入居した期間に応じて返金されます。詳しい計算式は下図のようになります。

返還金の計算

$$\cdot \text{初期償却有の返還金} = \{ \text{入居一時金} - (\text{入居一時金} \times \text{初期償却率}) \} \times \frac{(\text{償却月数} - \text{入居月数})}{\text{償却月数}}$$

$$\cdot \text{初期償却無の返還金} = \text{入居一時金} \times \frac{(\text{償却期間月数} - \text{入居月数})}{\text{償却期間月数}}$$

初期償却額	20%	0%	20%	0%	20%	0%
入居一時金	1,000 万円	1,000 万円	1,000 万円	1,000 万円	1,000 万円	1,000 万円
初期償却額	200 万円	0 万円	200 万円	0 万円	200 万円	0 万円
償却月数	72 ヶ月	72 ヶ月	72 ヶ月	72 ヶ月	72 ヶ月	72 ヶ月
入居月数	12 ヶ月	12 ヶ月	60 ヶ月	60 ヶ月	72 ヶ月	72 ヶ月
返却金	666 万円	833 万円	133 万円	166 万円	0 万円	0 万円

※入居後早い時期の退去、死亡では初期償却の有無で返還金額に大きな差が生じます

有料老人ホームの入居一時金をめぐる動き

「入居金ゼロ」のホームも増えてきています。ただし入居一時金がない施設では、その分家賃が割高に設定されているところもあるため、結局「いくら払うことになるのか」を慎重に判断する必要があります。

最近増加しているサービス付き高齢者住宅も「入居金ゼロ(敷金 1~6 か月分ほど必要)」なので、価格的には合理的です。

このところの傾向として、入居一時金は安くなる傾向にあります。

今回は入居一時金と償却のみ触れましたが、有料老人ホームの費用は月額の手払いもあります。次回、担当のチャンスがあればお話をしたいと思っています。

以上