

ステップ
5

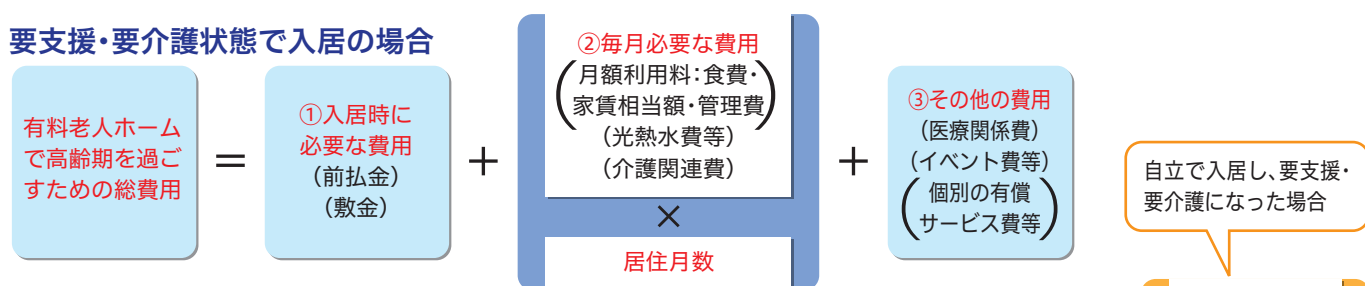
資金計画は立っていますか？

ホーム入居に関するトラブルで多いものは、費用に関することです。入居時、入居後、介護が必要になったとき、退去時等、それぞれの時点において必要な費用や返還金について確認し、可能であれば金融機関や専門家にも相談し無理のない資金計画を立てておくことが大切です。

(コラム:資金計画を立てましょう 30ページ参照)。

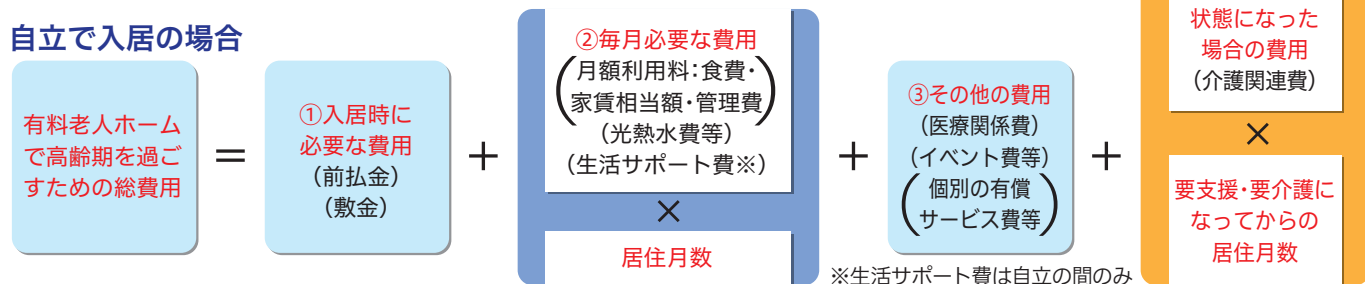
●ホームで必要な費用の一例

要支援・要介護状態で入居の場合



自立で入居し、要支援・要介護になった場合

自立で入居の場合



※生活サポート費は自立の間のみ

ホームが受領できる料金は、老人福祉法で「家賃」「敷金」「介護等その他の日常生活上必要な便宜の供与の対価」に限られており、これに当たらない「権利金」の類の金品をホームが受け取ることは禁止されています。ホームから求められたものが何のための費用なのか、返却されるのかされないのかをあらかじめきちんと確認することが大切です。

① 入居時に必要な費用

●前払金【前払金方式(7ページ参照)を選択した場合】(ホームに支払います)

一定期間の家賃等をホーム入居時に前もって支払うものです。サービスの対価が含まれる場合には消費税が徴収される場合があります。

- ・退去により契約が終了した場合の返還金がいくらになるか確認しましょう(26ページ参照)。
- ・ホームによっては、前払金を初期償却(※)する場合があります。重要事項説明書などにより初期償却の有無を必ず確認しましょう(23・24ページ参照)。

※ 初期償却とは、前払金の全部又は一部を、ホームに入居した日から3か月(短期解約特例期間)が経過した後すぐに償却(事業者が売上に計上)し、ホームを退去した場合に、入居期間の長さに関わらずこれを返還しないことをいいます。

ホームを退去した際の前払金返還に関する消費者トラブルが非常に多いことを受け、2012年の老人福祉法改正で**短期解約特例**が法律に明記されました。これにより、全てのホームで、入居日から3か月以内に契約解除・死亡により退去した場合は、前払金のほぼ全額(支払った前払金から入居期間分の日割家賃等をのぞいた額)が必ず返還されることになりました。

また、東京都では「前払金は家賃等の対価であることから、前払金の初期償却は不適切である」と指針で定め、初期償却そのものを廃止するよう、消費者保護の観点から事業者団体・各事業者に強く働きかけています。



コラム 入居から3か月を過ぎて退去した場合の前払金返還額について

2012年の法律改正により、料金が何の対価であるのか算定根拠を明確にすることが義務付けられ、各ホームは前払金を「①1か月分の家賃等の額(月額単価)」と「②国などの統計資料及びホームの入退去実績によって算出された想定居住期間(※)」に基づいて定めています。

また、終身での居住を前提とした契約の場合、この他に「③想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額」を算定して、前払金に含めているホームもあります。

※想定居住期間：多くのホームは「入居者のうち概ね50%の人がそのホームに入居し続けることが予想される期間」として定めている。

このため、退去時の前払金返還額は入居期間(③がある場合はこの償却方法)に応じて計算されます。

○入居時平均年齢88歳の介護専用型ホームの場合の前払金額と退去時返還額

①1か月分の家賃等の額：20万円 ②想定居住期間5年(60月)

(計算例1)…前払金が①のみで構成されるケース

前払金額：①×②=1,200万円

例えば入居期間3年(36月)で退去した場合、前払金として支払った60月分の家賃等のうち残りの24月分は返還されますので、返還金額は①×24月=480万円です。

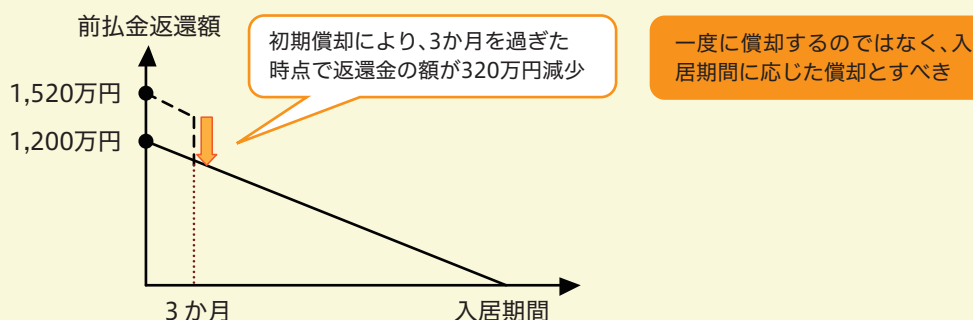
(計算例2)…前払金が①と③で構成され、③が初期償却されるケース

③は統計データに基づき算定し、およそ320万円となります。

前払金額：①×②+③=1,520万円

③320万円は入居3か月後に全額償却されるため (都指針不適合)

入居3か月以降の返還金額は計算例1と同額になります。



- ・前払金を受領するホームは、万が一の倒産に備え、退去の場合の返還金を金融機関等に保全することが法律で義務付けられています(2006年3月以前に行政へ届け出たホームは努力義務)。どのようなかたちで保全措置がとられているか、重要事項説明書などにより確かめましょう(23・24ページ参照)。

●敷金(ホームに支払います)

一般の賃貸住宅と同様、敷金の支払を求めるホームもあります。金額は家賃の6か月分に相当する額を上限とすることが法令で定められています。退去時には居室の原状回復費用や滞納した家賃を除き、全額返還されます。

(退去時の原状回復費については29ページのQ & Aも参照してください。)

このほか、ホームによっては、入居契約締結から入居までの準備にかかる費用として、入居時に「入居準備費用」を請求するところもあります。また、これら以外にも、いろいろな名目で費用を求められることがあります。その内容をきちんと確認しましょう。

②毎月必要な費用

多くのホームでは月々に支払う費用が必要です。また、ホームに支払う費用とホーム以外に支払う費用が合わせていくらになるか確認しましょう。計算が難しい場合は、一般的にどれくらいかかるか、ホームに事例を教えてもらうのもよいでしょう。

●月額利用料(ホームに支払います)

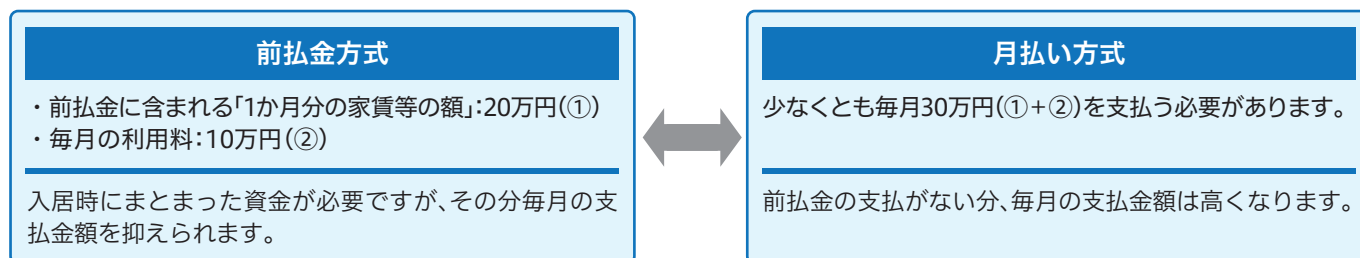
主に、家賃、食費、管理費の3つで構成されています。

- 家賃…居室や共用施設を利用するための費用です。
- 食費…ホーム内での食事サービスを利用した場合に支払う費用です。メニューが選択できたり、好みに合わせたり、病気対応食にすることで費用に違いが出ることがあります。
- 管理費…ホームの管理に要する人件費や維持費用等で、その内容はホームによって異なります。実際にかかった費用ではなく、定額として請求される場合が多く、何が含まれるか、逆にどういうものは追加で費用請求されるのかを確認することが必要です。

介護付有料老人ホームで、基準以上の人員配置を行っているホームに入居した場合には、このほかに「上乗せ介護サービス費」がかかることがあります。

- ・支払う費用に何が含まれていて、何が含まれていないかを確認しましょう。
- ・病院への入院などでホームを不在にする場合や、食事をキャンセルする場合の料金の取扱いを確認しましょう。
- ・月額利用料が改定される場合の手続きも確認しましょう。
- ・入居時に前払金を支払う場合、ホームが定める想定居住期間を超えて入居を継続したときに、前払金の追加支払や月額利用料の変更があるのかどうかについて確認しましょう。
- ・要介護者のみを入居対象としているホームなどでは、「上乗せ介護サービス費」を介護一時金として支払う場合もありますので、どのように支払うかを確認しましょう。

なお、同一ホームで前払金を払うか月払いのみとするか料金プランの選択ができる場合があります（7ページのウ. 選択方式を参照）。それぞれ以下のような特徴があります。



●**光熱水費・電話代**(ホーム又は各会社に支払います)

居室の水道・電気・ガス・電話などの利用料です。

- ・月額利用料に含まれているか、別途費用として支払うのか確認しましょう。
- ・ホームによっては、各居室に子メーターを設置するなどにより、入居者が直接各会社と契約しこれらの料金を支払う場合もあります。

●**介護関連費**(ホーム又は外部サービス事業者を支払います)

介護サービスを利用するためにかかる費用です。介護保険サービスを利用する場合は、「介護保険自己負担額」がかかります。このほか、主にオムツ代などの介護用品代もあります。また、買い物代行、事務代行などの「有償サービス」もあります。

- ・各ホームの「介護サービス等の一覧表」で、介護保険対象と対象外それぞれのサービスとその費用を確認しましょう。(24ページ⑰参照)
- ・ホーム指定の介護用品を使用する場合は、追加の費用負担の有無、費用負担がある場合は使った分だけ支払うのか・定額を支払うのかを確認しましょう。あわせて、ホーム指定の介護用品を使わずに、別途購入したものを持ち込むことができるかどうかも確認しておくとうよいでしょう。
- ・介護付有料老人ホームで、当該ホームが行うリハビリや健康管理の一環として外出する場合や、ホームの協力医療機関に通院する場合は、外出介助のための追加費用がかかることは通常ありません。

介護付と住宅型での介護保険自己負担額などの違いは、以下のとおりです。

	介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム
自己負担額	介護度に応じて1日当たりの金額は一定。 (重要事項説明書に記載されています。23ページ⑮参照)	外部サービス利用量によって金額が変わる。 介護度に応じて1か月に介護保険を利用できる金額に上限あり。上限を超えた部分は全額自己負担。
支払先	ホーム	外部サービス事業者 (訪問介護、デイサービスなど)

●**生活サポート費**(自立の方のみ・ホームに支払います)

夜間の巡回見守りや緊急コールへの対応など、介護が必要な入居者と同じ待遇でサービスを行っていることの対価として、要支援・要介護の認定を受けていない入居者向けに、生活サポート費や生活サービス費を設定しているホームもあります。

③ その他の費用

●医療関係費(医療機関に支払います)

病院や診療所へ通院する場合や、ホームで定期的に訪問診療を受ける場合、緊急時に往診を受ける場合は、医療保険を利用します。

- ・医療保険による自己負担額を確認しましょう。

Q&A 訪問診療について

Q. ホームに入居する前から通院していた主治医に入居後も引き続き診てもらいたいのに、ホームの紹介する医師と訪問診療の契約を結ぶようホームから言われて困っています。

A. どの医療機関を受診するかは自由に選択することができるものであり、例えば特定の医療機関と訪問診療契約を結ぶことをホームの入居条件とすることは適切ではありません。また、訪問診療を受けられるのは通院困難な場合に限られます。

なお、ホームの協力医療機関以外の病院等に通院する場合、別途通院介助の費用がかかる場合がありますので、「介護サービス等の一覧表」(24ページ⑰参照)やホームの管理規程などで確認してください。

●イベント・サークル活動費(ホームに支払います)

ホーム内で定期的に行われるイベント、個別に参加するサークル活動等にかかる費用です。

- ・それぞれの参加費や教材費の額と、実費か定額かを確認しましょう。

●居室の移動に伴う費用(ホームに支払います)

介護が必要となった場合や、介護度が重度化した場合、居室の移動を契約書で定めている場合があります。

なお、居室の移動については、入居者の同意、家族・身元引受人・医師・ホーム長等との確認が必要であり、一方的に移動することはありません。

- ・居室を原状回復する費用が必要か確認しましょう。
- ・新しい居室に移動するための費用を確認しましょう。前払金を精算する必要の有無についても確認しましょう。

管理費、利用料など、有料老人ホームに支払う費用で、内容が明瞭でない項目はホームにしっかり確認しましょう。また、ホームのパンフレットに記載されていない費用としてどのようなものがあるかもよく確認しましょう。

Q&A 退去時の原状回復費について

Q. ホームを退去する際、原状回復費を請求されました。支払う必要があるのでしょうか。

A. 契約書に退去時の費用負担について定めた項目があるはずですので、確認してください。なお、東京都の指針では、原状回復の費用負担は国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の考え方によることとしています。これによれば、原状回復とは「入居当時の状態に戻すこと」ではなく、「利用者の故意・過失や通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」となります。したがって、経年変化や通常の使用による損耗等の修繕費用は利用料に含まれると考えられ、退去時に支払を求められることはありません。



コラム 資金計画を立てましょう

有料老人ホームの支払いにあてることのできる総額について、①入居時に一括して支払う費用、②入居後に毎月支払う費用に分けて、下記の表を参考に計画を立てておきましょう。

①入居時に一括して支払う費用についての計画

総 資 産 額	自宅(不動産)	¥
	預貯金額	¥
	有価証券の売却額	¥
	退職金	¥
	生命保険等	¥
	その他収入	¥
上記の内入居時に支払い可能な金額		¥



②入居後に毎月支払う費用についての計画

月々の 収入額	公的年金	¥
	個人年金	¥
	家賃・給与収入	¥
	利子・配当金	¥
	家族の援助	¥
	その他収入	¥
収入額合計		¥

月々の 支出額	家賃	¥
	食費	¥
	管理費	¥
	光熱水費	¥
	電話代	¥
	介護関連費	¥
	生活サポート費	¥
	医療関係費(※)	¥
	交際費・娯楽費	¥
その他	¥	
支出額合計		¥

※病院・診療所で診療を受ける場合は、別途、医療保険の自己負担が発生します。