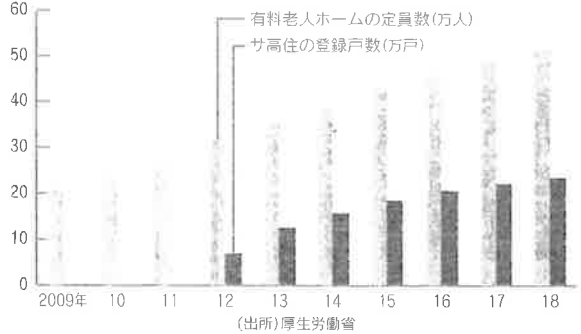


有料老人ホームとサ高住は増えている



民間介護施設の特徴

| | 介護付き有料老人ホーム | 住宅型有料老人ホーム | サービス付き高齢者向け住宅 |
|---------------|------------------|------------------|-----------------------|
| 入居時の年齢 | 65歳以上 | おおむね60歳以上 | 60歳以上 |
| 入居一時金 | 数十万～数億円(ゼロのところも) | 数十万～数億円(ゼロのところも) | 主に敷金(家賃の敷金月分、ゼロのところも) |
| 月額費用 | 10万～40万円 | 10万～40万円 | 8万～30万円 |
| 月額費用に含まれる主な内容 | 家賃・食費・管理費 | 家賃・食費・管理費 | 家賃・共益費・生活支援サービス費 |
| 介護サービス | 施設内で提供 | 外部業者の訪問介護など | 外部業者の訪問介護など |

(注)長谷工総合研究所の資料を基に作成。入居一時金、月額費用は目安、地域などによって異なる場合がある。

やりくり一家の マネーダイニング

終のすみかを選ぶ ④ 民間介護施設

「終(つひ)のすみか」談話が続き寛家。「公的な介護施設は待機者が多いから、民間施設についても知っておきたいな」と良男。「例えば有料老人ホーム」と恵が相づちを打つと、「民間もいろいろあって選ぶのは簡単じゃないわ」と幸子が続けます。

有料ホーム・サ高住が候補

良男 民間の高齢者施設にはどんなものがあるの？
幸子 代表的なものとして有料老人ホームのほか、「サービス付き高齢者向け住宅」や「グループホーム」、社会福祉法人などが運営する「ケアハウス」もあるわね。このうち、グループホームは認知症高齢者で要

援以上の人しか入れないし、ケアハウスも数がそんなに多くない。一般には有料老人ホームと、「サ高住」や「サ付き」といった略称で呼ばれるサービス付き高齢者向け住宅が有力な候補といえるわね。

恵 有料老人ホームは高額の入居一時金の返還問題が話題になったの覚えてるわよ。
幸子 有料老人ホームは高齢者を入居させて①食事の提供②入浴・排せつ・食事の介護③洗濯・掃除等の家事④健康管理の1の少なくとも1つのサービスを提供する施設なの。でも一口に有料老人ホームといっても

「介護付き」「住宅型」「健康型」に分かれるのよ。自立者だが介護に必要ない健康型はかなり少ないので、頭に入れておきたいのは残りの2つね。

良男 どう違うんだい？
幸子 大きな違いは介護サービスを提供するか、外部の業者を利用するかね。介護付きは介護保険の範囲内で必要なサービスを24時間体制で施設が提供するのよ。

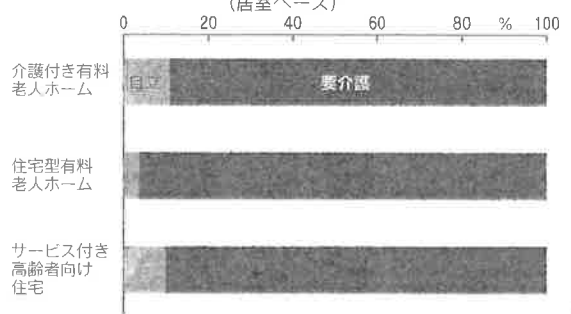
恵 介護が必要な人は介護付き、元気な人が入るのが住宅型といわけじゃないの？

「介護付き」
寛幸子(かけい・さちこ、48) 良男の妻。ファイナンシャルプランナー資格を持ち、家計について相談業務を手掛ける。

寛良男(かけい・よしかお、52) 機械メーカー勤務。家計や資産運用は基本的に妻任せ。最近、相続税が気になり始めた。

寛恵(かけい・めぐみ、25) 娘。旅行会社に勤める。自分磨きとSNSにはかぶりだわっている。

どの施設も要介護の割合が高い



(出所)タムラプランニング&オペレーティング、2019年4月時点



みとりや医療の体制 確認を

長谷工総合研究所首席研究員 吉村 直子さん

終活アームで持ち物を新捨離する人は増えましたが、体力や認知能力が低下したときの住まいをどうするかを考えると人は多くありません。今の家に住み続けるか、住み替えるか、住み替えるならどこでどう住みたいかを家族に伝えておくようにして、そのためには早いうちから施設の特徴を知り、手持ちの資産も考慮して考えておく必要があります。

認知症になったり、終末期を迎えたりしたときの対応は施設によって異なります。一般的には介護職員が常にいる介護付きの方が、住宅型やサ高住よりも万が一の事態に対応できる体制が整っているといえます。最期まで暮らせる終のすみかを選ぶのなら、みとりの具体的な仕方や医療機関との連携、実績や件数なども確認しましょう。きちんとした施設なら答えてくれるはずですよ。(聞き手は土井誠司)

老後資金 不動産投資で準備

ファイナンシャルプランナー 高橋 忠寛さん

老後資金に不安があり、ワンルームマンションなど不動産への投資で資産を増やそうと考えています。そのうえで注意する必要がありますか。

不動産投資の中でもよく知られているのがワンルームマンションへの投資です。1,000万円～3,000万円程度で投資用にマンションを購入し、貸し出し



高いハードル まず金融資産で

で賃料収入を得ます。不動産投資の特徴はいくつかあります。例えば、元手が少なくても始められる点です。預貯金がない年収400万～500万円程度の層を対象に勧誘する不動産業者もいます。購入資金を貸し出す提携先の金融機関まで紹介するのが一般的です。

不動産所得は給与所得などと同様、総合課税の対象です。会社員など給与所得者が不動産に投資する場合、減価償却費や固定資産税などを費用に計上することで全体で赤字になる、納税額を減らせます。また、相続時の不動産評価額は時価評価額よりも低くなるため、現金金で相続するよりも有利です。

一方、分散投資のしやすさや流動性の高さでは不動産投資は不利になります。例えば、マンションは特定の物件に何千万円

が必要じゃない人に入る施設もあるし、住宅型にも要介護の人を受け入れる施設が多いのよ。費用の払い方も「以前は一時金方式が多かったが、最近は月払い方式も増えた。好きなら月払い方式も増えた。好きな方を選ぶ施設も多い」と長谷工総合研究所(東京・港)の吉村直子首席研究員は話していた。費用も施設によって大きく異なるの。同研究所の調査では介護付き・住宅型とも月額10万～40万円が主流ね。

良男 近所の小学校が廃校になって跡地に老人ホームが建ったんだよ。高齢化でホームも増えてるんだろ？
幸子 有料老人ホームは増えるわね。全国に1万3,000件以上あって定員数も50万人を超えるの。2006年から自治体が特定施設の数を制限できる「総量規制」が始まったので、介護付きの新設ペースが落ちた。代わりに住宅型が増えているのよ。近年急ピッチで増えているのが11年に始まったサ高住ね。国が建設補助金を交付したことあって、あっとい間に20万戸を突破したわ。

良男 サ高住は住宅型有料老人ホームと違うのかい？
幸子 単身者や夫婦など高齢者世帯向けの賃貸住宅というの。利用権契約をする有料老人ホームと違って、こちらは賃貸借契約が主流よ。多くの施設は入居一時金もなく、敷金と月額家賃、共益費、生活支援サービス費などで済む。高齢者が安心して住めるように住戸面積や設備、バリアフリー仕様など一定の要件を備えてる。事業者は安否確認と生活相談サービスを提供する必要があるの。月額費用は平均で8万～30万円。介護が必要になった場合は、住宅型と同様に外部の事業者と契約

が必要じゃない人に入る施設もあるのよ。自立型は有料老人ホームよりも、自立度が高い人向けといった印象があるわね。

幸子 「サ高住は当初、自立度が高い人の入居を想定していたが、実際には有料老人ホームと変わらない」と高齢者施設に詳しいタムラプランニング&オペレーティング(東京・千代田)の田村明孝社長は説明するわ。

自立の入居者が多いのはサ高住、住宅型、介護付きという順番かと思うけど、実はそうじゃないの。同社の調査によると、入居者に占める要介護の比率は住宅型が96%と最も高く、サ高住が90%、介護付きが89%の順になる。

良男 イメージで選ぶと「こんなはずじゃなかった」ということもありそうだな。

幸子 3施設とも介護保険の1～3割の自己負担は月額費用とは別に支払う。入居後に状態が悪くなっても、介護付きなら限度額内で介護サービスを受けられるわ。でも住宅型やサ高住のように在宅介護サービスを利用する施設は、そもそも限度額が介護付きよりも高く設定されている。介護額以上のサービスが必要なケースも珍しくないわ。田村社長によると、「要介護3を超える介護付きよりも支払いが多くなる」ことが多いよ。

恵 終のすみかを選ぶなら、今後の体の状態も見込む必要があるのか……。難しいね。

幸子 そうね。施設選びで見学が欠かせないのは公的施設も民間施設も一緒。ホームに入ったときの第一印象や食事おいしかったかといったことは特に重要よ。複数の施設を見比べるなどして、じっくりと検討するのが望ましいわね。

約して必要な介護サービスを受けるの。