

(資料)

平成 21 年 1 月

介護付有料老人ホームの初期償却等に関する調査結果概要
—入居時要件が自立・要支援・要介護の120ホーム—

I 調査項目概要

1 調査時期：

平成 20 年 11 月

2 調査対象：

調査対象は自立・要支援・要介護を入居時要件とする介護付有料老人ホーム。都道府県のホームページ等から、北海道、千葉、東京、神奈川、静岡、大阪、兵庫、福岡の 8 都道府県内に開設されている有料老人ホームをランダムに抽出し、重要事項説明書等を閲覧し調査した。

3 調査数：

総数 120 ホーム

4 調査項目：

- ① 入居一時金額 ※1
- ② 初期償却金額 ※2
- ③ 初期償却率 ※1
- ④ 初期償却月数 ※1
- ⑤ 月額利用料（管理費、食費など）
- ⑥ 90日条項の有無 ※3

※1 入居一時金額、初期償却率、初期償却月数については、入居時の年齢によって金額が異なるホームがあり、その場合は、それぞれのホームで最も若い年齢帯について調査した。

※2 初期償却金額は入居一時金×初期償却率として計算した。

※3 90日条項は平成18年厚生労働省通達により新設された。契約締結日から概ね90日以内の契約解除については、ホームが既に受領した一時金の全額を利用者に返還する。なお契約解除日までの利用期間に係る利用料及び原状回復費用については適切な範囲でホームが受領できるとしている。

II 調査結果概要

1 入居一時金（介護等一時金は含まない）：グラフ 1

入居一時金を設定していないホームもあるが、多くのホームで入居一時金を設定しており、最高価格帯は1億1000万円台であった。最も多い価格帯（最多価格帯）は、1000万円台が19ホーム（15.8%）、2000万円台が14ホーム（11.7%）、3000万円台が10ホーム（8.3%）となっており、1000万円台から3000万円台までで、全体の35.8%を占めた。

2 初期償却金額（未返還金額）：グラフ 2

初期償却を設定していないホームもあるが、最高は1100万円台であった。最多価格帯は、100万円台が19ホーム（15.8%）、200万円台が20ホーム（16.7%）、300万円台が16ホーム（13.3%）となっている。400万円台が6ホーム（5.0%）、500万円台は7ホーム（5.8%）であった。600万円台から1000万円台までの、高額なホームも8ホーム（6.6%）あった。

3 初期償却率：グラフ 3

初期償却率は0%から100%までとなった。初期償却率15%を超え20%未満が36ホーム（30.0%）と最も多く、以下、26%～30%が24ホーム（20%）、21%～25%が5ホーム（4.2%）と続いている。この3つの分布帯で、54.2%に達している。

（社）全国有料老人ホーム協会が標準入居契約書で例示している15%以下が43ホーム（35.8%）であり、不明を除いた72ホーム（60%）が15%を超える初期償却率になっている。

4 償却期間（月数）：グラフ 4

償却期間は0月から244ヵ月（20年強）までである。償却期間60ヵ月が最も多く、39ホーム（32.5%）であり、以下、120ヵ月が24ホーム（20%）、84ヵ月が11ホーム（9.2%）である。（社）全国有料老人ホーム協会が標準入居契約書で例示している180ヵ月より短い168ヵ月以下が100ホーム（83.2%）と大半を占めている。なお、厚生労働省平成19年「人口動態調査」によれば、平均余命は70歳で男性14.8年、女性19.3年となっている。

5 90日条項の有無：グラフ 5

90日条項については、90.0%のホームに規定があった。なお、自治体（東京都など）によっては、契約条項にこの条項が無いと届出を受理しないとも言われている。