



「終の住まい」に備える

- 有料老人ホームの長所・短所 -

今回は有料老人ホームです。最初に有料老人ホームを理解する上で、その歴史について、かいつまんで述べてみたいと思います。

有料老人ホームの歩み

老人ホームの歴史は古く、戦後直ぐに身寄りのない人たちを、個人が安い費用でお世話してきた記録が残っています。しかし、本格的に有料老人ホームが知られるようになったのは1970年代後半頃から本格化した、リタイアメントマンションです。よく知られているのが、熱海を拠点に展開している中銀マンションではないでしょうか。当時、ゆとりある老後のシンボルとして、食事付き、温泉付き、看護師常勤という環境が整った老後の暮らしが関心を集めました。(因みに特別養護老人ホームや軽費老人ホームなどの福祉施設整備にあたってできた「老人福祉法」は1963年に制定されている)その後右肩上がりの経済の中で、福祉に關係のなかった大手企業も参

入するようになり、あちこちでホテルのような豪華なホームができ、有料老人ホームを将来の「終いの住まい」として考える人が増えてきたのもこのころです。

しかし、バブル崩壊後の1990年代になると、高額な老人ホームの需要は影をひそめ、低額な有料老人ホームに関心が集まるようになりました。その先駆的な存在が、神奈川県藤沢を拠点に㈱伸こう会が経営するホーム、グラニー&グラнда(現在㈱ベネッセコーポレーションが継承)でした。保育園経営から身を起こし、空いた職員寮を借り上げ、低額な費用と家族的なサービスが評判を呼びました。

そして2000年の介護保険導入を機にそれまでの7倍の市場が形成されました。

有料老人ホームの現状

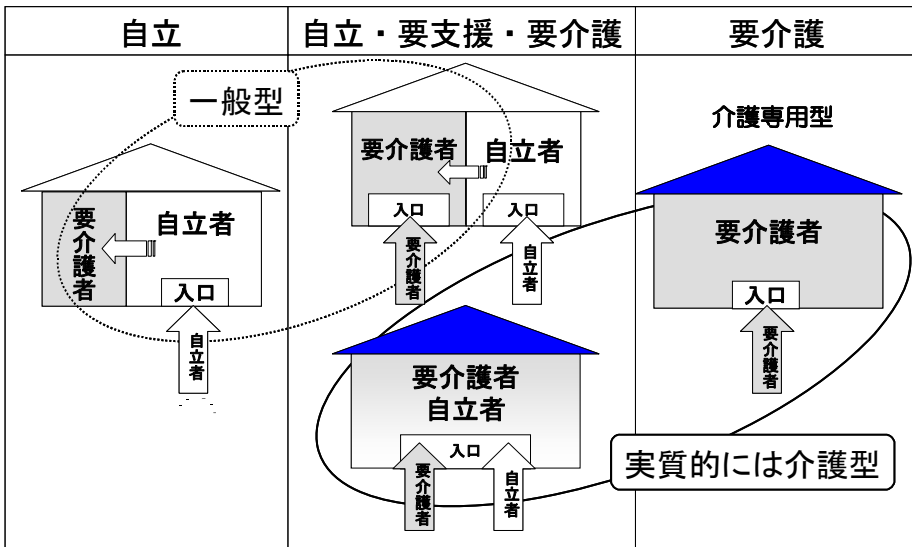
現在有料老人ホームは4083件(約23万人)この内の約8割弱が実質的には介護型(自立者も利用できるが要支援・要介護認定者の入居が8割を超えている)といつてよいのかもしれませんが。この背景には、2000年から有料老人ホーム事業でも介護保険が適用できることになり、事業メリットと認知症などの障害を持たれている方の需要が急増していることがあげられます。残る2割強が一般型の自立者対象の有料老人ホームです。

一般型と介護型の大きな違いは、住宅としての質です。一般型は浴室、キッチンなど居室ですべての暮らしが完結できる設備が備わっていますので、広さも最低でも30㎡を超えますが、介護型は一部屋

有料老人ホームの基礎知識

類 型 : 「介護付」「住宅型」「健康型」の3種類
 権 利 形 態 : 「利用権」「賃貸」「終身建物質貸」の3種類
 入居時の要件 : 自立 自立・要支援・要介護 要支援・要介護 要介護
 介護職員配置 : 介護付は要介護者3人に対し介護職員1人が基準
 住宅型、健康型は基準なし

有料老人ホームの入居時要件と類型



にトイレと洗面台狭いとところでは4畳半程度のところもあります。当然のことながら誰でも住宅の質が良いところを利用したいのですが、受益者負担を前提とする有料老人ホーム事業は建物や設備によって金額に大きな違いがあります。

有料老人ホームの長所は、長所・短所
 何といつても様々なサービスが整っている生活環境であることです。緊急時対応、食事、入浴、安否確認、事務代行、情報提供、清掃など、比較的元氣な間にも利用したいサービスからのほか、外出が困難になり、ホームで日が暮らす時期になると、アクティビティの量や質は生活の満足度に大きく影響します。さらに唯一楽しみとして残る食事への配慮です。家族の食事でも同様ですが、心が伝わる内容であることが重要です。好みや味は千差万別ですが、相手に喜んでもらうことができる気持は受け止めることができます。

そして、生活支援が必要な要介護期になると、専門家

類型別にみたメリット・デメリット

	介護付	住宅型
介護保険	特定施設入居者生活介護	居宅サービス
メリット	24時間隙間なく、ホームの職員が生活支援・介護サービスを提供。	訪問・通所・福祉用具などの居宅サービスが利用可能。 利用料は、でき高い
デメリット	要介護度に応じてサービスの授受に関係なく1割負担。 ホーム内での生活時間が多くなる	時間限定サービスなので、常時の見守りが必要になると難しい。上限を超えた場合は実費負担。

(介護資格者)のサービスが受けられます。このほかに、看護師による薬の管理やバイタルチェックなどもしてくれるので、不安のほとんどに対応できることになりません。当然のことながら、サービスが整った環境は人件費や設備費が高くなります。しかし、こうした環境は、一方で、心身ともに怠けることにもつながりかねません。これまで生活するために考え動き、特に女性は食事作りにかかりのエネルギーを割いてきました。そうしたことをどんどん他者に任せようと思えば任せる環境が有料老人ホームです。

お金を払っているのだから使わなくては「損」。これが、心身を弱める結果になっていきます。

老人ホームの入居者は平均寿命が長いといったデータがあるそうです。でも、介護期間が長引くのは誰も望んでいないと思います。有料老人ホームは、こうした毒薬にも媚薬にもなる環境でもあるのです。長所・短所をよくよく知った上で利用したいものです。

有料老人ホームの 上手な利用法

有料老人ホームの契約形態は利用権方式、これは法律用語では非典型契約と呼ぶのだそうです。つまり法的な契約形態ではない特殊な契約です。そのホームで暮らしている間のみ利用できる契約なの

で、相続財産としての価値はありません。したがって固定資産税も発生しません。さらに特殊なのが家賃の前払い方式(入居一時金)で、その期間が限定されていることです。一般型の多くが15年(平均寿命から利用期間を勘案したもの)となっていました。しかし、現在は入居年齢が高くなっていくので、利用期間が短く設定される傾向にあります。この契約の最も得な点はこの期間を過ぎても、追加費用が要らないことです。つまり、長く利用すればするほど実質家賃は安くなる利点があります。長期利用者の中には30年を超えているので、とくに家賃セロとなった方もいます。しかし、この契約の場合生じてくるリスクは、短期利用者が被ることになっています。それが、初期償却の考え方です。契約後ただち

有料老人ホームの費用

【入居時の費用】

入居一時金：契約時に発生する費用で、利用権の場合、居室や共用設備を利用する権利の一括前払い金。

初期償却：入居一時金のうち入居した時点で償却する額

償却期間：入居一時金が償却される期間

【月々の費用】

管理費：共用部分の水光熱費や人件費

食費：厨房維持費と食材費

水光熱費：居室で利用する水光熱費

(要介護者を対象とするホームの場合、管理費に含まれることが多い)

上乗せ介護費：介護付の場合、基準より手厚い職員配置の人件費分として徴収される

(入居時に介護一時金として徴収する場合もある)

その他：医療費、介護保険1割負担分、生活支援費

(要介護者を対象としているホームに自立者が入居した場合、介護保険報酬が収入として計上できないので生活支援費などの名目で徴収するケースがある)

に償却する費用が発生するので、利用期間が短ければ短いほど家賃が高くなる仕組みになっていました。しかし、今日クーリングオフが90日(義務ではない)に設定されるようになり、その負担が緩和されています。

また、最近の傾向として、年齢が高くなってからの入居契約に対して年齢逓減法を取り入れ始めました。利用期間が短くなるので、家賃が減額されるものです。75歳からのところもあれば80歳からのところもあり、年齢が高くなればなるほど減額率が高くなっていきます。入居一時金は高額です。から年齢逓減法は注目です。

入居の時期

さて、入居時期の問題です。実は有料老人ホームを「終いの住まい」にすること

を決めていても、入居の時期(決断)に迷われている人が多く見られます。当然のことながら住みなれた自宅ほど心地よい所はありません。しかし、自立型は自立をしている方が入居要件です。介護が必要になると介護型が受け皿になります。また、そうだった時には、もしかしたら自分の意思が通せないかも知れません。特に、頼れる人がいない方は、そうした点に留意しなくてはなりません。自分の判断で、自分の資産を使い「終いの住まい」を決めていくには、体力が要ります。自立型ホームを希望されるのであればその体力がある内に行動することが必要です。しかし、当センターの会員の方々を見ていると、80歳を超えてもすっかりと生活をされている人が多く、自立型有料老人ホーム入居を検討されるのが

選ぶときの留意点

情報提供を充分に行っているか
疑問について誠実に応えてくれるか
運営実績があるか
大きな苦情が聞かれないか
利用希望者が多いか
スタッフが気持ちよく働いているか
雰囲気は自分と馴染むか

80歳を超えるようになりまして。この年齢になると前述したように年齢遞減法が適用になる年齢です。大きな準備は自宅の処分。必要な家財道具のみをピックアップしておく。不動産処分については、それまでに信用ある取引先を定めておき、後は「処分お願い」という方法もあるでしょう。いずれにしても高齢に

なつてからの住み替えは、負担の軽減が重要なテーマになつてきます。せっかく移り住んだのに疲れから倒れるといったことが無いようにしなくてはいけないと思います。これまで、悲しい知らせが数例ありました。ほとんどの方が持病などが悪化してのことでした。

一方で、子供がいて、家の始末や片付けなど総てを託せる場合には、できる限り自宅での暮らしを続け、どうしても自宅に住めなくなった場合に介護型への入居を考えたらよいと思います。当然ホームの選択なども子供に任せる覚悟が必要です。「住み替え」は「判断」「決断」「覚悟」が必要です。

選ぶ時の留意点

これはとても難しいテーマです。何を基準に選ぶべきな

のか。有料老人ホームはハード、ソフトともにガイドラインがあります。それに従って示されているのが重要事項説明書。本来その内容で分かるはずののですが、人が行うサービスですからブレがあります。そのブレが少ないホームが信頼できるホームだと思います。

とはいつても何で測るのかということですが、一つが実績です。運営実績が長く、大きな苦情が聞かれない（地域の消費生活センターなどに聞いてみる）。利用希望者が多い（入居状況を確認）。そして、サービスをしている人が気持ちよく働いていることです（スタッフの離職率や表情を確認・離職率は重要事項説明書に記載）。さらに気になるのが経営です。私たちが判断しやすいのは、株主構成。これが明らかになっていない

のが問題です。神奈川県では記載するようになっていたのですが（国の重要事項のひな型では記載事項がない）、万が一の場合誰が責任をとるのか、最近ファンドが所有するホームも多くなつてきました。しかし、ファンドはもともホーム経営などには関係はありません。利益重視の業態ですから、状況によって、簡単に売買されます。経営が変わることによって運営にも影響すると思つてよいと思います。そして、この点が最も重要ですが、そのホームの空気が馴染むかどうか。「諸条件は見合っているのに、ホームに行ったら違和感を覚えた」といつてお止めになる方もいます。これまでの生活過程などから感じ取るものなので、本人が現場に行つて初めて感じることです。

保証人

相談にこられる方の多くに保証人が立てられなくて困っている方が大勢おいでになります。肉親のいない方もおられますが、おいでになっても、頼めないなどさまざまな事情があるようです。

有料老人ホーム、ケアハウスなど入居契約には、「保証人」が必要になります。正確には連帯保証人と身元引受人の二人を必要としています。最近では両者同一でも構わないとしているところが多くなりました。

しかし、両者はそれぞれ役割が異なっています。正確には連帯保証人は主に債務が発生した時に其の責を負う役割があり、入居者が月額経費を払えなくなつた、あるいは認知症などで判断が不十分とな

り、カードで大きな買い物をしてしまい払えない、また、これは医療機関との契約になります。医療費が払えないなどの債務を肩代わりするものです。

一方、身元引受人は、本人が意思を伝えられない状況になつた時、代理人としてその方の意思を伝える役割があります。例えば住み替え先では介護が必要になると部屋の移動をするケースがあり、その同意を代わって行う。また、医療の方法や延命などについて、本人が事前に意思を伝えていない場合には、その判断を身元引受人が行わなくてはなりません。それと同時に、亡くなつた場合に身柄を引き取ることが重要な任務になってきます。

また、一番大きな役割が、「入居者を見守る」役割です。安全に、気持ちよく生活されているのかどうか、不当な処

遇を受けていないかどうかといったことをしっかり見守る役割です。場合によっては、施設側と話し合いを持つこともあると思います。

こうした内容が「保証人」の重要な役割です。

今日、成年後見制度によって、保証人を第三者に頼むことができるようになりました。ホームでも任意後見人を保証人の欄に記入することを「可」とするところも増えてきました。しかし、この制度はもともと認知症などになつた場合の財産管理が主な任務です。前述したような役割、特に債務保証や、入院、亡くなつた時などの手続きや処理については個別契約なので報酬、内容など、個別に詰める必要があります。重責だけに誰に頼むのか、しっかりした「目」を持ちたいものです。

(池田)

成年後見制度の主な相談窓口

・各市町村の成年後見(支援)センター、権利擁護センター
・各都道府県の社会福祉士会 権利擁護センター「ばあとなあ」
・東京弁護士会 高齢者・障害者総合支援センター「オアシス」 03-3581-2201
・第一東京弁護士会 成年後見センター「しんらい」 03-3595-8575
・第二東京弁護士会 高齢者・障害者財産管理センター「ゆとりーな」 03-3581-2257
・各都道府県 成年後見センター・リーガルサポート(司法書士による組織)
東京 03-3353-8191、神奈川 045-640-4345
千葉 043-246-2666、埼玉 048-845-8551
・NPO法人りすシステム 03-3511-3277