住まいと暮らしのケアデザイン

「資金計画は、10年先の暮らしをイメージして」

6年間探して、
ようやく理想の住まいに出会えた
79歳の康博さん（仮名）。
さっそく、所有するマンションを売却して
入居資金に充てようとしますが…。

今回ご紹介する住まい探しのステップ

① ニーズの確認
② 高齢期の生活の場の正しい知識をもつ
③ 条件に合った施設の情報収集
④ 相談できる人や場所を活用
⑤ **資金計画を立てる**
⑥ 見学や体験入居をおこなう
⑦ 疑問や不明点を確認
⑧ 契約・入居

住まいについて考えたきっかけ

一人暮らしのため、介護になっても安心な住まいを探していた康博さんは、ようやく理想の「有料老人ホーム」を見つけました。さっそく所有マンションを売却して費用の捻出を考えますが、一足先に有料老人ホームに住み替えた友人の「案外月々の出費が増えて、この先お金が不安…」という言葉を思い出して、ケアデザインプラザに相談しました。

ケアデザインプラザのサポート

ケアデザインプラザでは、康博さんに住み替え先の情報を伺った後、資産と収入の整理、把握をお願いしました。その上で、資金計画の立て方や将来必要となる費用を把握する際のポイントをご説明しました。

住み替えの資金・費用は大きく分けて二つ

資金計画を立てる前に、ご自分の資産状況を正しく把握することが大切です。例えば不動産資産を活用して住み替えの費用に充てると、金融資産の目減りは少なくなり、資産整理のひとつとして利用できます。ただし、不動産を売却する場合は、手続きに時間がかかる、想定より売却額が低いこともあるため、スケジュールには余裕を持たせる、住み替え費用は売却額の7割程度をイメージするなどの注意が必要です。

保有資産（金融・不動産）を整理

まず、預貯金や有価証券、生命保険、自宅も含めた所有不動産を整理します。負債も資産になりますので、住宅ローンやその他借入金なども含めて保有する資産を種類ごとに分けて確認しましょう。

定期収入を把握

年金や給与収入（役員報酬等）、配当金や家賃収入など、毎月、毎年決まった時期に得られる収入を中心に整理すると住み替えに利用できる費用が見えてきます。

入居する時にかかる費用

入居一時金や前払い方式を選択すると、入居時に十数年分の家賃などをまとめて支払います。これらは、入居と同時に一部償却（初期償却）され、残りは運営事業者が定めた期

【ホームでの暮らしにかかる費用（例）】

入居時支払う費用	費用の内訳	確認して欲しい項目
一時金払い方式 前払い方式	●定められた年数の家賃（利用料など）を一括で支払う	●初期償却の割合、償却期間や追加費用の有無 ●クーリングオフ制度※1の有無　返却費用の内訳 ●保全措置制度※2の有無　保全金額や保全先
月払い方式	●保証金や敷金を求めるところもある	●入居中は毎月家賃を支払うため、入居年数によっては一時金払いの方が得になる場合がある

入居後支払う費用	費用の内訳	確認して欲しい項目
月額費用	●管理費、生活支援費、食費など事業者によって異なる ※月払い方式の場合は追加で家賃が必要	【個人で異なる費用】 ●医療費 ●自費サービス（外出の付添い、規定を超える介護サービス等） ●介護保険利用料(要介護度、1～3割の負担割合により異なる) ●趣味・嗜好、アクティビティへの参加費用（旅行、食事会等）など ●水光熱費※3

※1　クーリングオフ制度とは、入居契約から90日以内に契約を解除した場合、入居一時金等を返還する制度。都道府県により対象となる範囲が異なります。
※2　保全措置制度とは、運営事業者が倒産した場合に備えて、500万円を上限に入居一時金の保全措置を講じる制度。義務化されています。
※3　運営事業者によって定額費用の中に含まれていることがあります。

間内で均等に償却されます。償却期間を過ぎた後は、追加費用なく入居を継続できるところがほとんどです。最近は多くの有料老人ホームで入居時の費用を抑えた月払い方式を設けていますが、その分月々の支払いは高額になります。

月々かかる費用

管理費や食費、生活支援費（居室の清掃等）などの定額費に加えて、介護費や自費サービスなど個々の状態に応じてかかる費用についてご説明。住み替え先候補の〝重要事項説明書や生活支援・介護サービス提供書〟をチェックして、費用をいま使うもの、将来必要、楽しみのためなどに分類することをアドバイスしました。

いまだけでなく、10年先の暮らしをイメージする

いまは元気でも心身の状態が変化すると、利用するサービスや費用も変わっていきます。10年後、介護や医療ケアを必要とする姿や希望する暮らしがイメージできると、費用も見えてくるため、支出の全体像がはっきりします。また、暮らす期間は誰にもわからないため、余裕を持った資金計画を立てることがポイントです。

介護費用を所有マンションの賃貸収入で確保した康博さん

資産の把握と老人ホームの費用を確認した康博さんは、金融資産を整理して入居一時金を用意しました。所有マンションは賃貸にして、家賃収入で月々の費用を補うことに。康博さんは「不動産は売却と考えていたが10年先の暮らしをイメージしたら、将来の介護費用として残しておこうと思いました。目の前ばかり見ていたら、立てられなかった資金計画です」とお話しされていました。

執筆者

三井不動産株式会社　ケアデザイン室

渡邉　幸子

［わたなべ　さちこ］

介護支援専門員（ケアマネジャー）、社会福祉士、精神保健福祉士。地域包括支援センターの相談員として、一人暮らしや認知症の方の暮らし、介護、権利擁護などの相談に従事後、ケアデザインプラザで介護コンサルタントとして、シニアの暮らしに関わる幅広い相談に対応している。

●ケアデザインプラザは相談にいらっしゃる皆様お一人おひとりに合ったシニアライフを提案しております（有料）。

東京都中央区日本橋室町二丁目1-1 三井二号館5階
TEL:03-3246-4215　http://www.care-design.net/