

Money&Investment

健康や体力に不安を感じる高齢者やその家族にとって、身の回りの世話や介護サービスが付いた住宅は、安心して暮らすうえでの選択肢になる。最近ではインターネット上で有料老人ホームなどを検索できるサイトが増え、口コミを含めて情報が得やすくなってきた。建物の立地や規模、介護体制などが料金にどう影響するのか。いざという時のために物件選びのモノサシを頭に入れておきたい。

「スタッフのサービスにばらつきがあり、改善が見られない」「食事が粗末」「週一回、買い物と散歩に連れて行ってほしい」と聞いていたのにあまりない。これらはリクルート住まいカンパニー(東京・千代田)が昨年12月に立ち上げた検索サイト「SUUMO介護」で高齢者住宅ごとに紹介されている、入居者やその家族からの声だ。

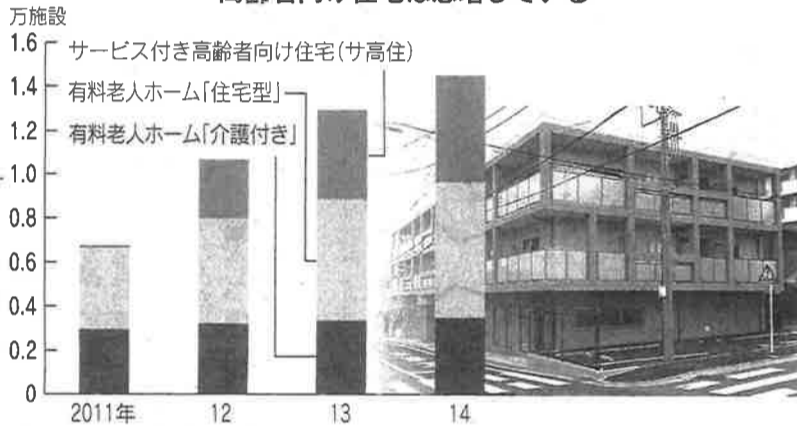
利用者の本音

高齢者向け住宅は全国で急増(グラフ)しており、物件選びにあたって口コミ情報は貴重。同サイトは主に東京都内の物件を対象に「利用者の声を知りたい」というニーズに応える(川本広二執行役員)ため、アンケートを通じて集めた評価を掲載する。これまでにメッセージや木下の介護(東京・新宿)など約15の事業者と契約し、掲載物件の数は100ほどだ。

グリーも昨年8月、入居者の家族や物件見学者らの口コミ投稿を載せた検索サイト「介護のほんね」をオープン。これまでに約5千件が投稿された。有料老人ホームなどについては料金やサービス内容など基本情報を国が公開。これを基に

高齢者住宅 相場を知ろう

高齢者向け住宅は急増している



(注)年末ベース。2014年は10月時点。タムラプランニング&オペレーティング(東京・千代田)調べ

Table with 4 columns: 施設数(全国), 契約方式, 月額料金の目安(首都圏), 介護保険サービスの費用負担. Rows include 有料老人ホーム「介護付き」, 有料老人ホーム「住宅型」, and サ高住.

(注)料金の目安は長谷工総合研究所の推計で、介護保険サービスの費用負担を含まず

月額料金は条件により大きく異なる

- 都心部に近いほど「家賃」は高く、室数が少ないほど「管理費」は高い(ワタミの介護「レストヴィラ」)
- 介護スタッフの配置が手厚いと上乗せ費用も(ベネッセスタイルケアの川崎市内「くらら」[まどか])

Table comparing costs for two types of elderly housing: 東京都国立市, 47室 and 同羽村市, 61室. Columns include 家賃相当額, 管理費, 食費, 水道光熱費, 合計.

(注)上乗せ介護費用は「入居者2.5人にスタッフ1人以上」の基準を満たすと徴収可能。スタッフ数は週40時間勤務で1人と計算。費目名は施設により異なる

口コミ比較ネットで楽々

「ホームズ介護」(運営会社はネクスト)といったサイトが発達してきた。地元で探すなら介護保険のケアマネジャーなどが相談に乗ってくれるが、遠くても構わないという場合、ネットで検索してみるのが第一歩。数多くある物件の中からおおまかな地域やサービス内容によって物件を絞り込むことができる。

もちろんそれだけでは不十分だ。「難しい専門用語が出てくるし、料金が高いのか安いのかも判断できない」。都内で一人暮らし、いずれは自宅を売って高齢者向け住宅に入るつもりでいる大川洋子さん(仮名、75)は話す。高齢者住宅にはそもそもどんな種類があるのか、適正料金はいくらかもわからず困っている。

高齢者向け住宅は国の基準により複数の形態がある。食事や身の回りの世話をしてもらいながら暮らすのが有料老人ホーム(表)。このうちいわゆる「介護付き」は、最近では賃貸借契約をベースとするサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)が増えている。法律で義務づけられた安否確認のほか、食事や介護などを提供しており、サービス面で有料老人ホームと大差ないこともある。サ高住は高額の一時金が必要だが、家賃2カ月分ほどの敷金が必要になる。

立地、料金に影響 高齢者向け住宅の料金はどのように設定されるのか。まず大きいのが立地。ワタミの介護(東京・大田)の有料老人ホーム「レストヴィラ」を例に見ると、東京都国立市の物件は月額が約34万7000円(約18平方メートル、一時金ゼロのプラン)で、うち家賃相当額は12万8000円。同じ広さの居室でも、さらに郊外にある同羽村市の物件なら家賃相当額が5万6000円と安く、月約24万5000円で暮らせる。

同社によると、居室数で見ても運営効率がよいのは約70室だという。国立市の物件は47室と規模が比較的小さいため、共用部分の運営にかかる管理費がやや高めに設定されている。介護スタッフの人数や上乗せ費用も見極めたい。ベネッセスタイルケア(東京・新宿)の有料老人ホーム「まどか」は入居者3人に対し介護スタッフが1人(週40時間勤務換算)以上いる体制。これに対して同「くらら」は入居者2人にスタッフ1人以上と手厚く、介護保険とは別に入居者から「上乗せ介護費用」として9万円強を取っている。

サービスと費用の関係でわかりにくいのが、サ高住の「生活支援サービス費」だ。家賃や食費といった基本的な費用とは別に設定されている。学研ココファン(東京・品川)の場合、月額額は3万2400円。安否確認や生活相談のほか、介護スタッフの24時間常駐などに充てられる。これらに介護保険サービスを合わせれば「日常生活のニーズはほぼすべてまかなえる(五郎丸徹社長)という。

だが、料金設定は事業者によってまちまち。居室にスタッフが駆けつけるたびに追加料金がかかるような契約もある。長谷工総合研究所の吉村直子・上席主任研究員は「中身が見えにくいので、入居前によく確認すべきだ」と助言する。入居するタイミングについて介護施設研究所(東京・渋谷)の斎藤弘毅・代表取締役は「本人が決めるなら引越しをする体力のあるうち、家族が決めるなら本人が認知症か要介護2になった時が目安」と話す。日ごろから検索サイトなどで目星をつけておけば、いざという時に慌てなくていい。(表悟志)