

入居一時金算定根拠について

当ホームでは家賃相当額について入居一時金一括払い方式、入居一時金一部前払い方式を採用しています。

これは、神戸市有料老人ホーム設置運営指導指針に定める「終身にわたって受領すべき家賃相当額の全部又は一部を前払金として受領するもの」で、その算定の基礎についても、同指導指針に定める次の考え方に従っています。

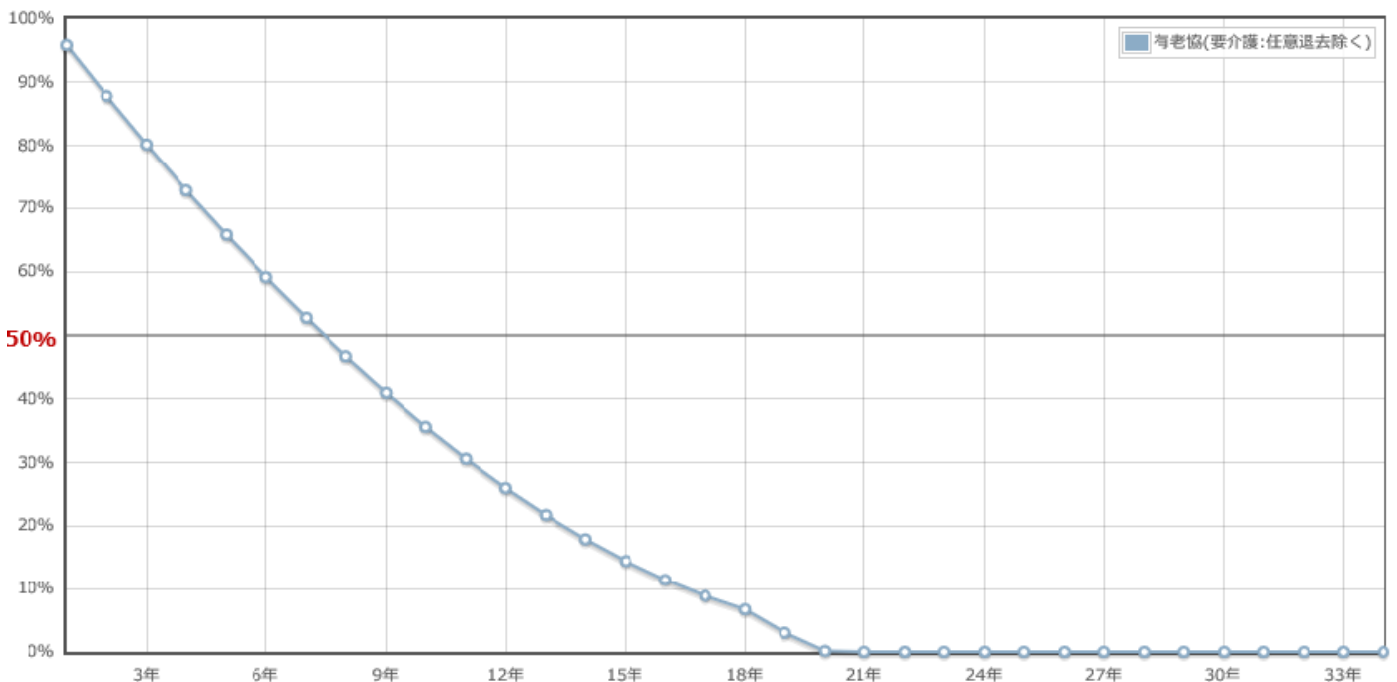
1. 入居一時金

- (1) 入居一時金 = 1 か月の家賃相当額 × 想定居住期間 + 想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額
- (2) 1 か月あたりの家賃相当額は、同指導指針に基づき開業前経費や借地代、建築費を基礎として算定しています。
- (3) 入居一時金には対価性のない権利金等は含まれていません。

2. 入居一時金の「想定居住期間」及び「想定居住期間を超えて契約が継続する場合備えて受領する額」(以下、「想定居住期間等」といいます。)の算定方法

- (1) 算定にあたって「想定居住期間」は入居している又は入居することが想定される高齢者(母集団)の入居後の隔年経過時点での居住継続率を基に、全体の居住継続率が概ね 50%となるまでの期間を考慮して設定しています。
- (2) 具体的な算定方法は、当ホームの入居の年齢は過去 11 年間のデータで平均すると男性 81.6 才、女性 83.2 才、男性比率 25.08%。公益社団法人全国有料老人ホーム協会が運営する入居者生活保証制度における要介護者データ：任意退去除く(試算方法は厚生労働省が H24 年 3 月 16 日事務連絡で示した試算モデルに準ずる)を基に算定しています。

年央居住継続率の推移



表示切替: 簡易生命 企業年金 生保年金 生保死亡 有老協(自立:任意退去除く) 有老協(自立)
 有老協(要介護:任意退去除く) 有老協(要介護)

3. 入居一時金一括払い方式の設定

(1) 上記2.(2)の算出結果に当、ホームの開業時(H21年5月1日)よりの実績を基に男女入居比率、男女別の入居時平均年齢を算出し建築コスト等を勘案し次のとおりとしました。

○平均想定居住期間 8年(96ヵ月)

○想定居住期間を超える費用の入居一時金総額に対する割合 19.47%

(2) 当ホームではこの結果に基づき以下の設定を行いました。

○入居一時金の額 1,100万円

(内訳)

・非返還額 総額の17.0% 1,880,000円

※入居日の翌日より起算して3ヵ月を超えた場合は返還しない

・返還対象額 総額の83.0% 9,120,000円

※想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金します。

4. 入居一時金一部前払い方式の設定

※入居一時金の負担を軽減するため、月払いの家賃と一時金を併用する。

(1) 上記2.(2)の結果に基づき、入居一時金一部前払い方式は下記のとおりです。

○平均想定居住期間 8年(96ヵ月)

○想定居住期間を超える費用の入居一時金総額に対する割合 19.46%

(2) 当ホームではこの結果に基づき以下の設定を行いました。

○入居一時金一部前払いの額 600万円

(内訳)

・非返還額 総額の20.00% 1,200,000円

※入居日の翌日より起算して3ヵ月を超えた場合は返還しない

・返還対象額 総額の79.75% 4,800,000円

※想定居住期間内に契約が終了した場合、契約終了日から想定居住期間満了日までの分を返金します。