想定超える長生きがリスク

償却期間は十分か

検証 有料ホーム入居一時金 ❸

〝初期償却〟を巡って

有料老人ホームの初期償却がトラブルになるのは、そもそもホームに不満があって退去する人が多いことが背景にあると考えられる。気が付きにくいが「償却期間」にも課題があるという指摘が業界内にある。高齢者の寿命に比べて短い設定の施設が多いため償却終了後は、追い出しが横行しかねない危険をはらんでいるという。やがて来る未来かもしれない。

（川名佐貴子）

入居時にまとめて支払ったとしてしまえば、少ない月々の負担で最後まで安心して暮らし続けることができる「終身利用」の一時金方式は、相互扶助精神のもと自然に生まれたこと、高齢者の支払いのニーズにもあい今日まで続いてきたことを前回説明した。一時金は、「前払い家賃にあたる」と明確な線引きができたのは、1989年（平成元）年の消費税導入がきっかけ。家賃としなければ、課税される状況になったからだ。理屈は常に後付で、その時代その時代で問題も変化し続けている。

介護保険以降の変化も劇的だった。自立型中心から、介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を受けた介護付きが中心になった。一時金の額が安くなるとともに、初期償却15%、償却期間15年が一般的だったのが、初期償却の割合はより高く35%程度までになり、償却期間はぐっと短くなって「5年」が主流になっている。

要介護者は長生きしないからと片付けられてしまいそうだが、「償却期間は一律5年というのは無謀。償却の終わった人の追い出しが横行しかねない」。

「5年」に警鐘を鳴らすのは、東京都練馬区でシルバーヴィラ向山を運営するさんわの岩城隆就社長だ。同施設は1980（昭和55）年の開設で、30年以上にわたる運営実績がある。

シルバーヴィラ向山の、過去の利用者の平均在所期間は4年。しかし、あくまでも平均だ。1番長い人は25年、約半数の人は5年以上。今どきの事業者であれば、半分の人が償却期間を終了していることになる。

では、なぜ、償却期間を過ぎると追い出される危険があるのか。

支払った入居金は、帳簿上「預かり金」に計上され、徐々に償却（＝収入に計上）する。だから、償却期の終了は事業者にとって「儲けのでない客になる」ことを意味するのである。そうなると新しい入居者に代わってもらったほうが儲かる。前払い一時金の根源的な問題でもある。

仮に、一時金から家賃分として、償却するのが、毎月8万円だったとする。年間96万円分。そういう人が複数出れば、帳簿上の利益はどんと落ち込むのがお分かりいただけるだろうか。病気になればこれ幸いと入院させて、「うちではもう見ることはできない」と退所をほのめかすことは老人ホームでは難しいことではない。

いい加減な事業計画でも、施設をつくればキャッシュが潤沢になるため、永遠の自転車操業になりかねないのも一時金システムの怖いところだ。

シルバーヴィラの「生涯コース」では、平均余命をもとに償却期間を設定している。73歳以上で20年、78歳以上15年、85歳以上10年、92歳以上で6年。初期償却はなく、退去者には、入居月数に応じて、返還額を計算する。

2009年（平成21年）の簡易生命表によると平均余命は男性は79・59年、女性86・44年。85歳の女性なら平均で8・4年生きる。平均だから平数の人はもっと生きる。岩城社長によると、85歳50人の施設があったとすると、5年後も35人、10年後でも17・9人が入居継続している計算になるという。

30年以上前の創業当時から寿命が伸びているため、当初70歳で15年の償却期間だったのを、75歳、78歳と見直してきた。それでも、償却期間終了者が常に5～7%存在しているのが実態という。

同施設では、余命いくばくもないとされた88歳の女性が100歳を超えて長生きした例もあり、「要介護だから長生きしないということはない」と岩城社長は言い切る。

なぜ5年かについては、「介護型で草分けだった施設が5年だったからでは」という指摘が根拠なきコピーが横行する業界の現状からも本当らしく聞こえた。現ニチイホームの桜湯園のことで、創設は1983年（昭和58年）。昔々だ。いずれにしても長寿を喜べない施設などあってはならないのは当然だ。

施設から「追出し」横行の危険

平均余命
（平成21年簡易生命表）

年齢	男性	女性
65	18.88	23.97
70	15.1	19.61
75	11.63	15.46
80	8.66	11.68
85	6.27	8.41
90	4.48	5.86

介護付きの主流は「5年」に

一時金の償却は現在は5年が主流ときれる。首都圏を中心に積極的に介護付き有料老人ホームを展開している5社の一時金設定の考え方をランダムにピックアップしてみたが同様の傾向。たった6社7施設でも改めていろいろな考え方があるのに驚く。

5ブランドを展開するベネッセスタイルケア。「くらら」は月払いを前面に出しているが、一時払いも2割までになっているという。75歳以下は1カ月分ずつ一時金を増やし、92歳以上では逆に減らすという仕組みのある施設もある。30%の初期償却やこうした料金設定について、「かっちりとした明確な根拠があるかと言われればないと言わざるを得ない」（浅見誠取締役執行役員）と率直だった。償却期間の基本は7年だが、買収した企業の施設は昔のまま5年としているという。

ワタミの介護は、5社中最も高い初期償却35%、償却期間5年が基本。しかし、同じ施設の中で居室ごとに初期償却の割合が異なる設定になっているところもある。「初期の施設は、買収先の企業のやり方を踏襲している。行政指導もあり途中から変更した」（井上耕平執行役員総合企画担当）。

ニチイケアパレスはコムスンの事業継承からの参入。ライフコミューンは現在は木下グループの傘下にある。上場企業グループとはいえ、各社とも有料老人ホーム事業についてはまだ「他人の褌」。業界でイニシアチブを発揮するどころではない状況だ。

シルバーヴィラ向山の生涯コース

施設名	会社名	名称等	入居年齢	一時金額	初期償却	償却期間	利用料／月	入居者の平均年齢
シルバーヴィラ向山	さんわ	入居時一時金	73歳以上	2354万円	なし	20年	14万1750円	87.4歳
			78歳以上	1850万円		15年		
			85歳以上	1298万円		10年		
			92歳以上	830万円		6年		

※入居金を減らす代わりに月額利用料を5万円程度増やすプラン等もある

有料老人ホーム大手の一時金設定（一例）

施設名	会社名	入居一時金（前払い金）					利用料／月	入居者の平均年齢
		名称等	使途	金額	初期償却	償却期間		
グランダ保土ヶ谷・横浜	ベネッセスタイルケア	入居金	施設の権利金	500～850万円	30%	5年	17万5500円	86.9歳
くらら上大岡				924万円	30%	7年	21万9450～26万5650円	86.3歳
サニーライフ鶴見	川島コーポレーション	入居一時金	専用居室の家賃相当分	28万～58万8000円	なし	～84歳3年 85～89歳2年半、90～94歳1年半、95歳以上1年	12万1350～14万1350円	86.4歳
		利用権金額	共用施設の工事関係費等開業費相当	52万円～168万円	全額	なし		
ニチイホーム上星川	ニチイケアパレス	入居金	専用部分、共用部分の利用のための費用	735万円	30%	65～69歳7年、70～74歳6年、75歳以上5年	21万3000円	85.1歳
ベストライフ横浜	ベストライフ	入居一時金	専用居室、共用施設の利用権取得のための費用および、工事関係費その他開業費として	280～560万円	30%	5年	14万9500～19万7000円	86.8歳
ライフコミューン上大岡	ライフコミューン（※2011年2月から「木下の介護」に社名変更）	入居金	専用居室、共用施設の利用権取得のための費用	315万円	全額	なし	34万1000円（前払い金の額に応じ14万7000～29万9500円）	86.1歳
		前払い金	利用料の前払い	72万円の倍数、又は1,170万円	なし	6年		
レストヴィラ弥生台	ワタミの介護	入居一時金	介護居室・共用施設の利用権取得のための費用	740～980万円	35%	5年	19万9050円	82.2歳

※2010年7月現在。神奈川県が公表している重要事項説明書より作成。1名入居、終身利用タイプの契約。不足の情報は最新の「情報の公表」から記載