

エリーネス須磨 入居時にかかる前払金の算定

当ホームでは、家賃について前払い金方式を採用しております。
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とおり、
「終身にわたって受領すべき家賃を前払金として一括して受領するもの」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おります。

$$\text{前払金} = (\text{1ヶ月の家賃} \times \text{想定居住期間(月数)}) + (\text{想定居住期間を超えて契約が継続する場合に備えて受領する額})$$

上記のうち、想定居住期間(月数)の具体的な算定方法は、厚生労働省が事務連絡(平成24年3月16日)で示した試算モデル等によります。

- ◆ 算定に当たって、「想定居住期間」については、入居している又は入居する想定される高齢者(母集団)の入居後の各年経過時点での居住継続率をもとに、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。

- ◆ 入居時にかかる前払金の算定根拠
 - 1.上記の厚生労働省試算モデル(簡易生命表を用いたもの)を使用して、男女別年齢別の想定居住期間(償却期間)等を算出しました。
 - 2.この算出結果は、別紙IIの「入居時に必要とする年齢別前払金一覧表」をご参照下さい。

当ホームではこの結果に基づき、1ヶ月あたりの家賃 160,000 円に行っております。

【80歳で入居の場合】 想定居住期間 141ヶ月(別紙II参照)

前払金の総額	6,540,000 円
(内訳)	
・ 非返還対象額	3,980,000 円
(入居日の翌日から起算して3ヶ月を超えた場合は返還しない額)	
・ 返還対象額	2,560,000 円
(償却期間内に契約を終了する場合、在居期間に応じて返還する)	

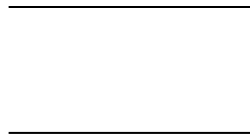
※ 介護保険給付対象外費用(生活支援費)は、月払いにてお支払い頂きます(別紙II参照)

- ◆ 想定居住期間内に契約が終了した場合は、契約終了日から想定居住期間までの額を返還いたします。
- ◆ 1ヶ月あたりの家賃は、土地代・建設費・修繕費・借入利息・管理事務料等を算定しております。
- ◆ 前払金には、対価性のない権利金等は含まれておりません。

別添 3

6年(2024年)7月1日

三根拠



◆ エリーネス須磨 入居時に必要とする 年齢別前払金一覧表

入居時 年齢	償却期間 (想定居住期間)	前払金 (1 人目) (家賃)						総 額 ① + ③	非返還対象額 ② + ④	総 額 ⑤
		一般居室利用料		共用施設利用料		総 額 ③	非返還対象額 ④			
		総額 ①	非返還対象額 ②	総額 ③	非返還対象額 ④					
60	321ヶ月(26年9ヶ月)	48,338,000	7,250,000	12,084,000	1,812,000	60,422,000	9,062,000	12		
61	312ヶ月(26年)	46,983,000	7,047,000	11,745,000	1,761,000	58,728,000	8,808,000	11		
62	303ヶ月(25年3ヶ月)	45,628,000	6,844,000	11,407,000	1,711,000	57,035,000	8,555,000	11		
63	294ヶ月(24年6ヶ月)	44,272,000	6,640,000	11,068,000	1,660,000	55,340,000	8,300,000	11		
64	285ヶ月(23年9ヶ月)	42,917,000	6,437,000	10,729,000	1,609,000	53,646,000	8,046,000	10		
65	276ヶ月(23年)	41,562,000	6,234,000	10,390,000	1,558,000	51,952,000	7,792,000	10		
66	267ヶ月(22年3ヶ月)	40,207,000	6,031,000	10,051,000	1,507,000	50,258,000	7,538,000	10		
67	258ヶ月(21年6ヶ月)	38,851,000	5,827,000	9,712,000	1,456,000	48,563,000	7,283,000	9		
68	249ヶ月(20年9ヶ月)	37,496,000	5,624,000	9,374,000	1,406,000	46,870,000	7,030,000	9		
69	240ヶ月(20年)	36,141,000	5,421,000	9,035,000	1,355,000	45,176,000	6,776,000	9		
70	231ヶ月(19年3ヶ月)	34,785,000	5,217,000	8,696,000	1,304,000	43,481,000	6,521,000	8		
71	222ヶ月(18年6ヶ月)	33,430,000	5,014,000	8,357,000	1,253,000	41,787,000	6,267,000	8		
72	213ヶ月(17年9ヶ月)	32,075,000	4,811,000	8,018,000	1,202,000	40,093,000	6,013,000	8		
73	204ヶ月(17年)	30,720,000	4,608,000	7,680,000	1,152,000	38,400,000	5,760,000	7		
74	195ヶ月(16年3ヶ月)	29,364,000	4,404,000	7,341,000	1,101,000	36,705,000	5,505,000	7		
75	186ヶ月(15年6ヶ月)	28,009,000	4,201,000	7,002,000	1,050,000	35,011,000	5,251,000	7		
76	177ヶ月(14年9ヶ月)	26,654,000	3,998,000	6,663,000	999,000	33,317,000	4,997,000	6		
77	168ヶ月(14年)	25,298,000	3,794,000	6,324,000	948,000	31,622,000	4,742,000	6		
78	159ヶ月(13年3ヶ月)	23,943,000	3,591,000	5,985,000	897,000	29,928,000	4,488,000	5		
79	150ヶ月(12年6ヶ月)	22,588,000	3,388,000	5,647,000	847,000	28,235,000	4,235,000	5		
80	141ヶ月(11年9ヶ月)	21,232,000	3,184,000	5,308,000	796,000	26,540,000	3,980,000	5		
81	132ヶ月(11年)	19,877,000	2,981,000	4,969,000	745,000	24,846,000	3,726,000	4		
82	123ヶ月(10年3ヶ月)	18,522,000	2,778,000	4,630,000	694,000	23,152,000	3,472,000	4		
83	114ヶ月(9年6ヶ月)	17,167,000	2,575,000	4,291,000	643,000	21,458,000	3,218,000	4		
84	105ヶ月(8年9ヶ月)	15,811,000	2,371,000	3,952,000	592,000	19,763,000	2,963,000	3		
85~	96ヶ月(8年)	14,456,000	2,168,000	3,614,000	542,000	18,070,000	2,710,000	3		

§ 上記計算式 (各非返還対象額は各総額の 15% 計算で下 3 桁切り捨て。詳細は下記の通り)

① 一般居室利用料の総額 = 月額 128,000円 × 償却期間月数 ÷ 0.85 (下 3 桁切り捨て) 内、非返還対象額 ② = 一般居室利用料の総額 - 128,000円 × 償却期間月数
③ 共用施設利用料の総額 = 月額 32,000円 × 償却期間月数 ÷ 0.85 (下 3 桁切り捨て) 内、非返還対象額 ④ = 共用施設利用料の総額 - 32,000円 × 償却期間月数
※ 1人目 前払金総額 = 一般居室利用料 + 共用施設利用料 2人目 前払金総額 = 共用施設利用料

◆ 前払金の月間償却額

一般居室利用料
共用施設利用料
合計

◆ 主な月払い費用

管理費
食堂管理費
合計

生活支援費

・ 自立時
・ 要支援認定後
・ 要介護認定後

◆ 退居返還金の算定方法

- ☆ 2人同時入居の場合は、年齢の若い方が 1人目 (入居者 (1)) となります。
- ☆ 2人目が 1人目の入居日以降に入居する場合は、追加入居者 (入居契約書第 4 2 条) となります。
追加入居者の償却期間満了日と現入居者の償却期間満了日と比較し、満了日があとに到来する方が、2人入居の入居者 (1) となります。
- ☆ 償却期間内に契約が終了する場合は、在居期間に応じた返還金制度があります。
返還金算定式は、下記の通りです。

① (前払金 - 非返還対象額) × $\frac{\text{契約終了日から償却期間満了日までの実日数}}{\text{償却期間の実日数}}$

但し、2人入居で入居者 (1) が先に入居者 (2) の償却期間の満了日以前に契約を終了する場合は、入居者 (2) の償却期間満了日までの一般居室利用料 (下記の算式額) を差し引いて返還します。
その結果、入居者 (1) の契約終了日の翌日からは、返還金計算においては、入居者 (2) が最初から 1人入居していた場合と同じになります。

② (一般居室利用料の月償却額 × 入居者 (2) の償却期間月数) × $\frac{\text{入居者 (1) の契約終了日から入居者 (2) の償却期間満了日までの実日数}}{\text{入居者 (2) の償却期間の実日数}}$

- ☆ 算式例 ・ 80歳 (妻) と 85歳 (夫) のご夫妻が、2023年10月1日に入居。
- ・ 入居時 80歳の妻が、2028年11月1日に退居。入居時 85歳の夫が、2029年11月1日に退居した場合の返還金。

	妻 (1)	夫 (2)
入居日	2023年10月01日	2023年10月01日
償却期間	141ヶ月 (4,291日)	96ヶ月 (2,922日)
償却期間起算日	2023年10月02日	2023年10月02日
償却期間満了日	2035年07月01日	2031年10月01日
契約終了日	2028年11月01日	2029年11月01日
在居日数	1,857日	2,222日
返還金対象日数	2,434日	700日
入居者 (1) の契約終了日から入居者 (2) の償却期間満了日までの実日数 = 1,065日		

- ・ 入居者 (1) (妻) の返還金 = ① - ② = { (26,540,000 - 3,980,000) × $\frac{2,434}{4,291}$ 日 } - { (128,000 × 96ヶ月) × $\frac{1,065}{2,922}$ }
- ・ 入居者 (2) (夫) の返還金 = ① = (18,070,000 - 2,710,000) × $\frac{700}{2,922}$ 日 = 3,680,000円 (下 3 桁切上げ)

年(2024年)7月1日
(単位:円)

前払金(2人目) (家賃)	
額	非返還対象額
⑤	⑥
1,084,000	1,812,000
1,745,000	1,761,000
1,407,000	1,711,000
1,068,000	1,660,000
1,729,000	1,609,000
1,390,000	1,558,000
1,051,000	1,507,000
1,712,000	1,456,000
1,374,000	1,406,000
1,035,000	1,355,000
1,696,000	1,304,000
1,357,000	1,253,000
1,018,000	1,202,000
1,680,000	1,152,000
1,341,000	1,101,000
1,002,000	1,050,000
1,663,000	999,000
1,324,000	948,000
1,985,000	897,000
1,647,000	847,000
1,308,000	796,000
1,969,000	745,000
1,630,000	694,000
1,291,000	643,000
1,952,000	592,000
1,614,000	542,000

(単位:円)

1人目	2人目
128,000	0
32,000	32,000
160,000	32,000

(単位:円)

1人目	2人目
128,700	64,350
13,200	13,200
141,900	77,550

1人目	2人目
16,500	16,500
30,250	30,250
40,700	40,700

までの実日数

日 } ≒ 8,319,000 円
(下3桁切上げ)