

高齢者施設のあれこれ（1） 利用権・賃借権・所有権

本コラムでも、皆さまが知っているようで知らない高齢者施設のあれこれを解説していきます。今回は、高齢者施設に住まう場合の権利関係について考えてみましょう。

高齢者施設のひと部屋を自分だけのスペースとして利用する場合、「利用権」「賃貸借」「所有権」の3つの方法があります。簡単にそれぞれの特徴を確認しておきましょう。



（1）利用権方式

終身で介護施設を利用できる権利を得られますが、契約者が死亡すると契約終了となります。

介護付有料老人ホームの多くはこの方式を採用しています。居住部分を利用する料金、介護サービスや生活支援などを利用する料金をすべてパッケージ化した方式です。前払い方式、一部前払い方式、月払い方式など、支払い方を選べるようになっています。

前払い金がかかなり高額になる場合もあるにもかかわらず、本人のみが利用できる権利なので相続や譲渡をすることは出来ず、資産としての価値を期待することはできません。

（2）建物賃貸借方式

借地借家法に基づく通常の賃貸借契約と同様、原則として契約者が亡くなっても契約は終了せず、相続人がその権利を相続することになります。ただしサービス付高齢者向け住宅のように各種条件を満たして都道府県知事の認可を受けると、「終身建物賃貸借契約」とすることができ、契約者が死亡すると賃貸借契約が自動的に終了する仕組みとなります。

入居時の初期費用は、通常のアパートのように敷金や礼金のみであるケースがほとんどで、金額も利用権方式の入居一時金より割安です。しかし、賃貸借契約は居住部分のみしかカバーしないので、介護サービスを利用するためには別途契約が必要となります。

（3）所有権方式

上記2つと違って少数派なのが所有権方式です。通常のマンションのように「購入」するので、所有者として不動産登記簿に登録されます。当然に固定資産税はかかりますが、資産として相続することも可能となります。

所有しているマンションに高齢者向けサービスが附帯していることとなるので、一般の分譲マンションよりも管理費は割高になりますが、レストランや介護事業所も併設されているので安心は得られます。

ただし相続のときに、引き継いでも年齢制限で居住できない、売却したいが流動性が低くて難しい、売れるまで割高な管理費を支払い続けなければならないなどの問題があるようです。

それぞれの「権利関係」には一長一短がありますので、ご自身の家族環境や資産状況などを考慮して、よく検討してみてください。