

不動産相談 & 介護施設の選び方 ガイドブック

わかりやすいフローチャート付き



目次

- 01 施設の選び方とフローチャート
- 02 介護施設の種類と特徴
- 03 施設入居で不動産はどうなる？
- 04 ホーム探しに悩んだら

01 PART

施設の選び方とフローチャート

施設選びのフローチャート

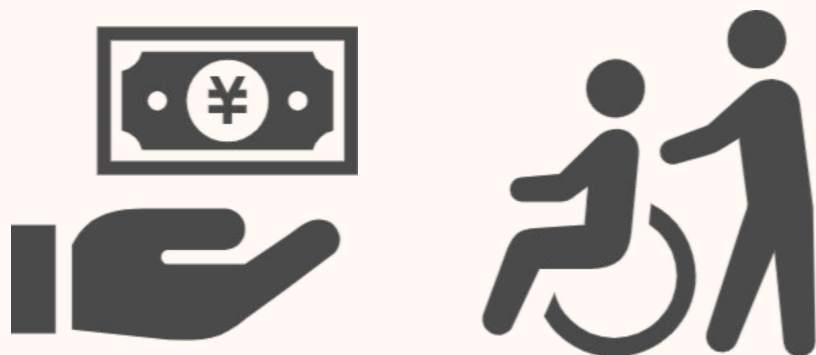
「介護施設の選び方が分からない…」

これは、老人ホームの相談窓口をしていて一番頂くお悩みの 1つです。

施設には色々な種類があり、何を基準に選べばよいのかはとても難しい問題です。
この資料を通して、**施設の判断の方法と、それぞれの施設の特徴をご紹介します。**

施設を選ぶ際に重要なポイントとして、「**予算に余裕があるか**」「**介護の必要性の度合**」が
あります。

次ページのフローチャートで、ぴったりの施設を探してみてください。



施設選びのフローチャート

はい
いいえ



★こちらは判断のご参考としてご利用ください。
個別の条件により結果が異なる場合がありますので、
詳細は直接当社までお問い合わせください。

スタート

介護の必要性は
重いほうだと思う

いいえ

予算はわりと
余裕がありそうだ

はい

介護の必要性は
重いほうだと思う

点滴や体内にある
管のメンテナンスなど
”医療行為”にお世話に
なりそうだ

要介護度が3以上

医師から認知症の診断が
ある or ありそう

入居したらすぐに
介護ヘルパーのかたに
大変お世話になるとされる

ケアされたいというより
見まもりサービス程度で
まだ自由に暮らしたい

軽費老人ホーム
(ケアハウス)

介護医療院

特別養護
老人ホーム

グループホーム

住宅型
有料老人ホーム

サービス付き
高齢者向け住宅

介護付き
有料老人ホーム

02 PART

介護施設の種類と特徴

軽費老人ホーム(ケアハウス)

どんな施設？

- ・有料老人ホームより安く入居が可能。
- ・食事提供や生活支援サービスを受けられるが、サービスの内容や質は施設によって異なる。
- ・大きく分けて、自立型と介護型の 2種類がある。

老人ホームの相談窓口より



ケアハウスには自立型ケアハウスと介護型ケアハウスがあります。一般に自立型が多く、ケアを要する場合には入居できないことが多いです。

軽費老人ホーム(ケアハウス)の特徴

一般型（自立型）



介護型（特定型）



主に自立で生活ができる人向けと介護が必要な人向けに分かれます。介護型は要介護1以上が条件になります。

こんな方におすすめ

- ・自立しているが一人暮らしに不安がある低所得の方
- ・要介護の方で支援が必要な低所得の方

介護医療院

どんな施設？

- ・医療と介護が一体となった施設で、要介護高齢者の長期療養を支援。
- ・医師や看護師が 24時間常駐し、喀痰吸引や経管栄養、ターミナルケアなど高度な医療ケアが可能。
- ・Ⅰ型(重度の医療ケアが必要な方)とⅡ型(比較的安定した方)に分かれる。

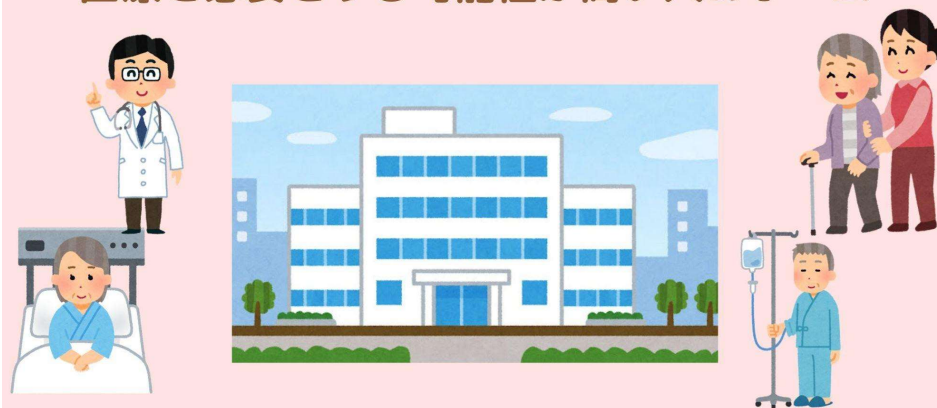
老人ホームの相談窓口より



「医療法人が運営する介護のある生活拠点」というイメージです。医療行為を要する場合などに「病院と介護施設の間」のような感覚で利用でき、比較的安い価格設定となっています。

介護医療院の特徴

医療を必要とする可能性が高い人のホーム



正しくは「ホーム」ではないですが、病院と介護施設のコンセプトを併せ持っています。24時間看護のホームでも対応できない容体になる可能性がある場合は介護医療院が安心です。

こんな方におすすめ

- ・医療依存度が高く、長期的な療養が必要な方
- ・看取りやターミナルケアを希望する方
- ・今後、失調する頻度が高いと思われる方

特別養護老人ホーム(特養)

どんな施設？

- ・公的施設で費用が比較的安い。
- ・原則として要介護度 3以上の高齢者が対象。
- ・日常生活の支援や介護サービスが提供される
- ・終身介護、看取りにも対応。
- ・待機者が多く、入居まで時間がかかることが多い。

老人ホームの相談窓口より



昔からある比較的廉価なタイプのホームです。人気が高く数十人待ちといった施設もまだありますが、以前よりは待つ期間が短くなりました。最近ではユニット型というややお高めで少人数ケアが受けられる個室部屋も出てきています。

有料老人ホームとの関係

待てるかどうか（時間）と要介護度



安さで魅力的な特養ですが入居条件（要介護度3以上）と空くのを待てるかがポイントです。申し込んでおきつつ、それまでは有料老人ホームを利用する方も多いです。

こんな方におすすめ

- ・要介護度の高い方
- ・経済的負担を抑えたい方
- ・入居するまでの期間を待てる方

グループホーム

どんな施設？

- ・認知症の診断を受けた要支援 2以上の方が対象。
- ・5～9人程度の少人数で共同生活できる。
- ・日常生活の支援や認知症ケアを提供。
- ・地域密着型で、入居者同士やスタッフとアットホームで親密な関係が築ける。

老人ホームの相談窓口より



認知症の方が、まだ残っている日常生活の能力を維持・発揮できるように、介護職員がサポートします。有料老人ホームよりは規模が小さく、廉価なイメージです。

グループホームの特徴

空気が少ない・住宅型と両天秤で



地域密着型なので住めるグループホームが限定されます。空くのを待つか住宅型有料老人ホームを探すことが多いです。自宅で認知症の方をケアするのは大変なので、住宅型有料老人ホームを選択されることもよくあります。

こんな方におすすめ

- ・医師による認知症の診断のある方
- ・少人数の環境で生活したい方
- ・グループホームと同じ行政にお住まいの方

住宅型有料老人ホーム

どんな施設？

- ・自立、要支援、要介護など受け入れ範囲の広い施設が多い。
- ・生活支援サービス(食事、掃除など)を提供。
- ・介護サービスは外部事業者と契約して利用。
- ・設備やサービスの充実度により費用が異なる。

老人ホームの相談窓口より



ケアマネジャーとともに、デイサービスや生活支援などの必要な介護保険サービスを個別に決めることができます。定めたサービス以外は自費負担になります。比較的要介護度の軽い方の利用が主流でしたが、最近は自立から重介護の方まで幅広く利用されています。

住宅型有料老人ホームの特徴

契約による選択	料金に幅	受け入れ幅が広い
・施設ケアマネと連携してサービス内容を選択できる。 ・要介護度に応じた単位数を使い切ると自費負担になる。	・サービス内容を選択で絞れるので安いイメージ ・高級なホームも存在する。 ・利用サービスによっては料金は高くなる。	・ホームによって差はあるが、自立から看取りまで受け入れ幅が広いイメージ。

住宅型有料老人ホームは介護施設全体でとても普及しているタイプです。
在宅でのケアプランと似ているといえます。



こんな方におすすめ

- ・自立しているが、生活支援を受けたい方
- ・プライバシー、自由度を重視したい方
- ・必要な介護サービスを自由に選びたい方

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)

どんな施設？

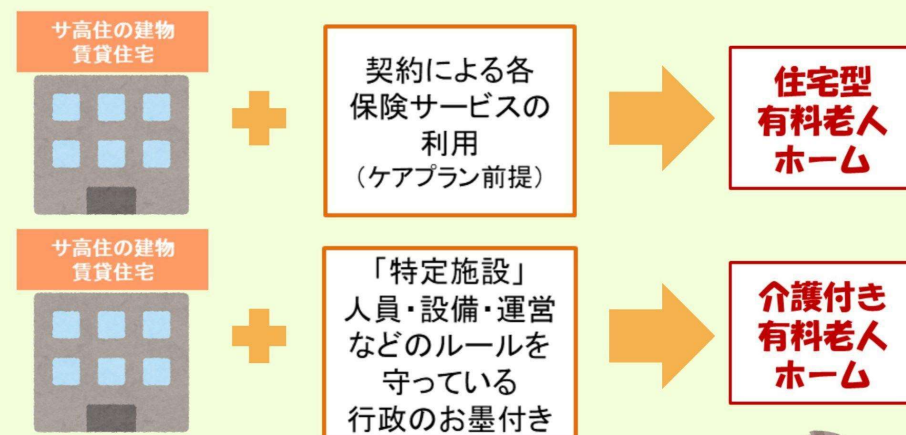
- ・賃貸借による入居。介護による生活上の制約がなく自由度が高い。
- ・基本的なサービスは見守りと生活相談だが、食事やスタッフによる介護も提供される住宅が多い。
- ・入居者のニーズに応じたサービスが選べる
(介護サービスは外部契約が必要)
- ・バリアフリー設計で、高齢者が住みやすい環境

老人ホームの相談窓口より



基本は住まいの拠点 + 見守り + 生活相談ですが、最近は訪問介護ステーションが併設されたり、運営会社内の介護ヘルパーの活動により「ケアが必要な方向けの部屋」も多くなってきており、有料老人ホームと区別が付きにくいサ高住も増えてきました。

サービス付き高齢者向け住宅の特徴



ケアがまだ必要ない自立の方には賃貸住宅ですが、そこに住みながら外部の介護業者を利用すると住宅型ホーム、特定施設がついていたり介護付きホームとほぼ同じ機能になります。



こんな方におすすめ

- ・自立や要介護のかたなど、比較的軽度の方
- ・早い段階から入居し見守りや生活支援を希望する方
- ・自分でまだ自由に生活することを重視する方

介護付き有料老人ホーム

どんな施設？

- ・介護スタッフが常駐して、身体介護や生活支援を提供。
- ・要介護度が高い方でも対応可能。
- ・設備やサービスが充実しているが、費用は高め。
- ・要介護度に応じた決められた介護保険サービスを定額で利用可能。

老人ホームの相談窓口より



要介護度に応じて決められた介護保険サービスを定額で利用できることから、住宅型とは仕組みが異なります。

他と比較し高額なホームが多く、要介護度の重い方が比較的多く利用しています。

老人ホーム・サ高住との違い

サービス付き 高齢者向け住宅	住宅型 有料老人ホーム	介護付き 有料老人ホーム
・住宅提供と外部業者のケアプランを合わせると住宅型ホームと近い業態になる。 ・「特定施設」という認可を受けている場合は介護付き有料老人ホームと近い業態になる。	・介護付きと異なり、サービス内容や業者を選択するチャンスがある。たとえば、生活支援ではなくリハビリを強化してほしいと要望できる。	・住宅型と違い、常駐するスタッフからケアが受けられるうえ、金額がほぼ確定。追加のサービスが必要になっても定額に含まれるので安心できる。

なかなか施設の違いが分かりにくいですが、特徴をよく理解して選択したいものです。



こんな方におすすめ

- ・介護度が高く、手厚い介護を希望する方
- ・経済的に余裕があり、快適な生活環境を求める方

03

PART

施設入居で不動産はどうする？

不動産の取り扱い方法

施設への入居が決まって、今まで住んでいた自宅が空き家になる場合、大きく分けて 3パターンの取り扱い方法があります。

	メリット	注意点
売却する	● 維持管理の手間や固定資産税などの負担から解放される ● 売却資金を介護費用や相続税の納税資金に充てられる	● 譲渡所得税が発生する可能性あり ● 「空き家特例(3,000万円控除)」や自宅売却の特別控除(3,000万円控除)」の要件を満たせば節税可能
賃貸に出す	● 家賃収入で介護費用の一部を賄えることができる ● 売却せず資産を保有し続けられる	● 入居者対応や修繕などの管理負担 ● 家の老朽化が進むと借り手がつきにくい ● 売却時には安くなる場合がある
そのまま管理・利用する	● 親族や知人に貸す、別荘やセカンドハウスとして使うなど様々な用途を検討可能	● 引き続き固定資産税や火災保険などの維持費がかかる ● 管理が行き届かないと「特定空家」とみなされ、固定資産税が増額される可能性もある

売却した場合の施設費用シミュレーション

売却代金を施設の入居費用・月額費用に充当する場合のイメージです。

費用シミュレーション



自宅売却価格 3700万円
ー 仲介手数料など 100万円

売却手取額 3600万円

※売却益による納税が発生する場合もあります。ここでは発生しない場合としております。



入居一時金 500万円
予備費 100万円

残り資金 3000万円

→月額費用25万円の場合 約10年分に充当可能
(25万円×12か月×10年＝3000万円)

※実際にはより詳しいシミュレーションを行っています。お気軽にご相談ください。

04 PART

ホーム探しに悩んだら

ホーム探しに悩んだら



こんなお悩みありませんか

- ✓ 自宅での介護は不安だけど老人ホームも不安
- ✓ 親の老後について相談できる相手がいない
- ✓ 施設費用はどうしたらいいの



「老人ホームの相談窓口」ならまとめて解決！



ホーム探し



資産管理・処分



資金準備

ホーム探しに悩んだら

まずは「老人ホームの相談窓口」シーエーシーへ

昨今では、インターネットでもたくさんの施設やホームの情報が掲載されています。その一方で各ご家庭の事情は様々であり、どの施設が自分にマッチしているかはとても分かりにくいです。

弊社は「老人ホーム」の相談の窓口として、お客様と各施設の間に立ち、最適なホームを見つけるお手伝いをしています。

ご相談は無料なので、ぜひ一度お気軽にご連絡ください。



株式会社シーエーシー不動産

本社：東京都渋谷区道玄坂 1丁目15番3号 プリメーラ道玄坂 7F

TEL: 0120-712-566

営業時間 9:30～18:00 [祝日を除く平日・土日]

ホームページ: <https://cac-fudosan.com/rougosoudan/>