

27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

CCJプロジェクトの概要

- * London郊外 M25近郊に65部屋のケアホームを新築
- * 日本語の話せるスタッフ・日本食・日本的な真心のこもった良質なサービス
- * 土地・建物の費用見積もりは£10m～£12m
- * 資金調達は£10kの債券を1,000口発行 $£10k \times 1,000 = £10m$
- * 債券は10年償還、金利3%(但し債券発行後3年目からの支払いで、実質2.1%)
- * S/C (管理費・室料・食費・水道光熱費・その他)概算 $£1,500/\text{週} \times 52\text{週} = £78k/\text{年}$



27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

現行案のPlan Aに加えて、Plan B・Cを新提案

| 支払い方法 | Plan A (現行案) | Plan B (新提案) | Plan C (新提案) |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 形態 | 施設利用権方式 | 施設利用権方式 | 分譲・所有権方式 |
| 入居一時金 | 無し | 有り £200k | 売買価格 £300k |
| 入居一時金償却期間 | 無し | 10年 | 無し |
| Service Charge (S/C) | £1,500/週 | £500/週 | £500/週 |

- 1) S/Cは健常者をベースとし、要介護者・認知症患者の介護費は要介護度に応じて追加とするか否か要検討
- 2) Plan Bの償却期間10年未満で死亡・その他の理由で退去する場合は、未償却分を返金
- 3) 次ページ以降で、Plan A・B・Cの1年・5年・10年・15年の入居費用合計を試算
(インフレ・資産価値の値上がりは考慮しない)

27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

Plan A : 施設利用権方式、入居一時金無し、S/C ￡1,500/週(現行案)

| 入居期間 | 1年 | 5年 | 10年 | 15年 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 入居一時金 | 無し | 無し | 無し | 無し |
| S/C (管理費・室料・食費・水道光熱費・その他) | ￡1,500/週 x 52週 = ￡78k | ￡1,500/週 x 52週 x 5年 = ￡390k | ￡1,500/週 x 52週 x 10年 = ￡780k | ￡1,500/週 x 52週 x 15年 = ￡1,170k |
| 入居一時金返金 | 無し | 無し | 無し | 無し |
| 支払い金額合計 | ￡78k | ￡390k | ￡780k | ￡1,170k |

- 1) S/Cは健常者をベースとし、要介護者・認知症患者の介護費は要介護度に応じて追加とするか否か要検討
- 2) インフレによるS/Cの値上がりはここでは考慮しない

27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

Plan B : 施設利用権方式、入居一時金 £200k (償却10年)、S/C £500/週 (新提案)

| 入居期間 | 1年 | 5年 | 10年 | 15年 |
|------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 入居一時金 | £200k | £200k | £200k | £200k |
| S/C (管理費・食費・水道光熱費・その他) | £500/週 x 52週 = £26k | £500/週 x 52週 x 5年 = £130k | £500/週 x 52週 x 10年 = £260k | £500/週 x 52週 x 15年 = £390k |
| 入居一時金返金 | £180k | £100k | 無し | 無し |
| 支払い金額合計 | £46k | £230k | £460k | £590k |

- 1) S/Cは健常者をベースとし、要介護者・認知症患者の介護費は要介護度に応じて追加とするか否か要検討
- 2) インフレによるS/Cの値上がりはここでは考慮しない
- 3) S/Cの内、室料相当分は入居一時金として支払われるので£1,000 /週減額
- 4) 10年の償却前に死亡・その他の理由で退去した場合、未償却分は返金。10年の償却後は返金無し

27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

Plan C : 分譲所有権方式、売買価格£300k、S/C £500/週(新提案)

| 入居期間 | 1年 | 5年 | 10年 | 15年 |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 売買価格 | £300k | £300k | £300k | £300k |
| S/C (管理費・食費・水道光熱費・その他) | £500/週 x 52週 = £26k | £500/週 x 52週 x 5年 = £130k | £500/週 x 52週 x 10年 = £260k | £500/週 x 52週 x 15年 = £390k |
| 入居一時金返金 | 無し | 無し | 無し | 無し |
| 支払い金額合計 | £326k (£300kは本人 所有資産) | £430k (£300kは本人 所有資産) | £560k (£300kは本人 所有資産) | £690k (£300kは本人 所有資産) |

- 1) S/Cは健常者をベースとし、要介護者・認知症患者の介護費は要介護度に応じて追加とするか否か要検討
- 2) インフレによるS/C・資産価値の値上がりはここでは考慮しない
- 3) S/Cの内、室料相当分は部屋は本人の所有資産で有る為、£1,000/週減額

27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

Plan A・B・Cの入居費用の比較

| 入居期間 | 1年 | 5年 | 10年 | 15年 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Plan A(施設利用権方式、入居一時金無し、S/C ￡1,500/週) | ￡78k | ￡390k | ￡780k | ￡1,170k |
| Plan B(施設利用権方式、入居一時金 ￡200k(償却10年)、S/C ￡500/週) | ￡46k | ￡230k | ￡460k | ￡590k |
| Plan C(分譲所有権方式、売買価格 ￡300k、S/C ￡500/週) | ￡326k (￡300kは本人所有資産) | ￡430k (￡300kは本人所有資産) | ￡560k (￡300kは本人所有資産) | ￡690k (￡300kは本人所有資産) |

- 1) S/Cは健常者をベースとし、要介護者・認知症患者の介護費は要介護度に応じて追加とするか否か要検討
- 2) インフレによるS/C・資産価値の値上がりはここでは考慮しない

27) CCJ プロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

ポイント

- 1) Plan AとPlan B・Cの入居費用の比較は、Plan B・Cの入居一時金・分譲売買価格、償却期間、S/Cの設定により異なる
- 2) 仮に開所後2～3年でCCJ ケアホーム65室が埋まると仮定した場合、Plan Bの施設利用権方式で $¥200k \times 65 = ¥13m$ 、Plan Cの分譲所有権方式で $¥300k \times 65 = ¥19.5m$ の収入
- 3) Plan Bの施設利用権方式の入居一時金、又はPlan Cの分譲所有権方式の売買価格の設定は、CCJのキャッシュフローの大幅な改善、 $¥10m$ の債券の早期償還・利払い軽減が可能!!!
- 4) Plan Bの入居一時金 $¥200k$ ・償却期間10年、又はPlan Cの分譲売買価格 $¥300k$ 、S/C $¥500/週$ の妥当性は要検討
- 5) S/Cは健常者をベースとし、要介護者・認知症患者に対して要介護レベルに応じて介護費を追加とするか否か要検討

27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

参考資料 - 英国・日本のケアホームの入居費用

- * 英国のCare Homeはほとんどの場合、施設利用権方式で入居一時金無し
- * 日本の老人ホームもほとんどが施設利用権方式で、入居一時金の有無は混在
- * 日本の老人ホームで入居一時金がある場合の償却期間は5年～20年（介護型は償却期間が短く、自立型は長い）、初期償却（0%～30%）の有無も様々
- * 近年日本のサ高住（サービス付き高齢者向け住宅）・CCRCで分譲・所有権方式が増えている

27) CCJプロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

参考資料 - 日本の場合の施設利用権・分譲所有権の違い

| 施設利用権 | 分譲所有権 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">* 入居一時金(入居一時金が無い場合も有り)を支払う事により、その部屋、及び共有部分を終身利用可能* その部屋は自分の資産では無い為、賃貸・転売・相続は不可* 入居一時金が有る場合は、契約によって償却期間(5年~20年)が設定される* 償却前に死亡・その他の理由で退去する場合は、入居一時金の未償却分は返金され、償却期間後は入居一時金の返金無し | <ul style="list-style-type: none">* 不動産売買契約によりその部屋は自分の資産となり、賃貸・転売・相続可能* 月々の管理費の他に、修繕積立金・固定資産税の支払い義務有り* 入居者が死亡、その他の理由で退去後で空室で有っても所有者は、管理費・修繕積立金・固定資産税の支払い義務有り |

27) CCJ プロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

参考資料 - 英国のケアホームの入居・介護費用 Coombe Hill Manor, Kingston (2020年9月調査)

価格

Room rent fee :1 bedroom タイプで £ 1,570/週, £ 6,280/月

Care fee :

Assisted Living

Grade A : £ 190/週, £ 760/月

Grade B : £ 380/週, £ 1,520/月

Grade C : £ 570/週, £ 2,280/月

Grade D : £ 760/週, £ 3,040/月

Grade E : £ 950/週, £ 3,800/月

Dementia

Grade A : £ 665/週, £ 2,660/月

Grade B : £ 855/週, £ 3,420/月

Grade C : £ 1,045/週, £ 4,180/月



要介護者・認知症患者はその要介護度に応じて介護費が追加となる

27) CCJ プロジェクト入居費用の支払い方法の新提案

参考資料 - 英国のケアホームの入居・介護費用

Oatlands Care Home, Anerley, London (2020年9月調査)

| | |
|----|---|
| 価格 | 部屋の賃貸料は £ 950 ~ £ 1,500/週で、介護費は入居者の要介護度を面接で評価し、それによって決められる。 |
|----|---|

要介護者・認知症患者はその要介護度に応じて介護費が追加となる

Kingston Care Home, Kingston (2021年8月調査)

| | |
|----|---|
| 価格 | Room rent fee :1 bedroom with toilet and washbasin £ 1,160/週 ~ £ 2,500/週 |
| 備考 | 1) 全て One bedroom with toilet and washbasin. 部屋の広さによって £ 1,160/週 ~ £ 2,500/週と異なる。 2) 三食・掃除・洗濯・Wi-Fi・水道光熱費・部屋の家具代・TV Licence・介護込み。要介護レベル・認知症の程度によって、入居費が変わると言う事は無い。 |

介護費は入居費に含まれる

