

施設ではない
ついの住み家

アズハイム文京白山

住所	東京都文京区
運営主体	アズパートナーズ
契約形態	利用権
居室数/広さ	50室/18.1㎡、17.19㎡、26.01㎡、30.05㎡
入居一時金	580万円から(初期償却30%、残りを5年均等償却、入居一時金なしの契約あり)
月払い額	32.8万円
うち家賃分	10万円
家賃以外	管理費:12万円 水光熱費:2万円 食費:6.3万円 特別サービス費:2.5万円
備考	食費は厨房管理費2.7万円と3食1200円分を30日換算、特別サービス費は基準以上の介護スタッフ配置による人件費
食事	3食付き(給食会社へ外部委託)
設備	部屋にトイレ、洗面あり。大浴場・機械浴・個浴2つ
医療体制	協力医療機関が訪問治療。看護師が昼間に1~3人常駐
スタッフ体制	昼間10~12人、夜間2~3人
主な特徴	介護スタッフの配置が基準より多い2対1。胃ろうや終末医療にも対応する

注:費用は17.19㎡の1人入居で入居一時金580万円の場合。入居一時金がない契約もある。



アズパートナーズ社長 植村 健志さん

介護の安心を得られながら、一生過ごす「住まい」としての空間も重視する



18.1㎡のAタイプの部屋の一部(左)。ドアなど内装は高級感を醸し出す(右上)。都心部にあるため8階建て。埼玉・神奈川県にあるアズハイムより高層(右下)。

安い有料老人ホームの
パイオニア

クロスハート石名坂・藤沢

住所	神奈川県藤沢市本藤沢
運営主体	社会福祉法人 伸こう福祉会
契約形態	利用権
居室数/広さ	70室/約13㎡
入居一時金	50万円(2年償却)
月払い額	15.4万円
うち家賃分	4.6万円
家賃以外	光熱費:2.5万円 管理費:3.8万円 食費:4.5万円
備考	食費は食材と調理費。通院の同行などは30分800円
食事	3食付き(提携会社から調達、昼は施設内で調理)
設備	トイレ、風呂は共同。大浴場と個浴2つ
医療体制	提携医療機関が往診。看護師が昼間に3人常駐
スタッフ体制	昼間12人、夜間3人
主な特徴	独身寮の改装で施設費を抑え、低料金を実現。胃ろうの対応は難しい

注:居室数はショートステイ用は含まない。



伸こう福祉会専務理事 片山ます江さん

費用の心配をせずに、安心して介護サービスを受けられる場所を広げたい



会社の独身寮を改装した建物(左上)。食堂で開かれたレクリエーション(左下)。居室は13㎡の1タイプのみ(右)。

介護付き
有料老人ホーム

- 契約形態
利用権か賃貸借契約か
- 利用権契約の場合
入居一時金は必要か。必要な場合、入居一時金に初期償却分があるか
- 部屋の広さ
ガイドラインは13㎡。部屋の設備内容
- 設備
トイレ・洗面・風呂が共同の場合の使い勝手、共同風呂に個浴もあるか
- 介護サービス
スタッフの人員配置の比率。基準は3対1
- 看護体制
夜間の看護体制
- 健康状況の対応
胃ろう、透析、徘徊、みとりの対応
- 人員体制
夜間と昼間のスタッフの人数
- 食費
食べなかった場合の返金措置など
- サービス費
月払い費用に含まれているサービス内容と、通院の付き添いなど別途有料で受けられるサービスの確認
- 提携の医療体制
訪問診療体制

チェックポイント

介護付き有料
老人ホーム(混合型)

介護の安心を重視する施設

一定の介護が必要になった高齢者が暮らすのが、介護付き有料老人ホームだ。有料老人ホームは介護付き、住宅型、健康型の3つに分かれ、要介護の人が介護を受けられるのが介護付きと住宅型だ。住宅型は訪問介護のサービスなどを利用するのに対して、介護付きは公的介護保険の制度に基づいて施設内のサービスを受ける。また介護付きには、自立の人も入居する混合型と要介護の人のみが入居する介護型がある。

2000年に介護保険制度が始まる前までは、有料老人ホームは高額との印象が強かった。それ崩したのが伸こう福祉会、専務理事の片山ます江さん。数千万円の入居一時金も普通だった1990年代に、片山さんは入居一時金300万円の介護付きの有料老人ホームを始めた。使われなくなった独身寮を改装、設備費を抑えた。その姿勢は今も健在だ。伸こう福祉会が神奈川県藤沢市で運営する介護付き有料老人ホーム「クロ

スハート石名坂・藤沢」の入居一時金は50万円。月額の利用料は15万4千円。要介護の人は、介護保険の自己負担分が加わるが月20万円以内で収まる水準だ。低価格の分、部屋は約13㎡で、トイレ、洗面などの水回りは共同だ。廊下には手すりがなく、部屋にはわずかな段差が残る。ここも独身寮を改装したためだ。必要ときには「スタッフが手を差し伸べて対応する」のが片山さんの方針だ。クロスハート石名坂・藤沢では

機械浴を使わないため、要介護度の重い人はスタッフ2人がかりでお手伝いしている」と施設長の館野理香さんは言う。ただ、胃に管を直接つけて栄養を供給する胃ろうには原則、対応できないとする。

胃ろうも対応

「施設ではなく住まい」。その方針で運営されているのが不動産開発会社のアズパートナーズが東京都文京区

で運営する「アズハイム文京白山」。部屋は最小のタイプで約17㎡でトイレと洗面付き。料金は約17㎡の部屋で入居一時金が580万円、月払い額は32万8千円から。一時金なしの契約も選択可能にする。価格が高い分、高級感を意識した内装とし、また介護スタッフの人員も要介護者2人に対してスタッフ1人と、基準の3対1より多く配置する。胃ろうは入居者が必要な費用を負担できれば対応可能としている。アッパーミドル層が最後まで過こせる場所。それが、アズハイムのコンセプトだ。

今年春に伸こう福祉会が神奈川県藤沢市で開催したミュージカル公演。職員やその家族、入居者が参加した。

