

【 一般社団法人家財整理相談窓口 社員定時総会 2018. 1. 19 】

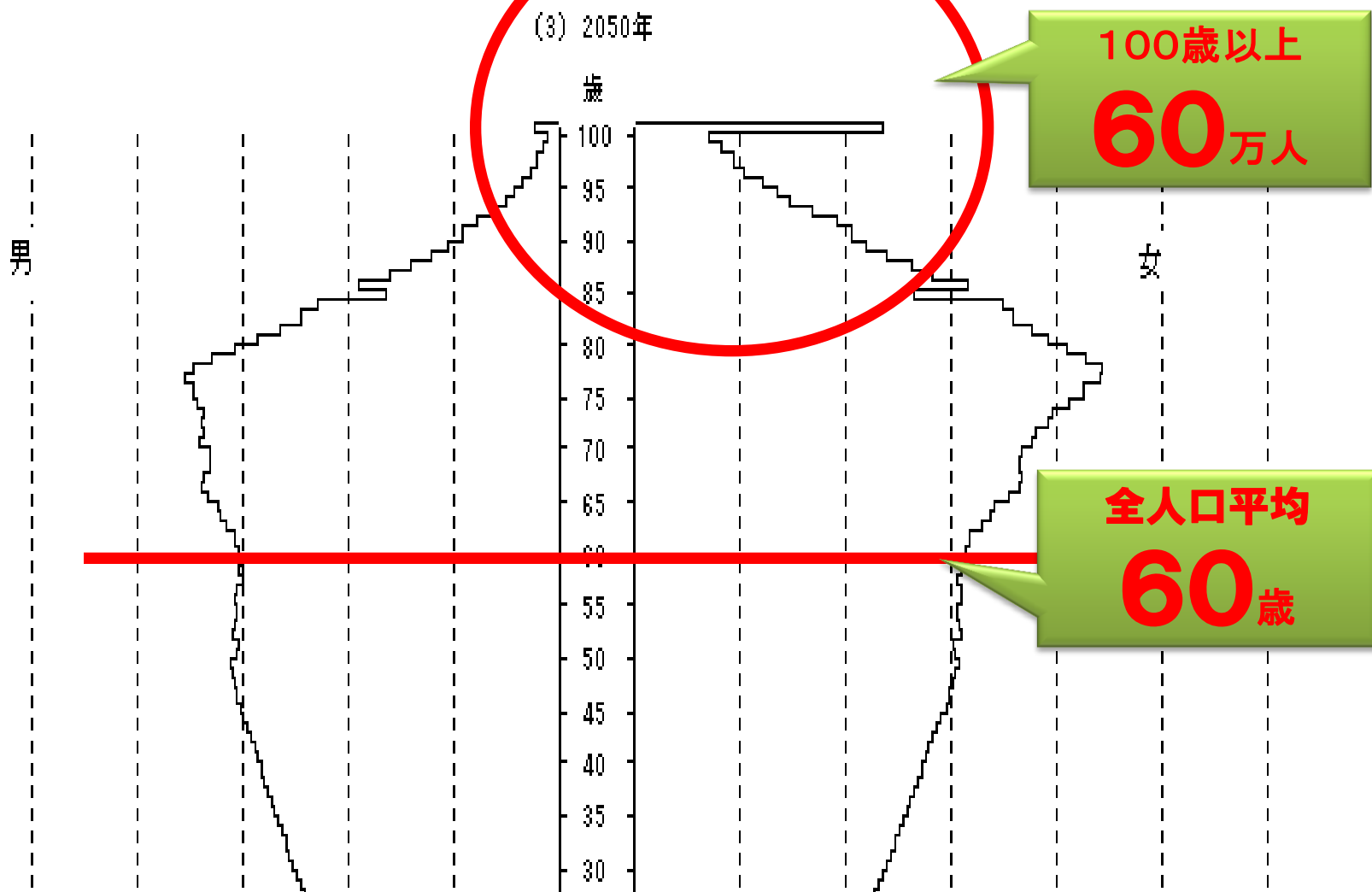
『高齢者住宅への住替えに見る現状と課題』





2050年には？

今から33年先は？



※ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」によるデータから作成

現在



高齢者・障害者・妊婦・
乳幼児連れ(ベビーカー含む)優先

未来



一般席が高齢者専用



100歳以上 6.7倍に

厚生労働省が15日に発表した2017年の高齢者調査で、100歳以上の高齢者は全国で6万7824人に上り、20年間で約6・7倍も増えたことが分かった。人口10万人当たりの割合を都道府県別に比べると、上位は西日本の県が多い。栄養状態の向上や医療技術の進歩などで長寿者は急増する一方、過疎や少子化で支え手不足に悩む姿も浮き上がった。

100歳以上の高齢者は、調査が始まった1963年は全国でわずか153人。その後、年々増え続け、98年に初めて1万人を突破。5年後の200

20年間で、西日本に多く

3年に2万人を超え、07年に3万人、09年に4万人、12年に5万人、15年に6万人を超えた。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、総人口は減少する中、100歳以上の高齢者は今後も増え続ける。25年には13万3千人、35年には25万6千人、50年には53万2千人に上ると予測している。

政府はこうした高齢社会を見据え、今月11日に「人生100年時代構想会議」の初会合を開催。教育や雇用のほか、高齢者に偏っている社会保障の給付をどう見直すかなどが焦点になっていた。

厚労省の調査は敬老の日を前に、住民基本台帳に基づき、15日時点で100歳以上の高齢者の数を1日現在で集計。大半は女性で、5万9627人とする中、100歳以上の高齢者は今後増え続ける。100歳以上の人数を都道府県別にみると、人口10万人当たりの割合で最も多いのは5年連続で島根(97・54)。次いで鳥取(92・11)、高知(91・26)、鹿児島(91・20)、佐賀(85・02)。逆に最も少ないのは埼玉(32・09)で、愛知(35・01)、千葉(37・83)、大阪(40・29)、神奈川(40・86)の順だった。



H29年7月28日／日本経済新聞掲載記事

2016年の日本人の平均寿命は女性87.14歳、男性80.98歳で、いずれも過去最高を更新した。とが27日、厚生労働省の調査で分かった。過去最高の更新は女性が4年連続、男性は5年連続。国際比較では男女とも世界2位で、世界有数の長寿国であることを改めて示したが、国民医療費が年40兆円を超える中、社会保障制度をどう維持していくか課題となっている。（関連記事を社会面に）平均寿命は死亡率が今後変わらないと仮定

女性 87.14 歳
男性 80.98 歳

国・地域別の平均寿命(歳)

女性	1(1)	香港	87.34
	2(2)	日本	87.14
	3(3)	スペイン	85.42
	4(6)	フランス	85.4
	5(4)	韓国	85.2
男性	1(1)	香港	81.32
	2(4)	日本	80.98
	3(12)	キプロス	80.9
	4(2)	アイスランド	80.7
	4(2)	スイス	80.7

(注) 厚生労働省資料から作成。カッコ内は前年の順位。スペイン、韓国、スイスは15年、キプロスは14年の数値

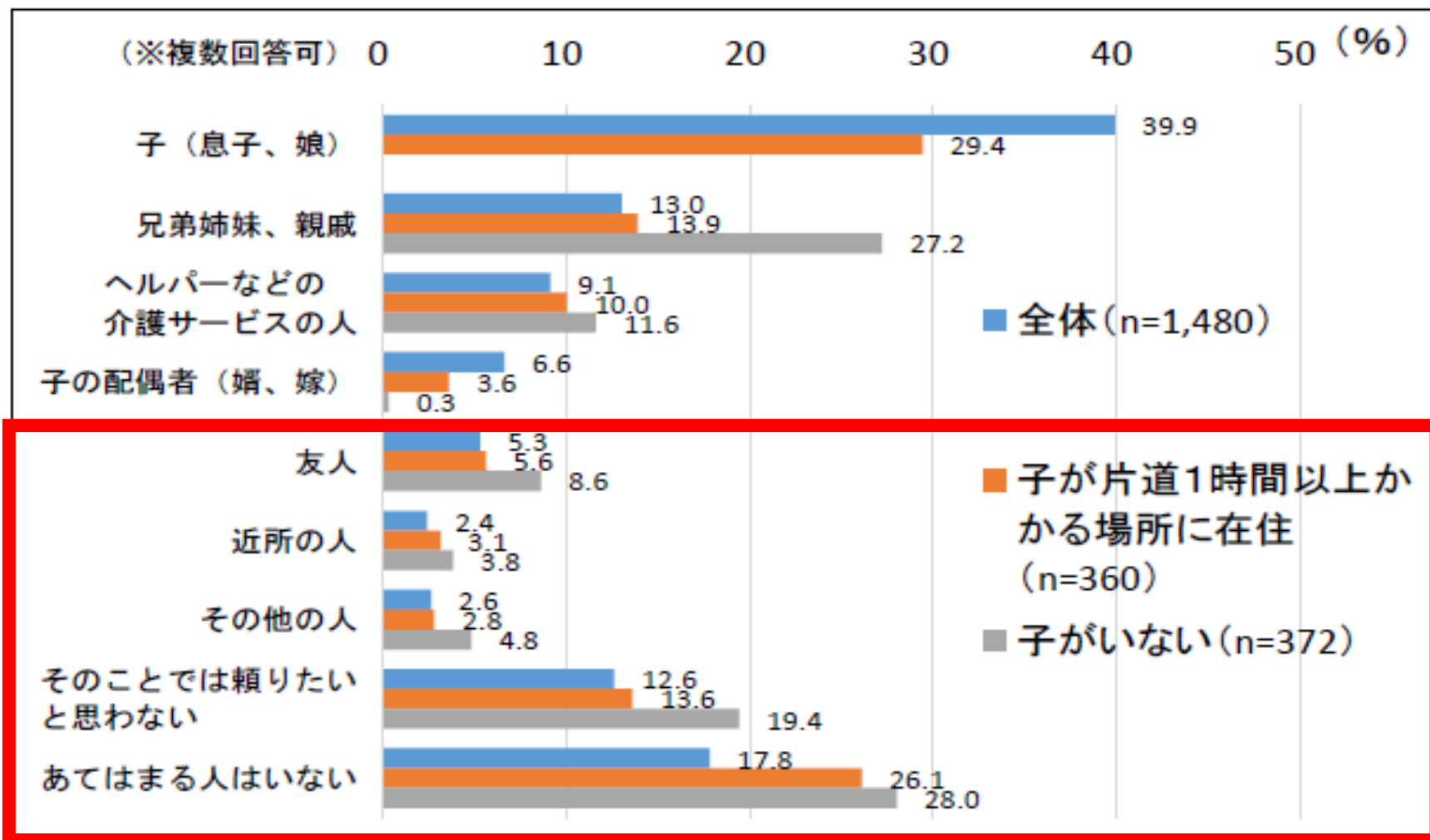
し、その年に生まれた0歳児があと何年生きられるかを表す。16年の平均寿命は15年

と比べて女性が0.15歳、男性は0.23歳延びた。日本人の平均寿命は戦後、ほぼ一貫して延び続け、1947年と比べると性は33.18歳、男性は92歳も延びている。厚生労働省は「医療技術の進歩に加え、健康志向の高まり、対策も進み、殺害が減ったことも影響している」としている。主南国・地域と比較すると、女性は1位が香港で87.34歳、日本が2位で87.14歳、以下はスペイン(85.42歳)、フランス(85.4歳)の順。男性も香港が1位で81.32歳、日本が2位で80.98歳、以下はアイスランド(80.7歳)、キプロス(80.7歳)の順。

平均寿命最高に日本人、昨年ともに世界2位



内閣府／**単身高齢者**が病気等の場合に頼りにする相手



(注1) 内閣府「平成26年度 一人暮らし高齢者に関する意識調査」より当委員会作成。



「問題になってきた4つの介護」

老々介護



多重介護



認認介護



老孫介護





**はじめに ～マザアス社の事業概要～
「郊外型モデル」と「都市型モデル」**

**『最近の動向を知ろう！』
～高齢者住宅を取り巻く 3つの動き！～**

**『家財整理業との連携！』
～生前整理・遺品整理・空き家整理の場面で～**



株式会社マザアスの会社概要

介護の運営会社

首都圏・札幌

25事業所

要介護
高齢者 1000名

スタッフ
(時短社員含む) 570

で介護事業をしている会社です。

大 型



中 型



在 宅





トヨタ自動車グループ

TOYOTA



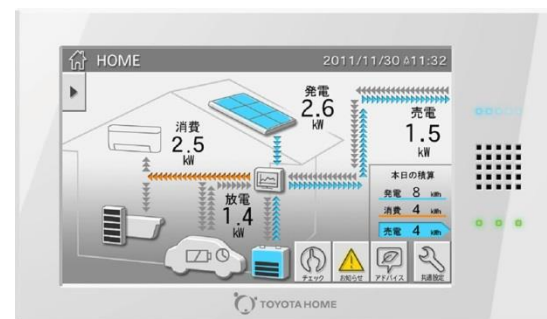
MISAWA



プラグインハイブリッド車



マザアス



ゼロエネルギー住宅



総合ユニコム12月号

ミサワホームグループ8位



サ高住 [運営棟数] ランキング

順位	事業者名	運営棟数
1	SOMPOケアメッセージ	128
2	フジ・アメニティサービス	111
3	坂ワタニー	97
4	特定非営利活動法人・シャリテ	91
5	株式会社コファンホールディングス	90
6	株式会社メディカル	69
7	株式会社サカイ	50
8	ミサワホーム	36
9	株式会社サカイ	36
10	株式会社ワールドステイ	26
11	株式会社サカイ	25
12	株式会社サカイ	23
13	株式会社サカイ	21
14	株式会社サカイ	16
15	株式会社サカイ	15
16	株式会社サカイ	15
17	株式会社サカイ	14
18	株式会社サカイ	14
19	株式会社サカイ	12
20	株式会社サカイ	11
21	株式会社サカイ	10
22	株式会社サカイ	9

図表3 サービス付き高齢者向け住宅運営棟数上位企業の1棟当たり居室数

順位	事業者名	総運営棟数 (棟)	総居室数 (室)	1棟当たり居室数 (室)
1	SOMPOケアメッセージ	128	7,519	58.7
2	フジ・アメニティサービス	111	3,453	31.1
4	特定非営利活動法人・シャリテ	91	1,774	19.5
5	株式会社コファンホールディングス	90	4,914	54.6
8	ミサワホーム	36	1,417	39.4
16	東京建物シニアライフサポート	15	1,271	84.7

入居率では、「エバーライフ」で奈良・大阪で6棟を運営する(株)イフエールが96・8%でトップに立つ。

2位にはチャーム・ケア・コボレーションが僅差(96・7%)が続いた。

66室規模であるから、単純計算で40棟・28室は

この下回る。この勢いがうかがえる。

【エリ業の8%の運営の3メニS O らザト「運



【マザアス版／柏・流山エリアでの地域包括ケアモデル】 1993年～2017年

1 サービス付き高齢者向け住宅

マザアスコート南柏駅前



併設店舗

総合相談



(介護、医療、業、生活、住まい、法律、税務、等)

調剤薬局



(訪問看護)

在宅サービスエリア

マザアスホームヘルプ
(訪問介護・居宅介護支援)



7 介護付有料老人ホーム

マザアス南柏



2 在宅ホスピス



2 デイサービス

マザアスデイサービスセンター



3 グループホーム

だんらん流山



4 グループホーム

だんらん松戸



5 グループホーム+小規模多機能ホーム

だんらん柏・増尾台／憩・増尾台



小規模多機能ホーム

マザアスホーム 憩・酒井根



6 グループホーム

だんらん柏・酒井根



隣接

自立

支援

介助

介護

看取り



マザアス版／地域包括ケアモデル①

【自立～要介護迄、住み慣れた地域で暮らし続ける為に！】





「マザアス版／都市型地域包括モデル②」 2005年～2017年



西五反田高齢者複合施設



マザアス札幌



マザアスコート南柏駅前



【都市型／地域包括ケアモデル】 2005年～2017年



◆総工費 52億円 品川区発注事業／施工飛鳥建設
(内、高齢者住宅部分26億円)

◆6社の提案競技でミサワホームが設計コンサル、マザース社が運営受託(平成16年)

◆国内初の「新型ケアハウス」として、自治体、公益法人、民間企業の3者連携事業

◆総戸数222戸(賃貸98戸・高齢者124戸)





マザアス版／地域包括ケアモデル②

【若者～要介護迄、住み慣れた地域で暮らし続ける為に！】

- 1 賃貸住宅 + α 〔ファミリー〕
- 2 高齢者向け賃貸住宅〔自立〕
- 3 介護施設〔重介護〕
- 4 在宅支援サービス



さくらハイツ西五反田



ケアホーム西五反田



やまざきクリニック



調剤薬局しなやく



ローソン西五反田高齢者複合施設店



大崎第一地域センター



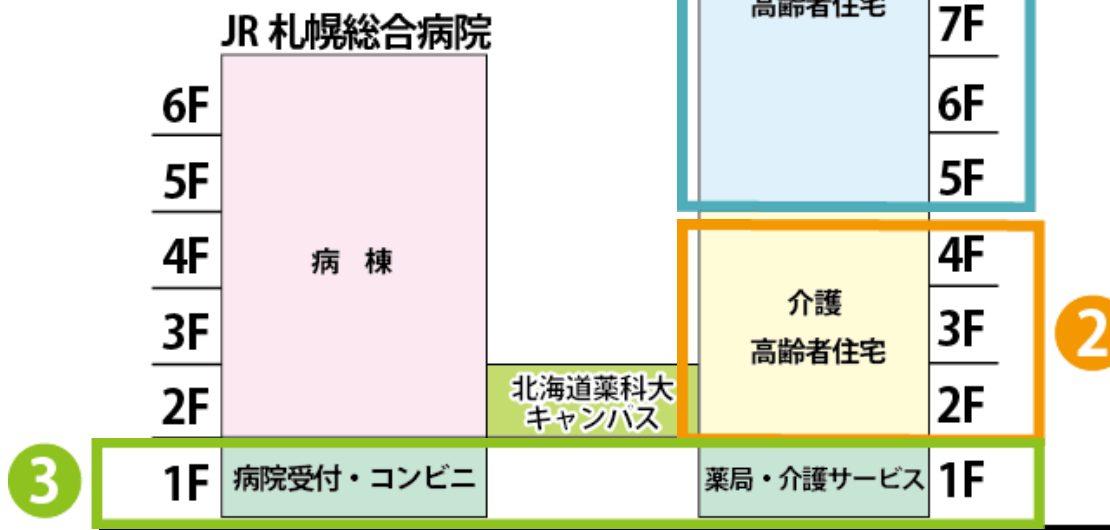
【地方都市型／地域包括ケアモデル】ＪＲ北海道／ミサワグループ





マザアス版／地域包括ケアモデル③【駅前集住コンパクト化、住み慣れた地域で暮らし続ける為に！】

- ① 自立高齢者住宅
- ② 要介護高齢者住宅
- ③ 在宅支援サービス



「住み替え時期**3**つのポイント」



元 気

65～74才

10%



介 助

75～84才

20%



介 護

85才～

70%



「住み替えパターン5つのケース」

自立

要支援1～2

要介護1

要介護2

要介護3

要介護4

要介護5

1.

自 宅

特養ホーム

2.

自 宅

介護型ホーム

3.

自立型ホーム

4.

自立型ホーム

介護型ホーム

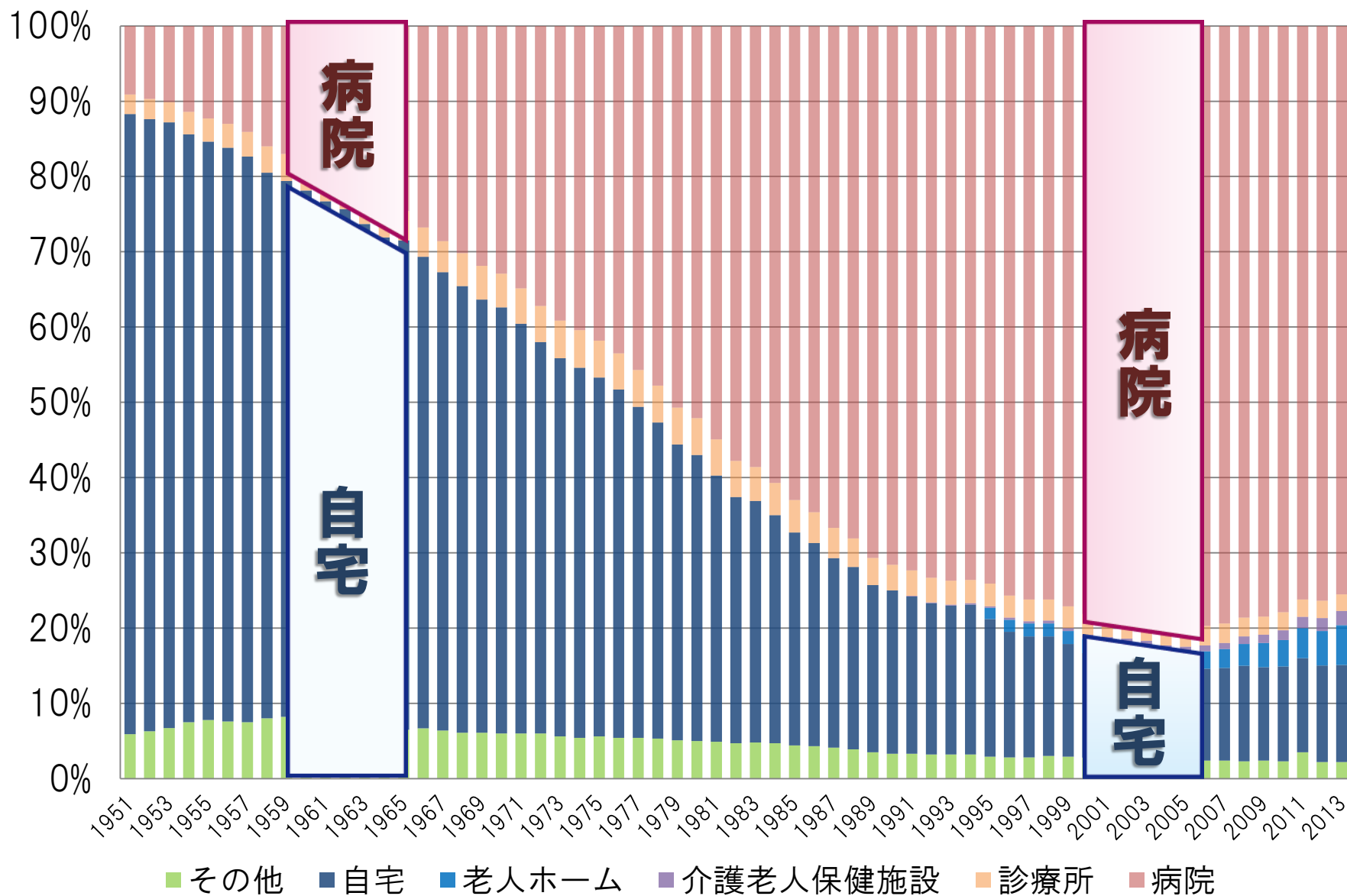
5.

自 宅

在宅介護

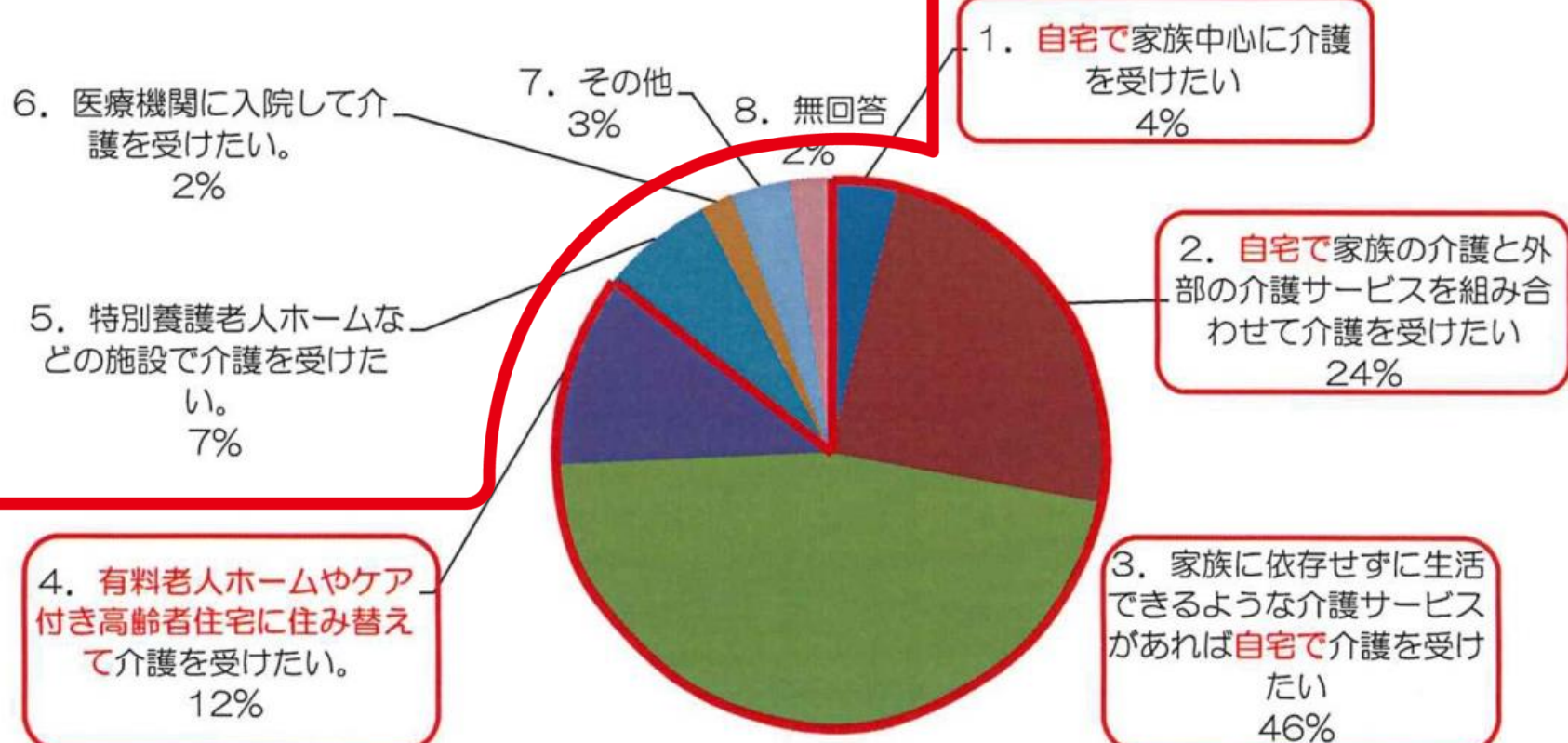


死亡の場所(年次推移) ～人口動態調査～





介護が必要になった場合の介護の希望



自宅で

74%

病院・施設で

26%

資料出所:「介護保険制度に関する国民の皆さまからのご意見募集(結果概要について)」平成22年5月15日厚生労働省老健局



空き家を所有する高齢者住宅の入居者意向調査

空き家を所有等するサービス付き高齢者向け住宅等 入居者の意向調査

一般社団法人 高齢者住宅推進機構

1.事業の目的

今後の空き家の活用と発生を予防を図るための基礎的情報を整えることを目的とし、サービス付き高齢者向け住宅等の入居者を対象として、転居前の住宅の現状と今後の活用意向等を把握する。

2.事業の概要

事業の流れ	概要
①調査対象選定	選定期間：平成24年11月2日～同年12月3日 調査対象：11会員が賃貸等する55住宅（計2,133戸）
②アンケート調査	調査期間：平成24年12月14日～翌年1月9日 配布数：配布数2,048票（入居者数を確認し送付） 有効回収数：455票（回収率22.2%）
③ヒアリング調査	調査期間：平成25年1月28日～同年2月6日 調査方法：入居者への個別ヒアリング（対面式） 対象者数：15名（5住宅）



住み替え前の住まいの状況調査



子供や親族が住んでいる



その他



空き家等になっている



売却等をしている

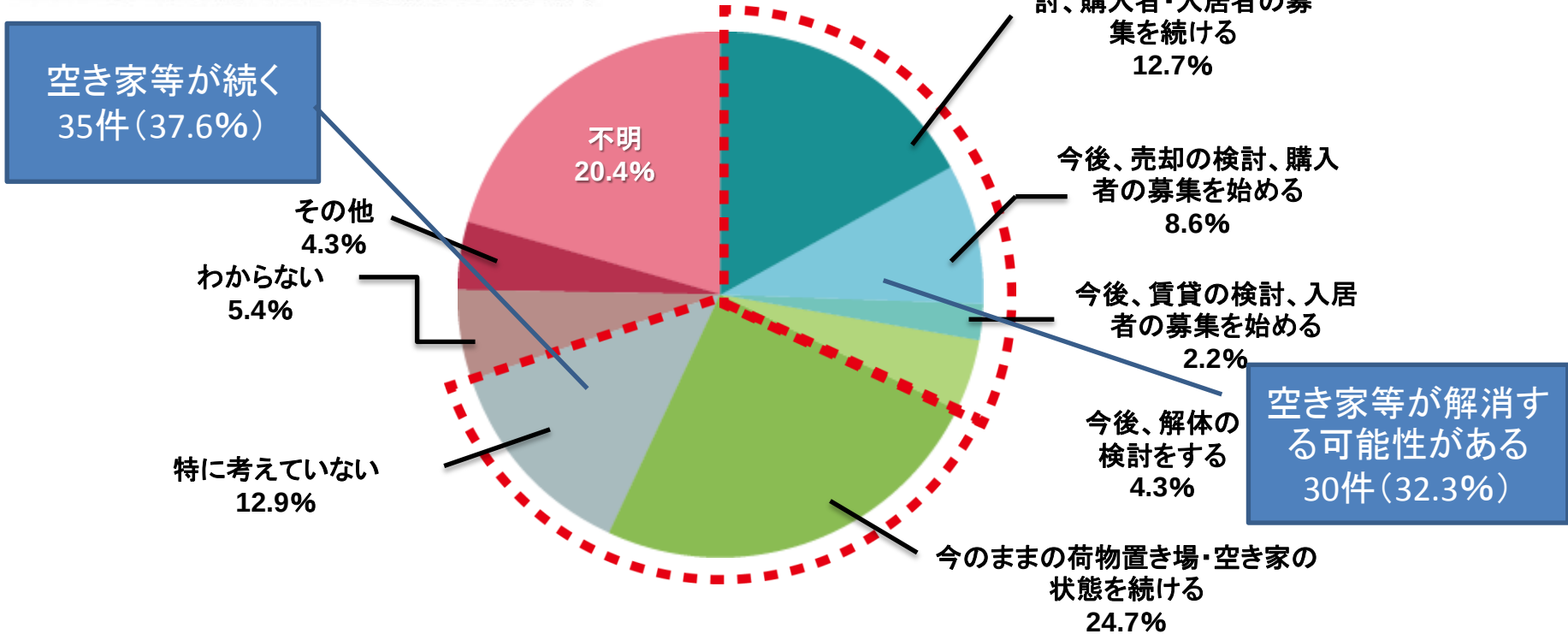
資料出所:「空き家を所有する高齢者住宅の入居者意向調査(結果概要について)」平成25年～高齢者住宅推進機構～



住み替え前の住まいの状況調査

■以前の住まいの今後の主な利用意向

(以前の住まいを空き家等としている87件及び調査B
(以前の住まいを空き家等に行っている対象者が回答)に
回答した調査票を集計したため回答数は93である。)



そのまま

37%

動き有り

32%



16種類の高齢者住宅と供給状況

～タムラプランニング作成資料～

2017年4月現在

	タイプ	ホーム数	戸(床)数 計	うち包括ケア	うち個別ケア
民間	・有料老人ホーム	12,793	454,969	192,304	227,320
	介護付有料老人ホーム	3,844	217,034	192,304	
	住宅型有料老人ホーム	8,410	224,336		216,482
	健康型有料老人ホーム	19	564		
	無届有料老人ホーム	520	13,035		10,838
	・グループホーム	13,196	202,111	202,111	
	・サービス付き高齢者向け住宅	6,571	213,288	17,065	177,281
	・分譲型ケア付きマンション	69	10,718		
自治体	・シルバーハウジング	890	23,813		
	・経費老人ホーム	2,287	94,149	22,062	
	ケアハウス	2,069	81,485	21,891	
	経費老人ホーム・A型	202	11,946	171	
	経費老人ホーム・B型	16	718		
	・生活支援ハウス	577	7,056		
	・養護老人ホーム	954	64,225	27,571	
医療・社福	・介護老人福祉施設	9,265	587,528	587,528	
	・介護老人保健施設	4,227	370,803	370,803	
	・介護療養型医療施設	1,314	60,017	60,017	
全国 合計		52,143	2,088,677	1,479,461	404,601

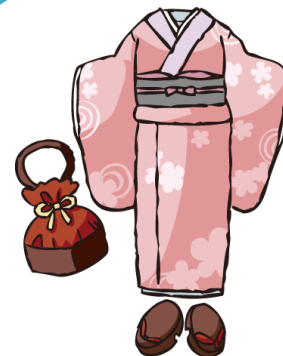
$$200\text{万戸} \times 20\% = \underline{40\text{万戸}} < \begin{matrix} 16\text{万} \\ 12\text{万} \end{matrix}$$



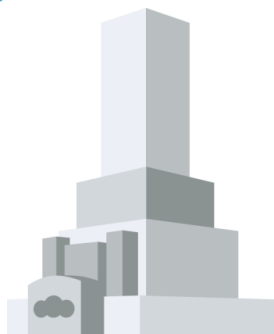
ご高齢者の本音



仏壇



大切にしていたもの



お墓

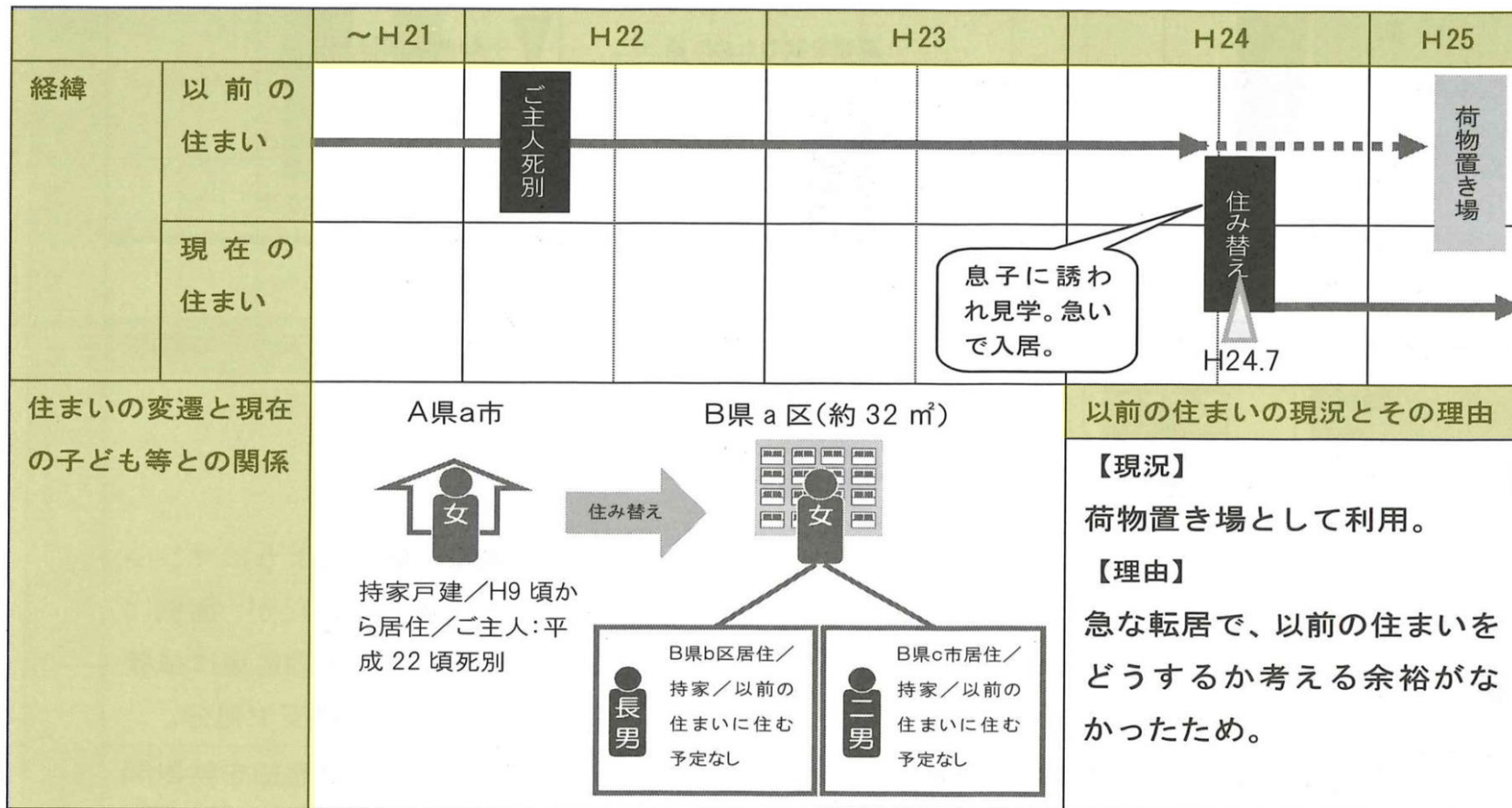


思い出が詰まった住まい



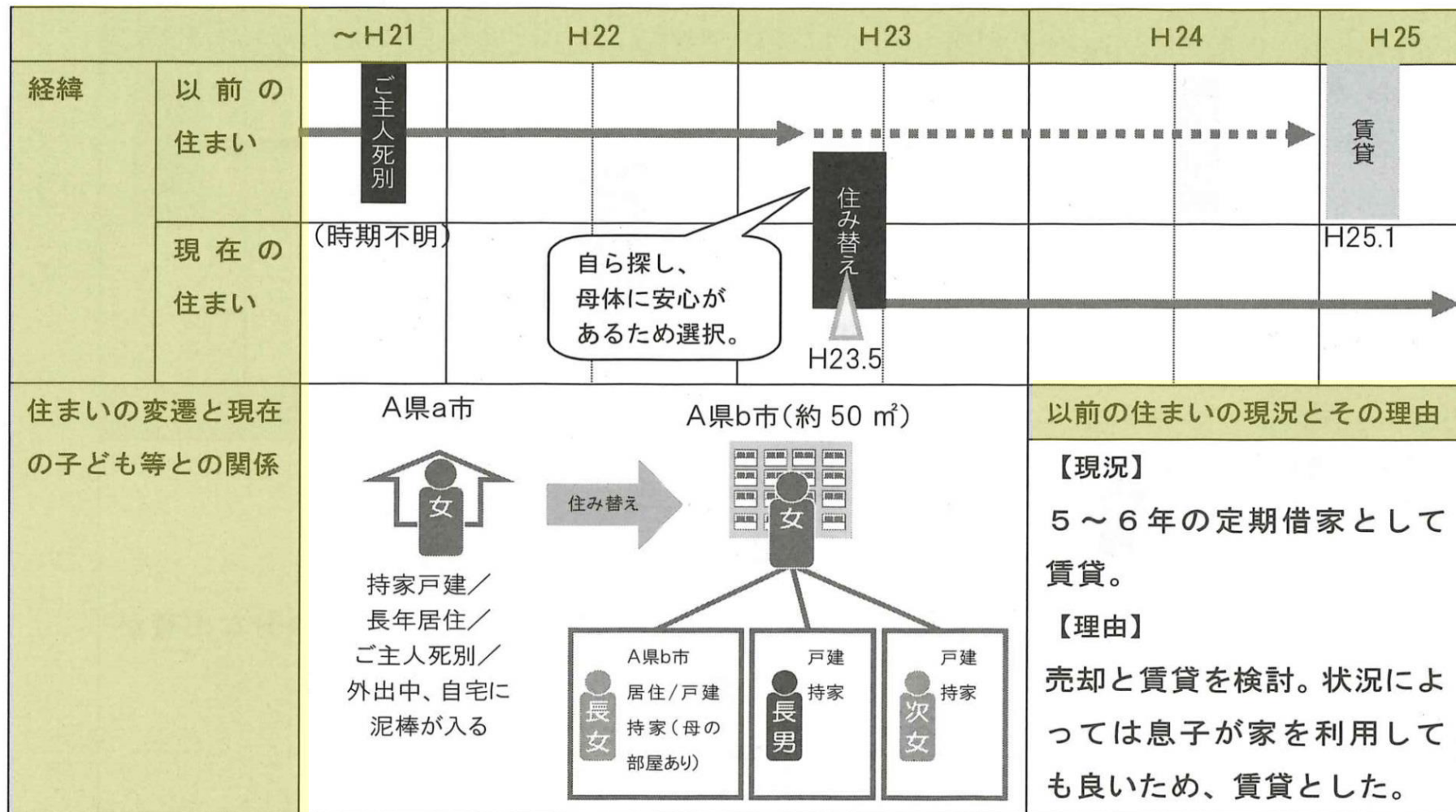


住み替え前の住まいの状況パターン①（荷物置場）



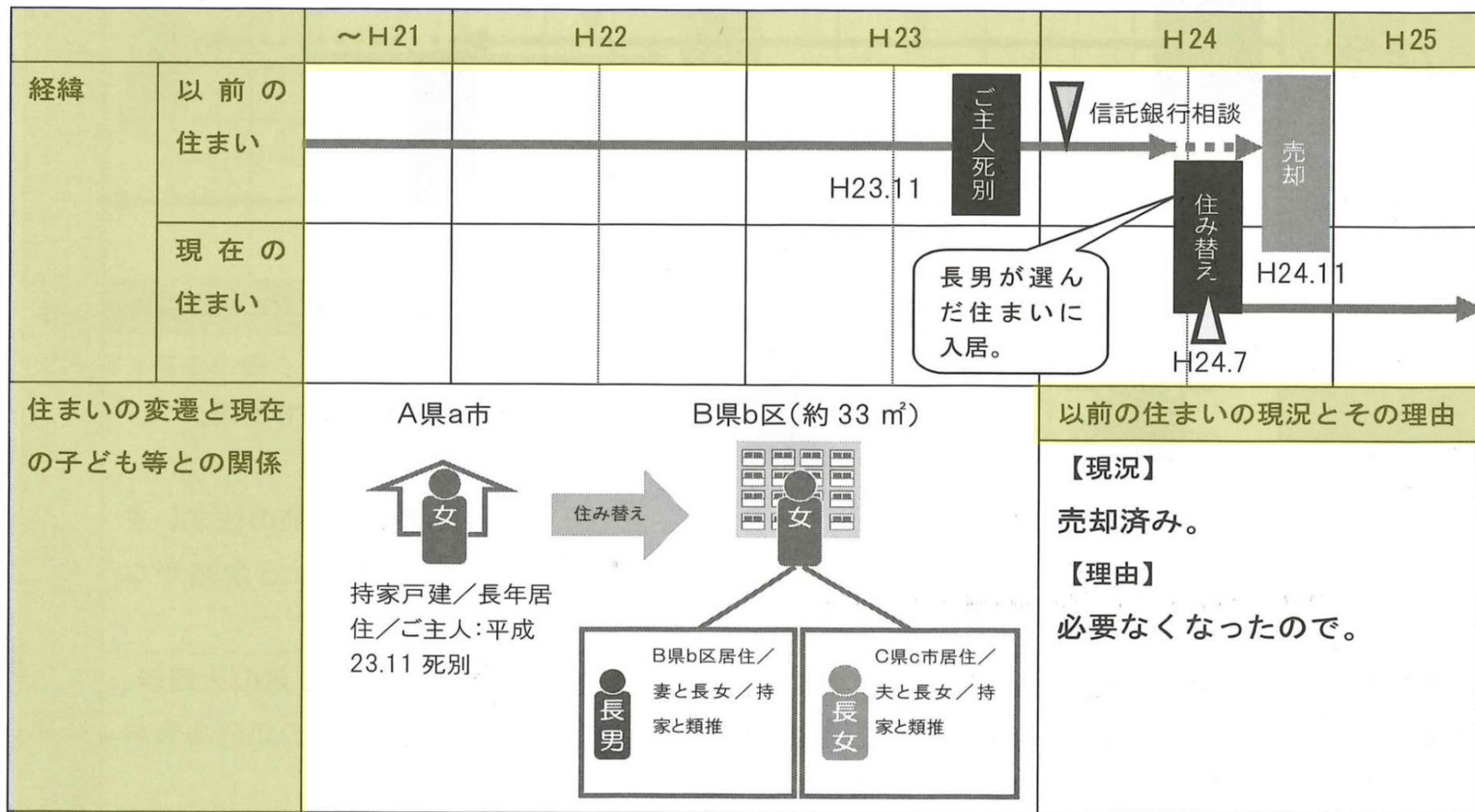


住み替え前の住まいの状況パターン②（賃 賃）





住み替え前の住まいの状況パターン③（売却）



JTI (移住・住みかえ支援機構) の「マイホーム借上げ制度」とは、
主に50歳以上の皆様のマイホームを**最長で終身にわたって借上げて**転貸し、
安定した賃料収入を保証するものです。

これにより、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。



移住・住みかえ支援機構

03-5211-0757

受付時間:午前9時～午後5時(祝祭日・夏季休業・年末年始を除く)

空き家の活用や住みかえを考えてみませんか？



群馬県空き家活用・住みかえ支援事業

群馬県と県内市町村は、移住・住みかえ支援機構(JTI)の「マイホーム借上げ制度」を活用し、空き家の活用や住みかえを支援する取り組みをはじめました。

群馬県 群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会 群馬県居住支援協議会

マイホームを有効活用しませんか？



JTIの「マイホーム借上げ制度」ならご自宅を最長 終身で借上げます。

住まなくなった自宅を売却することなく、

住みかえや老後の資金として活用することができます。

入居者とは3年の定期借家契約なので、マイホームに戻ることも可能です。

→ 住みかえ支援のしくみ

→ 申込みから成約までの流れ



JTI(移住・住みかえ支援機構)の「マイホーム借上げ制度」とは、

主に50歳以上の皆様のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、

安定した賃料収入を保証するものです。

これにより、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

「入居を決めた**3**つ理由」

①費用が妥当！



②綺麗で新しい！



③接客が良い！



「入居した後、後悔した**3**つ理由」

①医療との連携！



②職員の体制！



③食事・リハビリ！



○:1
...○:1

最近の新聞報道から見る高齢者住宅 **3**つの動向！

- 『民法改正』に関する動き！
- 『情報開示』に関する動き！
- 『身元保証』に関する動き！



契約ルール大幅見直し

民法改正案 今国会成立へ

お金の貸し借りや物の売買といった契約に関するル

ールを大幅に見直す民法改正案について、衆院法務委員会では12日、賛成多数で可決した。衆院本会議を経て参議院に送付され、今国会で成立する見通し。契約ルールの抜本的な見直しは1896（明治29）年の民法制定以来初めて。

民法の契約ルールは多数の判例や専門家による法解釈が積み重なって実務に定着している。時代の変化に合わせてルールの改正とともに、一般市民にも分かりやすく明文化する狙いがある。

改正案は、飲食店のツケ

民法改正を巡る経過

2009年10月	千葉景子法相（当時）が民法の契約関連規定の見直しを法制審議会に諮問。法制審が民法部会設置
11月	部会が第1回会議開催
11年4月	部会が中間論点整理を決定
6～8月	1回目の意見公募実施
13年2月	部会が中間試案決定
4～6月	2回目の意見公募実施
15年2月	法制審が民法改正要綱を上川陽子法相（当時）に答申
3月	民法改正案を閣議決定、国会に提出
16年11月	衆院法務委員会で審議入り
17年4月12日	衆院法務委で可決

民法改正案の骨子

消滅時効	業種ごとに異なる時効を、原則として「知った時から5年」に統一
法定利率	年5%固定制から年3%変動制に
保証	事業用の融資について、第三者の個人を保証人とする場合は、公証人による意思確認が必要
約款	消費者に一方的に不利な条項は無効
意思能力	判断能力を有しない人がした法律行為は無効であることを明記
敷金	家主は賃貸借が終わった時に返金しなければならない。借り主には経年劣化の修繕費を負担する義務はない

は1年、弁護士費用は2年、病院の治療費は3年——など業種ごとに複雑に設けられている未払い金の返還請求期間（消滅時効）を原則5年に統一。契約時に利率の取り決めがない場合に適用される法定利率は年5%から年3%に引き下げて変動制にする。

また、中小企業が融資を受ける際に、経営と無関係な第三者の個人を保証人とする場合は公証人による意思確認を必要とする。保険契約や電気・ガス、インターネット通帳など多くの契約で条件として示される規約「約款」の定義や要件を定め、部屋の借り手が大家に支払う「敷金」の定義や返還の時期・範囲を定めるなど、身近な暮らしのトラブルの防止につながる改正内容も盛り込まれている。

改正案は2015年3月に国会提出され、昨年の秋の臨時国会で審議入りし、継続審議となっていた。

【鈴木一生】



契約 消費者保護に軸足

法定利率下げ ■ 連帯保証を厳格化 ■ 敷金返還の明記

民法が定める企業や消費者の契約に関するルールが明治時代の制定以来、約120年ぶりに大改正される。債権関係規定(債権法)を見直すもので、改正案が14日の衆院本会議で可決した。参院での審議を経て今国会で成立する見通しだ。背景にはインターネット取引の普及や長引く低金利など時代の変化がある。消費者保護にも軸足を置いたという改正で、私たちの暮らしはどう変わるのか。

民法120年ぶり大改正

低金利・ネット普及背景

民法改正案は政府が2015年3月に国会に出した。約200項目を見直し、公布から3年以内に施行される。改正の目玉の一つが、当事者間で特に利息を定めていない場合に適用される「法定利率」の引き下げだ。現在は年5%で固定されているが、低金利は、例えば交通事故で働けなくなる損害賠償の増額につなげる。事故に遭わなければ将来得られていたはずの「逸失利益」を反映して保険金を計算する。遺族らが保険金を一生で受け取って法定利率運用した場合の運用益を差し引かれるからだ。一方、損害保険各社にとっては事故などに遭った被害者に支払う保険金が増えることになる。大

民法改正で暮らしは変わる？

「法定利率」年5%→3%

交通事故の損害賠償が増額

自動車保険の保険料が上がる？

連帯保証人

第三者が保証人になる場合、公証人による意思確認が必要

リスクを認識し、自己破産などを防ぐ？

賃貸住宅の敷金

原則として返すよう明文化

敷金トラブルが減少？



「民法改正の動き」の先にあるもの？

- **例） 300万保証願います！**
- **ご家族側の躊躇が増加～！**
- **保証型ビジネスの増加～！**



1892年3月11日第31回発行
©朝日新聞社 2017年
47041号(日刊)

2017年(平成29年)
5月7日
日曜日

天気 6 9 12 15 18 21(時)

水戸	★	★	★	★	★	★	30	24
宇都宮	★	★	★	★	★	★	20	26
前橋	★	★	★	★	★	★	20	27
さいたま	★	★	★	★	★	★	10	27
千葉	★	★	★	★	★	★	10	25
東京	★	★	★	★	★	★	10	26
横浜	★	★	★	★	★	★	10	26
甲府	★	★	★	★	★	★	0	26
静岡	★	★	★	★	★	★	10	27

朝日新聞東京本社
〒104-8011東京都中央区築地5-3-2 電話03-3545-0131 www.asahi.com

「バベルの塔」展
BABEL
2017年4月18日(水)～7月2日(日)
東京都美術館 | 東京・上野公園

オピニオン&フォーラム・社説・声
社説 先生の激務見直しを/ガス自由化の課題
8面

The Asahi Shimbun 京都へ
GLOBE おこしやす
外国人観光客が各地で急増しています。迎える覚悟はできているか、京都を舞台に考えます。大型ロボのテーマは「時代劇」です。別刷り

フランス大統領選 きょう投票

サ高住事故3362件

サービス付き高齢者向け住宅

安否確認が義務づけられたサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)で、2015年1月から1年半の間に、死亡や骨折など少なくとも3千件以上の事故が報告されたことがわかった。制度上は民間の賃貸住宅に近いが、要介護者が入居者の大半を占める例も多く、国土交通省が改善に乗り出す。

▼35面「届かぬケア

未滿が主な入居対象。入居者は自分でサ高住を選び、安否確認と生活相談以外のサービスが必要ならば別途、介護事業者などと契約する必要がある。パリアフリーや個室25平方メートル以上などハード面の登録要件もある。4月末時点の登録数は全国で21万7775戸。

死因の内訳

病弱・衰弱	36%	230件
転倒・転落	7%	7件
入浴中	9%	9件
自殺	10%	10件
誤嚥	16%	16件
その他・死因不明	22%	22件

骨折の内訳

骨折	40%	3362件
けが・病弱	26%	26件
その他	15%	15件
死亡	7%	7件
葉の配布ミスなど	7%	7件

1年半で死亡147件

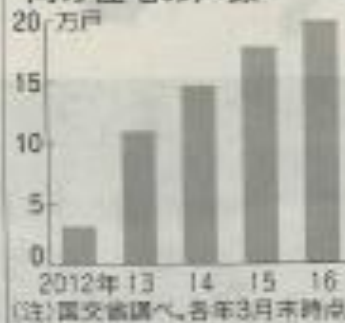
要介護の入居者 想定超す

サ高住をめくっては、15年夏に大阪市のサ高住であった「孤独死」をきっかけに、国交省と厚生労働省が、自治体にサ高住への指導徹底を求めている。朝日新聞は昨秋、全国約21万戸のサ高住を調査する都道府県と政令指定都市、中核市の計114自治体情報公開を請求。97自治体が事故報告書、すべての自治体が運営報告書を今年2月までに開示した。事故報告書によると、15年1月～16年8月末の事故は計3362件で、最多は骨折(1337件)だった。病死を除く死亡は147件。サ高住は、1日1回の安否確認と生活相談が義務付けられている。夜間は緊急通報システムがあれば、職員常駐は不要だ。事故報告



サービス付き高齢者住宅

サービス付き高齢者
向け住宅の戸数



国土省が事業者に
公表を求める情報内容の例

- ・職員の人数
- ・職員に占める介護福祉士など資格保有者の割合
- ・建物近くで利用できる介護サービス
- ・重度の認知症患者受け入れの可否
- ・現入居者の年齢や要介護度の内訳

国土省が事業者に、60項目

第三者評価も導入

国土省は現在、事業者に開示を求める内容を検討中だが、介護福祉士ら有資格者が職員に占める割合や、重度の認知症患者受け入れの可否などになる見通し。

事業者が希望すれば、開示内容の妥当性を一般社団法人「高齢者住宅推進機構」（東京・中央）が評価、公表する仕組みも設ける。

サ高住は補助金や税の優遇措置があるため民間事業者の参入が相次ぎ、国土省によると今年7月末時点で20万3783戸と急増している。

国土省などは当初、あ

国土交通省はサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の事業者に介護サービスの内容の開示を促す。今年度中に職員体制など約60項目の開示を求め、内容が適切かを第三者が評価する仕組みも導入する。賃貸住宅に位置づけられるサ高住は介護施設などに比べ、サービス内容の情報が少ないとの声も出ていた。情報を充実させ、入居希望者の物件選定に役立てる。

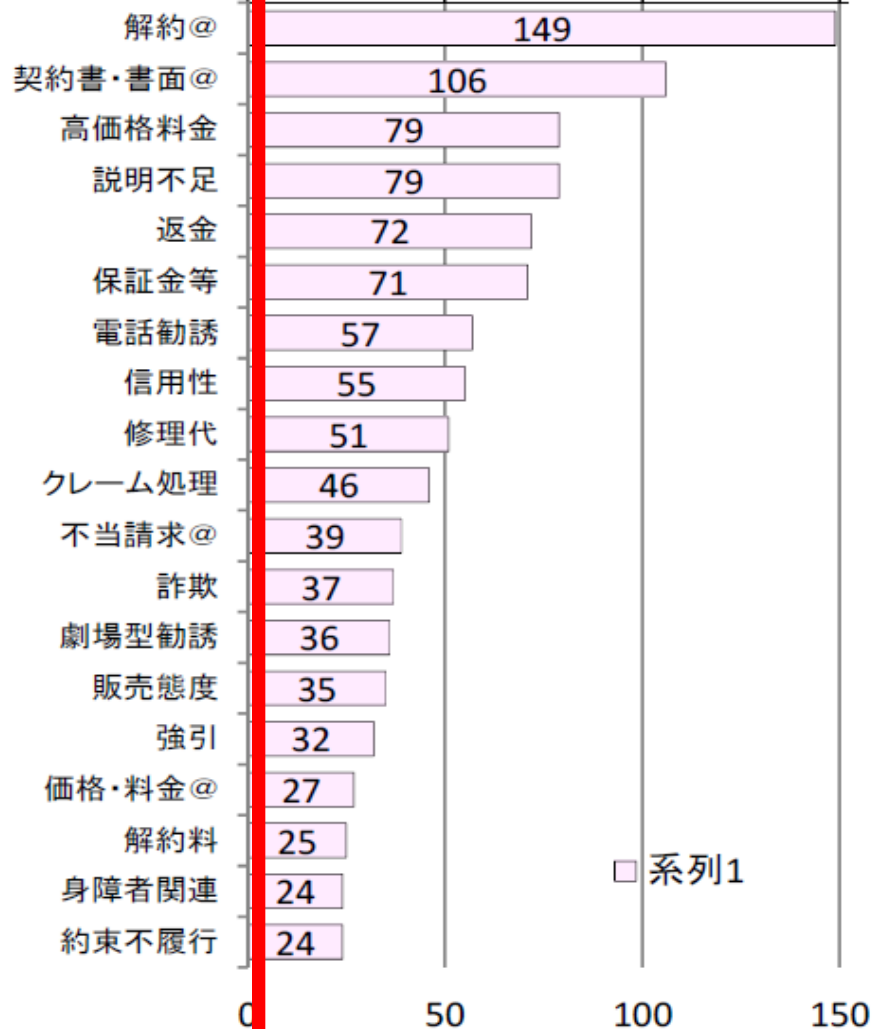
介護対応など開示促す



『情報開示』の先にあるもの～？

- ①注意喚起情報 5 項目サイン～
（入居前）
- ②運営トラブル回避3項目サイン～
（入居中）
- ③介護事故トラブル回避8項目～
（医療機関事例）

国民生活センター相談記録分析～高齢者住宅推進機構資料より



[内容等KW]の出現頻度(20位まで)		
内容等KW	件数	割合
サ高住	529	100.0%
解約@	149	28.2%
契約書・書面@	106	20.0%
高価格料金	79	14.9%
説明不足	79	14.9%
返金	72	13.6%
保証金等	71	13.4%
電話勧誘	57	10.8%
信用性	55	10.4%
修理代	51	9.6%
クレーム処理	46	8.7%
不当請求@	39	7.4%
詐欺	37	7.0%
劇場型勧誘	36	6.8%
販売態度	35	6.6%
強引	32	6.0%
価格・料金@	27	5.1%
解約料	25	4.7%
身障者関連	24	4.5%
約束不履行	24	4.5%
のべKW数:	2,120	



国民生活センター／サ高住相談記録～高齢者住宅推進機構資料より

連番	〔件名〕	〔内容等KW〕
1	父をサービス付き高齢者住宅に入居させているが、 運営業者が替わったら、敷金10万円を返還されず、 業者と連絡が取れなくなった	保証金等 返金 倒産 連絡不能 サ高住
5	サービス付き高齢者住宅の体験入居後、退所する予 定だが高額な料金を請求されている。規約や契約書 は無いが日割り計算希望。	高価格料金 書面不交付 広告媒体@ サ高住 保 証金等
27	私の入院中に母がサ高住に入居。2日目で出たいと 言ってきた。母の預金は施設が預かっており現在家 賃を滞納中。母の退去を希望。	サ高住 説明不足 解約 @ 契約書・書面@ 長期 契約
31	母親が入居しているサ高住を退去するにあたりハ ウスクリーニング代を請求すると言われ不満。貸主 側が負担するのではないか。	サ高住 解約@ 業界基 準
32	母が高齢者住宅に入居していたが、ヘルパーが常駐 と契約書面に記載があったのにいつも不在だった。 契約違反ではないか。	サ高住 契約書・書面@ 法令@

入居契約に際しての重要事項(注意喚起情報5項目)

!! ご契約に際しての重要事項(注意喚起情報)

高齢者住宅の〈有料老人ホーム又はサービス付き高齢者住宅：通称「サ高住」(さこうじゅう)〉の入居契約に際して契約書・重要事項で、トラブルが生じやすい点について特にご注意いただきたい事項を記載しています。
ご契約前に必ずご一読いただき、下記内容をご確認・ご了承の上、契約いただきますようお願いいたします。

**1**

【暮らし】「暮らしの継続についての説明」

契約書第〇条参照重要事項説明書第〇条参照

「高齢者向け住まい」のトラブルで多いのは、認知症が重くなったり、医療依存度が高まった場合の、事業者対応に大きな格差があります。いつまで住み続けられるのか、退去しなくてはならないケースなどについて、説明を受けられましたか。

**2**

【契約】「各種契約者の役割と責任についての説明」

契約者署名欄参照重要事項説明書第〇条参照

契約書には「ご契約者」「身元引受人」「連帯保証人」など複数の署名捺印する欄があり、それぞれの役割、責任など内容が異なります、その説明を受けられましたか。

**3**

【費用とサービス】「基本料金以外にかかる費用について」

契約書第〇条参照重要事項説明書第〇項参照

「ご入居者に際しての費用(一時金、毎月の利用料金等)に含まれるもの、含まれてはいないもの」のご説明について、ご入居後行き違いが多い状況です。
契約に際して、それぞれの料金の内訳とサービスの内容の説明を受けましょう。

**4**

【看取り】「看取りの取り組みについて」

契約書第〇条参照重要事項説明書第〇項参照

「高齢者住宅」で看取りまで希望する人が多くなっていますが、その体制には格差があります。看取り体制があるのか、ないのか。ある場合にはどのような取り組みをしているのか、看取ったケースなどについて、具体的に説明を受けられましたか。

**5**

【スタッフ体制】「日中・夜間などのスタッフ体制や役割について」

契約書第〇条参照重要事項説明書第〇項参照

特に「サ高住」の人員体制や専門職配置は介護付き有料老人ホームなどに比べて手薄になっています。昼間、夜間などの人材配置、特に夜間の体制(職員か外部委託か)などについて説明を受けられましたか。

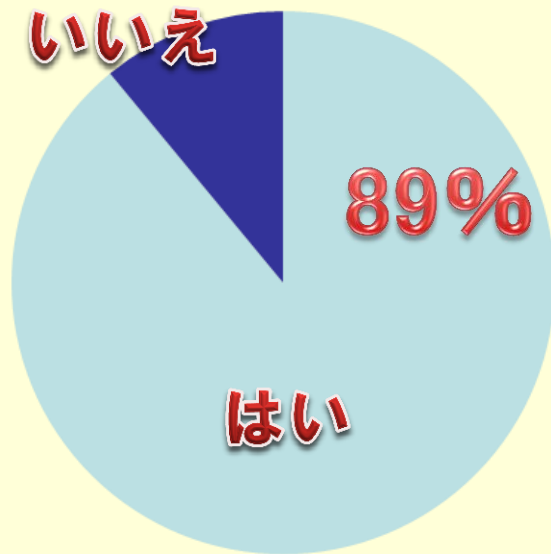


- ・ **指導監督機関の明確化！**
- ・ **病院・介護施設の身元保証！**
- ・ **各サービス選択の周知活動！**



Q:「入居に際して、**身元引受人等**が必要ですか？」

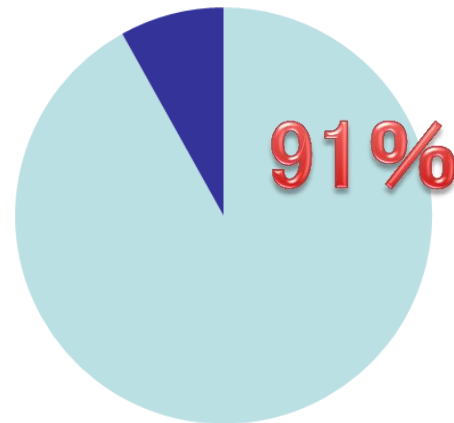
業界アンケート調査



N:98/110

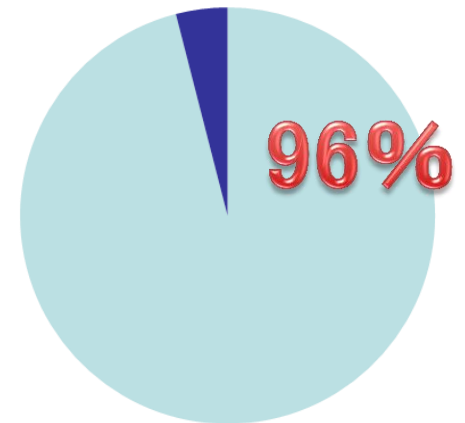
成年後見センター・リーガルサポート調査（H26年10月）

【施 設】



N:462/506

【病 院】



N:93/97

「記名の仕方」はどこまで求めていますか？（業界アンケート）

記名のみ 8%

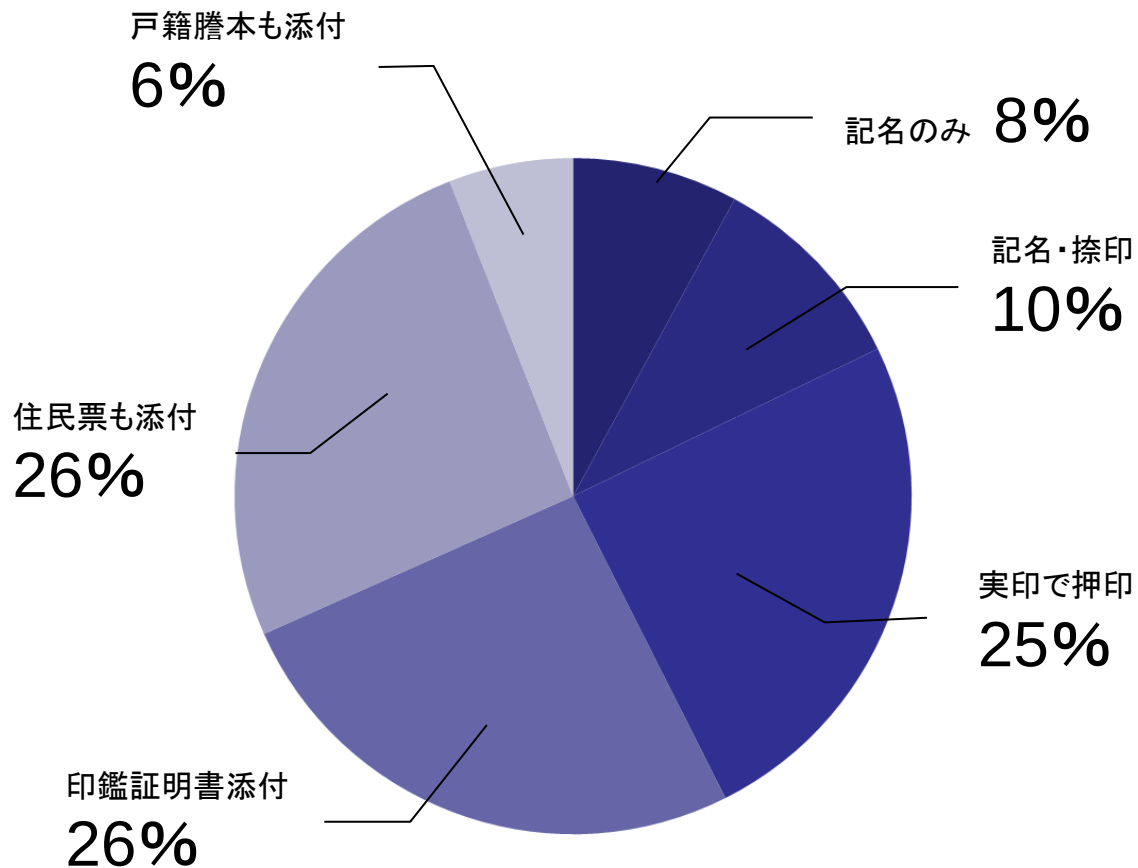
記名・捺印 10%

実印で押印 25%

印鑑証明書添付 26%

住民票も添付 26%

戸籍謄本も添付 6%



身元引受人の役割は何ですか？（複数回答可）

	有料老人ホーム	サ高住
連帯債務者	57%	50%
連帯保証人	54%	61%
返還金受取人	54%	50%
遺留品引き取り	97%	78%
手術同意・治療方針	77%	83%



参考条文

(身元引受人)参考条文

第〇条

身元引受人は、事業者が定めるところに従い、事業者と協議し、必要なときは入居者の身柄を引き取るものとします。

2 事業者は、入居者の日常生活に関して必要に応じ、身元引受人と連絡・協議等に努めるものとします。

3 事業者は、入居者の日常生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。

4 身元引受人は、入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うものとします。

(連帯保証人)参考条文

第〇条

契約者は、本契約に係る契約者の債務に関する「連帯保証人」として最低1名を定めて本契約に参加させるものとします。

2 前項の連帯保証人は、この契約に基づく契約者の事業者に対する一切の債務について、契約者と連帯して履行するものとします。 ⇒ **【債務について、極度額を500万と定め、連帯して履行するものとします。】**

入居契約書に記名するのは誰ですか？（業界アンケート）

身元引受人 85% ・ 連帯保証人 34% ・ その他 24%

「その他」って何？

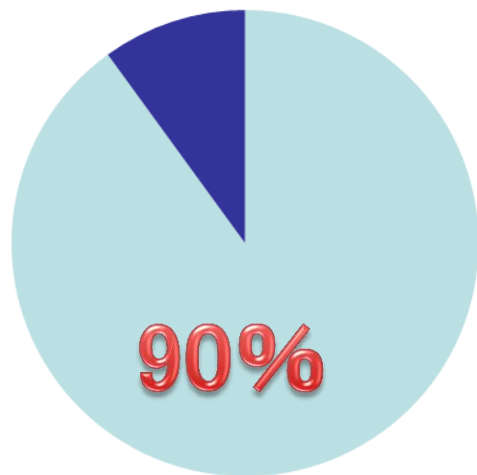
返還金受取人・代理人・契約代理人・署名代理人・署名代行・立会人・保証人・同居の第三者・身元引受人候補者





ご本人の意思判断からみてサインできない時は？

身元引受人に代筆してもらう 90%



会員各社コメント

- ・ ご家族に入居意思を確認して代筆 (O社)
- ・ 一部、立会人として代筆してもらっている (K社)
- ・ 連帯保証人に代筆してもらう (C・M社)
- ・ 誰が代筆したか書き添えてもらう (A社)
- ・ 署名代行人として記載してもらう (S社)
- ・ 後見制度を促した上で代筆 (U社)

弁護士コメント

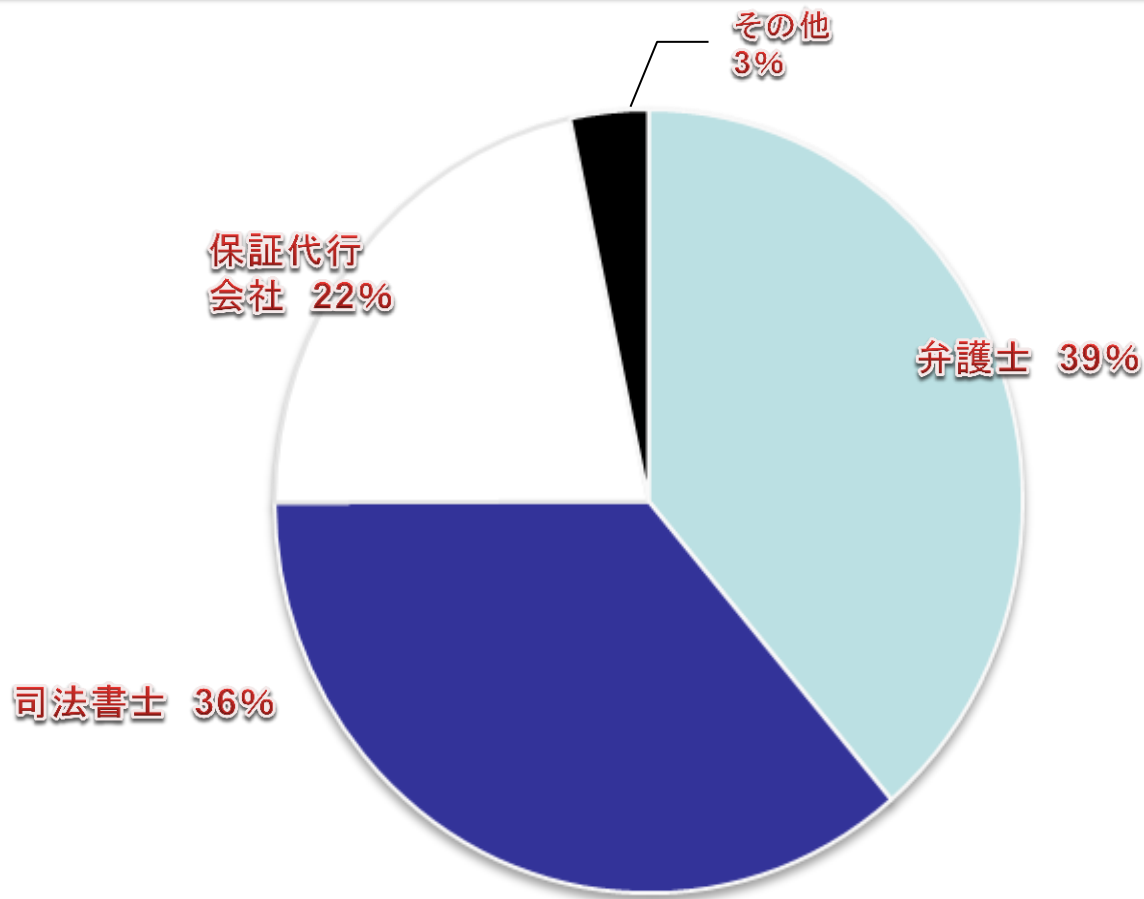
過去、入居契約の成立や特約事項等が争点になる場合があり、
署名代行 ⇒ 理解してなかった！ 署名代理 ⇒ 代理権があるの？
無権代理人の責任（民117）
⇒ 同じ筆跡で署名代行を設け、身元引受人を信用して進める



契約書を誰と交わすのですか？

(業界アンケート)

ご本人・家族・親族以外の場合は？





『身元保証』の先にあるもの～？

- **保証人がなく契約できない～**
(身寄り)
- **亡くなった後が心配～！**
(死後事務)
- **紹介されたが大丈夫か～？**
(信頼性)



身元保証、身元引受の8つの具体的な内容

① 緊急の連絡先



② 入院費、利用料 の支払い代行





身許保証、身元引受の8つの具体的な内容

③責務の保証

（入院費、施設利用料、損害賠償）



④本人生存中の退所 の際の身柄引き受け



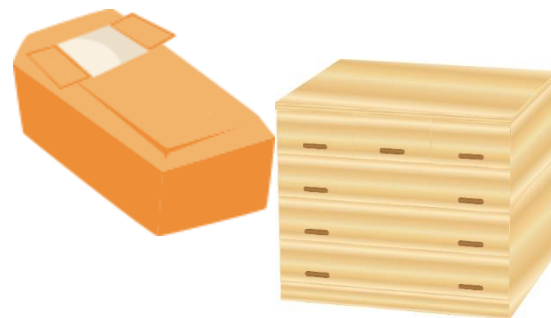


身許保証、身元引受の8つの具体的な内容

⑤退去時の居室の空け渡し、 原状回復義務の履行



⑥遺体、遺品の引き取り、 葬儀等





身許保証、身元引受の8つの具体的な内容

⑦入院計画書や ケアプラン等の同意等



⑧医療行為の同意 (手術、延命治療等の同意)





6つの高齢者支援サービス分類

居住支援サービス		サービス概要	業界団体
①	家賃債務保証サービス	賃貸住宅に入居する際、入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、個人の保証人に代わって家賃債務保証会社が連帯保証人に近い役割を果たす仕組み。	・家賃債務保証事業者協議会（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（JPM）） ・一般社団法人全国賃貸保証業協会（LICC） ・一般社団法人賃貸保証機構（LGO）等
②	身元保証サービス	賃貸住宅に入居する際、入居者が身元保証サービス事業者に保証料を支払うことで、入院時・死亡時対応等のサービスを受ける仕組み。	—
③	生活支援サービス	掃除、買い物等の家事代行を専門に行う専門サービス事業者と、身元保証等を含めたサービスを提供する総合サービス事業者が存在する。	—
④	見守りサービス	孤立死を防止するためのサービスであり、訪問タイプ、通報装置タイプなど、サービス提供の種類は複数存在する。	—
⑤	金銭・財産管理サービス	判断能力の低下（認知症等）に対応するために、成年後見制度の活用を支援するサービス。	・公益社団法人成年後見センターリーガルサポート ・日本税理士会連合会 日税連成年後見支援センター等



6つの高齢者支援サービス分類

⑥	葬儀・家財整理等に関するサービス	死後事務	親族に代わって死亡の連絡（親族や知人など）、行政への手続き等を代行するサービス。 一般的に死後事務委任契約を締結する。	—
		家財整理	故人の自宅に残された家財について、供養、リサイクル、形見分け、廃棄処分等の処分別に分け、搬出後に居室を清掃するサービス。	・一般社団法人家財整理相談窓口 ・一般社団法人遺品整理士認定協会 等
		葬儀	死後事務委任などにより、本人の希望にあった方法で葬儀及び火葬を行うサービス。	・全日本葬祭業協同組合連合会（全葬連） 等
		少額短期保険	入居者の死亡による借用戶室の修理費用、明け渡しのための遺品整理費用等を保障対象とする保険。 家主や管理者が加入するものと、入居者が加入するものがある。	・一般社団法人日本少額短期保険協会 等



今後の検討課題！

①連帯保証人、身元引受人の必要性
(サインを求めていた意味が問われる時代へ！)

②ご入居時要介護の場合として
(ご本人契約の蓋然性検討！)

③ご入居時自立の場合として
(連帯保証人・身元引受人を求めない！)



家財整理業との連携（業界団体相互交流）

- **全国有料老人ホーム協会（有老協）**
- **介護付きホーム協会（介ホ協）**
- **サービス付き高齢者向け住宅協会（サ住協）**
- **高齢者住宅推進機構（推進機構）**
- **高齢者住宅経営者連絡協議会（高経協）**



家財整理業との連携（コラボレーション）

生前整理

- ・終活の一環で整理
- ・高齢者施設へ入所する際の残存家財の整理

遺品整理

- ・亡くなった方の住まいの整理

空家整理

- ・長年誰も住んでいない家の整理



入居相談

- ・住み替え検討
- ・見学対応
- ・紹介センター

入居契約

- ・契約説明
- ・管理規定
- ・重要事項説明

生活相談

- ・日中常駐
- ・請求書
- ・懇談会



「きょうから準備しておくこと～この袋は？」





「袋の中身は～？」



【 家財整理相談窓口 社員定時総会 】

ご清聴ありがとうございました！

