



北海道高齢者向け住宅事業者連絡会

高住連ニュース

北海道高住連は高齢者向け住宅の質の向上を目指す団体です

2012.7.15 発行

発行

北海道高齢者向け住宅事業者連絡会

事務局

〒001-0010

札幌市北区北10条西4丁目1
Sビル2F

TEL: 011-707-4343

FAX: 011-717-6002

Email: info4343@koujuren.com

第1号

寄稿

安心・安全なシニアの住まいづくりに向けて

～7月21日の高齢者向け住宅フェアに寄せて～

NPO法人シーズネット代表 岩見 太市



丁度、介護保険がスタートする2000年頃だったでしょうか？ ぼくが札幌市社会福祉協議会に勤務していた頃に、札幌市内にシニア向け介護付き賃貸住宅（当時は高齢者共同住宅と呼んでいました）が出来始めたのに注目し、その調査研究をはじめたのを今でも鮮明に思い出します。

時代は既に高齢社会に突入し、核家族化が進む中でこれからの高齢者は子どもの世話になることは難しく、また社会保障の在宅化、市町村の予算の硬直化は明らかな感じでした。

そのような中で施設の代替として、また新しいシニア人生の拠点として高齢者向けの住まいが脚光を浴びる時が必ず来ると確信し、高齢者向けの住まいづくりに関心を持ち続け、シーズネットでもそれを課題にしてきました。

昨年10月にサービス付き高齢者向け住宅が制

度化され、民間による介護付き高齢者向き賃貸住宅が一定の基準で認められるようになりましたが、その選択は自己責任に委ねられています。

そのため、シーズネットとしてはその情報を集めて住み替えを希望する相談体制、そして高齢者向け住宅事業者と住み替え希望者のマッチングの仕組みを考えて来ましたが、今回、北海道高齢者向け住宅事業者連絡会の発足を契機にして、念願のマッチングの場として住宅フェアが実現し、無上の喜びを感じます。

これをキッカケにして多種多様な高齢者向け住宅と住み替えを希望される市民とのニーズ、情報交換、交流によってシニアの方々にとって安心・安全な住まいの確保に向かっての一步になれば、豊かなシニア人生の実現につながってくると期待しています。

住み替えを考えているシニアと住宅事業者がマッチングする初の試み!

第1回北海道高齢者向け住宅フェアを開催します

7月21日(土) 10:30~18:00
札幌市社会福祉総合センター

テーマ 高齢者向け住宅のこれから～安心・安全な住まいを見つけるために～

セミナー

- A** 11:00～12:00 「介護サービス事業者が目指すサービス付き高齢者向け住宅」/ スピタル南郷館 山崎加代子施設長
- B** 13:00～14:00 「民間住宅活用型住宅へのネットワーク整備推進事業及び最近の高齢者住宅政策について」/
国土交通省住宅局安心居住推進課高齢者住宅企画係 原口統係長
- C** 14:30～15:30 「入居者から見る高齢者向け住宅契約のポイント」/ 諏訪・高橋法律事務所 高橋智美弁護士
- D** 16:00～17:00 「介護保険制度改正の影響と今後勝ち残る高齢者住宅のポイント」/
(株)高齢者住宅新聞社 西岡一紀編集長

ブ
ー
ス

憩いの園豊寿(豊寿園)/ (株)北海道勤労者在宅医療福祉協会/ (株)シニアリスペクト/ (株)くらし計画/ プリズム桑園/ はのん札幌川下/ ドーミー琴似Levi/ (医)重仁会サ高住アルビオもみじ台/ (株)積水ハウス/ NPO札幌高齢者住宅住まいのサポートセンター/ マザアス札幌/ 芸術の森シルトピア/ (株)あいりん/ (株)アルフン/ (株)シムスはばたき事業部/ (医)社団豊生会グループ(有)おいら〜く/ ウオサブジャパン(株)/ (株)ハーティワークス/ 健康会くにもとメディカルグループ/ 積水ホームテクノ(株)/ (有)介護サービス輝/ NPO法人シャペロン/ (株)北海道サテライト/ 他(24事業所)

人権としての居住権をベースに住宅を考える

北海道高齢者向け住宅事業者連絡会 副会長 鹿野 憲

(株)北海道勤労者在宅医療福祉協会 法人住居系サービス統括責任者



日本の総人口は低位推計(国土交通省計画局作成)では、12,784万人から3,700万人まで人口減になるという予想です。2050年には生産年齢人口が今より3,300万人、若年人口は約900万人減少し、高齢化率は20%から40%になるといいます。単身高齢者や高齢者夫婦世帯も10年後には245万世帯が増え、1,245万世帯になるようです。

一方高齢者の暮らし向きはというと「相対的貧困率」が、2009年は16%となり、国が貧困率を公表している1985年以降、最悪の水準となりました。*相対的貧困率とは、年間所得が全人口の可処分所得の中央値(09年は1人当たり224万円)の半分(112万円以下ということ)に満たない人が全体に占める割合のことをいいます

国や自治体は、財政出動が伴うので介護保険施設(特養・老健・介護療養病床)の新設を抑制し、特養の待機者は全国で約42万人といわれています。

4月から改正「高齢者住まい法」が施行され、有料法人ホームの他、高齢者住宅の類型が「サービス付き高齢者向け住宅(以下「サ付き」と略。)」に一本化されました。2020年までに、現在の介護保険施設の利用者数と同じだけの高齢者住居を整備するといえます。これは、来年から始まる『地域包括ケア』に合わせた国の目玉商品の1つです。

しかしこれには、急性期病院の入院の在院日数(現在平均23日、これを9日に)を短縮して患者を退院させ、特養や老健などの介護保険施設には入れないので、自宅で暮らせない人の受け皿として高齢者住居を民間活力でつくらせ、サービスは外付けの介護保険で、という経済誘導が働いています。『地域包括ケア』の狙いには、医療費の大幅削減のために、安上がりの介護に肩代わりをさせる仕組みが透けて見えます。本来看護師の仕事である「痰の吸引、経管栄養」を介護福祉士に委譲する医療行為の「業務化」などもその一例ですが、これらは相当技術的なリスクを伴う医療行為です。

登録されている「サ付き」も含めすべての高齢者向けの住宅(高齢者下宿、共同住宅など含む)は札幌市でおよそ300あまりとお聞きしますが、実態の把握できない住宅もこの他にもたくさんあります。食事なし、エレベーターなし、床段差あり、部屋も狭く、トイレ

も共用という高齢者住宅も数多く存在します。たとえ建物の仕様が「基準」を満たしていても、高額な権利金などを徴収される介護付きマンションもあります。札幌市では、「サ付き」の価格帯では、家賃、共益費、光水熱費、食事代、生活相談サービスなどで13~14万円の自己負担が多いですが、これに介護サービスや医療費の自己負担がつくと15~16万円になります。国交省では厚生年金受給者が対象と説明されていますが、これでは生活に余力がもてません。国民年金受給者や生活保護受給者が暮らせる高齢者向けの住宅は、さらに選択肢が狭くなっていきます。

国交省は、今回「サ付き」の施策を説明するときには、「デンマークは特養や高齢者施設を改修して、高齢者住宅に転換している。規制がある施設より自由な生活のある住宅だ、日本も追いつこう」と宣伝しています。

デンマークの「高齢者・障がい者住宅法」は1997年からは「公営住宅法」へ統合されました。根本的に日本とデンマークが違うのは、「公営高齢者住宅」に住む低所得者には家賃や食費、生活費を補助していますし、年金生活者には、手元に月の年金の15%は残るように、家賃など(食費も含む)の徴収をしています。「公営高齢者住宅」といっても部屋面積は60㎡以上です。介護や医療が必要になったら、訪問看護や訪問介護や往診を住宅にいながら無料で受けられるわけです。

住みなれた地域に安心して住み続けられる高齢者や障がい者の住宅の充実が必要です。公的責任で高齢者や障がい者の立場にたった居住環境の充実は勿論、民間でおこなう高齢者住宅にも、公的家賃補助、公的保証制度(貧困ビジネスの温床を絶つ)の仕組みをつくったり、高齢者の相対的貧困率の上昇から、サービスを受けた介護や医療の自己負担の減免制度も必要になります。広がるばかりの社会的格差と貧困の中で、人々が適切な価格、広さ、場所の住宅を取得できるアフォーダブル・ハウジング(支払い可能な家賃の住宅)の実現をめざしていきたいと思います。

可能な家賃の住宅)の実現をめざしていきたいと思います。

第1回事業者勉強会 高齢者向け住宅の契約書について 高橋智美弁護士

5月23日に、かでの27の会議室で当会の第1回目の事業者勉強会が開催されました。45名の会員の方の参加をいただき、13:30から2時間に渡る勉強会を行いました。

今回のテーマは、「住宅の契約書」。昨年度、「住まいるアップセンター」が作成・公表したモデル契約書の説明を事務局の立花和浩氏が行い、講師を引き受けていただいた高橋智美弁護士（諏訪・高橋法律事務所）に解説をしていただきました。今回、参加できなかった会員のために、高橋弁護士の講義と質疑をダイジェスト版でまとめましたので、掲載します。なお、本勉強会でテキストとして使用した「札幌高齢者対応共同住宅入居標準契約書」は、PDF版は本会のホームページから入手できます。また、ワード版をご希望の方は事務局へご連絡下さればメール配信します。※なお、この項では「サービス付き高齢者向け住宅」を「サービスえき」と略しています。



高橋弁護士：今、立花さんが解説したモデル契約書を基に説明させていただきます。

まず、契約書というものの性格ですが、契約書に何でも記載していれば有効になるというものではありません。書いていてもこの契約は無効になるという場合もあります。やはり、配慮がこまかいというのがポイントです。

例えば、9条（禁止又は制限される行為）の中に、書面による承諾を得なければ賃借人は増改築や改造ができませんという条項があります。これについて「書面による承諾」が単なる「承諾」になっている契約書が結構多いのですが、こうなると模様替えとか改造とかが「承諾した、していない。言った、言わない」という争いになりがちですので、書面による確認を推奨します。

また私が良いと思ったところは、15条（残置物の引き取り等）です。ここは一般の賃貸借契約書にはあまり触られていないのではないのでしょうか。これが無いと、どんなものでも処分できないことになりかねないです。例えば、賃料不払いで契約を解除した本人が価値のなさそうなものを大量に放置して一時行方不明になったとします。それで、大家さんが仕方ないのでそれを片付けて捨てしまったという場合に、本人が出てきて「大家が勝手に捨てた」といって怒って損害賠償請求の原因になるという場合があります。また、ご本人が亡くなってご本人のものを捨てた後で、相続人が出てきて「勝手に捨てた」と言って激怒してトラブルになることがありうるわけです。

賃料未払いの件ですが、大家さんが賃料を払わない賃借人がいたので「その部屋の鍵を換えますよ」と鍵を換えて賃借人が入れなくなってしまったというケースで、「大家さんが賃借人に対して何十万の感謝料を払いなさい」という判決が出ていたはずですが、賃料未払いだから大家さんは何をしてもよいというわけではなくて、このような場合は法的に建物明け渡し請求訴訟をやって、それでも出ない場合は強制執行という段取りを踏むことになっているので、勝手に判断して処分したりすると賃借人が不満を感じて裁判に持ち込めば、大家さんが負けてしまうということがありうるわけです。

それで強制執行すると執行官が一定期間荷物を保管したりする場合がありますので、物がいっぱい残っていると執行官の費用が非常に高くなります。たとえば60万円かかったというケースもありました。物を置いたまま出て行かれると非常に困りますが、この「残置物の引き取り」の条項があれば、価値が低いものであればこの条項を理由に処分しても問題になりにくくなるだろうと思えます。ただし、これがあるからと言って15条の解説の④のように何を捨ててもいいというわけでもありません。例えば貯金通帳を捨てたとかですと、これはまずいという話になりますが、ゴミのようなものですとか価値の低いものですと問題になる可能性は低くなるだろうと思えます。

契約書というのはそもそも何故つくるのか、という契約の意義についてお話ししたいと思います。弁護士をしていると賃貸借がらみの訴訟に関わることが結構あります。大家さん側になることもありますし賃借人側になることもあります。その中で感じるのは、契約書の内容がきちんとしていけばこのトラブルは防げたのではないかと

と思えることは結構あります。

ただ、契約書を作っていたらトラブルを全て防げたのかということそんなことは決してありません。対処できないトラブルというもの中にはあります。例えば高齢者住宅にありうる事例としては、認知症の程度が進行して判断能力が余りにも低下して契約能力がない場合、ご本人が署名した、あるいはご本人に代わって周りの人が署名したけれど、「それは無効だ」という主張をされて争われて裁判所に持ち込まれた場合、程度によっては契約が無効になるということもあります。この様な場合、成年後見人を立ててもらい、その上で契約を交わすというのが正式なやり方になります。

契約書の意義ですが、裁判になると双方にとって大変負担が大きいので、少しでも負担を減らすためには、詳細でいろんな配慮がなされた契約書を作った方がいいと思います。

法的には賃借人の方が厚く守られております。借地借家法という法律の適用があって保護されている立場ですから、賃借人に出て行ってもらおうということは非常に難しいです。また賃貸借契約の場合は相続されますので、賃貸借契約の中で「これは相続できない契約です」とか「一代限りの契約です」とかというのは無効で、賃借人がそこを主張すれば賃借人の相続人が住み続けることが可能になります。

今回の標準契約書について、仮に「ここは一代限りですよ、相続ダメですよ」という条項を入れたら果たして裁判所はどう判断するのかということを検討しましたが、弁護士の間でも見解が分かれませんでした。結局、裁判で判決が出てみないとわからないという話になりました。ただ、やはり賃貸借契約という形式をとる以上「入居する人は高齢者だけです」と謳っていても一代限りというのはやはり難しいのではないのか、と私は考えています。

続いて消費者契約法について説明します。高齢者住宅に関する問題について消費者契約法という法律が持ち出されることが増えています。特に関係があるのが4条、9条、10条です。簡単に言うと、4条は「重要事項について事実と異なることを告げたり消費者の不利益になる重要事項を説明しなかった場合、消費者は契約を取り消せます」という内容です。9条は「消費者が払う損害賠償や違約金についての定めが高すぎると無効です」という内容です。10条は「信義則に反して消費者の利益を一方的に害する条項は無効です」という内容です。この3つが関係してくると思います。

例えば、先ほどの賃貸借契約書の第22条（特約条項）の中に「契約終了後の乙の不法な居住の継続に対して違約金を課す場合」という事項がありますが、違約金100万円とか違約金は賃料の20倍とか決めると、恐らくこの9条により無効になると思います。では、どこまで可能なのかと思ったら、そこは最終的に裁判所で判断されないと分からない所で、「ここまでなら大丈夫」と言うのは現状ではなかなか申し上げにくい。なぜかという、この消費者契約法が施行されてからまだ10年ぐらしか経ってなく、判例があまり集積されていないからです。特に最高裁判例出ていないので参考になるものが少ない。ですから、どの程度だったら取消しや無効の対象になるのかはまだそんなにはっきりしていない、ということになります。

ですから、できるだけ安全な内容にしておいた方がいいと思います。重要事項は出来るだけ丁寧に契約書に記載しておいて、それで説明をした方が安全だと思います。その重要事項というのは何なのかということですけど、消費者契約法では、「消費者が当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきものをいい、当該消費者契約の目的となるものの質、用途、内容、それから当該消費者契約の目的となるものの対価その他の取引条件を指す」ということです。この標準契約書を見るとなかなか細かいところまで記載があります。例えばトイレは和式か洋式かなど書く部分がありますし、共用部の内訳を書く部分があったり、暖房費を明記しておくべきとか、細かいですけど、消費者契約法4条の「重要事項の説明」という関係では望ましい内容だと思います。

例えばトイレについての説明がなく、消費者が当然に洋式トイレだろうと思って契約して入居してみたら和式だったという場合、「和式だったら入らなかった」ということになって、4条違反で争うことが考えられます。ですから、消費者が気にするであろう重要事項はできるだけ説明を詳しく書いた方が安全です。

それから入居一時金に関しては、短期間で退去したのに入居一時金が全然返ってこないということで全国的にトラブルが結構起きています。「入居一時金は一切返しません」という条項が契約書にあったりするのですが、先ほどの消費者契約法9条1号とか10条の違約金や損害賠償が高すぎるというような主張を弁護士がして、その上で対応するケースもありますし、裁判するケースもあります。これはまだ最高裁では判決が出ていなく結論は出ていません。

続いて契約書の具体的な条項について幾つかコメントします。まず、賃貸借契約書の2条3項、この解説④で「正当の事由があると認められる場合でなければ、事業者から契約の更新を拒否することはできません」と書かれています。これは借地借家法で定められているのですが、正当事由とは何なのかということについてお話ししたいと思います。簡単に言うと正当事由が認められることは殆どありません。例えば大家がどうしてもそこを使う必要があるとか、建物が古くなって倒壊の危機が生じているなど余程特殊なケースに限られるのではないかと思います。必要性があってかつ立退き料もお渡しすると言うような場合でもないと、なかなか正当事由は認められないでしょう。どうしても立ち退きをさせたいという場合は、合意で出てもらえないので立退き料の金額は高額になったりします。ご本人が「分かりました。出ます」と言ってくれればいいですけども、本人が「出ません」と頑張った場合、殆ど大家さんが負けて「賃借人はそのまま住んでください」という判決が出ているのが現状です。

続いて11条(契約の解除)をご覧ください。「甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行さ

れないときは、本契約を解除することができる」と謳われていますが、「相当の期間」とは賃借人の債務の内容によって異なります。例えば賃料不払いで解除する場合ですと、すでに3~4ヶ月以上滞納している場合、弁護士は大体2週間以内の支払いを催告して内容証明を送ります。その後、その期間内に支払いが無い場合は契約を解除します。これで裁判所では問題になったこともありませんし、賃料不払いのケースは2週間で足りると思います。これは、賃料の場合はすでに支払期限を過ぎていたので短めでよいかと解釈されています。ちなみに賃料の滞納額ですけども、1か月分の滞納では解除できないのが普通です。例えば契約書の中に「1ヶ月でも賃料を滞納した場合は無通告で解除が出来る」という条項がある場合がありますけども、実際1ヶ月の滞納で無催告で解除したら裁判所は「それはダメ」という判決を出すと思われます。

ただ、支払い催告は何でも2週間でいいのかといったらそれは限りません。11条1項4号には、賃借人の故意や過失で必要になった修繕に関する費用を賃借人が払わない場合解除できる、ということが書いてありますが、例えば賃借人の過失で建物が壊れてその補修に多額の費用がかかるという場合、2週間だとちょっと短すぎます。補修費用が200万だとして、200万を2週間で用意するのはなかなか普通の人には難しいと思いますので、そういう場合はもっと長いことになるといいかと思います。

続いて、14条1項(明渡し)をご覧ください。ここで原状回復について定めがあります。「通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない」と書いてありますが、国土交通省が原状回復を命ずるトラブルのガイドラインという指針を作っていますので、原状回復の必要があるかどうか、その程度についてはこの内容を参考にされるのがいいと思います。インターネットで閲覧できます。原状回復に関しては、最近トラブルが増加しているように感じます。契約書だけでは解決できない問題の典型ですが、原状回復について争いが生じたときに、入居時の状況が分からないということがあるわけです。例えば、大家さんが「賃借人が建物の一部を壊した」と言う一方で、賃借人は「入居時からもとも壊れていた」と言う、こういうケースが結構あります。国土省のガイドラインの中では、入居時にチェックリストをつくることを勧めています。玄関天井に損耗はあるとか、交換年月とか、具体的な状況のチェックシートがあって、それを作ってくださいということを国土省が勧めています。これもインターネットで取得が可能です。

また、国土省はこのチェックリストだけではなく、図面に記入をしたり写真を残すということも勧めています。レンタカーを借りるときなど、車の周りを一周したりして確認し、図面に描き込んだりしますが、それと同じことです。ですから、入居時の確認というのは、非常に重要だと思います。

続いて、サービスの方の契約書の13条(賠償責任)をご覧ください。そこに、「甲は生活支援サービスの提供に伴って、甲の責めに帰すべき事由により乙の生命、身体又は財産に被害を及ぼした場合、乙に対してその損害を賠償する」と書かれています。これは賃借人が生きている場合は問題が無いのですが、賃借人が死亡してしまうというケースが中にはあると思います。その場合、賠償義務はどうなるのかということですが、相続人に対して賠償金の支払が生じるということになります。この場合、相続人全員に対して分割というのが原則です。この辺、気を付けなければならないのが、例えば賃借人が亡くなって、お子さんが3人いて、お子さん3人だけが相続人というケースで、そのうち1人が「賠償しろ」と言っていて他の2人は一見無関心に見えたとしても、

24年7月1日
オープン

「はばたき」とともに



地域の中で生き生きと暮らす安心とゆとりの生活拠点

国土交通省
サービス付き高齢者向け住宅整備事業
高齢者向け賃貸住宅

スピタル南郷丘 (居室数42室)

札幌市白石区本郷通3丁目南4番11号

月額利用料9万7500~12万9500円(内訳:家賃3.6~6.8万円、食費等) 電気代個別、冬期暖房料別途。

併設介護事業所

ヘルパーステーション
ケアプランセンター
小規模多機能ホーム
児童発達支援事業所

はばたき
はばたき
はばたき
知恵のわ

株式会社 シムス はばたき事業部 ☎011-863-6535 FAX011-863-6537

〒003-0024 札幌市白石区本郷通3丁目南4番11号

そのうるさい人だけに示談をして支払いをしたとなると、そうしたら無関心に見えた2人が出てきて「そんなこと聞いてない。自分にも払え。」と言ってきた場合、恐らく相続人の主張は通るはず。誰か1人と交渉するのであれば、しっかり委任状をもらったり、賠償するときは全員のハンコを押してもらったか、分割で口座に払うとか、かなり慎重にすべきところ。こういう相続に絡む賠償問題の場合は、弁護士などの専門家に相談されることをお勧めします。戸籍関係からしっかり確認した方がいいです。「3人しか子どもいませんよ。」と言っていたのですが、実は前の奥さんとの間のお子さんがいたということもありえますので、慎重にされたほうがいいと思います。

私のお話の最後になりますけども、私は、弁護士業務の中で高齢者住宅の必要性を強く感じています。高齢社会を迎える中で、このような住宅は非常に意義があると思っています。

最近、賃貸住宅の独居のお年寄りが孤立死して発見まで非常に時間がかかるというケースが増えていきます。そうすると、悲惨な状態で発見されるということになります。この安否確認サービスがあれば、仮にお亡くなりになっても発見は早いでしょう。例えば、独居老人の方がお亡くなりになり発見までに時間がかかった場合、原状回復費用が非常に多額になります。床板とか全部張り替えなければならぬとか、そういう状況になってしまいます。そのような場合、相続人は相続放棄してその支払い義務を負わないという方法がありますが、特に大変なのが連帯保証人で、連帯保証人はそのような場合でも原状回復の債務を負ってしまうこととなります。結構このパターンが多くて、弁護士会で電話相談をしていると、こういう相談があります。「こんな支払わなくていいんですよね」とか、「連帯保証人になったこと自体忘れていたんです」とか、「今付き合いは無いんです」とか、つまり「何とかありませんか」という相談ですが、でも「どうにもなりません」とお答えするしかないので。例えば、本当に払えない金額の場合は、破産するという手はありますが、さすがにそこまでの金額になるのはそう多くはないと思います。とにかく、そういうことで連帯保証人が悲惨なことになります。もちろん相続人も相続放棄しなければ責任を負ってしまいますので、大変なことになります。

結局、大家さんが負担するということになる場合もあります。連帯保証人にもお金が無かったりとか、相続人にも相続放棄されてしまったとか、全然関係者が見つからないとか、結局、大家さんが修復せざるを得ない場合があって、その結果、普通の賃貸住宅では「独居の一人暮らしのお年寄りには貸しません」という貸し渋りが起きています。一方、特別養護老人ホームなどの施設は満床で待機者がたくさんいるという状況です。

ですから、このような安否確認付きの高齢者住宅があれば、貸す方も借りる方も安心して住宅を貸し借りできるのではないかと思います。この高齢者住宅というのは、時代が求めているものだと私は感じています。

事業者の方たちには、この高齢化時代を支えていただけたらと思いますが、ただ消費者保護の視点は忘れないでいただきたいと思います。裁判までとなると、やはり双方にとって相当負担となります。心理的にも時間的にも金銭的にも大きな負担になりますので、できるだけトラブルになりにくい契約書作りをしていただきたいと思います。そういう意味でも、この標準契約書をご活用いただけたらと思います。

【質疑応答】

質問者A:①退去日について貸借人がいつ大家に申し出ればよいのですか。1か月前だと新しい入居者を決めるのが難しいので、私のところでは3ヶ月前に申し出てくださいと契約書に謳っていますが、それでもよいのでしょうか。②敷金は基本的にお返しすることになっていますが、部屋の中を壊してしまい敷金以上に原状回復にお金が掛かる場合はどうするのですか。③他の高齢者住居から移ってきた方で、息子さんが親の生活保護費を当てにして滞納を続けていた方の事例で、入居する際、2ヶ月滞納したらすぐ退去ということを契約書で説明して息子さんと本人と契約したのですが、子どもが生活保護費を当てにするのは虐待に近いのではないのかなという点で、どのような方法が望ましいのか、と悩んだことがありました。2か月に即退去という契約でよかったのか。

講師:まず、退去をいつまでに話せばいいのかということですが、1ヶ月前にという契約書が一番良く見るような気もしますが、3ヶ月という契約書もある程度あります。最高裁が「3ヶ月前は絶対ダメですよ」と判断した例は今のところ無いはず。ただ、賃借人が争って最高裁まで行って、最高裁が「3ヶ月前だとダメ」と判断したら、そのときはダメということになるので、裁判の状況なども注意していかなければならないこととなります。

それから、敷金では足りなくてそれ以上原状回復費用がかかる場合、賃借人に見積もりを説明して本人が納得して払えば、それはそれでよいのですが、大体揉めます。「敷金没収で終わらせてください」とか、「作った見積書がボッタクリだ」とか、「協力した業者に高く書かせている」など、大体揉めます。絶対に払ってもらいたい場合は裁判に持ち込むしかありません。調停で話し合いをする場合もありますし、裁判で原状回復費用を求める場合もあります。私もそういうケースを経験しておりますが、結構裁判では苦勞します。見積書を出しても、それがそのまま認められるとは限らないですし、また色々な争点が出てきます。「それは元からだ」と賃借人が主張したりすると、「入居時の状況を立証できるのですか」という話になりますし、なかなか簡単ではないです。

賃借人に家財保険に入っていたかどうかということはあり得えます。ただ、しっかり説明をしないとなりません。「聞いていない」ということになる厄介です。

2ヶ月の滞納で即退去という契約書のことで、結構こういう契約書は見ます。ただ、裁判所が賃料の滞納が原因で解除を認めるのは、おおむね3~4ヶ月といわれています。1ヶ月では先ず認めないでしょうし、2ヶ月でもどうか、というところ。確実なのは4ヶ月で、私は4ヶ月滞納してからをお勧めしています。

質問者B:「2年以内の契約解除の場合は敷金を没収する」と書いてある契約書も結構ありますが、これは合法なのでしょうか。

講師:サービス付きでは、札幌市の場合、解約金に敷金を投入するという流用は認められないということになっています。一般契約の場合、敷金の没収については、「それが不当だ」ということで消費者契約法を盾に争われていて、「敷金没収については認めません」というケースもあれば、「ごく短期で出る場合は大家さんに結構損害が生じ

るだろう」と判断するケースもあり、確か下級審では判断が割れているはず。だから、安全なのは敷金は没収しないことだと思います。

質問者B: 多額な前払い金がかかったということと、本人死亡時の前払い金の残金について遺言で施設に寄付する、という事例があり、ご家族から相談を受けました。正当性があるのか、教えてほしいと思います。

講師: 前受け金、一時金については色々な性質があり、単なる賃料の前払いで例えば何年分かまとめて事前に払ったので一定期間は賃料がかからないという場合もあるでしょうし、サービス付きでは禁止されているはずですが、一時金の内容によっては施設協力金とか、施設を建てるのに掛かったお金を一部払うとか、そういう場合もあります。前払いの賃料であれば、それほど問題は無く、自由な契約の範囲だと思います。ただ、遺言で施設に寄付するというケースは出てきているようで、本当に入居者の方が、自分の自由な意思でどうしても寄付したいということであれば、遺言も自由ですので、そこは責めるべき話ではありませんが、施設の側から意図的に働きかけていけば問題となるでしょう。例えば判断能力が低下している状態で施設から言われて遺言を書いてしまった場合は、「遺言能力がない」ということを相続人が主張して、遺言無効で裁判に持ち込むという場合もあると思います。

質問者B: サービス付きでは前受け金を保全措置しなければいけないというルールになってますが、その費用を考えると前受けで貰うメリットはどのくらいあるのかなと考えます。また、契約書とか保全措置とかをきちんとしていないと行政指導というのがあるのでしょうか。

講師: 私の考えでは、サービス付き高齢者向けを国が作った理由の一つとして、国としては一時金としてよく分からない性質のお金が取られている状況を改善したいと考え、そのために前払いはこういうものに限りませうというルールを作って、さらにしっかり保全してくださいということを決めたと思います。ですから、メリット云々というよりも、国は前払い金以外の一時金を止めさせることで問題を解決しようと考えつくった制度ではないかと、と思います。サービス付きでないところは、国も行政指導をやりにくいところもあるので、サービス付きに税制優遇などのメリットを与えて、これに登録する事業者を増やそうということだと思います。ですので、なんらかの行政指導は考えられます。

質問者B: サービス付きの仲介料というのはどうなのでしょう？

講師: 私の感覚としては、仲介手数料を賃借人の懐に入れるのは良くないと思います。ただ第三者の仲介業者に対して仲介手数料を支払うのは問題ないと思います。

質問者B: 立ち退き条件で家主の方から出て行ってくれというのは殆ど認められることは無いとありましたが、現実問題として、他人に

迷惑をかけた場合などを立ち退き条件としている契約書が殆どだと思います。よくある話ですが、入居したときは自立してたけど10年経って認知症になり、他人への迷惑行為が増えてきたので、大家さんの方で「出て行ってください」と本人や家族に言って、実際退居するケースが多いと思います。ただ、家族が納得しない場合も多いと思います。こうしたことの裁判事例などあれば教えてほしいです。

講師: 迷惑行為が原因で賃貸借契約解除が認められるというのは余程の場合だと思います。さらに、健康な方が、あえてそれが悪いことだとわかって他人に迷惑をかけている場合と、認知症などでご本人もコントロールできる状態ではない場合では大分差があるでしょう。やはり故意については裁判所も認めやすいと思います。認知症のお年寄りが事実上他人に迷惑をかけているのだけでも、本人が迷惑をかけたてやってるわけじゃないというケースに対しては、恐らくそれが争われた場合は裁判所は契約解除に対して厳しめではないかというのが、私の感覚です。特に認知症のお年寄りに関して、この程度であれば退去が認められたというのは私の知識としては判例ではありません。ただ、今後そういう争いも結構出てくるのではないかと考えています。

質問者C: 私どもは要介護3~5の方も入居していて、結構頻繁に入院されます。1ヶ月から2ヶ月入院して戻ってくる場合、家賃と共益費は契約上部屋をきちんと確保しているので入院期間中も頂いています。入居者にも家族にもそのように説明して理解いただいています。ただ、安否確認などの生活支援サービス費については、私どものルールとして、例えば「丸々1ヶ月入院中の場合は全額お返しいたします。15日以内の入院期間であれば半額頂きます」と定めています。標準契約書では、第8条の4で「1ヶ月に満たない期間の安否確認サービスの料金は1ヶ月を30日として日割り計算した額とする」となっています。そこで、私どもの「日数によって全額返します、半額だけです、あるいは満額頂きます」というルールは許されるのだろうか、ということをお聞きしたい。

講師: これも、裁判所に争いとして持ち込まれて裁判所が判断することで確定的なことがいえるのですが、恐らくそのようなケースは今まで無いと思います。この標準契約書が定めた「日割りとする」というのは、賃借人にとって一番有利な内容だと思いますが、これ以外のルールを定めたからといって合理性のある内容であれば、裁判所は最終的に有効と判断する可能性があると思います。しかし、余りにも常識とかけ離れた内容だと裁判所は「それはちょっと有効とは認められません」ということはあり得ます。

質問者C: では、第8条の4の項目を削除して問題ないのですか。

司会者: サービス付きは、賃借人保護の観点から日割り計算で行うことが望ましいと考えますが、今、講師からお話があったように、この契約書にしばられることなく、合理性のある内容であれば個別にルールを作って問題ないと思います。ただ、独自のルールを作成する場合、できれば弁護士などに相談された方がいいと思います。

質問者D: 「生活支援サービス費」の内容と料金が分かりづらくて、入居者とサービス付住宅側が揉めているケースがあります。例えば、今話題になった入院時のサービス費の問題とか、服薬管理サービスとか、いろいろとサービス内容に違いがあり、統一した見解で統一した対応をしないと、消費者の不審を招くことになるのではないかと思います。

奥田会長: 私ども事業者団体として、様々な現場の問題を拾い上げ行政に提起していくことは大事な取組と考えております。例えば、「こういう問題が連絡会の勉強会でも聞かれましたがどう考えますか」とか「全国的にどのように扱われているんですか。それに対して行政は」とか、やりとりすることも重要な活動だろうと思いますので、皆様からのご意見等は、そういう形で伝えていきたいと思っています。

このモデル契約書はサービス付きの基準とは異なる部分があり、そのままではサービス付きの契約書としては不十分ですことを申し添えます(事務局)

アクティブ・ケアの新しいサービス付き高齢者向け住宅
「みのり大通西」が札幌大通西12丁目に4月25日オープン
 グループホーム、デイサービスも併設されています。

サービスの概要
 生活支援サービス
 日常生活における相談支援を行い、専門スタッフの指導による経済的・精神的支援を行います。
 医療機関への定期巡回訪問サポート
 定期的な訪問サービスを実施いたします。
 緊急対応(安否確認)サービス
 24時間体制で安否確認を行います。
 アクティブ・ケアサービス
 入居者同士の交流促進、地域交流の場を提供いたします。
 食事サービス
 栄養士が調理した食事をご用意いたします。
 ご利用料金(1ヶ月あたり)は明細書にて明記

フロア	4号	5号/6号	7号
月額利用料	122,000円	137,000円	145,000円
家賃	66,000円	80,000円	88,000円
管理費	32,000円	32,000円	32,000円
共益費	24,000円	25,000円	25,000円
事務料	18,000円	18,000円	18,000円
標準的な1ヶ月の総額	140,000円	155,000円	163,000円

入居者募集 新築オープン

0120-594-302

相談を受ける窓口から



～サービス付高齢者住宅を見学して～(1)

あんしん住まいサッポロ所長 西原桂子

サービス付高齢者向け住宅の建築ラッシュの中、すでにオープンしている10件を見学しました

居室の広さは標準的な25㎡が非常に少ない現状と、最近80代の夫婦の住み替え希望が多い傾向とのギャップに情報提供側として戸惑いを感じています。

そんな中、最近見学した住宅を紹介しましょう。

入口からバリアフリー、下駄箱があり各自の番号だけでなく中身が見える工夫が施され、そのアイデアに感心しました。入り口にも、腰掛、手すり、手洗いなどがあり、安心・安全を考慮されているものが目に留まりました。

西原桂子さん：高齢者向け住宅への住み替え相談等にのる「あんしん住まいサッポロ」の所長。今まで3000件以上の相談に対応。自身も300ヶ所以上の高齢者向け住宅を見学。



ウッドデッキが広く、入居者が集まりバーベキューや家庭菜園を楽しめるよう、各自が部屋に閉じこもらない工夫がうかがえました。

共用部分に「小鳥のさえずり」のB・G・Mを流し、都心の建

物にいながら“自然の雰囲気”で癒される演出に感動しました。

丁度、昼食時の訪問で各居室から「お昼のご用意ができた。



あんしん住まいサッポロ

■シニア世代の住み替え等の相談に対応する窓口で、札幌市住宅課のホームページでも紹介されています。

■相談員は現場主義をモットーに、実際に自分の眼でみて確かめた情報を提供します。

■また、「シニア住まい情報さつぽろ」という情報誌を発刊し、市民への情報提供を行っています。

■ホームページでは住宅情報(約300件)の検索ができます。

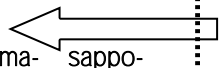
【相談窓口】

札幌市中央区北1西2 オーク札幌ビル1F

電話：011-210-6224

FAX：011-210-7722

URL : [http://www.ansuma-](http://www.ansuma-sappo-)



■あんしん住まいサッポロはNPO法人シーズネットが運営しています。

あんしん住まいサッポロでは札幌市さぼーとほっと基金の支援により、市民セミナーを開催します。

あなたの「身」を守るために 住み替えの契約は大丈夫？

～ 有料老人ホーム・賃貸住宅などに入居する際は ～

第1部 「消費者トラブルに備えよう!」～消費カアップ～

○講師：札幌市消費者センター 啓発指導員 島谷 裕子

第2部 「身近な契約を巡る問題点」

○講師：神田法律事務所 弁護士 神田 孝夫 氏

日時 平成24年8月17日(金) 13:30～16:30 [受付 13:15～]

場所 札幌エルプラザ3階ホール(札幌市男女共同参画センター)
札幌市北区北8条西3丁目

定員 320名(定員になり次第締切)

主催 高齢者住まいの相談・情報センター「あんしん住まいサッポロ」

お問い合わせ 申込先「あんしん住まいサッポロ」へ電話かFAXを

お し ら せ



■ホームページをOPENしました!

6月末に本会のホームページを開設しました。7月9日現在、会員向けサイトがまだ工事中ですが、中旬には会員向けサイトもOPENします。会員向けサイトでは、住宅を運営する上で日々直面する様々な疑問や悩みを意見交換できる「知恵袋」のような仕組みを作っています。会員向けのパスワードは、メール等で会員に配信します。http://www.koujuren.com/

■第2回理事会を開催

5月29日に楽ゆう館南1条で第2回理事会を開催しました。会員が順調に伸び、予算規模が当初の倍を見込めることから、ホームページなどの広報充実と7月に初開催する「住宅フェア」の規模拡大など話し合いました。議事録はHPにアップします。

■賃貸住宅フェアにブースを出展

6月8日・9日、真駒内セキスイハイムアイスアリーナで開催された「賃貸住宅フェア」(全国賃貸住宅新聞社主催)にブースを出展し、本会のアピールをしました。ブース来場が縁で会員になって下さった事業者もありました。また、セミナーでは奥田会長が「介護業界が求める住宅業界との接点」と題して講演しました。

■住宅の評価制度の調査研究に着手します

本会の事務局を置いているNPO法人シーズネットは、平成24年度老人保健健康増進等事業に「高齢者向け住宅の評価制度の導入に関する調査研究事業」を申請し、先日、受理されました。この事業の内容は本会が協力し作成したものです。事業が認められましたので、前号のニュースレターでの公募で応募いただいた評価事業委員6名のご協力を得ながら、シーズネットと協同して実施して行く予定です(本来は、本会が申請すべき事業内容ではありますが、本会は法人格がないため、NPO法人シーズネットに申請して頂きました。

■ニュース・HPへの広告を募集しています

ニュース・ホームページを充実させるために広告および折込チラシを募集しています。詳細は別添の通りです。ご協力をお願いします。

■本会のロゴが完成

1頁タイトルに英語のロゴ、この頁に日本語のロゴを掲載しました。長く愛してね(^-^)/---

会員状況: 7月8日現在	
正会員	43事業者
賛助会員	61事業者・個人



ずーっと。

私たち溪仁会グループの仕事は、あななの病気を治すことだけでなく、
年齢に応じた健康維持のアドバイスをしたり、介護を含めた老後の安心のお手伝いをするでもあります。
心身ともに輝いて生きるために。
生涯にわたって溪仁会グループは、ずっとあなたのそばに。

●救命救急センター ●療養病床 ●通所介護 ●訪問看護 ●訪問介護
●訪問リハビリテーション ●介護支援 ●介護老人保健施設 ●介護老人福祉施設 ●ケアハウス
●認知症対応型共同生活介護 ●総合健診施設 ●福祉用具

ik 溪仁会グループ 医療 **溪仁会** 社会福祉 **溪仁会** 関連株式会社 **ソーシャル**
法人 **溪仁会** 法人 **溪仁会** 会社株式会社 **ハーティワークス**

http://www.keijinkai.com