

## 3 実践編 I

### Step 6 費用の根拠をチェック

毎月支払う費用として、家賃、共益費（管理費）、基本サービス費、食費等がありますが、それらの料金設定について法的な基準はなく、住宅によってかなり幅があります。

見学に行ったいくつかの住宅について、書面上の費用やサービス内容だけでなく、それぞれの金額の根拠を必ず確認した上で比較検討し、本当に納得できる住宅を見極めましょう。

#### ●事例

A住宅（住宅数：40戸）

① 基本サービス費：20,000円

状況把握（安否確認）・生活相談・緊急時対応・  
来訪者対応・郵便物等の一時預かり

② 食費：55,500円

朝 450円、昼 650円、夕 750円  
キャンセルは前日までOK

B住宅（住宅数：11戸）

① 基本サービス費：30,000円

状況把握（安否確認）・生活相談・緊急時対応

② 食費：41,000円

3食セット、キャンセルは3日前までOK

#### <基本サービス費>

A住宅の方がB住宅よりも10,000円安いにもかかわらず、提供サービスの内容が多くなっています。この理由として、①A住宅の方が戸数が多いため、1人当たりの費用負担が安くなっている、②A住宅のサービス提供量が少ない（例えば、A住宅の緊急時対応は警備会社任せであるのに対し、B住宅には職員が24時間配置されている等）が考えられます。

#### <食費>

食費は、多くの場合、食材費と調理をする人の人件費から積算されます。提供方法は住宅内で住宅の職員が調理をする場合、外部の給食業者に委託する場合、配食業者を利用する場合、半冷凍品を使う場合と様々です。食材費、キャンセルの見込み、食事の提供方法、選択メニューの有無、治療食への対応の可否等によって、費用に違いが出ます。

A・Bそれぞれの住宅にサービス費用の根拠も確認した上で、比較検討することが大切です。

全ての費用について、その根拠、内訳、別途費用が必要になる場合等を納得できるまで聞いておくことが、今後のトラブルを少なくする秘訣です。

家賃についても、周辺の相場家賃よりもかなり高い場合は、その理由を必ず確認する必要があります。

チェック項目		メモ欄
<input type="checkbox"/>	家賃の説明は納得できるものであったか	
<input type="checkbox"/>	共益費（管理費）の内訳と算定根拠の確認	
<input type="checkbox"/>	基本サービス費の内訳と算定根拠の確認	
<input type="checkbox"/>	食事の内容と算定根拠の確認	
<input type="checkbox"/>	別途費用が必要になる場合の確認	
<input type="checkbox"/>	サービス費が改定される場合の扱いの確認	

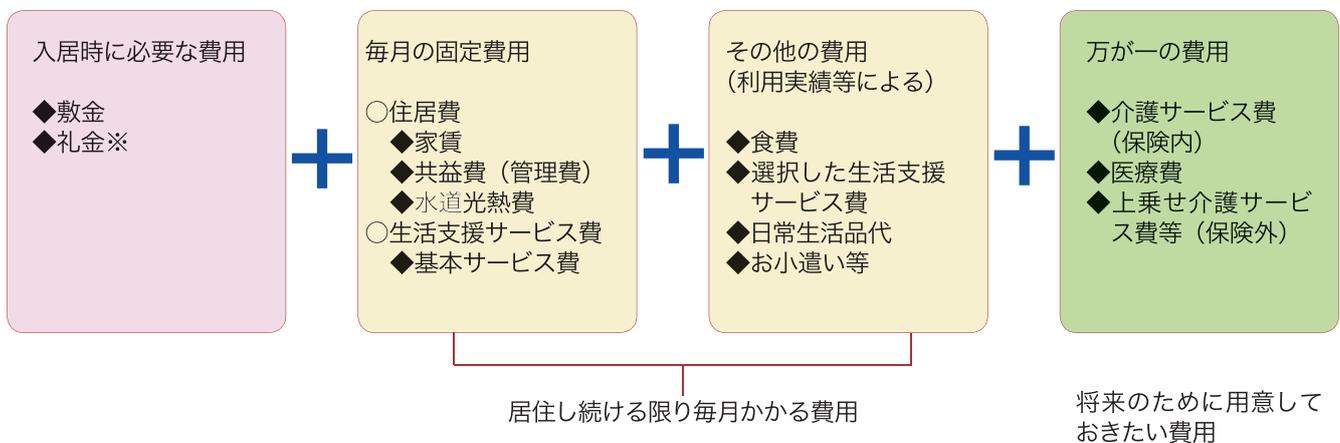
# 3 実践編 I

## Step 7 資金計画を立てましょう

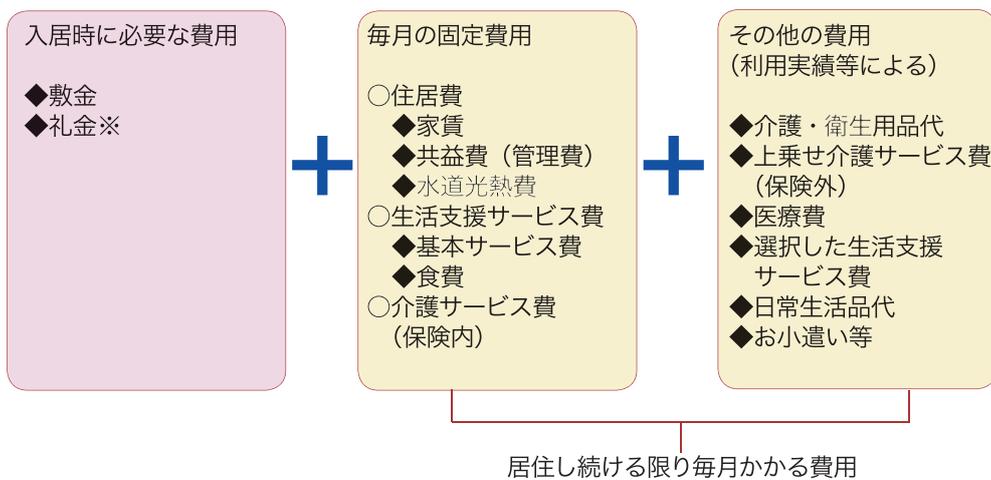
住み替え時に、しっかりと計画しておきたいことの重要項目に「資金計画」があります。Step 1 の希望の整理で、自身の資産や収入のチェックをし、実際に住み替える場合の計画を立ててください。

自立時に入居する場合と要介護の状態に入居する場合とでは、条件や費用も異なります。それぞれの設定に基づき試算する必要がありますが、自立で入居する場合も万が一の“将来の介護”を考えて、余裕をみておきたいものです。

### ●介護を必要としない方が高齢者向け住宅に住み替える場合の一例 (基本サービスのみが必須の場合)



### ●要介護の状態が高齢者向け住宅に住み替える場合の一例 (毎月、食事サービスと介護サービスを利用する場合)



※サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、東京都高齢者向け優良賃貸住宅は礼金を課すことはできません。

# 3 実践編 I

## ●注意するポイント

入居時に必要な費用	敷金は退去時に原状回復費用を除き返還される費用で、礼金（※）は原則戻らない費用です。別途「家賃の前払い」としての一時金などが必要な住宅もありますので、算定根拠や保全措置、途中退去の場合の返還金の算出等について十分に確認しておきましょう。
毎月かかる費用	<p>&lt;固定費用&gt; 家賃は居住する住戸の賃料です。共益費（管理費）は一般的には共用部分の維持管理に充てるものをいいますが、その内容と金額が妥当か、しっかりと確認しましょう。水道光熱費は使用分実費の場合もありますが、共益費等に組み込まれている場合もあります。その他、状況把握（安否確認）・緊急時対応等の基本サービス費が必須のケースもあります。</p> <p>&lt;その他の費用&gt; 食事サービスや生活支援・介護サービス等の必要に応じて選択するサービスは、利用実績に応じて費用が発生するのが一般的です。選択の自由が保障されているのか、費用負担のルール等を確認しましょう。毎月利用する場合は、固定費として考えてみましょう。</p>
万が一の費用	将来のことも視野に入れて同じ住宅に住み続ける場合、どんな状態で、生活支援・介護サービス等をどの程度利用し、どれくらいの費用が必要になるのか、必ず事前にしっかりと確認しておきましょう。

## Step 8 契約時の確認事項

### ◆□◆ 契約前に確認を！ ◆□◆

#### ① 入居の際に発生する費用

「敷金」は退去時に原則返還されますが、礼金（※）は返還されません。また、終身建物賃貸借契約（25頁参照）では、終身にわたる家賃の全部又は一部を前払いする「前払い方式」を採用することができます。「前払い方式」を採用するケースでは、退去時の返還トラブルなどを防ぐため、①算定根拠、②退去時の返還ルール、③保全措置の内容を必ず確認しましょう。なお、その他様々な名称で用途が明らかでない金銭を求めてくる場合は注意が必要です。

#### ② 共益費（管理費）等の内容と費用

「共益費（管理費）」とは、共用部分の維持管理に必要な水道光熱費、清掃費等に相当する費用で、サービス費用とは明確に区分することになっています。曖昧な内訳や高額な費用の場合、内容と対価、算定根拠を十分確認しましょう。

#### ③ 提供される生活支援サービスの内容と費用

生活支援サービスは、一般的に全ての入居者に提供される「基本サービス」と、入居者が必要に応じて利用する「選択サービス」に分けられます。各内容、利用方法、料金、算定根拠が納得のいくものか確認しましょう。

#### ④ 連帯保証人・身元引受人について

連帯保証人・身元引受人の権利や義務について確認しましょう。保証人が立てられない場合は、公的機関や民間事業者の制度等（23頁）の利用も検討しましょう。

## 3 実践編 I

### 〈様々な不安解消のための制度や仕組みの例〉

#### ◇あんしん居住制度

高齢者等の急病・孤独死等の不安を解消し、安心して居住できるよう、葬儀の実施・残存家財の片づけなどのサービスを提供するものです。

いずれも、利用者の費用負担（利用料、預かり金）が必要です。

東京都（島しょは除く。）にお住まい、あるいはこれからお住まいになる高齢者等、賃貸住宅居住者・持ち家居住者を問わず、どなたでも利用できます。

※また、賃貸住宅居住の方には、B（葬儀の実施）・C（残存家財の片づけ）セットの月払いタイプもございます。詳しくはお問い合わせください。

●お問合せ先 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター 電話 03-5989-1784  
URL <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/> FAX 03-5989-1816

#### ◇家賃債務保証制度

入居希望者が入居時に一定の保証料を支払うことで、高齢者住宅財団が連帯保証人に代わり家主に対する一定期間の家賃の債務を保証する制度。高齢者住宅財団と家主が基本約定を締結している場合に利用できます。ただし、万が一滞納家賃の債務を高齢者住宅財団が肩代わりした場合は、後日入居者本人が財団に弁済しなくてはなりません。

●お問合せ先 一般財団法人高齢者住宅財団 電話 0120-602-708  
URL <https://www.koujuuzai.or.jp/>

#### ◇任意後見制度

任意後見制度とは、将来、認知症などで判断能力が不十分な状態になった場合に備えて、支援してほしい人（任意後見受任者）や支援内容をあらかじめ自分で決めておく制度です。

任意後見が始まるまでの流れ

- ① 本人に十分な判断能力があるうちに、あらかじめ誰に何を代理でお願いするのかを、公証人の作成する公正証書に記載し（任意後見契約）、法務局で登記する。
- ② 本人の判断能力が低下した後に、任意後見受任者等が家庭裁判所に申し立てる。
- ③ 家庭裁判所が任意後見監督人を選任し、その監督のもと任意後見人としての支援が始まる。

●お問合せ先 各区市町村の社会福祉協議会、各区市町村の相談窓口（44頁参照）  
●参 考 「任意後見制度に係る悪質な犯罪行為にご注意ください」  
URL <https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kiban/sodan/kouken/ninnikouken.html>

#### ◇マイホーム借上げ制度

シニア（50才以上の方）等の持家を最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度です。3年ごとの定期借家契約の切れ目ごとに解約もでき、自分の家に戻ったり、子供に相続したりすることも可能というメリットもあります。

●お問合せ先 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI） 電話 03-5211-0757  
URL <https://www.jti.or.jp/lease/>

#### ◇残置物の処理等に関するモデル契約条項

単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、国土交通省及び法務省において、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を策定し、公開しています。

●参 考 国土交通省ホームページ  
URL [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)