

超高齢社会が 来る



仲介は、管理は、その時どうする

高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック



(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会



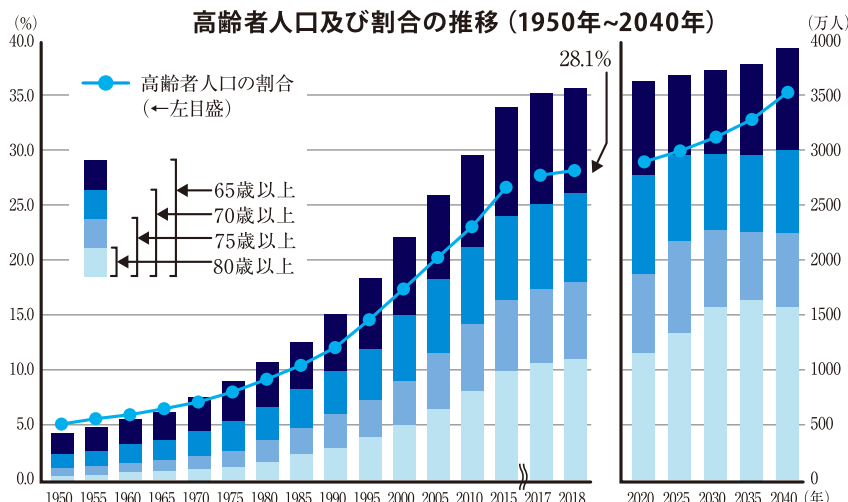
高齢者は民間賃貸住宅に入居できない？

3人に1人が高齢者の超高齢社会に

日本は世界に類を見ない超高齢社会に突入しました。総務省の統計によると、2019年時点の65歳以上の人口は約3,589万人で人口の28.4%を占めます。さらに、今から20年後の2040年には総人口の35.3%、3人に1人が高齢者という社会になると推計されています。

特に高齢者の人口は三大都市圏で大幅に増加し、中でも単身高齢者の居住問題は、これから大都市の課題になってきます。

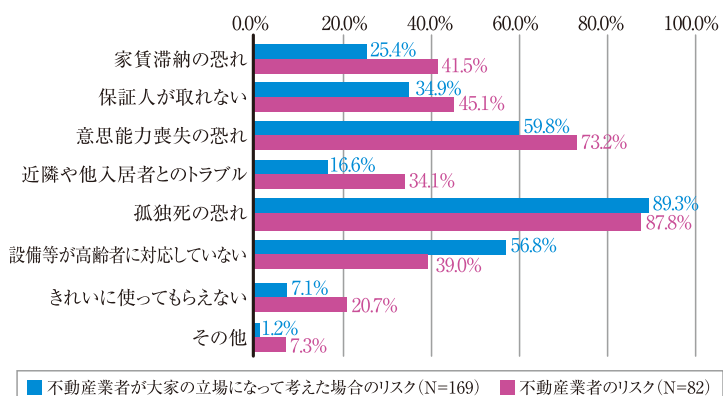
資料:1950年～2015年は「国勢調査」、2017年及び2018年は「人口推計」
2020年以降は「日本の将来推計人口(平成29年推計)」出生(中位)死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)より



賃貸における高齢者の課題とは

賃貸住宅における高齢者の課題として大家さん、管理会社ともにあげているのが、入居時における「保証人」の確保、入居中の「孤独死」や「意思能力の喪失」、契約終了時の「残置物の処理」という点です。特に孤独死については、それが事故物件化し、物件の資産価値が毀損する可能性があることから、民間賃貸住宅において高齢者が受け入れられにくい現実があります。

一方で、そのようなリスクを軽減するために国による法整備や、民間でも保険や見守りサービスの開発が進み、高齢者の受入れがしやすい環境が整備されつつあります。



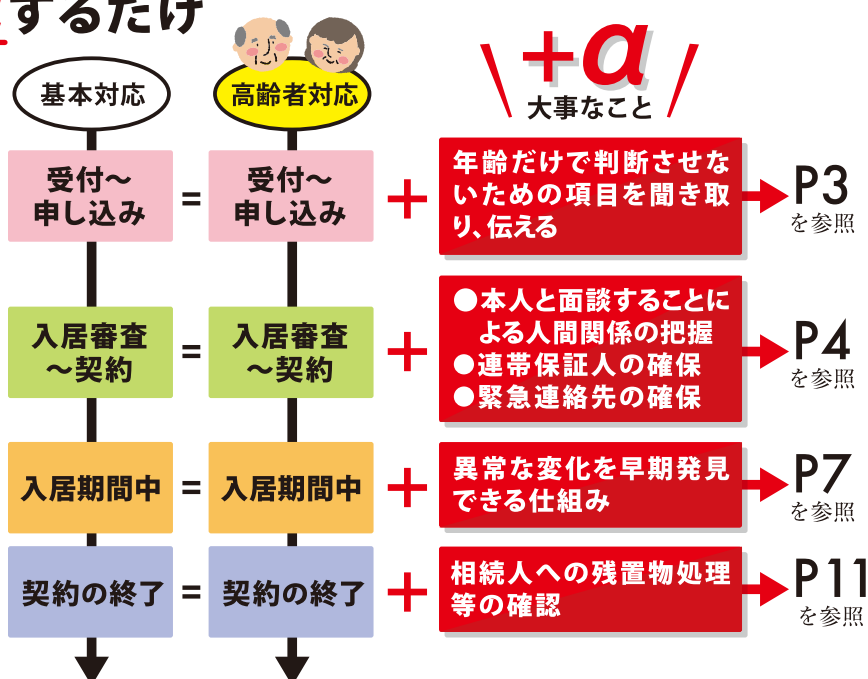
資料:全宅連「高齢者の入居斡旋の現状に関するアンケート調査」

実は基本対応に **+α** するだけ

このガイドブックでは、高齢者の入居受け入れを円滑に行うための方法と、入居中に起こり得る問題の回避策、及びその対処法をまとめています。

高齢者に賃貸住宅の斡旋をする上で注意すべき点について、入居受入れ時から入居期間中、そして契約終了までの各シーンについてそれぞれチェックポイントを記載しています。

高齢者対応と言っても特別なことは実はあまりありません。一般の入居者に通常行っている基本的な対応に+αするだけです。その+αも、現在すでにある諸制度やサービスを組み合わせたり、ちょっとした工夫や気遣いで実現することばかりです。





ポイント

年齢だけで判断させない項目を聞き取り、伝える

- ☒ 年齢や外見など、「高齢者」というだけで判断しようとしていませんか?「高齢者」ではなく、「その人」に焦点をあて、その人のことを詳しく知るようにしましょう。
- ☒ 大家さんに安心してもらうための材料を収集するために、**+αの情報を丁寧にヒアリング**するようにしましょう。
- ☒ 但し、その際はプライバシーの確保や差別につながらないように気をつけなくてはなりません。



把握しておきたい「+α」の項目

項目	確認するポイント	聞き方の例
部屋探しの理由 	引越しの動機を聞くことは、健康状態や家族の様子を聞き出す手掛かりになります。	「今のお住まいについて教えてください」 「今家を探しているのはどのような理由ですか?」
健康状態 	- 日常生活の過ごし方など年齢だけでは判断できない項目を確認します。 - 通院中の場合は病院や病名などを確認します。	「(最寄り駅から)歩いてお見えになられたのですか?」 「車の運転はご自身でなされるのですか?」 「日常の買い物はご自身でなされるのですか?」 「定期的に通っている病院はありますか?」
収入 (給与、年金、貯蓄、生活保護など) 	「生活保護を受けている」「子どもが家賃を負担している」「年金のみで生活している」など、家賃支払能力を判断するための原資を確認します。 - 現役時代の仕事の内容や雇用形態がわかれば年金額がある程度類推できます。	「お家賃をお支払になる収入源を教えてください」 「以前はどのようなお仕事をされていたか?」
社会とのつながり 	- 孤独死の発生は社会とのつながりに起因するため、親族との関係、趣味や習い事、友人や近所付き合いの様子を確認します。 - 会話の中で、他の住人や地域との関係が構築できるかどうかを判断します。	「お身内やご友人はお近くにいらっしゃいますか?」 「お身内やご友人とは定期的に会ったり、電話をするなどしていますか?」 「趣味や習い事のための活動などされていますか?」 「参加しているサークルや行きつけのお店などありますか?」



物件確認時の大家さんや管理業者への伝え方の例

客付け(仲介会社)の場合は、単に入居希望者の年齢を伝えるのではなく、ヒアリングで把握した+αの情報を加えることで、優良な顧客になる可能性があることを伝え、入居につなげるように努めましょう。

元付け(管理会社)の場合は、客付け会社が年齢のみ伝えてきた時には、入居希望者に関する+αの情報を聞き出し、判断するようにしましょう。



「●●歳の方ですけどご紹介可能ですか?」



「●●歳の方ですけど、**聞き取った+αの情報を伝える**ご紹介してもいいですか?」

注意

障害者差別解消法では、障がいや理由とする差別を解消するための措置として民間事業者に対して、「差別的取扱いの禁止」及び「合理的配慮の提供」を課しています。ヒアリングの際にはその点を十分に配慮し、差別的な取扱いになっていないか注意しましょう。

障害者差別解消法リーフレット <https://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/pdf/sabekai/leaflet-p.pdf>



ポイント

本人との面談による人間関係の把握

- ☒ 入居審査にあたっては大家さんや管理会社は**入居者本人と必ず直接面談**することが大切です。この面談の際に入居者の**状況や、人間関係を把握**することで、入居後の管理業務がスムーズにできる場合があります。
- ☒ 面談時には**入居者情報シート**などを活用し、緊急時の連絡先や医療機関、利用している福祉サービス事業者を把握するとともに、見守りサービスや商品を組み合わせて**入居後の見守り体制を構築**しましょう。

連帯保証人の確保

- ☒ 連帯保証人を確保することにより、金銭的な問題だけでなく、緊急時や契約終了時の対応への協力を求めることで、その後の問題の解決につながりやすくなります。

緊急連絡先の確保

- ☒ 高齢者の入居にあたっては、健康状態の変化等が起こる可能性があることから一般の入居者に比べて緊急連絡先の位置づけが重要になります。緊急連絡先には、借主に連絡を取るもののほか、借主の急病・急変、安否確認や漏水等への対応を依頼することも想定されるため、借主から指示のあった連絡先本人に直接その旨を伝えておくことが望ましいと思われます。(国土交通省「賃貸住宅標準契約書 作成にあたっての注意点」参照 <https://www.mlit.go.jp/common/001230366.pdf>)



連帯保証人がいない場合

連帯保証人がいない場合には、家賃債務保証会社の利用が考えられます。その利用により、滞納家賃や退去の際の金銭的な保証を確保します。ただ、利用にあたり審査がありますし、連帯保証人や、緊急連絡先が必要な場合もありますので事前に確認が必要です。

■ 高齢者住宅財団 家賃債務保証制度

一般財団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証制度は、連帯保証人の有無を問いません。60歳以上の人、または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の人が賃貸住宅に入居する際に、家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担います。



https://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/

■ 家賃債務保証業者登録制度

家賃債務保証業は、賃借人の委託を受けて家賃の支払に係る債務を保証することを業として行う者です。国土交通省では、一定の基準を満たした業者を登録する「家賃債務保証業者の登録制度」を設けています。



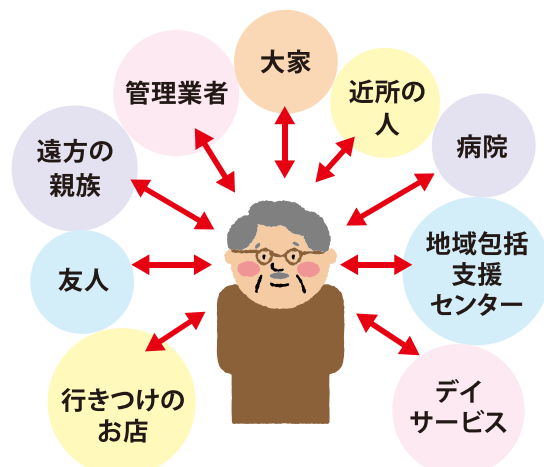
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html



緊急連絡先が確保できない場合

本人の社会とのつながり(趣味の活動や行きつけのお店等)の中で、友人がいればその方をお願いするように助言します。

緊急連絡先を代行するサービスを行っている社会福祉法人や居住支援法人、NPO法人などもありますので調べてみましょう。



本人の人間関係(ネットワーク)が把握できれば入居時の問題も解決できる



家財保険の利用

単身入居者の死亡に備えて、遺品整理や原状回復等に要する費用等を補償する少額短期保険を利用することは大家さんの安心材料になります。

補償内容は保険会社によって異なりますが、居室内における被保険者(入居者)の死亡により、汚損等の損害が生じた場合の清掃、消臭、消毒費用や、遺品整理費用、次の募集家賃の値引きに対する家賃保証など、大家さんや管理会社等が被る損失について補償される商品もあります。

参考

宅建ファミリー共済が扱う少額短期保険は、入居者が死亡した場合、特殊清掃費用と遺品整理費用を補償します。さらに、遺品整理費用は、病院等、住居以外で死亡した際も対応可能です。

詳しくは:株宅建ファミリー共済(電話:03-3234-1151)

株式会社 宅建ファミリー共済



<https://www.takken-fk.co.jp/>



残置物の処理等に関する契約の締結

賃借人が死亡すると、賃借権と残置物の所有権はその相続人に承継されます。そのため、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と、②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効です。(11ページ参照)

参考 契約形態の見直し

定期建物賃貸借契約: 契約で定めた期間が終了することによって、更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了する定期借家契約を利用することによって、さらにリスクを低減することができます。

終身建物賃貸借契約: 賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する(賃借権が相続されない)契約です。(12ページ参照)



入居者情報シートの利用と注意点

入居者情報シート(6ページ参照)を利用することで、入居者の人的ネットワークとその連絡先を事前に把握することができ、入居中にトラブルが起きた場合にスムーズな対応をすることができます。

但し、このシートに記載された内容は重要な個人情報です。入居者にこの情報がなぜ必要なのかを説明し、必要なことだけを入居者の同意を得て記載するようにしてください。また、利用方法や情報を利用する場合(部屋で異変が発生した場合等)、そして開示先(入居者の支援者や警察)などについて、入居者の確認を十分に取り、厳重に保管するようにしてください。

入居者情報シート

更新

年 月 日
年 月 日

入居者の基礎情報	ふりがな				性 別	男 ・ 女
	氏 名					
	住 所					号室
	電話番号					
	生年月日					
	特記事項	タバコ(有・無): 飲酒(有・無)				
		服用薬など				
	連帯保証人	氏名		TEL		
		住所				
		氏名		TEL		
		住所				
緊急連絡先	氏名		TEL			
	住所					
相続人連絡先	氏名		TEL			
	住所					

■何かあった時にお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者			介護支援者	事業者名		
	種 類	後見・保佐・補助・契約			担当者		
	担当者				TEL		
	TEL/FAX				FAX		
	住所/所在地	〒			所在地	〒	
関係行政機関	行政機関名			医療機関など	名 称		
	担当者				担当医・診療科		
	TEL				TEL		
	FAX				FAX		
	所在地	〒			所在地	〒	
かかりつけ医	医療機関名				名 称		
	担当医				担当者		
	TEL				TEL		
	FAX				FAX		
	所在地	〒			所在地	〒	

■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者

●記入された個人情報等は次の目的のみに使用し、家主・入居する物件を管理する不動産店のほか、シートに記入されている関係者内でのみ共有・管理いたします。

- ・入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等で、家主及び不動産店が必要と判断した場合。
- ・関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支援の継続に支障をきたす場合。
- ・シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合。

なお、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、所属する各団体に関連する法律において定められた守秘義務を遵守いたします。

「入居者情報シート」の使用や共有・管理等について、上記に同意いただける場合は、以下の本人署名欄に署名(本人が署名できない場合、括弧内に代筆者氏名及び間柄を記載)をお願いいたします。

本人署名欄 (代筆)



ポイント

異常な変化を早期発見できる仕組み作り

- ☒ **孤独死の対策のポイントは「早期発見」**です。そのために福祉サービス事業者等と人的なネットワークを構築したり、見守り機器や見守りサービスの導入を検討しましょう。
- ☒ 福祉サービス事業者に相談する際は、高齢者の場合、まず**地域包括支援センターに連絡**します。

契約更新(再契約)を利用して入居者の状況を把握する

- ☒ 賃貸借契約更新のタイミングで入居者の状況を確認することに加えて、契約時に確認した**連帯保証人、緊急連絡先**に対して**連絡先等の情報に変更がないか**どうかについて確認することも重要です。



入居中にこんなことが起きたら

こんなことが起きたら	確認例	
状況・状態の変化が見られた場合	☐	連帯保証人や緊急連絡先に連絡します。その人たちが遠方にいる等で連絡が付きにくい場合は、地域包括支援センターに相談します。
病気や事故で入院した場合	☐	連帯保証人や緊急連絡先に連絡します。病状や状況が不明な場合は、地域包括支援センターに相談します。
認知症になるなど意思の疎通が困難になった場合	☐	連帯保証人や緊急連絡先に連絡します。その人たちが遠方にいる等で連絡が付きにくい場合は、地域包括支援センターに相談します。
施設等へ入所する可能性がある場合	☐	要介護度が上がった施設へ入所した → 入居者本人や地域包括支援センターから連絡がもらえるよう契約時に依頼しておきます。
行方不明になった場合	☐	連帯保証人や緊急連絡先に連絡し、警察に通報します。 (親族がいなかったり、すぐわからない時は、大家や管理会社が捜索願いを出すことができます)
死亡の可能性がある場合	☐	安否確認する場合 → 緊急連絡先の人と警察立会いの下で入室します。
	☐	入居者が動けない状態で発見 → 消防機関や警察に通報します。
	☐	入居者が居室内で死亡している場合 → 警察へ通報します。



見守り体制構築のポイント: 地域包括支援センターにまず連絡を!

**見守りの
人的ネットワーク体制を
構築する**

高齢者等の住宅確保要配慮者の見守りには、弁護士や司法書士、社会福祉協議会、地域包括支援センターなど、専門家でネットワークが構成されます。まず、地域包括支援センターに連絡し、その後、支援のためのネットワーク体制やその連絡先についての情報を入手しましょう。

参考 地域包括支援センターとは?

地域包括支援センターは、市町村が主体となり設置されている、地域の高齢者及びその家族のよろず相談所であり、高齢者世帯の困りごとをワンストップサービスで解決にあたる地域サポート拠点です。

地域包括支援センターには管轄があり、中学校区に1か所を目安に設置されていますが、どのセンターに相談に行けばよいかは各市町村のホームページで確認できます。

高齢者に関する相談窓口はここ！

▶ 地域包括支援センター

どんなところ？

介護保険法に基づき、市町村が設置する高齢者の介護予防や介護保険・福祉に関する総合相談窓口です。保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員が配置されており、住民の健康の保持や福祉の増進を包括的に支援します。つまり、地域の高齢者及びその家族のよろず相談所であり、地域サポートの拠点です。

何をするの？

- 高齢者に関する総合相談
- 介護保険の要介護認定申請
- 予防ケアプランの作成
- 権利擁護事業の実施
(成年後見制度の紹介、消費者被害防止のための支援)

どこにあるの？

各市町村のホームページから確認いただけます。

ケアマネジャー（介護支援専門員）

どんな人？

要介護者の生活支援において課題分析し、要望を伺い、適切な支援プランを作り、それを実施する介護サービス事業者との連絡や調整を行います。

何をするの？

- 訪問調査や要支援・要介護認定の申請代行
- ケアプランの作成
- サービス担当者会議の開催運営
- モニタリング
- サービス提供事業者との連絡・調整
- 給付管理業務

どこにいるの？ ケアマネジャーの在籍先は以下の通りです

- 地域包括支援センター
- 介護保険施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、グループホーム等）
- 居宅介護支援事業所
- 小規模多機能型居宅介護事業所



見守りサービスの利用

安否確認や見守りサービスの利用

高齢の入居者の変化を察知し、入居者に異常等があった場合に早期発見できる見守りサービスがありますので、導入について大家さんと相談してみましょう。

高齢者見守りサービスの種類とその内容

訪問型	カメラ型	センサー型	配食型 (宅配型)	会話型 (電話・メール)	緊急時通報型
スタッフが定期的に利用者の住まいを訪れて生活や安否を確認	住まいにカメラを設置して目視で健康状態などを確認	住まいに設置したセンサーが利用者の状況を検知	スタッフが食事を宅配する際に利用者の健康状態を確認	スタッフが電話やメールで利用者に健康状態などを確認	異常を感じた利用者がボタンを押して通報

資料：HOME ALSOK 研究所ホームページ

参考 ▶ 訪問型のサービス例：日本郵便株式会社「郵便局のみまもりサービス」

	内容	料金(税込・月額)
みまもり訪問サービス	● 郵便局社員が定期的に(毎月1回/30分程度)、高齢者宅を訪問し、会話を通じて生活状況を確認し、その結果を自治体や家族へメール※でお伝えするサービス ● 報告先については、最大3名まで設定が可能 ※ 郵送での報告も可能(別途、郵送事務手数料として月額200円)	2,500円
みまもりでんわサービス	● 毎日決められた時間帯に利用者に自動音声電話をかけ、体調確認を行い、その結果を自治体や家族へメールでお伝えするサービス	固定電話：1,070円 携帯電話：1,280円
駆けつけサービス	● オプションとして、もしもの時に家族からの依頼により、警備会社が駆けつけるサービス(別途、警備会社と契約を締結) ● 駆けつけの際に生じる料金は1回につき5,500円(税込)(対応時間1時間以内) ● 月額+2,200円(税込)で利用者へ専用の機器を渡すサービスも用意	880円

資料：日本郵便株式会社ホームページ(料金等は2021年7月時点のもの)

参考 センサー型のサービス例：株式会社R65「R65あんしん賃貸パック」

	内容	料金(税別・月額)
見守りシステム	電気の使用量を数ヶ月分記録し、そのデータを元に日常の使用量を測定する。その結果をAIが判断し、異常値が出た際に、連絡先にメールが自動送信されるシステム	980円
家財保険	少額短期保険を利用 ●空室・値引き期間の家賃保証が、最長12ヶ月で、1事故限度額200万円 ●原状回復の費用保証が、遺品整理や特別な清掃・消臭費用等で、1事故限度額100万円	

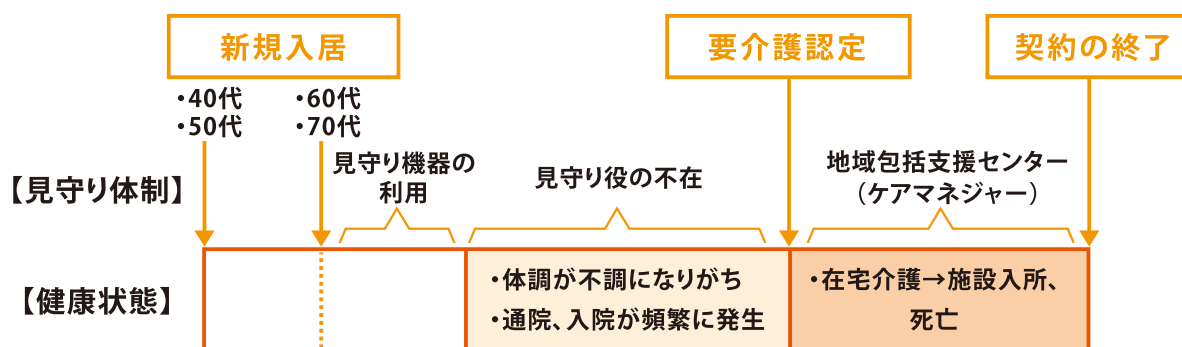
資料：株式会社R65ホームページ(料金等は2021年7月時点のもの)



契約更新を利用して入居者の状況を確認する

入居者のライフステージと課題

高齢者の入居に関しては、必ずしも新規契約時に高齢者である人ばかりではありません。若い時代に入居して長く入居するうちに高齢者になってしまう場合があります。要介護認定されるなど、福祉サービス事業者の担当がつくまでは、入居者の状態の変化等に対する注意が必要です。



入居者の健康等の状況を確認するタイミングとして契約更新が考えられます。さらに、そのタイミングで連帯保証人や緊急連絡先の名前や電話番号をクリーニングするといいいでしょう。

契約更新時のチェックリスト

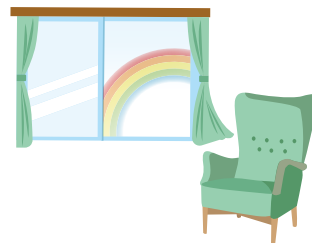
契約更新の実施方法

- ☐ 入居者と面談にて契約更新の確認を行う。
- ☐ 入居者と書類の郵送にて契約更新の確認を行う。

入居者の基礎情報に関する確認

- ☐ 連帯保証人に電話をし、所在等を確認する。入居者の状況を伝える。
- ☐ 緊急連絡先に電話をし、所在等を確認する。入居者の状況を伝える。
- ☐ 健康状態を確認し、治療中なら病名、病院名を把握する。
- ☐ 介護サービスを利用しているかどうかを確認し、利用状況、事業者名と担当者を把握する。
- ☐ 見守りサービスの導入の依頼をする。
- ☐ 入居者情報シートを新たに取得する。

自然死（孤独死等）＝原則告知不要に！ 国土交通省のガイドラインで明確化



高齢者への賃貸住宅のあっせんで大きなネックとなっているのが「孤独死」の問題。ひとたびこうした事案が発生すると、次の入居者に対する告知義務が問題となり、新たな入居者探しが難しくなることから、結果的に、高齢者への賃貸を阻害する要因となっていました。こうした事情に鑑み、令和3年10月、国土交通省より「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されました。

■宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン概要 (賃貸借契約に関する部分のみ抜粋)

状況	告知の有無
① 自然死・日常生活の中での不慮の死 (転倒事故・誤嚥等) (特殊清掃等が行われた場合は除く。)	原則:告げなくてよい
② 他殺・自死 ▶ 特殊清掃等が行われた自然死や日常生活の中での不慮の死等	事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過した後は告げなくてよい※1
③ 隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した②の死	原則:告げなくてよい※1

※1 告げなくてよいとされた場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要があります。

人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要があります。

告げる場合は、事案の発生時期(特殊清掃等が行われた場合は発覚時期)、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げるものとされています。

留意事項

- 亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 個々の不動産取引においては、借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。



ポイント

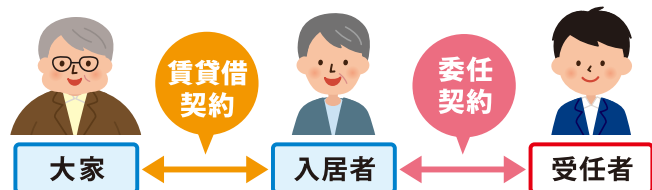
賃借権は相続される

- ☑ 契約期間満了に伴う終了の場合は通常の賃貸借契約と同じ手続きとなります。
- ☑ **入居中の死亡の場合でも、賃貸借契約は終了せず、残置物や賃借権は相続人に相続され、相続人との間で賃貸借契約関係が継続することになります。**
- ☑ そのため、契約の終了にあたっては、**相続人を確認し、賃貸借契約の終了と残置物処理の同意を得る**必要があります。
- ☑ 身寄りがいない場合は、家庭裁判所に相続財産管理人選任を申立て、選任された相続財産管理人に対処してもらう必要があります。
- ☑ そのようなリスクを回避するために、賃貸借契約の締結にあたり、**賃借人と受任者との間で①賃貸借の契約の解除と、②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結**しておくことが有効です。



残置物の処理等に関するモデル契約条項

国土交通省及び法務省では、賃貸借契約とは別に、賃借人と受任者の間で締結する残置物の処理等に関する契約（①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約と②残置物の処理事務の委任に関する契約）等に係るモデル契約条項を公開しています。



想定される受任者

以下のいずれかの者を受任者とするのが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とするは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応することが求められます。

◆賃借人の推定相続人のいずれか

◆居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

想定される利用場面

単身の高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を賃借する場合に利用していただくことを想定しています。なお、賃借人の死亡後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人が不安を感じにくい場面で利用すると民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があるため、注意が必要です。

①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

②残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。





その他、高齢者受け入れのために知っておくべき国の制度

高齢者向けに賃貸住宅を改修するための補助制度

対応する制度	内 容	<<詳しくは>> 国土交通省HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html 
住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度 (新たな住宅セーフティネット法)	● 賃貸住宅の賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができる制度です。 ● 賃貸住宅を登録する際には、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要がありますが、賃貸住宅を登録住宅とするための改修に対する支援措置等が用意されています。	

生活保護受給者の家賃の支払に関する制度

対応する制度	内 容
(生活保護受給者の場合) 代理納付制度	● 生活保護受給者の家賃相当額の住宅扶助費等について、原則では受給者本人に現金給付され、その後、受給者から大家さんに家賃等が支払われることになります。それに対して代理納付制度は、受給者本人を経由せず、住宅扶助費等を直接大家さんなどに支払う制度です。但し、すべての市町村で実施されているわけではないので、利用者が居住する自治体で実施状況を確認しましょう。

一代限りの借家契約

対応する制度	内 容	<<終身建物賃貸借標準契約書は>> 国土交通省HP https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html 
終身建物賃貸借契約	● 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして、知事が認可した住宅(賃貸人は許可を受けた事業者)において、借家人(60歳以上であれば誰でもなることが可能)が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人「一代限り」の借家契約を結ぶことができる制度です(2001年度創設)。 ● 申請者の事務的な負担が大きい等の課題があったことを踏まえ、省令改正等により、「添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和」等が行われました(公布・施行:2018年9月10日)。	

貸借人が死亡し、相続人が不明な場合に利用できる制度

対応する制度	内 容	<<詳しくは>> 裁判所HP https://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/ 
相続財産管理人制度	● 相続人の存在、不存在が明らかでない時(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含む)、家庭裁判所が、申立てにより相続財産の管理人を選任する制度です。 ● 相続人の存在、不存在が明らかでない時、家庭裁判所は、申立てにより相続財産の管理人を選任します。相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させます。なお、特別縁故者(被相続人と特別の縁故のあった者)に対する相続財産分与がなされる場合もあります。	

相続財産管理人選任の申立てから選任処分取消しの審判までの流れ

