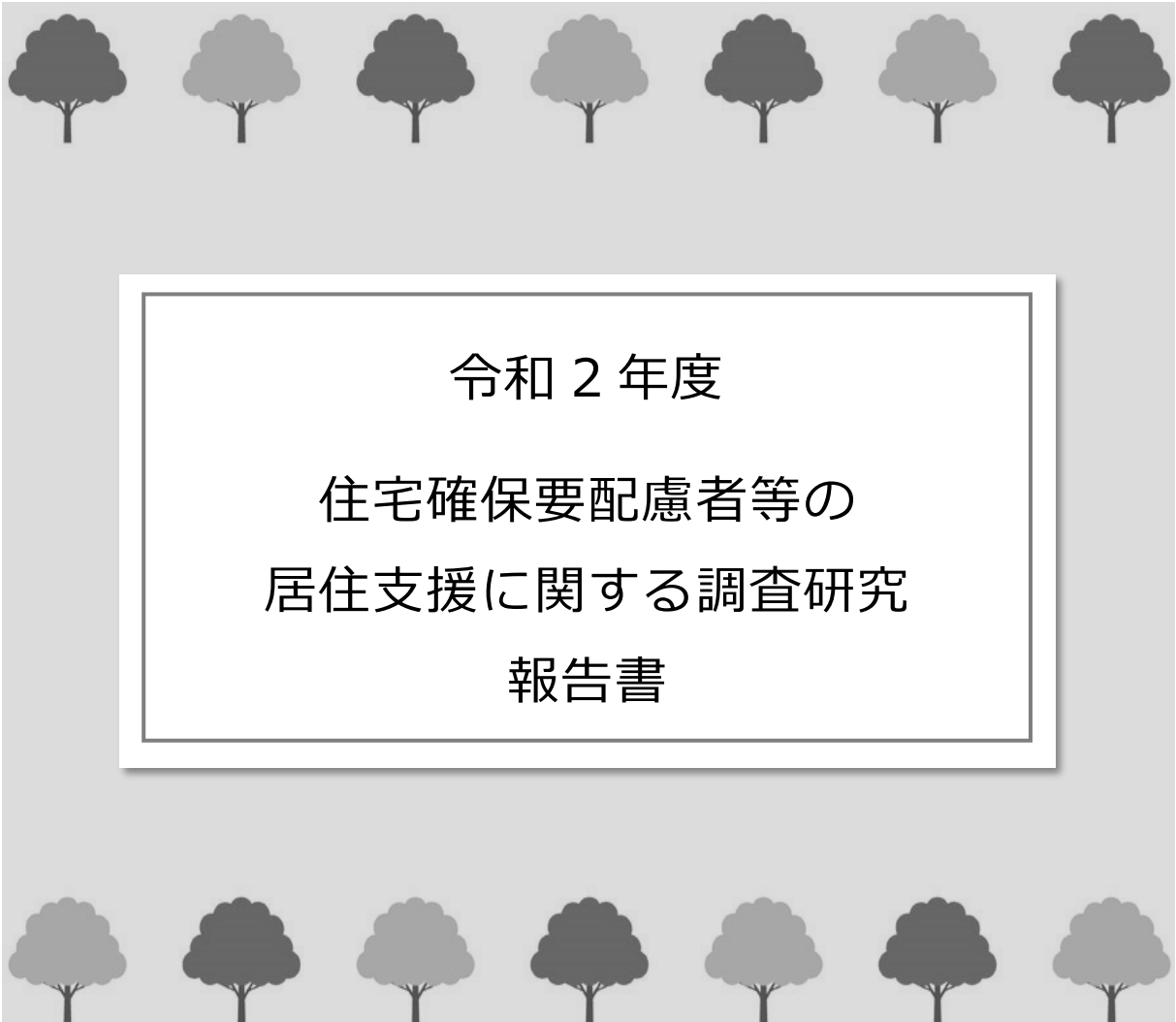




令和 2 年度

住宅確保要配慮者等の
居住支援に関する調査研究
報告書

令和 3 年 3 月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

目 次

はじめに	1
1. 研究の背景と目的	3
1－1. 背景と目的	3
1－2. 高齢者の住まいの状況	8
(1) 高齢者人口の推移	8
(2) 高齢者の世帯数推移	9
(3) 将来の高齢者世帯	10
(4) 高齢者の住まいの状況	11
2. 高齢者の入居斡旋における課題	12
(1) 入居申し込み時における課題	12
(2) 入居者の状態変化に伴う課題	14
(3) 賃借権の相続	16
(4) 残置物処理	18
(5) 入居者死亡時における課題	19
3. 高齢者等の入居を促すための仕組み	21
3－1. 契約時における対応	21
(1) 受付から申し込みまでの対応	21
(2) 入居審査時の注意点	22
(3) 契約時に「高齢者ではない」場合の対応（「契約更新時」の対応の可能性）	25
3－2. 入居期間中における対応	27
(1) 見守りシステムの活用	27
(2) 見守りネットワークの構築：福祉サービス事業者との連携	29
3－3. 契約終了における対応	31
(1) 全宅連による「孤独死の定義」に基づいた対応	31
(2) 国土交通省による「残置物の取り扱いについて」に基づいた対応	34
4. まとめ	35
【参考資料】	36
5. 国の施策：新たなセーフティネット法	36
5－1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正	36
(1) 登録制度の創設	36
(2) 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援	39
(3) 住宅確保要配慮者に対する居住支援	41
5－2. 高齢者を支援する制度	44
(1) 高齢者支援に関する主な法律	44
(2) 社会福祉法	45
6. 入居者情報シート（例）	49
7. 居住支援協議会	51

8. 少額短期保険	53
9. 終身建物賃貸借契約	56
10. 高齢者見守りサービス	61
(1) 訪問型：日本郵便株式会社「郵便局のみまもりサービス」	61
(2) カメラ型：株式会社ラムロック「みまもり CUBE」	62
(3) センサー型：東京ガス株式会社「東京ガスのくらし見守りサービス」	63
(4) 配色型（宅配型）：静岡市「配食型見守りサービス」	64
(5) 会話型（電話・メール）：ホームネット株式会社	65
(6) 緊急時通報型：総合警備保障株式会社「HOME ALSOK みまもりサポート」	66

はじめに

平成30年にスタートした「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会」は、令和3年3月をもって、3年間にわたる調査研究を終了しました。

本研究会では、住宅確保要配慮者のうち、とくに一人暮らしの高齢者を対象に、民間賃貸住宅が現在十分に提供されない原因を分析し、その解決方策等を検討してきたところであり、本報告書は、その3年間の総括という位置づけにもなっております。

本研究会では、高齢者への賃貸が進まない原因として、将来的な家賃の支払い能力や近隣迷惑行為等の発現に対する不安に加え、万が一入居中に亡くなった場合の契約の終了方法や特別な原状回復の取扱い、残置物の取扱い、いわゆる「事故物件」と扱われることに伴う次の入居者への対応や賃貸条件への影響などが指摘され、それぞれにつき、いかなる解決方策等がありうるか、議論を重ねました。

とりわけ、「事故物件」の問題に関しては、そもそも住宅とは何か、人が住まうとはいかなることなのかを出発点とし、一部の興味本位的な「事故物件」の取扱いに警鐘を鳴らすとともに、いわゆる「孤独死」に関しては原則として事故物件には該当しないとの考え方を明確に示したところです。また、残置物の扱いについても、自力救済禁止の法理との関係での一般的な議論にとどまらず、より具体的な手続きレベルでの対応も検討しました。これらについては、本研究会での議論も参考にいただきながら、現在行政レベルでも一定の対応がなされようとしているところです。

また、本研究会の成果物の一つとして、不動産業者等が一人暮らしの高齢者に対し安心して賃貸できるようにするためのパンフレットを作成しました。これは、賃貸経営や賃貸仲介・管理業務に資するとともに、一人暮らし高齢者に対する賃貸住宅の提供の促進にもつながるツールとして、有効に活用いただけるものと思います。

このように、本研究会は、3年の間、委員として参画いただいた有識者の方々や事務局スタッフのご尽力のもとで、これまで賃貸住宅の契約や管理に当たって十分に議論がされてこなかった課題についても積極的にテーマとして取り上げ、一定の解決方策等を示すことができました。

ただしその一方で、残された課題も少なくありません。例えば、本報告書でも取り上げている福祉との連携については、福祉の現場と不動産業者との間で借主に係る情報共有がなかなか進まない現状があり、福祉サイドへの働きかけや、借主情報の共有等の在り方に係る個人情報保護法との関係も踏まえた整理など、今後行政の積極的な取組が期待されるところです。また、一人暮らし高齢者の状況に変化が生じたときの「緊急連絡先」の役割や、契約の終了や残置物の取扱いにつき有効な「死後事務委任」などについては、今のところ不動産業界内においても十分に認知されているわけではありません。今後業界内においても、これらの意義等につき認識を新たにし、積極的かつ有

効に活用できるようにしていくことも大切でしょう。

超高齢社会の到来に加え、新型コロナウイルス感染症の感染拡大といった新たな環境変化に伴い、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の提供の在り方は、ますます大きな課題となっています。本研究会は終了しましたが、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会や不動産総合研究所におかれては、今後も引き続き、残された課題等に対し、不動産業の立場から実現可能な対応策等を検討し、その普及に努めていただくとともに、他の業界等の協力なしには解決できない課題や法制度上の対応が必要な課題については、行政に積極的に提言するなどして、一人暮らし高齢者等住宅確保要配慮者にとって暮らしやすい社会の実現を、良質な賃貸住宅の提供という側面から寄与いただくことを期待いたします。

住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会

座長 佐藤貴美（弁護士、佐藤貴美法律事務所）

1. 研究の背景と目的

1-1. 背景と目的

2017年10月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（以下「新セーフティネット法」という。）」が施行され、民間賃貸住宅や空き家を活用し、住宅確保要配慮者に対して住宅を確保するために各種の支援策が講じられた。高齢者社会が進展し、社会における経済的格差が広がる中、住宅確保要配慮者の住宅の確保について不動産業者が果たすべき役割は大きい。

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という。）並びに（公社）全国宅地建物取引業保証協会（以下「全宅保証」という。）では、中小不動産業者が今後この問題に積極的に取組めるよう取組事例の収集を行い、その共有を行うと共に、新たな住宅セーフティネット制度に関する課題を明らかにし、その解決方法について検討するため、「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会（以下「研究会」という。）」を立ち上げ、平成30年度から3年間に亘り研究を行ってきた。

平成30年度研究会では、住宅確保要配慮者の中でも対象数が多く、不動産業者が日常的に接する機会が多い「高齢者」を対象とし、住宅を斡旋する上での課題を明らかにするとともに、主に個社で対応できる方策について解決案を検討した。その成果物として、全国の不動産業者による高齢者への入居斡旋を促進するため、“受付・入居の申し込みから契約”“入居期間から契約終了”までの一連のプロセスごとに、注意すべきポイントや対応方法などを盛り込んだ「宅建業者・管理業者向け高齢者の入居支援ガイドブック（超高齢社会が来る!）」（以下「ガイドブック」という。）を作成した。

同時にこの研究会において、孤独死の発生により事故物件化されることや借家人の相続権の問題、入居者が居住中に認知症になってしまうなど居住中のリスクへの対応等といった、個社では解決できない課題も多く存在することが明らかになった。その中でも高齢者の入居を拒む一番大きな要因が、「孤独死＝事故物件」とされてしまう風潮があること、また、事故物件に対する明確な定義がないことである、ということから、令和元年度研究会はここに重点を置いて検討を行い、委員等の意見を踏まえ、「孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方」として取りまとめた。

そして令和2年度研究会では、「入居期間中の見守りの方策」と「契約終了時の対応」について検討し、平成30年度研究会の成果物であるガイドラインの改訂版を制作することとした。

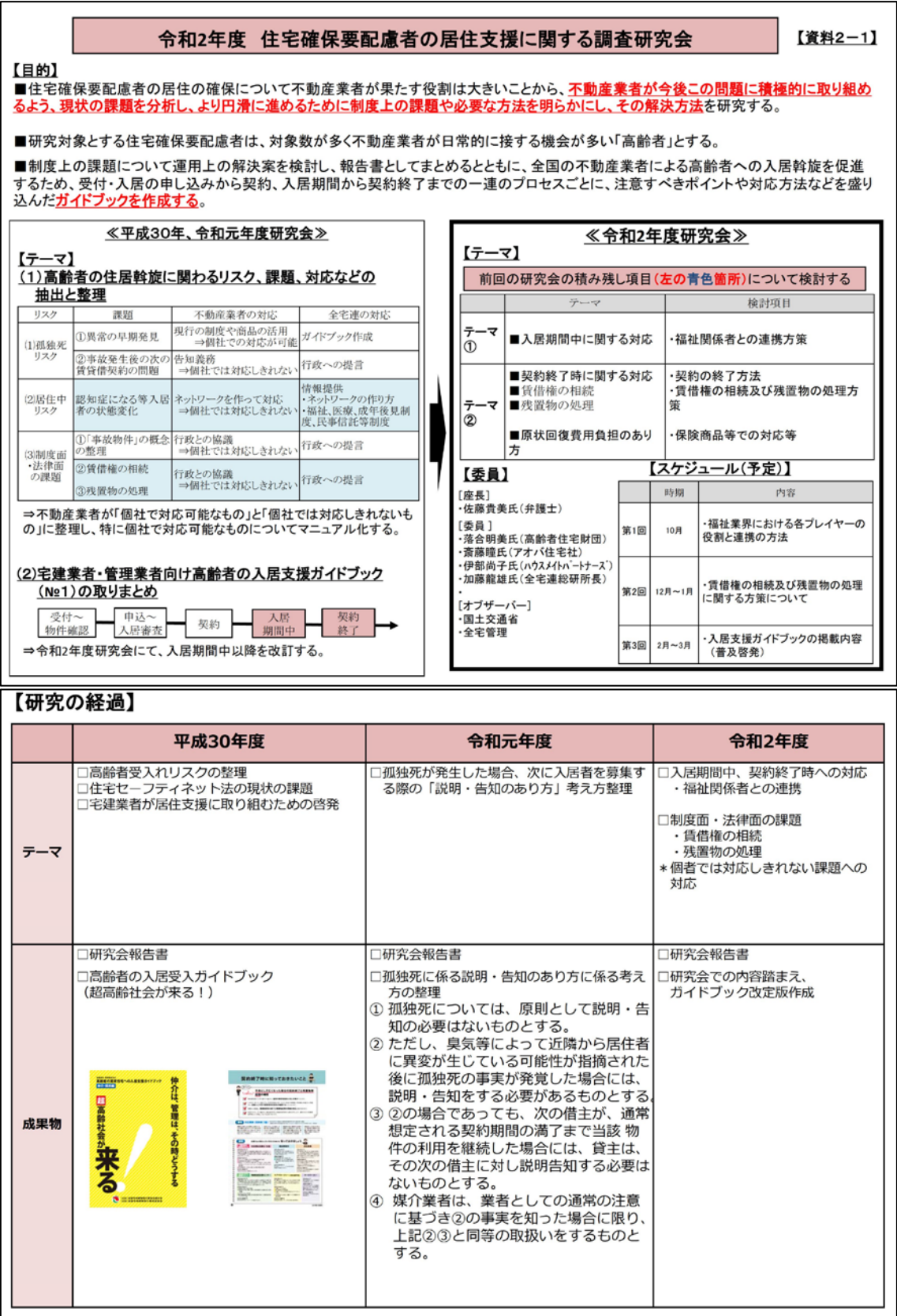


図 1-1 3か年の研究会の全体フレーム

表 1-1 研究会メンバー（敬称略）

平成 30 年度	【座長】 佐藤 貴美：弁護士（佐藤貴美法律事務所） 【委員】 伊本 憲清：不動産総合研究所 所長 阪井 ひとみ：阪井土地開発株式会社 代表取締役 宮路 常幸：有限会社 MYJ ホーム 代表取締役 伊部 尚子：株式会社ハウスメイトパートナーズ 営業本部東京営業部課長 太田垣 章子：章司法書士事務所 代表 【オブザーバー】 岡田 日出則：（一社）全国賃貸不動産管理業協会 専務理事 【協力機関】株式会社価値総合研究所
令和元年度	【座長】 佐藤 貴美：弁護士（佐藤貴美法律事務所） 【委員】 伊本 憲清：全宅連不動産総合研究所 所長 太田 秀也：麗澤大学経済学部 特任教授 米田 淳：（一社）大阪府不動産コンサルティング協会 会長 伊部 尚子：株式会社ハウスメイトマネジメント ソリューション事業本部コンサルティング営業室 課長 【オブザーバー】 佐々木 正勝：全宅連政策推進委員長 岡田 日出則：（一社）全国賃貸不動産管理業協会 専務理事 山本 遼：株式会社 R65（第 3 回研究会より） 【協力機関】株式会社価値総合研究所
令和 2 年度	【座長】 佐藤 貴美：弁護士（佐藤貴美法律事務所） 【委員】 加藤 龍雄：不動産総合研究所 所長 落合 明美：高齢者住宅財団 企画部長 斎藤 瞳：アオバ住宅社 代表 伊部 尚子：株式会社ハウスメイトマネジメント ソリューション事業本部コンサルティング営業室 課長 【オブザーバー】 佐々木 正勝：（一社）全国賃貸不動産管理業協会 会長 【協力機関】株式会社価値総合研究所

表 1-2 研究会議題

平成 30 年度	【第 1 回】 ・各委員の取組概要について ・新たな住宅セーフティネット制度について ・高齢者を中心とした住宅確保要配慮者への住宅斡旋の課題について 【第 2 回】 ・（株）R65 不動産 講演 ・岡山県居住支援協議会作成「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」説明 ・終身建物賃貸借制度について 【第 3 回】 ・高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査結果について ・研究会の論点整理 ・成果物作成のための方向性について 【第 4 回】 ・本研究会報告書目次（案）について ・高齢者の居住支援に関するパンフレット目次（案）について ・まとめ
令和元年度	【第 1 回】 ・H30 研究会における研究内容および課題等について 【第 2 回】 ・孤独死に係る説明・告知のあり方に係る検討について 【第 3 回】 ・孤独死に係る説明・告知のあり方に係る基準試案に基づく考え方に対する意見等について ・入居者の死亡後の契約終了に対する手立てについて ① 終身借家契約等の利用実態について ② 大阪不動産コンサルティング協会の取組について 【第 4 回】 ・賃貸借における孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理について
令和 2 年度	【第 1 回】 ・過去 2 年間の取組みおよび今年度の研究テーマについて ・福祉業界における各プレイヤーについて ・高齢者の入居の推進を補完するための家財保険について ・見守り機器について ・福祉事業者とのヒアリング結果について 【第 2 回】 ・賃貸借契約の終了と残置物の取扱について

	・個人情報の習得方法（案）について ・パンフレット改定（案）について 【第3回】 ・国交省住宅局「単身入居者の受入れガイド（仮称）」について （残置物の取扱いについての進捗状況含む） ・パンフレット構成（案）について
--	---

1－2．高齢者の住まいの状況

（１）高齢者人口の推移

令和元年 10 月 1 日現在、我が国の総人口は 1 億 2,617 万人となっており、そのうち 65 歳以上人口は 3,589 万人であり、総人口に占める割合（高齢化率）は 28.4%となっている。65 歳以上人口を男女別に見ると、男性は 1,560 万人、女性は 2,029 万人であり、男性対女性の比は約 3 対 4 となっている。

我が国の 65 歳以上人口は、昭和 25（1950）年には総人口の 5%に満たなかったが、昭和 45（1970）年に 7%を超え、さらに、平成 6（1994）年には 14%を超えた。高齢化率はその後も上昇し続けている。また、15～64 歳人口は、平成 7（1995）年に 8,716 万人でピークを迎え、その後減少に転じ、令和元年には 7,507 万人と、総人口の 59.5%となった。

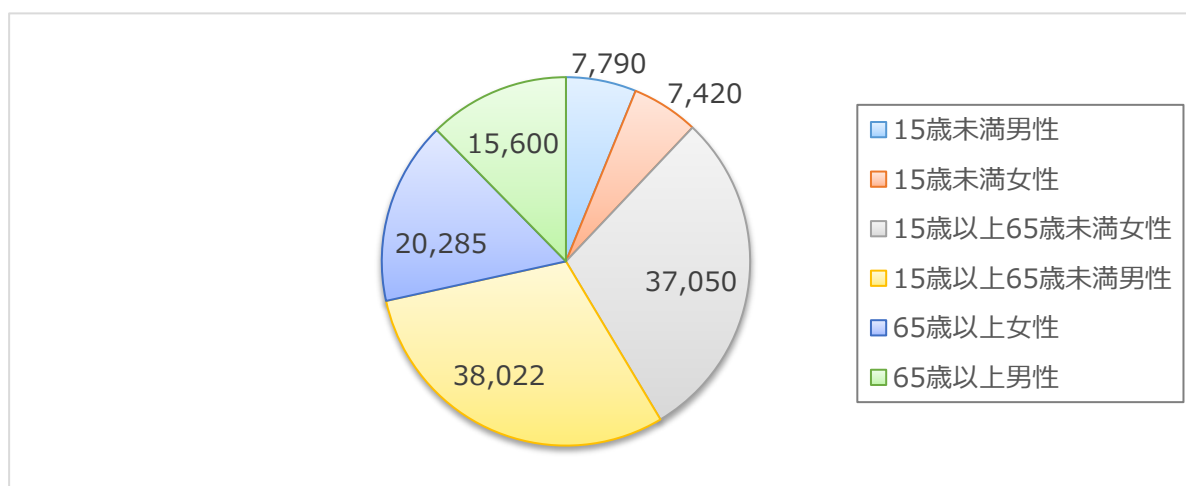


図 1-2 我が国における高齢化の現状

（出典）総務省統計局「人口推計」令和元年 10 月 1 日（確定値）

（２）高齢者の世帯数推移

高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上，妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯）をみると、2015 年（平成 27 年）時点において 6,079 千世帯となっており、1980 年（昭和 55 年）と比較すると 5.9 倍となっている。

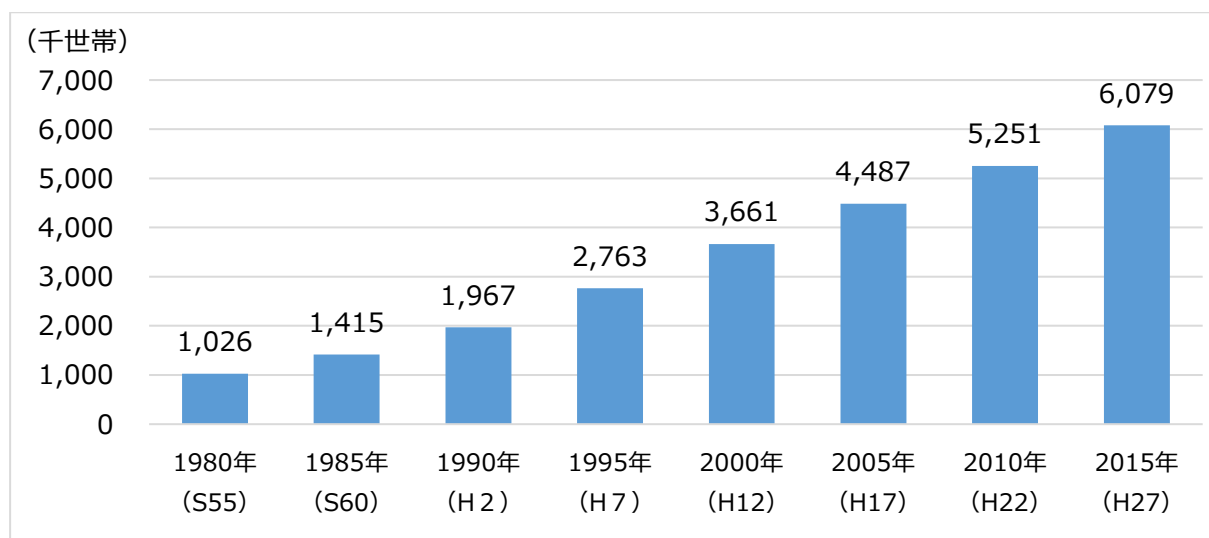


図 1-3 高齢夫婦世帯数の推移

（出典）総務省統計局「平成 27 年国勢調査結果」

次に 65 歳以上単独世帯をみると、2015 年（平成 27 年）時点において 5,928 千世帯となっており、1980 年（昭和 55 年）と比較すると 6.7 倍となっている。

また男女別にみると、女性世帯が男性世帯の 2.1 倍となっているが、10 年前と比較すると、男性世帯は 1.83 倍、女性世帯は 1.42 倍であり、男性世帯の増加率の方が高くなっている。

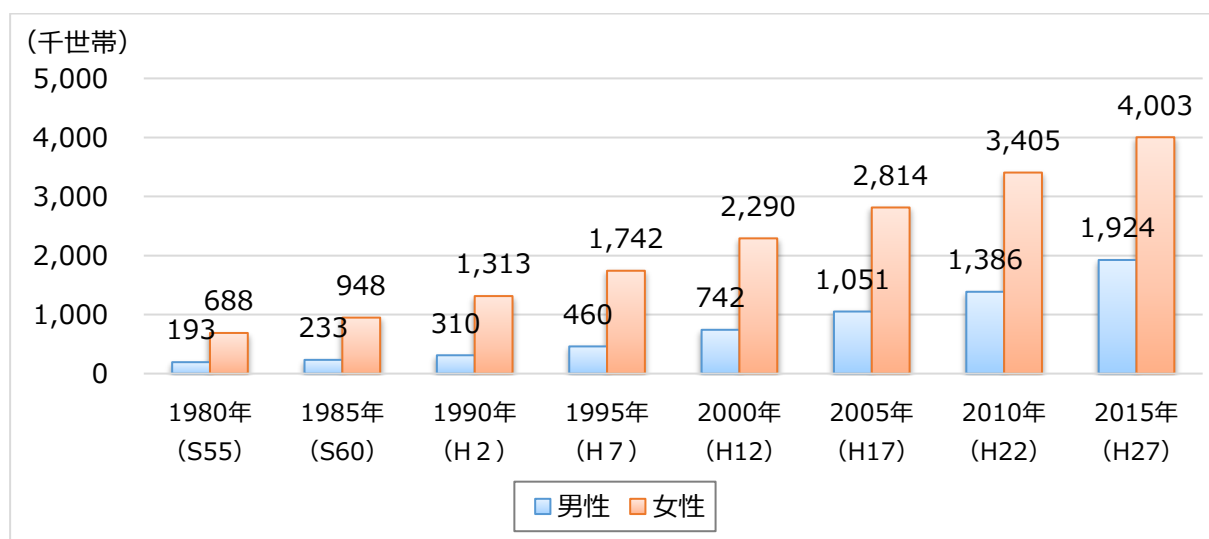


図 1-4 65 歳以上単独世帯数の推移

（出典）総務省統計局「平成 27 年国勢調査結果」

（３）将来の高齢者世帯

2017 年（平成 29 年）4 月に国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の将来推計人口」によると、「夫婦のみ」と「夫婦と子」を併せた世帯数は 2020 年をピークに減少すると推計されているが、「単独」世帯については、2030 年がピークになると推計されている。

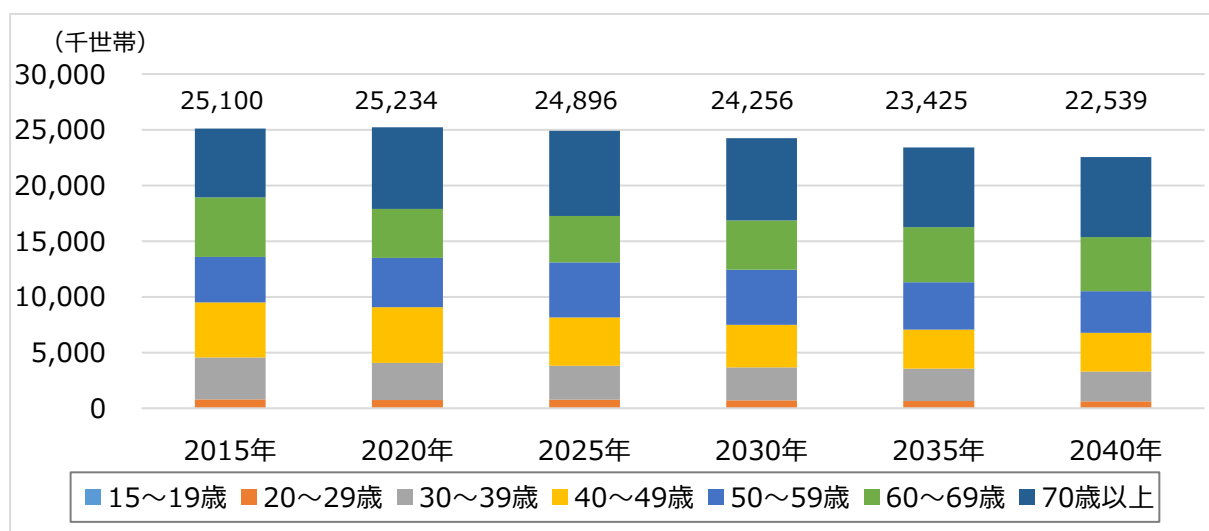


図 1-5 「夫婦のみ」と「夫婦と子」を併せた世帯数の推移予測

（出典）国立社会保障・人口問題研究所

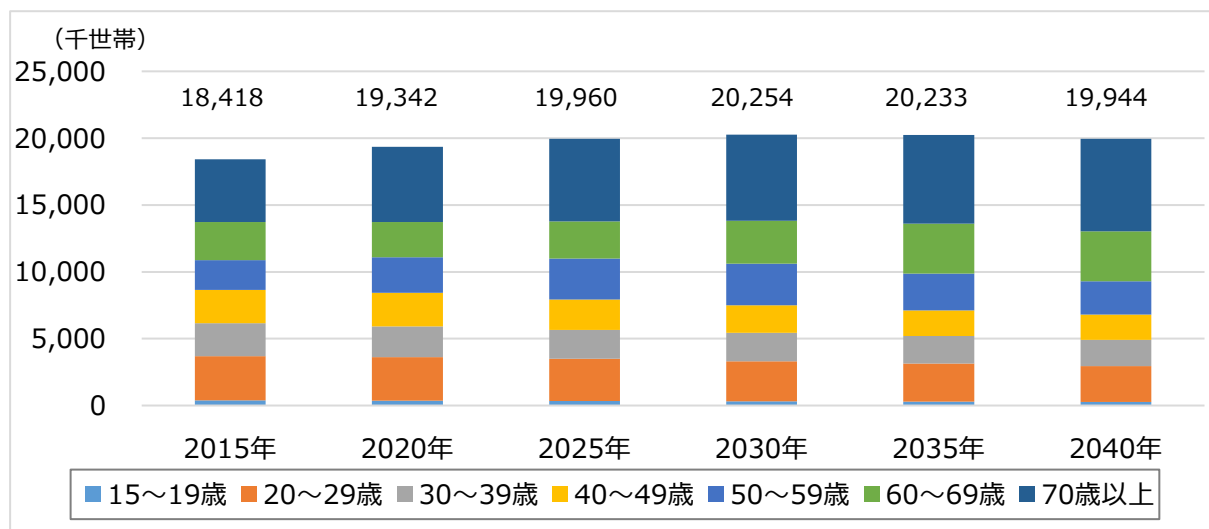


図 1-6 「単独」世帯数の推移予測

（出典）国立社会保障・人口問題研究所

(4) 高齢者の住まいの状況

内閣府の「高齢者の住宅と生活環境に関する調査（平成 30 年度）」によれば、全国の 60 歳以上の男女の現在の住まいの居住形態は持家が 88.2%であり、全体では一戸建ての持家が 81.4%を占めている。

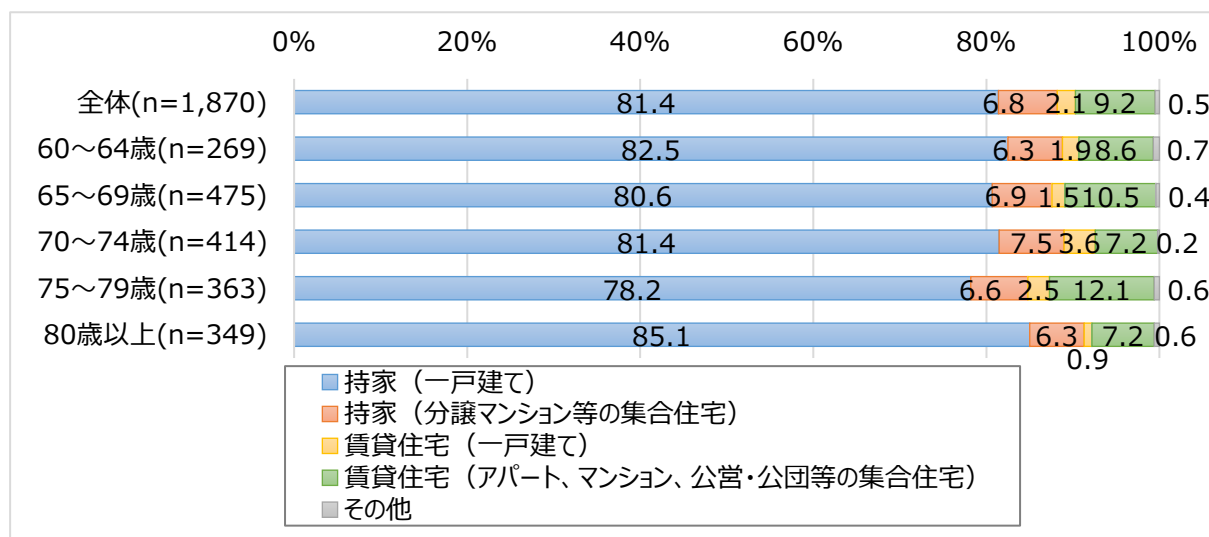


図 1-7 現在の住まいの居住形態

（出典）内閣府「平成 30 年度高齢者の住宅と生活環境に関する調査」

2. 高齢者の入居斡旋における課題

(1) 入居申し込み時における課題

一般的に、賃貸住宅の入居希望者に対して「入居審査」が行われている。高齢者の入居斡旋における一つ目の課題として、入居審査時の連帯保証人の確保、緊急連絡先の確保の問題があげられる。

入居審査は、入居を申し込んだ人が「安心して物件を貸せる人物なのか」を判断するために行うものであり、主に「家賃の支払能力（入居後に家賃の支払いが遅くなる可能性はないか）」と「信用力（トラブルを起こす可能性はないか）」について審査を行っている。特に重視されるのが「家賃の支払能力」であり、大家によっては連帯保証人を求めることがあるが、高齢者の場合、連帯保証人が確保できない場合がある。ただ、最近では貸主が家賃保証会社を利用することが多く、そこに保証を委ねたり、一般財団法人高齢者住宅財団の家賃保証制度を利用することができるようになった。

また、連帯保証人とは別に「緊急連絡先」を求めることも一般的であるが、緊急連絡先には、「契約者に滞納やトラブルが発生し契約者と連絡が取れない際に、大家等から連絡し、相談できる役割を担う者（岡山県居住支援協議会「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル第4版」より引用）」であることが期待されるところ、多くの不動産業者は緊急連絡先を連帯保証人ほどは重視しておらず、クリーニング等を定期的に行っていない場合が多い。そのため、研究会においては、入居者がトラブルに陥っている場合などに緊急連絡先と連絡が取れないケースが発生している、緊急連絡先の位置づけを見直してはどうか、との指摘があった。独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）へのヒアリングによると、そのようなことに備え、緊急連絡先について定期的にクリーニングしていることがわかり、参考にすることができた。

表 2-1 緊急連絡先に対する UR の対応

UR では年齢で入居を拒むことはしていない。また保証人も必要としておらず、申込み時に住民票の写し、収入確認書類等の必要書類を提出してもらい、申込者の資格確認を行っている。保証人不要としているが、その代替として緊急連絡先（2名）を把握することとしており、さらにその情報は定期的に更新しているため、関係者に連絡が取れなくなるということはない。

（出典）「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書（R2.3）」

さらに、入居申し込み時に、入居者が通院している病院、利用している介護施設等など、連帯保証人や緊急連絡先以外の施設や人のつながりを把握するための「入居者情報シート」の活用についても研究会にて事例の共有を行った。

表 2-2 岡山県居住支援協議会の取組

- 入居者情報シートは、入居後の事故やトラブルを減少させることを目的に、大家や不動産業者に安心してもらうための情報として、入居者の特性を知る事や連帯保証人等の関係

者の確認、安否確認の体制等について確認するシートとなっている。また、マニュアルでは、入居者情報シートの記載内容は個人情報であることについての注意喚起も行っている。

- ・ 入居時のヒアリングの際に、その人の生活スタイルや趣味などを把握するようにしている。相手が社会的かどうか、判断がつかないときもあるが、例えば「何か通われているサークルはありますか」ということを聞いて、それがある方の場合にはそのサークルとの関係がなくなってしまうように、そのサークル活動を継続できるエリアの物件を探すようにしている。

（出典）「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書（H31.3）」

（２）入居者の状態変化に伴う課題

高齢者の入居斡旋における二つ目の課題が、高齢者の入居後の状態変化への対応の問題である。その最たるものが、特に単身高齢者の居室での孤独死が事故物件化することである。それを防ぐためには入居後の見守りが必要になるが、研究会での意見交換を通じて、入居時には入居審査を行っているが、その後は緊急連絡先等の情報を全く更新していないという課題が明らかとなった。また、入居時点では高齢ではなかったが、長期間入居し続けた結果、高齢者となっている入居者がいたとしても、管理会社等はその入居者に特段の注意を払っていないという現状が明らかとなった。

入居時に特段の問題が無くても、入居中に病気になったり認知症になったりする可能性は誰にでもある。管理会社等は入居者との接点は「家賃の入金」がほとんどであり、家賃が入金されない等のトラブルが発生しないと入居者に連絡を取ることもないため、入居者の健康状態を把握することは難しいのが現実である。

このような入居者の状態変化に対して不動産業者が全て対応することは不可能であり、そのような場合は福祉サービス事業者や医療機関等とネットワークを作って対応する必要がある、という意見があった。しかし、福祉サービス事業者や医療機関等とネットワークを有する不動産業者は少ないこと、そもそもそのような場合にどこに相談すればよいことを知らない不動産業者が多いこと、が課題として挙げられた。

入居者の見守り方法については、高齢者の入居を積極的に行っている事業者や行政からのヒアリングを通じて、人的ネットワークの構築によるものと、見守り商品の利用による対応策について情報を共有した。

表 2-3 高齢者の入居を積極的に行っている事業者の対策例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 行政や社会福祉法人、弁護士や司法書士などいろいろな機関と提携しながら、「20 のサービス」という包括的なサポートの仕組みを構築し、高齢者向けの住宅斡旋を行っている。そこで、高齢の入居者に対する入居から死後を見据えた支援サービスと、高齢者に部屋を貸すときの大家の不安を解消するためのサービスを提供している（有限会社MYJホーム）。・ 孤独死が事故物件化することを防ぐために、早期発見できる仕組みを取り入れている。見守り機器は数多く商品がでていますが、月額コストや初期費用の問題、監視されているようで入居者が嫌がる等の理由により導入が進んでいない。当社では、天井のシーリングライトの中にモーションセンサーを入れて異常の検知をする機器を NEC と共同開発した。さらに、電気の使用量を検知することで、異常を発見する仕組みも電力会社と開発した。その見守り機器と損害保険をパッケージにし、「R65 あんしん賃貸パック」として月額 600 円で提供し始めた。（株式会社 R65 不動産）。・ 「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」は、なぜ入居に困っている人が受け入れてもらいにくいのか、大家にどんな不安があるのかについて明らかにするとともに、自助や共助についての考え方や社会とのつながりといった点についても考えてもらうような内容にしている（岡山県居住支援協議会）。 |
|---|

（出典）「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書（H31.3）」

表 2-4 入居期間中における UR の対応

【地域医療福祉拠点】

自治体や関連団体、企業、住民と連携・協力して、UR の団地を「地域医療福祉拠点化」するための取組みを行っており、地域医療福祉拠点化を進めるうえでの 3 つのコンセプトとして、「地域における医療福祉施設等の充実」、「高齢者を含めた多様な世代に対応した居住環境の整備」、「高齢者世帯に限らず、若者世帯、子育て世帯を含めたコミュニティ形成」を掲げている。

令和 2 年 3 月末日時点で、全国の 198 団地で地域医療福祉拠点化に取り組んでいる。

【生活支援アドバイザー】

生活支援アドバイザーは、入居者個人の生活には入り込まないこととしている。また、特に介護等の専門資格を必須要件としていない。従って介護サービス等の具体的な支援を行うわけではなく、地域における専門の窓口（地域包括支援センターや行政等）を紹介する「ハブ」的な役割を担っているため、普段から行政や地域包括支援センターとの関係構築を進めている。

生活支援アドバイザーが提供するサービスのひとつに「安心コール」があり、希望する高齢者に対して週に 1 回電話で安否確認をしている。電話に出ない場合は部屋を見に行くなどの対応を行っている。

【見守りサービス】

見守りサービスは、住まいの壁や天井にセンサーを設置し、午前 4 時から午前 11 時までの 7 時間のうち、6.5 時間入居者の動きが確認できない場合に、コールセンター（UR のパートナー事業者）から入居者に電話確認をし、必要に応じて緊急連絡先へ連絡する有料のサービスである。

（出典）「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書（R2.3）」

表 2-5 豊島区の取組み

令和元年 12 月 19 日に、東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、全日本不動産協会東京都本部豊島文京支部、居住支援法人であるホームネット株式会社と、「居住支援に係る包括連携に関する協定」を締結した。

この協定の特徴は、居住支援サービスによる住宅確保に加え、単身高齢者の孤立予防の観点から官民連携で情報提供の充実を図るということである。

協定締結による具体的な取り組みとして、ホームネット株式会社とは単身高齢者等に見守りなどの居住支援サービスを提供するなどの連携・協力を行う。また区内の不動産関係団体とは、居住支援サービスの利用者への住宅提供、セーフティネット住宅の登録、居住支援に係る事業の実施、普及・促進等に関して、連携・協力を行う。

（出典）「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書（R2.3）」

（３）賃借権の相続

高齢者の入居斡旋における三つ目の課題が、契約の終了時の課題である。それには大きく分けて「賃借権の相続」と「残置物の処理」の問題がある。

「賃借権」とは、一定の賃料を支払うことと引き換えに、目的物の使用、収益を行なう権利のことをいう。建物所有を目的として土地を賃借する場合の「借地権」、建物を賃借する場合の「借家権」については、借地借家法という法律で特別な保護がされている。

賃借権は、それ自体に目的物の使用収益権という財産的価値があり、また一身専属権でもないため、財産的な価値のあるものとされ遺産相続の対象となる。ただし、賃借権は分割することが出来ないため、相続人が複数いる場合には、相続人全員が共同で相続することとなる。

従って、賃貸借契約の契約期間中に入居者が死亡した場合、賃貸借契約は終了せずに、賃借権は入居者の相続人に相続され、相続人との間で賃貸借契約関係が継続することとなる。ただし、いずれの相続人も当該借家を使用する必要性がなく、賃貸借契約関係の存続を希望しない場合は、貸主と借主の相続人との間で賃貸借契約を解約して（合意解約）、賃貸借契約を終了させることが可能となる。

一方、相続人が不明な場合、貸主は相続人の調査を弁護士等に依頼することとなるため、費用と時間が掛かってしまい、貸主にとっては大きなリスクとなる。相続人調査を行った結果、相続人がいなかった場合は相続人不存在として取り扱うことになる。なお、相続人そのものはいるものの、借主との関わり合いを持ちたくない、あるいは、負債があるために相続放棄をしたような場合も相続人不存在として取り扱うことになる。その後、貸主は家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを行い（民法 952 条 1 項）、相続財産管理人として専任された者（弁護士等）と交渉し、賃貸借契約の合意解除や、賃料不払い等があれば損害を請求することになる。

入居者が死亡した場合、入居者の相続人を把握し、その相続人との間で契約終了の合意を得ることが基本的な対応となるが、近年、家族関係が疎遠である入居者が増加していることもあり、相続人に連絡が取れないケースが増加しており、契約の終了までに時間がかかり、次の募集がなかなかできないということが課題として挙げられた。

表 2-6 賃借権の相続に関するコメント

- ・ 大家から依頼を受け、裁判を行い、明け渡しの判決が出ると強制執行に着手することとなる。強制執行は、執行官の命令により鍵を変えて中のものを全部撤去して行うが、高齢者の場合は、追い出された後その人がどうなるのが見えないと、強制執行に着手したが不能となり、出ていってもらえないことが多々ある。そのため高齢者の行き先として、別の賃貸住宅や介護施設を探し、そこで初めて強制執行となる。つまり受け皿を用意しないと明渡しの手続きがなかなかできない。
- ・ 民法により賃借権は相続される。例えば入居者である高齢者が部屋で死亡した場合、相続人を探して解約の手続きを行わなければならない。

- ・ 相続人が見つかったも「関わりたくない」と相続放棄をするケースがある。そうすると、別の相続人を探さなければならない。相続人がいない場合は相続財産管理人を選任するが、この時点で既に1年程度が経過していることもある。

(出典)「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書(H31.3)」

研究会では、賃借権は相続することについて大家の理解が不足しているため、大家が連帯保証人に連絡して勝手に賃貸借契約の解約と残置物の処理を行ってしまっているケースが多い、との指摘もあった。また、不動産業者も賃借権の相続という問題については認識しているが、個社では対応できていないのが実情である、との意見もあった。

（４）残置物処理

死亡した入居者が所有する財産が賃貸物件内に残っている場合（残置物）、この残置物は相続の対象となるため、残置物を大家や管理業者等が自由に処分することはできない。従って、残置物についても「（３）賃借権の相続」と同様、相続人に対してその引き取りを求めるか、その処分の同意を得ることが基本となるが、相続人に連絡が取れないために残置物処理にかかる時間が長期化していること、が課題として挙げられた。

表 2-7 残置物処理に関するコメント

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 例えば入居者である高齢者が部屋で死亡した場合、相続人を探して解約の手続きを行わなければならないが、ごみも含めて相続の対象となるため、勝手に大家側で処分してしまうと、損害賠償請求等をされることもある。・ 相続人がいない場合は相続財産管理人を選任するが、この時点で既に１年程度が経過していることもある。大家は相続財産管理人と交渉して、部屋を解約して荷物を処分してもらって、ようやくこれで手続きが終了するが、相続財産管理人が途中で辞任するケースもよくあり、その場合はさらに時間がかかる。 |
|---|

（出典）「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書（H31.3）」

（５）入居者死亡時における課題

前述したとおり、高齢者への住居の斡旋において最も障害になっている点が、居室内で孤独死が起こり、それが事故物件と称されることで、資産が毀損し、次の募集時にマイナスの影響がでることである。

研究会では、平成 30 年 12 月に全宅連モニター会員及び全宅管理メルマガ会員を対象に「高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査」を実施したが、高齢者の入居において大家の理解が得られない最大の理由が“孤独死の恐れ”だった。

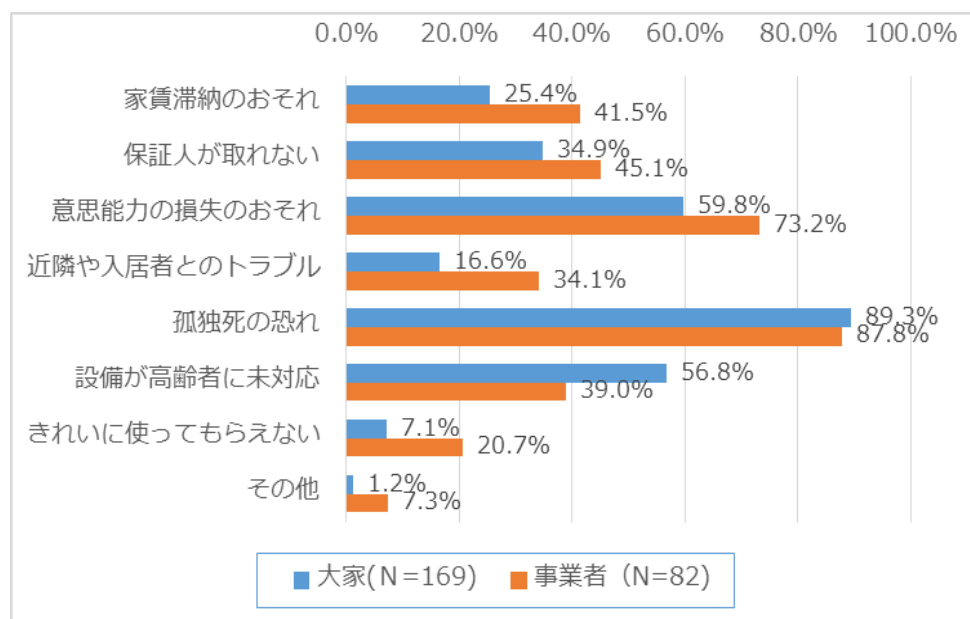


図 2-1 高齢者の入居において大家の理解が得られない理由

（出典）全宅連「高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査（H30.12）」

そこで、研究会では“事故物件”の定義を行うことでその障害を取り除くことにした（詳細は 31 ページ）。

その過程において、孤独死の実態を把握すべく、株式会社宅建ファミリー共済や UR に対してヒアリングを実施した。例えば UR では、入居者が物件内で亡くなった物件を「特別募集住宅」として入居者の募集を行っている。

表 2-8 UR の特別募集住宅について

【特別募集住宅】

UR では、入居者が物件内等で亡くなった場合、その物件を「特別募集住宅」として、入居から 1 年間または 2 年間、家賃を半額にして提供している住宅がある。

特別募集住宅は 30 年以上行っている制度であり、以前は一律 2 年間半額としていたが、現在は原則 1 年間半額で提供している。

家賃を割引する期間は、需要を見て決めている。ニーズが強く入居者を確保することが容易である場合は、家賃の割引を行わないこともある。逆に、郊外の空き室が多い団地の場合は 2 年間半額にすることがある。最長の割引期間は 2 年としているが、柔軟に期間を決めることとしている。割引率は一律半額としている。

【告知について】

UR の住宅は、世帯で居住していることが多い。そのため、住宅内で同居の親族が亡くなっても、引き続き契約者が住み続ける場合も多い。従って、契約名義人以外の入居者が部屋で亡くなったかどうかについて、UR が全て把握しているわけではない。亡くなったことを知らない場合、告知はしない。火災で報道されるなど、近隣に状況をご存じの方が多い場合には、次に入居する方が知ることになる可能性が高いため、入居前に必ず告知するようにしている。

例えば何らかの理由により、鍵を壊す等して部屋に入り、そこで亡くなっている方がいた場合は事故物件としてカウントしている。行政や警察の手を借りた場合は、ほとんどのケースで事故物件としている。

なお、自然死については原則として告知の対象としていない。現在はそれほど、この問題は顕在化していない。

その事故後の入居者の次の入居希望者に対しては事故物件であることを告知していない。ただし、事故後の入居者があまりにも短期間で退去した場合は、再度事故物件であることを告知する場合もある。

(出典)「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書 (R2.3)」

3. 高齢者等の入居を促すための仕組み

3-1. 契約時における対応

(1) 受付から申し込みまでの対応

大家や管理業者は年齢や外見など高齢者というだけで判断し、入居を断るケースが多い。高齢者の入居斡旋においては、大家・管理業者に年齢だけで判断させないために、入居希望者から有用な情報を聞き取り、伝えることが重要になる。

表 3-1 聞き取りしておきたい「+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	● 引っ越しの動機を聞くことは、健康状態や親族との関係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」 「今回、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、その人の健康状態を確認します。 ● 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？」 「車の運転や日常の買い物は、ご自身でなさいますか？」 「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）	● 生活保護の家賃扶助がある、子どもが負担している、年金のみなど、家賃支払い能力を判断するための原資を確認します。 ● 現役時代どのような職種についていたのかがわかれば年金額が判別できます。	「家賃をお支払いになる収入源を教えてください」 「（年金の場合）以前はどのようなお仕事をされていましたか？」
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、アパートなどの集合生活にあたり、ほかの住人や地域との関係が構築できるかを判断します。	「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、電話をしていますか？」 「普段運動などをされていますか？」 「通われている趣味の会、行きつけのお店などはありますか？」

（２）入居審査時の注意点

入居審査時において重要なのは、本人と直接面談することにより、人間関係を把握することである。そのツールとして「入居者情報シート」の活用が考えられる。また、連帯保証人や緊急連絡先の確保が必要になるが、緊急連絡先についてはその意味を入居者に十分伝えて、選任してもらうことが必要である。

表 3-2 申込・入居審査でのポイント

ポイント	解説
本人と面談することにより、人間関係を把握する	・入居審査にあたって、大家さんまたは管理業者は、入居者本人と必ず直接面談することが大切です。面談することにより入居者の状況や、入居者の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多くあります。 ・面談時には入居者情報シートを活用し、生活上または緊急時の連絡先や福祉サービス事業者を把握するとともに、入居者が必要とするサービスや商品を組み合わせて入居者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ができ、その後の問題の解決につながりやすくなります。 ・家賃保証会社を利用することにより、滞納家賃や原状回復などの全般的保証を確保します。 ・連帯保証人がいない場合でも、別の手段を組み合わせる方法が考えられます。あきらめないようにしましょう。
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。

表 3-3 緊急時の連絡先について

「緊急時の連絡先」：勤務先、親戚の住所など、貸主や管理業者が緊急時に借主に連絡を取れるところを記入してください。なお、緊急時の連絡先には、借主に連絡を取ることのほか、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、契約時に連絡をして、緊急時の連絡先になってもらうことやこれらの対応を依頼する場合もある旨を伝えておくことが望ましいと考えられます

（出典）国交省「賃貸住宅標準契約書 作成にあたっての注意点」

入居者情報シートについては居住支援協議会（詳細は 51 ページ）が作成しているものが参考になる。そこで、さいたま市・川崎市・名古屋市の居住支援協議会が作成した入居者情報シートと、個人情報の共有に関する本人承諾の取り方についても確認を行

った。なお、3つの居住支援協議会が確認している情報は以下のとおりである。

表 3-4 入居者情報あんしんシートの取扱いについて

○このシートに記載された個人情報等を使用・共有する関係者は、所属する関係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致します。
○このシートは、取扱団体が保管するとともに、写しを入居者にお渡しするものとします。
○記載された個人情報等は、入居者に対する居住支援の一環として、以下の目的において使用し、家主・不動産事業者及びシートに記入されている関係者の間のみで共有・管理します。
・入居者本人の心身状況に異変があった際の対応等で、家主及び不動産事業者及びシートに記入されている関係者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、居住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。

(出典) さいたま市居住支援協議会「入居者情報あんしんシートの取扱いについて」

表 3-5 3つの居住支援協議会が確認している情報について

項目		さいたま市	川崎市	名古屋市
入居者情報		○	○	○
親族・友人等の連絡先	人数	2名	1名	3名
	間柄	○	○	○
	連絡頻度		○	
健康状態	病名		○	
	医療機関	○ 2 機関	○ 1 機関	○ 1 機関
介護保険	事業所名	○	○	○
	ケアマネージャー名	○		○
障害福祉	手帳の有無	○	○	○
	相談支援事業所名	○	○	○
	担当者名	○		○
生活保護制度	代理納付の同意	○		
	福祉事務所名	○		○
	担当者名	○		○
生活困窮者自立支援制度	生活自立・仕事相談センター名	○		
	担当者名	○		
シニアサポートセンター	事業所名	○		
	担当者名	○		
障害者生活支援センター	事業所名	○	○	
	担当者名	○		
支援団体等	支援団体名		○ 1 団体	○ 2 団体
見守り体制・サービス利用頻度		○	○	○

(出典) 3居住支援協議会のシートをもとに作成

入居者情報あんしんシート

○入居者情報

記入日 年 月 日 更新日 年 月 日

入居者	ふりがな氏名		【外国人の場合】 国 籍： 対応可能言語：
	入居物件		

○連絡先情報

親族・友人等	①	ふりがな氏名		電話番号	
		住所		間 柄	☐ 親族 () ☐ 友人 () ☐ 連帯保証人 ☐ その他 ()
	②	ふりがな氏名		電話番号	
		住所		間 柄	☐ 親族 () ☐ 友人 () ☐ 連帯保証人 ☐ その他 ()

○医療・福祉に関する情報

健康状態	☐ 良好 ☐ 通院中 ☐ 往診 (病名：)				
医療機関 (かかりつけ医)	名 称		名 称		
	電話番号		電話番号		
介護保険 サービス (ケアマネ)	利用 有・無	要介護度 要支援 1・2 / 要介護 1・2・3・4・5			
	居宅介護支援事業所名			ケアマネジャー	
	電話番号				
障害福祉 サービス	訪問・通所	週・月に 回 / 日・月・火・水・木・金・土 曜日			
	利用 有・無	障害者手帳 あり・なし / 身体・療育・精神 級			
	相談支援事業所名			担当者名	
生活保護制度	利用 有・無	家賃の代理納付に同意 する・しない			
	福祉事務所名			担当者名	
	電話番号				
生活困窮者 自立支援制度	利用 有・無	プラン期間(予定) 年 月 ~ 年 月			
	生活自立・仕事相談センター名			担当者名	
	電話番号				
シニアサポート センター	事業所名			担当者名	
	電話番号				
障害者生活支援 センター	事業所名			担当者名	
	電話番号				

○その他 ※他に利用している見守りサービスやお伝えしておきたいことがあれば記入してください。

<同意欄>

このシートの情報は、入居者の居住支援を実施する目的の範囲で、家主・不動産事業者及びこのシートに記載されている関係者の間で共有されることに同意します。

本人署名欄：

取扱団体名：	担当者：
--------	------

【さいたま市居住支援協議会 令和2年3月版】

図 3-1 さいたま市居住支援協議会の「入居者情報あんしんシート」

(出典) さいたま市居住支援協議会

（３）契約時に「高齢者ではない」場合の対応（「契約更新時」の対応の可能性）

契約時点においては高齢者でなくても、入居期間中に高齢者となり、働くことをやめていたり、病院に通院していたり、介護保険の認定を受けたりと、入居者の状態が変化することは、当然ながらあり得ることである。このような状態の変化を把握するためには、入居者と日常的に接点を持つことが望ましいが、現実的には、入居者と接点があるのは「何かしらのトラブル」が発生した場合である。つまり、トラブルが発生しない限り、入居者と接する機会がないのが実態である。

そこで、入居者の健康等の状況を確認するタイミングとして「契約更新時」が考えられる。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ことができる。具体的には、例えば契約更新の際に 65 歳以上である入居者に対して、管理会社等から前述の「入居者情報シート」を渡し、記載してもらう方法が考えられる。

さらに、賃貸借契約書に「契約更新時における入居者情報の報告（更新）」を「特約事項」とし契約を締結することが考えられる。

但し、入居者にとっては「入居者情報シート」を提出することで、その情報をもとに「契約解除＝退去」を求められると考えられる可能性があり、提出することに難色を示すことも想定される。従って契約時に「入居者情報シート」の活用方法や情報開示の考え方などについても説明することが重要となる。

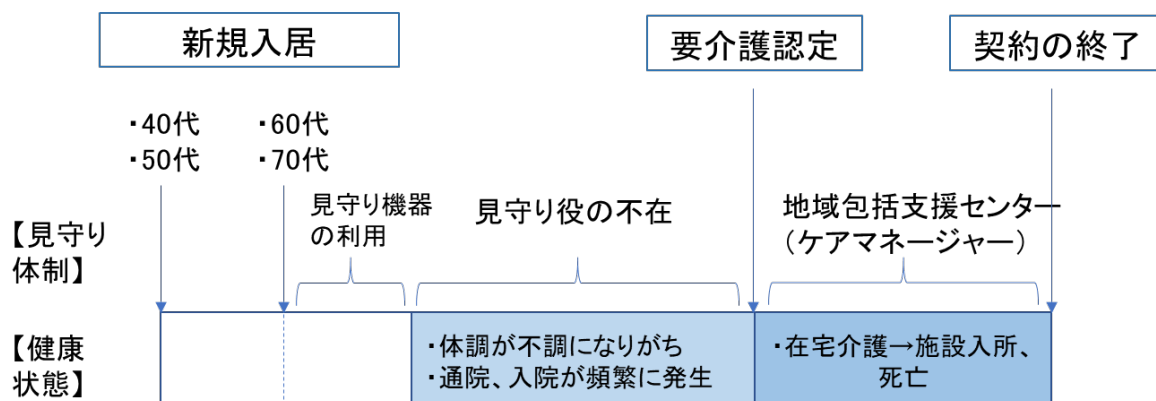


図 3-2 入居者のライフステージと課題

表 3-6 契約更新のチェックリスト

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。

なお、連帯保証人や緊急連絡先についても、契約期間中に所在不明となったり、連絡が取れなくなったりすることもあるため、ひと手間ではあるが、不動産業者が契約更新時に、連帯保証人や緊急連絡先に対して書面等を交付し、情報を更新するという方法も考えられるところである。

3-2. 入居期間中における対応

(1) 見守りシステムの活用

入居期間中、入居者の異変や変化を発見するためには見守りが重要である。

現在、地域で行われている見守りは、①緩やかな見守り、②担当による見守り、③専門的な見守り、の3種類に大別される。これらは相互に機能を分担し合っており、見守りが必要な人に合わせて、様々な組合せで実施されている。

表 3-7 見守りの方法と具体的な内容

見守りの方法	具体的な内容
緩やかな見守り	・ 地域住民や民間事業者が日常生活、日常業務の中で、いつもと違う、何かおかしいと感じる人がいたら、専門の相談機関に相談するなど、地域で緩やかに行う見守り活動。
担当による見守り	・ 定期的な安否確認や声掛けが必要な人に対して、民生・児童委員、老人クラブ、住民ボランティアが訪問するなど、担当を決めて定期的に行う見守り活動。
専門的な見守り	・ 認知症、虐待など対応が困難なケース等に対して、地域包括支援センター、高齢者見守り相談窓口等の専門機関の職員が専門的な知識や技術を持って行う見守り。 ・ 緊急通報システムや生活リズムセンサーなどの機器による見守りも、専門的な見守りと組み合わせることで、24 時間 365 日の安全・安心の確保に大きな効果を発揮。

(出典) 東京都福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課「高齢者等の見守りガイドブック(第3版)」

また、「高齢者見守りサービス」は民間企業が行っているケースが多く、ニーズに合わせて多様化している。高齢者見守りサービスを大別すると以下の6種類に分けられる。

表 3-8 高齢者見守りサービスの種類とその内容

サービスの種類	具体的な内容
訪問型	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 (メリット) 対面でコミュニケーションをとるので孤独感を軽減できること (デメリット) 利用者が面倒に感じる場合があることや緊急対応に適さないこと
カメラ型	住まいにカメラを設置して目視で健康状態などを確認 (メリット) 現状を把握できることやカメラを通じて会話が可能なこと (デメリット) プライバシーの問題や利用者への精神的な負担
センサー型	住まいに設置したセンサーが利用者の状況を検知

	(メリット) 反応がなければ家族に連絡が入るなど、ライフスタイルを考慮した見守りを行える (デメリット) 目視できないという不安を残すことなど
配食型 (宅配型)	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 (メリット) 食事の用意や栄養制限について、利用者は気にしなくて良い (デメリット) 食事の好み合わない場合があることやコストが大きいことなど
会話型 (電話・メール)	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 (メリット) 操作が簡単であることやリーズナブルなこと (デメリット) 質問に正確に答えられないケースがあることや、緊急対応に向かないことなど
緊急時通報型	異常を感じた利用者がボタンを押して通報 (メリット) ボタンを押すだけで助けを呼べる手軽さと安心感 (デメリット) ボタンを押せない状態だと通報できないケースが考えられることや見守りにあたりインターネット回線など機器が必要となること

(出典) HOME ALSOK 研究所ホームページ

(<https://www.alsok.co.jp/person/recommend/122/>)

6 種類の高齢者見守りサービスについて、61 ページ以降に具体的な事例を紹介する(サービス内容は R2. 10. 28 時点のもの)。

（２）見守りネットワークの構築：福祉サービス事業者との連携

民間事業者による見守りサービスは、入居者が費用を負担する場合が多く、中でも機器による見守りは入居者がプライバシーを理由に導入を断られる場合もある。そこで、福祉サービス事業者と情報共有をすることで、入居中の高齢者の状態を把握する方法が考えられる。しかし、不動産業者が日常福祉サービス事業者と接点をもつ機会があまりないことから、入居者に何かトラブルや健康上の変化があった場合、どこに連絡すればいいのかわからないというのが実態である。

行政や福祉サービス事業者からのヒアリングの結果、高齢者に関しては、まずは「地域包括支援センター」に連絡・相談すればいい、ということがわかった。

1章で述べたように高齢者の人口は今後増え続ける厚生労働省は、2025年を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、“可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができる”よう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進しており、その拠点となるのが地域包括支援センターである。

地域包括支援センターは市町村が設置主体となり、保健師・社会福祉士・主任介護支援専門員等を配置して、3職種のチームアプローチにより、住民の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設である（介護保険法第115条の46第1項）。

主な業務は、介護予防支援及び包括的支援事業（①介護予防ケアマネジメント業務、②総合相談支援業務、③権利擁護業務、④包括的・継続的ケアマネジメント支援業務）で、制度横断的な連携ネットワークを構築して実施している。

地域包括支援センターは高齢者の総合相談窓口として、介護保険だけでなく、様々な制度や社会資源の情報提供や、高齢者の在宅生活や病院からの退院に関することなど様々な相談を受け付け、必要なサービスにつないでいく役割を担っていることから、不動産業者としては、地域包括支援センターを第1順位の相談窓口として位置付けておくことが実践的である。

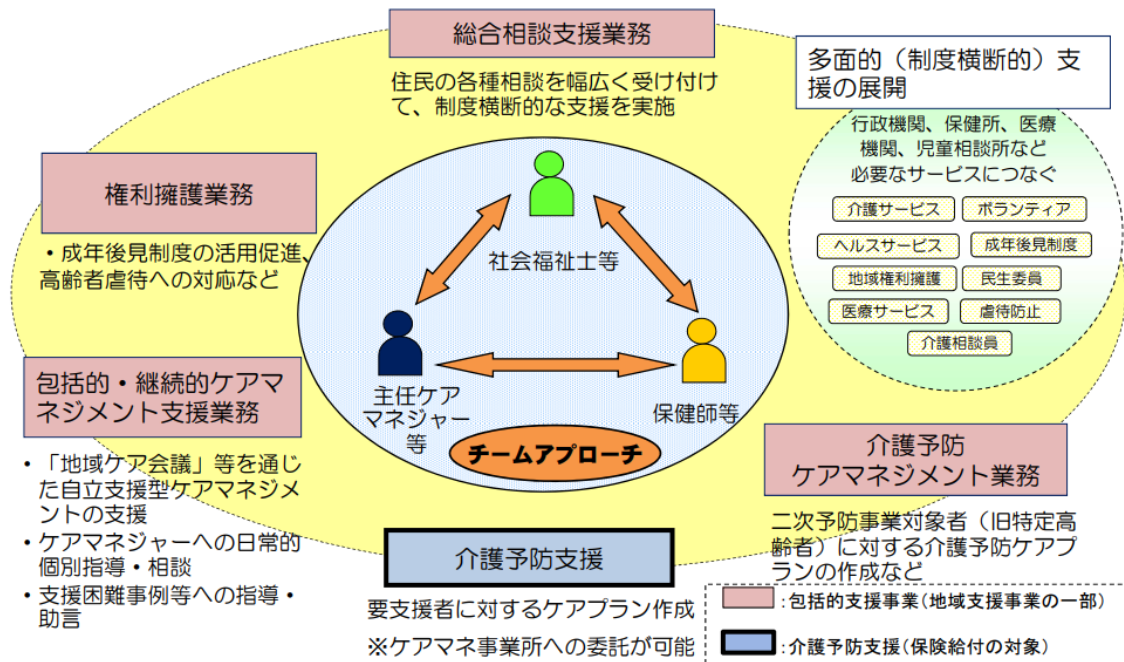


図 3-3 地域包括支援センターの業務

（出典）厚生労働省資料「地域包括支援センターの概要」

令和 2 年 4 月時点で全国に 5,221 か所の地域包括支援センターが設置されている（ブランチ（支所）を含めると 7,335 か所）。

つまり、概ね中学校区に一箇所設置されていることから、物件が存在する所在地を担当する地域包括支援センターの連絡先を、行政の窓口等で事前に確認しておくといであろう。

3-3. 契約終了における対応

(1) 全宅連による「孤独死の定義」に基づいた対応

第2章の「(5) 入居者死亡時における課題 (19 ページ)」でも触れたが、高齢者の入居を拒む一番大きな要因が、「孤独死＝事故物件」とされ、賃貸借取引時に心理的瑕疵を指摘される風潮があり、事故物件や告知義務の内容・範囲に対する明確な定義がないことである。これらを踏まえ、令和元年度はここに重点を置いて研究会を開催し4回にわたり検討を行い、委員等の意見を踏まえ、その定義を「孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方」として取りまとめた。

孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理

(1) 孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理の必要性

中古物件の増加・空き室空き家の増加や、高齢社会の進展、一人暮らし高齢者の増加等に伴い、高齢者等に対する賃貸住宅の確保が求められている。

政府は、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者のため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）を制定し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等を設けて高齢者等の賃貸住宅への受け入れを進めているが、当該住宅として登録されている件数は必ずしも多くない。また、一般の民間賃貸住宅でも、高齢者に対して賃貸することに消極的な傾向にあるが、その要因の一つとして、一人暮らし高齢者の「孤独死」により、いわゆる「事故物件」とされてしまうことから生じる影響（賃料、特別の原状回復費用、残置物の処分のあり方など）への懸念が指摘されている。

したがって、住宅セーフティネット法に基づく取扱いをより普及するとともに、一般の民間賃貸住宅での高齢者の受入れの拡充を図るためには、「孤独死」に伴うリスクの回避手段を整備して物理的な障壁を排除するとともに、以上のような「孤独死」に対する貸主側の心理的障壁をなくすため、「孤独死」といわゆる「事故物件」との関係につき考え方を整理し、宅建業者や管理業者のみならず、賃貸物件の貸主や借主となりうる者の共通認識としていくことが必要であろう。このことは、単に事故物件化に伴う貸主側のリスクを回避するというだけにとどまらず、現状では賃貸物件への入居が困難である一人暮らし高齢者の住まいの確保にとっても極めて有益であるということに留意しなければならない。

(2) 「孤独死」と「事故物件」

しばしば賃貸住宅内で以前に「孤独死」があったことをもって、当該物件は「事故物件」であるとされることがある。しかしそもそも「孤独死」や「事故物件」の概念や対象について、法令上の定義はなく、取引通念上も一義的な解釈は存在しない。

賃貸住宅は、そこに人が居住等し生活をする以上、そこで「死」という事実が発生することは不可避である。とくに最近では、高齢社会の進展や、「自宅で最期を迎える」ことを希望する者が増

えており、その一方で、築年数が経過した物件が増加していることを踏まえれば、「賃貸住宅で『死』という事実が発生すること」は、通常にありうるということを基本としなければならない。

そうすると、一般用語として「事故」とは「思いがけず起こった悪い出来事。支障」などを意味するものとされていることからすれば、賃貸住宅内で以前「死」があったという事実があり、それが一人暮らしの者であったからといって、そのことのみをもってただちに「事故物件」となると考えることはできない。まずはこの点をしっかりと確認する必要がある。

（３）心理的瑕疵の考え方

現在「事故物件」とされたものに係る取扱いとして、当該物件を新しく借りようとする者への説明告知の必要性やその際の賃料条件の設定のあり方などが論じられることがあるが、これは、法令上の「心理的瑕疵」の問題と類似性を有する。

「心理的瑕疵」とは、裁判例では、「目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥」であるとされる。そして、一般的に心理的瑕疵の特徴として、その対象となる事情は、個々の当事者、個々の物件（所在地や入居者の構成、周辺環境等）ごとに異なること、時の経過によって薄れてゆくものと評価されることが挙げられる。また、契約時に説明がなく後日借主が知ることによる精神的ダメージなどを踏まえ、後日借主が知る可能性の程度も瑕疵判断の一つの要因であるとの指摘もある。さらに、そもそも「瑕疵」とは物件が通常有すべき性能・価値の欠如を意味するものである以上、その要因となる事実、賃貸物件一般にありうるものではなく、特定の物件において特別に生じうるものであること（特殊な事案であること）も必要である。

そうすると、賃貸住宅内で一人暮らしの者の「死」という事実が存在することが通常ありうるという前提に立てば、そのことだけをもって「心理的瑕疵」に該当すると評価することはできない。発見に至る経緯や後日借主が知る可能性などの「プラスアルファの要素」があるときに限り、心理的瑕疵と評価すべきであるということになろう。また、心理的瑕疵と評価される場合であっても、一定の期間経過後は、当該瑕疵は消滅するということになる。賃貸住宅内で孤独死があった場合と「事故物件」との関係についても、以上のような考え方を参考に整理をし、説明告知のあり方を論ずることが適切であろう。

（４）説明・告知のあり方に関する考え方の整理

以上の観点を踏まえ、孤独死があった場合の説明・告知のあり方について次のように考え方を整理した。

【考え方】

- ① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。
- ② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。
- ③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。
- ④ 媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上

記②③と同等の取扱いをするものとする。

【コメント】

①について

もっぱら生活の本拠として使用されている賃貸住宅内で「死」という事実が発生することは、通常にありうることであるとの前提に立てば、賃貸住宅内で以前「死」という事実があり、それが一人暮らしの者であったからといって、そのことのみをもってただちに心理的瑕疵が生じ、事故物件化するものと考えすることはできない。したがって、孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものと整理した。

②について

ただし、遺体の臭気等が近隣にも及び、近隣から入居者の状況につき疑念が生じたような場合には、次の借主の入居後に近隣から指摘を受けて当該事実を認識することによって心理的瑕疵となり、説明・告知のあり方につき紛争となる可能性がある。したがって、近隣から、臭気等により物件内で入居者の異変の可能性が指摘された後に孤独死が発覚した場合には、当該紛争を回避する観点から、例外的に、説明・告知をする必要があるものと整理した。

③について

心理的瑕疵は時の経過により薄まるものであることから、自殺に係る裁判例などを踏まえ、②で説明・告知の必要があると整理したケースでも、その対象は原則として次の借主に限られ、次の借主が当該物件において想定される通常の契約期間（契約期間２年であれば２年間）居住すれば、その次に借主になろうとする者に対する説明・告知は不要になるものと整理した。

④について

宅建業者は、孤独死の存在やその発見の経緯に関しては、貸主や管理業者から示される情報に依拠せざるを得ない。また、宅建業者は、一般的に、当事者が賃貸借契約をするか否か等を判断するうえで重要な事実につき、調査し説明すべき義務があるとされるが、媒介業者の説明・告知義務は、あくまでも善管注意義務・誠実義務に基づくものであることから、宅建業者が、当該不動産に係る容易に知り得ないあらゆる事実について調査してその情報を収集し、これを説明・告知すべきものと解するのは相当ではない。さらに、したがって媒介業者は、業者としての通常の注意に基づく調査によって当該事実を知った場合（具体的には、貸主や管理業者から当該情報の開示を受けた場合や、当該事実がメディア等で取り上げられた場合など）に限り、②③の取扱いとなるものと整理した。

（出典）「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書（R2.3）」

なお、国土交通省においては、心理的瑕疵に係る適切な告知、取扱いにかかるガイドライン策定のため、令和２年２月に、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を設置した。全宅連においても委員を派遣するとともに、上記研究成果を踏まえて、意見具申を行っている。同検討会は、令和３年３月末時点においては検討中である。

（２）国土交通省による「残置物の取り扱いについて」に基づいた対応

第２章の「（４）残置物処理（18 ページ）」でも触れたが、孤独死があった場合、その者が所有する財産（残置物）が賃貸物件内に残っている場合、これも相続の対象となることから、賃貸借を終了させても貸主や管理業者が速やかに処分等することができないことが実務上の大きな課題であることが明らかとなった。

これに関して、国土交通省と法務省は、単身の高齢者が住居を賃借する事案において、賃借人の死亡時に居室内に残された動産（残置物）を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で①賃貸借契約の解除及び②残置物の処理を内容とした死後事務委任契約を締結する方法について検討し、令和３年１月に「残置物の処理等に関するモデル契約条項（案）」に関する意見募集を行った。

4. まとめ

「高齢者」や「障害者」等であることだけを理由に、賃貸住宅への入居を拒んでいけないのはもちろんのことである。しかし、人口が右上がりの時代には、「高齢者」を始めとする住宅確保要配慮者に対して、賃貸住宅の斡旋を積極的に行なわなくても賃貸経営が成り立っていた。しかし、人口減少、高齢化社会を迎え、高齢者のマーケットは大きくなり、むしろ今後有望なマーケットとして積極的にとらえるべき状況になってきた。

すでに高齢者等の住宅の斡旋について先進的な取り組みを行ってきた不動産業者は、試行錯誤しながら、見守り機器の導入や福祉サービス事業者との連携、少額短期保険の活用（53 ページ参照）等、個社で対応できることを行い、大家の協力を獲得している。

さらに、国土交通省も、新たなセーフティネット法の策定（36 ページ参照）や終身賃貸借制度の改定（56 ページ参照）等の施策を打ち出している。

一方で、個社での対応には限界がある課題も存在する。特に「孤独死が事故物件化すること」や「残置物や賃借権が相続することへの対応」は個社では対応できない課題としてあげられる。そこで、前者については、本研究会で「孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方の整理（事故物件の定義の策定）」するとともに、国土交通省もそのガイドライン作りを行っている。また、後者についても同様に国土交通省等による「残置物の処理等に関するモデル契約条項」案の検討が進められている。

本研究会では、この3年間の研究の内容をふまえて、「宅建業者・管理業者向け高齢者の入居支援ガイドブック（超高齢社会が来る!）」の改訂版を作成予定である。このガイドブックを活用して多くの不動産業者が、高齢者の住宅の斡旋に積極的に関わり、高齢者を含む住宅確保要配慮者が、容易に賃貸住宅で生活する社会の実現に寄与することが期待される。

【参考資料】

5. 国の施策：新たなセーフティネット法

5－1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）」は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として、平成 19 年に成立し、同法に基づき、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」が策定された。

住宅確保要配慮者については、例えば単身高齢者について今後 10 年間で 100 万世帯の増加が見込まれるなど、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっている。一方、住宅ストックの状況については、空き家等が多く存在し、引き続き増加することが見込まれており、こうした空き家等の有効活用が課題となっている。

このような背景を踏まえ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度の創設、住宅確保要配慮者居住支援法人の指定等の措置を講ずる必要があることから、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案（新セーフティネット法）」が平成 29 年 2 月 3 日に内閣提出法案として衆議院に提出され、同年 4 月 26 日に法律第 24 号として公布、同年 10 月 25 日に施行された。主な改正点は以下 3 点である。

（1）登録制度の創設

賃貸住宅の賃貸人の方は、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こととなった。都道府県等は、登録された住宅の情報を住宅確保要配慮者等に提供し、その情報を見て住宅確保要配慮者が入居の申込ができるという仕組みである。

なお、住宅確保要配慮者とは、「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯」と定められている。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が 15 万 8 千円以下の世帯となる。子育て世帯は、18 歳未満の子供がいる世帯であるが、18 歳となった子どもが年度末に至るまでの間も子育て世帯として扱われる。これらに加えて、省令において、外国人などが定められている。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる（例え

ば、新婚世帯など)。

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る。登録の基準等は以下のとおりである。

表 5-1 登録の基準等

項目	基準等
各戸の床面積	・25 m²以上 ・共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の場合は専用居室を9 m²以上、また、住宅全体の面積が「15 m²×居住人数+10 m²以上」 （出典）法施行規則第11条及び国土交通省告示第941号
構造	・消防法（昭和23年法律第186号）若しくは建築基準法又はこれらの法律に基づく命令若しくは条例の規定（□に規定する規定を除く。）に違反しないもの ・地震に対する安全性に係る建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するもの又はこれに準ずるもの （出典）法施行規則第12条第1項
設備	・各戸が台所、便所、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。 【共同居住型賃貸住宅の場合】 ・共同居住型賃貸住宅の共用部分に、次に掲げる設備等が備えられていること。ただし、共同居住型賃貸住宅の各専用部分に、次に掲げるいずれかの設備等が備えられている場合にあつては、共用部分に当該設備等を備えることを要しない。なお、共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、共同居住型賃貸住宅の入居者が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。 居間／食堂／台所／便所／洗面設備／浴室又はシャワー室／洗濯室又は洗濯場 ・少なくとも共同居住型賃貸住宅の入居者の定員を5で除して得た数（一未満の端数があるときは、これを切り上げた数）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室が備えられていること又はこれと同等以上の機能が確保されていること。 （出典）法施行規則第12条第2項及び国土交通省告示第941号
入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲	・特定の者について不当に差別的なものでないこと ・入居することができる者が著しく少数となるものでないこと ・その他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること （出典）法施行規則第13条
家賃その他賃貸の条件	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること （出典）法施行規則第14条

（出典）「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書（H31.3）」

登録の際には、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能である。例えば、「障害者の入居は拒まない」として登録したり、「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」として登録したりすることができる。なお、長屋や集合住宅については、住戸単位で登録が可能となっている（住戸ごとに登録申請が必要）。

この登録基準については、地方公共団体が供給促進計画を定めることによって、強化・緩和をすることが可能である。

現在、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会によって、「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイト」が運営されている。令和3年3月末時点での総登録件数は52,592件、総登録戸数は393,793戸となっている。



HOME	制度について知る	住宅登録事業者の方へ	お問い合わせ	よくあるご質問
------	----------	------------	--------	---------

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



北海道・東北	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県		
	[7196]	[1953]	[7482]	[10405]	[102]	[5215]	[14588]		
関東	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	山梨県	長野県
	[6649]	[931]	[4591]	[43549]	[34369]	[40141]	[9683]	[387]	[856]
北陸・中部	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	新潟県	富山県	石川県	福井県	
	[276]	[29573]	[57351]	[408]	[5557]	[645]	[278]	[110]	
近畿	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県			
	[206]	[5968]	[35490]	[23149]	[1449]	[198]			
中国・四国	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県
	[1641]	[331]	[6304]	[76]	[883]	[102]	[12567]	[201]	[14]
九州・沖縄	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	
	[6903]	[16]	[75]	[15147]	[446]	[35]	[193]	[11]	

総登録件数 52,592 件 総登録戸数 393,793 戸 県名下部の数字…[全戸数]



居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について

居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

お知らせ 全て表示

2021.02.02
公開仕様変更一覧を掲載しました。

2021.01.13
公開仕様変更一覧を掲載しました。

2020.12.11
公開仕様変更一覧を掲載しました。

2020.12.04
サイト閲覧に関するお詫びとお

図 5-1 セーフティネット住宅情報提供システムの画面
(URL) <https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

（２）登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

新たな住宅セーフティネット制度では、①登録住宅の改修への支援と、②入居者の負担を軽減するための支援、が用意されている。

①登録住宅の改修への支援

国土交通省は、住宅確保要配慮者向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を支援する「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」を創設した。なお、事業の対象となるためには要件を満たす必要がある。

表 5-2 改修費補助の概要

	国による直接補助	地方公共団体を通じた補助
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	○共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事 ○居住のために最低限必要と認められた工事 ○居住支援協議会等が必要と認める改修工事（防火・消火対策工事を含む（一部の協議会を除く）） ※上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
補助率	国 1/3	国 1/3 + 地方 1/3
補助限度額	国費限度額：50 万円／戸 ※共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合 100 万円／戸	
入居対象者	○子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ○低額所得者（月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下） ○被災者世帯 等	○子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等（月収 38.7 万円（収入分位 70%）以下） ○低額所得者（月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下） ○被災者世帯 等
家賃	○公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 例：東京都文京区 6.7 万円、大阪市 6.4 万円、静岡市 5.4 万円、青森市 4.4 万円	○近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること
その他主な要件	○要配慮者専用住宅としての管理期間が 10 年以上であること。 ○情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

（出典）「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書（H31.3）」

②入居者負担の軽減

登録住宅の入居者への経済的支援としては、家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助がある。いずれも、入居者を住宅確保要配慮者に限定した登録住宅に低額所得者が入居する場合に、地方公共団体と国が協力して補助を行うものである。

表 5-3 家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助の概要

	家賃の低廉化	家賃債務保証料の低廉化
対象世帯	大家等	家賃債務保証会社等
補助率・補助限度額	国 1/2+地方 1/2 (国費限度額：2 万円／戸・月)	国 1/2+地方 1/2 (国費限度額：3 万円／戸・年)
	※家賃と保証料に係る支援は合計して 24 万円／戸・年を限度として併用可能	
低廉化前の家賃	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	○管理開始から原則 10 年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費 240 万円を超えない場合は、最長 20 年間	—
その他の要件	○高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	—

(出典)「住宅確保要配慮者等のための居住支援に関する調査研究報告書（H31.3）」

（３）住宅確保要配慮者に対する居住支援

今回の法改正で、都道府県が、居住支援活動を行う NPO 法人等を、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証等の業務を行う居住支援法人として指定することが可能となった。

表 5-4 居住支援協議会と居住支援法人について

居住支援協議会	（住宅確保要配慮者）居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものである。 令和 3 年 3 月末時点で、全都道府県と 58 市区町村（うち東京都が 25 市区）で居住支援協議会が設置済みである。
居住支援法人	（住宅確保要配慮者）居住支援法人とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものである（住宅セーフティネット法第 40 条）。

（出典）国土交通省資料をもとに作成

生活保護受給者については代理納付に関する新たな手続きが設けられた。

また、家賃債務保証業（賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務を保証する業）については、適正に業務を行うことができる者として一定の要件を満たす業者を国に登録する制度（家賃債務保証業者の登録制度）が創設された。なお、登録事業者数は 79 社（令和 3 年 3 月末日時点）となっている。

表 5-5 家賃債務保証業者の登録制度の概要

登録の対象	家賃債務保証業を営む者 （登録規定第 6 条第 1 項各号に該当する場合は登録不可）
登録の基準	以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録 ・暴力団員等の関与がない ・安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額 1 千万円以上） ・法令等遵守のための研修の実施 ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備 ・求償権の行使方法が適切である ・相談又は苦情に応ずるための体制整備 ・法人の場合、家賃債務保証業を 5 年以上継続していること又は常務

	に従事する役員のうちに、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある ・使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等
登録の有効期間	5年間
業務適正化のためのルール	登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守 ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯 ・暴力団員等の排除 ・虚偽告知及び誇大広告の禁止 ・違約金等について消費者契約法に反する契約の制限 ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付 ・契約締結時の書面交付 ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け ・登録業者であることを表示する標識の掲示 ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理 ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

（出典）国土交通省資料をもとに作成

さらに、家賃債務保証業者や居住支援法人が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証を保険する仕組みも創設された。

なお、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）も平成29年10月25日から家賃債務の保証を対象とした保険を開始している。

表 5-6 住宅金融支援機構の保険商品の概要

保険の利用者	・国の家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者 ・都道府県知事に指定された住宅確保要配慮者居住支援法人
対象となる家賃債務の保証	登録住宅に入居する※ ¹ 住宅確保要配慮者※ ² の家賃債務の保証 ※1 新たに登録住宅に入居すること又は既に登録住宅に入居中であり、直近1年間において家賃の滞納がないこと ※2 登録住宅に入居を拒まないとする範囲を定めた場合は、当該範囲に属する住宅確保要配慮者
保険の対象範囲	未払家賃（共益費・管理費を含む。）の保証（原状回復費用、明渡請求訴訟費用、更新料等の一時金、残置物撤去費用、早期解約違約金等は対象外）
保険事故	家賃債務保証事業者による代位弁済があり、かつ、保証委託契約の終了または登録住宅の賃借人の名義変更があること
保険金の支払時期	保険事故後に一括支払い （賃借人退去前であっても請求可能）
保険割合	7割

(補填率)	※保険金支払後、賃借人から回収があった場合は回収金の7割を納付
保険金の額 (JHFが支払う 金額)	家賃債務保証事業者が代位弁済した金額の7割 ※家賃債務保証の開始日における月額家賃の12か月分×7割(8.4か月分)または100万円のいずれか小さい額が限度
保険期間	保証の開始日から保証委託契約終了日または名義変更日まで
保険料及び 支払時期	家賃月額に10%(保険料率)※を乗じた金額を保険付保時に1回のみ支払い ※令和3年度は本来の保険料率である25%から引き下げを実施
代位	保険金支払後、機構は保険代位しない(=非代位)
連帯保証人	不要(緊急連絡先を届出させることは可能)

(出典) 独立行政法人住宅金融支援機構資料をもとに作成

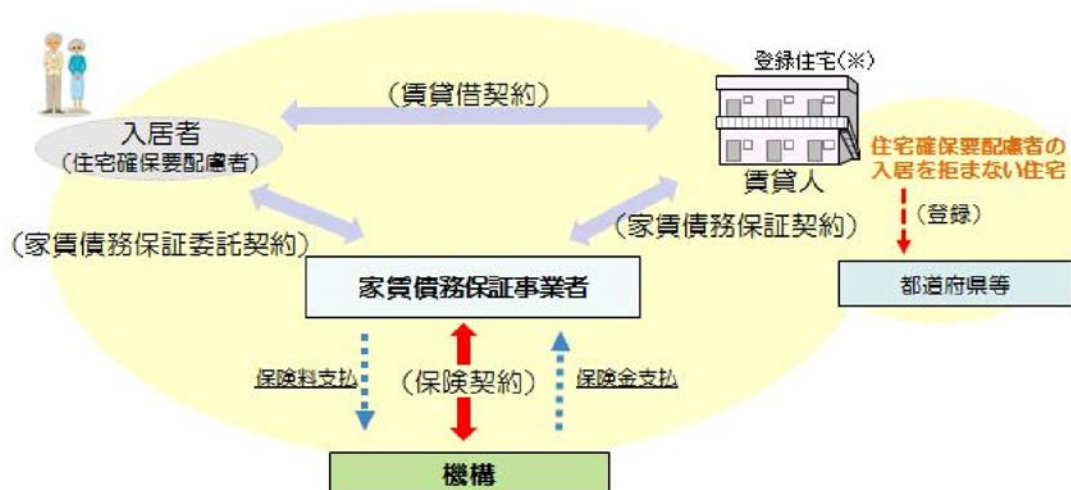


図 5-2 制度のイメージ

(出典) 独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ

5－2．高齢者を支援する制度

（１）高齢者支援に関する主な法律

老人福祉法が制定される以前の日本の高齢者福祉施策は、生活保護法に基づく養老施設への収容保護が中心であったが、高齢者を取り巻く環境が変化したことを受けて、1963 年（昭和 38 年）に高齢者の心身の健康の保持や生活の安定を目的として老人福祉法が制定された。1970 年代半ばまでは施設の整備に重点が置かれていたが、以降、在宅福祉への認識が高まり、在宅福祉施策の充実が図られた。

1990 年（平成 2 年）に老人福祉法の一部が改正され、福祉サービスは住民に身近な市区町村において実施することを基本とする体制が整備された。

1990 年代に入り、急速に高齢化が進展したこと、また核家族化が進行したこともあり、高齢者の介護が社会的な問題となってきたため、高齢者の介護を社会全体で支える仕組みが必要となり、1997 年（平成 9 年）に介護保険法が制定され、2000 年（平成 12 年）4 月から施行された。

現在、高齢者を取り巻く問題に対して多方面からの施策が実施されている。

表 5-7 高齢者支援に関する主な法律

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）・社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）・厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）・国民年金法（昭和 34 年法律第 141 号）・老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）・高齢者等の雇用の安定等に関する法律（昭和 46 年法律第 68 号）・高齢者の医療の確保に関する法律（昭和 57 年法律第 80 号）・福祉用具の研究開発及び普及の促進に関する法律（平成 5 年法律第 38 号）・介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）・高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）（平成 13 年法律第 26 号）・高齢者虐待の防止、高齢者の擁護者に対する支援等に関する法律（平成 17 年法律第 124 号）・高齢者、障害者等の移動度の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号） |
|---|

(2) 社会福祉法

社会福祉法は、社会福祉を目的とする事業の全分野における共通的基本事項を定め、社会福祉を目的とする他の法律と相まって、福祉サービスの利用者の利益の保護及び地域における社会福祉（以下「地域福祉」という。）の推進を図るとともに、社会福祉事業の公明かつ適正な実施の確保及び社会福祉を目的とする事業の健全な発達を図り、もって社会福祉の増進に資することを目的として制定された。

この法律により社会福祉協議会や福祉事務所等が規定されている。また、国・地方公共団体、社会福祉法人が経営する養護老人ホームや特養老人ホーム等は第一種社会福祉事業の対象事業であり、老人居宅介護等事業や老人デイサービスセンター等は第二種社会福祉事業の対象事業となっている。

(ア) 社会福祉協議会

社会福祉協議会は、民間の社会福祉活動を推進することを目的とした営利を目的としない民間組織であり、「全国社会福祉協議会（社会福祉協議会の連合会・中央組織）」、「都道府県社会福祉協議会」、「政令指定都市社会福祉協議会」、「市区町村社会福祉協議会」に分かれて活動を行っている。

社会福祉協議会の主な業務は以下のとおりである。

表 5-8 社会福祉協議会の主な業務内容

【市町村社会福祉協議会・政令指定都市社会福祉協議会の業務】

- ・住民の地域福祉活動の支援
- ・ホームヘルプサービスやデイサービスなど福祉・介護サービスの実施
- ・行政など公的機関からの委託事業の実施（福祉・保健サービス、福祉施設の運営・管理等）
- ・福祉サービス利用の相談窓口
- ・障害者や高齢者の見守り活動の推進
- ・福祉教育の推進
- ・民生委員・児童委員協議会の運営等

【都道府県社会福祉協議会の業務】

- ・市町村社会福祉協議会が取組む業務中、広域の見地から行うことが適当なもの
- ・従事者の養成・研修
- ・経営者の指導・助言
- ・市町村社会福祉協議会相互の連絡・事業調整

(イ) 福祉事務所

福祉事務所は都道府県および市（特別区を含む）に設置が義務づけられている。なお、町村については任意設置となっている。

表 5-9 福祉事務所の設置状況

都道府県	市（特別区を含む）	町村	合計
206	999	45	1,250

（出典）厚生労働省ホームページ（令和 2 年 4 月 1 日時点）

福祉事務所では、「生活保護法」、「児童福祉法」、「母子及び父子並びに寡婦福祉法」、「老人福祉法」、「身体障害者福祉法および知的障害者福祉法」からなる福祉六法に定める援護、育成、更生の措置、さらには生活保護受給者などを狙った貧困ビジネスの実態調査・指導に関する事務などを所管している。

福祉事務所には所長や事務職員のほか、査察指導員（スーパーバイザー）や現業員（ケースワーカー）が配置されている。

(ウ) 介護保険法

介護保険法は、加齢に伴って生ずる心身の変化に起因する疾病等により要介護状態となり、入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練並びに看護及び療養上の管理その他の医療を要する者等について、これらの者が尊厳を保持し、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、必要な保健医療サービス及び福祉サービスに係る給付を行うため、国民の共同連帯の理念に基づき介護保険制度を設け、その行う保険給付等に関して必要な事項を定め、もって国民の保健医療の向上及び福祉の増進を図ることを目的として制定された。

介護保険の加入者には第 1 号被保険者（65 歳以上）と第 2 号被保険者（40 歳から 64 歳まで）の分類がある。保険料の支払い義務はどちらにもあるが、サービスの対象者（受給者）は、原則として第 1 号被保険者だけである（第 2 号被保険者は老化に起因する疾病（指定の 16 疾病）により介護認定を受けた場合に限りサービスの対象）。要介護認定されると、介護保険で以下サービスを受けることが可能となる。

表 5-10 介護保険で受けられるサービス

受けられるサービス		内容
居宅介護支援		・ケアプランの作成 ・家族の相談対応 等
居宅サービス	訪問型サービス	・訪問介護 ・生活援助 ・身体介護 ・訪問看護 ・訪問入浴介護 ・訪問リハビリテーション ・居宅療養管理指導 ・定期巡回・随時対応型訪問介護看護
	通所型サービス	・デイサービス ・デイケア ・認知症対応型通所介護
	短期滞在型サービス	・短期入所生活介護 ・短期入所療養介護
施設サービス		・特別養護老人ホーム（特養） ・介護老人保健施設（老健） ・介護療養型医療施設 ・介護医療院
福祉用具に関するサービス		・介護ベッド、車イスなどのレンタル ・入浴・排せつ関係の福祉用具の購入費の助成
住宅改修		・バリアフリー化等の工事費用に補助金が支給（最大 20 万円まで）

（出典）厚生労働省老健局資料をもとに作成

介護保険サービスを利用するには要支援・要介護認定が必要となる。要支援が出た場合は地域包括支援センターに相談し、要介護が出た場合はケアマネージャーに相談するのが一般的である。

ケアマネージャーは要介護者や要支援者の人が自立した日常生活を営むのに必要な援助に関する専門的知識・技術を有するものとして介護支援専門員証の交付を受けた者であり、介護の計画書であるケアプランを本人や家族の希望を聞きながら作成したり、市町村・サービス事業者・施設等との連絡調整を行ったりする。

表 5-11 ケアマネージャーの業務概要

	居宅における業務	施設等における業務
業務概要		
就業場所	・居宅介護支援事業所（ケアマネ事業所） ・介護予防支援事業所（地域包括支援センター）	・介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム） ・介護老人保健施設 ・介護療養型医療施設 ・特定施設入居者生活介護（有料老人ホーム等） ・認知症対応型共同生活介護 ・小規模多機能型居宅介護 ・複合型サービス 等

（出典）厚生労働省老健局資料をもとに作成

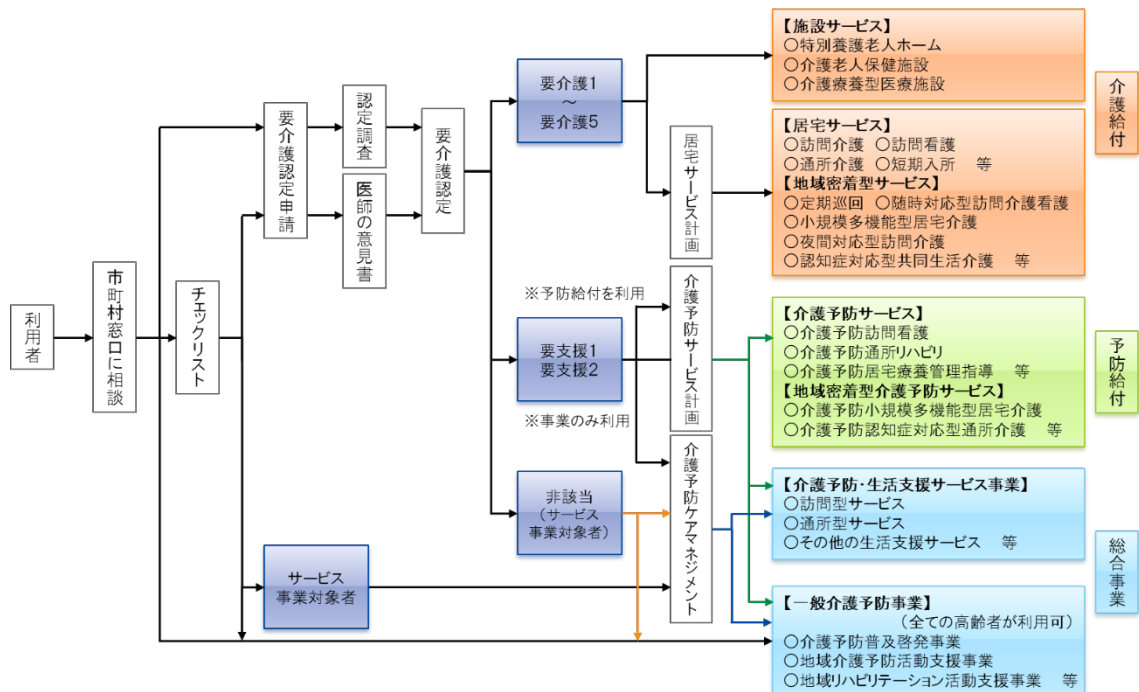


図 5-3 介護サービスの利用の手続き

（出典）厚生労働省老健局資料をもとに作成

6. 入居者情報シート（例）

【記入日： 年 月 日】 ※「入居申込書」を補足する様式として活用・保管してください。
 （別途、更新情報がある場合チェック⇒□）

入居者情報 共有シート

【1. 基礎情報】

入居者	フリガナ	物件名	入居物件名
	氏名		住所
	国籍(言語)		

【2. 親族等 緊急連絡先情報】 ※入居申込書に記入した緊急連絡先以外の情報がある場合は記入してください。

親族・友人等	フリガナ	連絡状況	☐ ある程度連絡している
	氏名		☐ 1年に1回程度
	住所 都・道・府・県 市・区		☐ 1年以上連絡していない
	電話 () - 間柄		

【3. 健康状態等】

健康状態	☐ 良好 ☐ 治療中⇒(☐ 通院 ☐ 往診 ☐ その他())		
病名(持病等)	医療機関 (かかりつけ医)		

【4. 介護・障害者支援サービスに関する情報】 ※現在、利用されているサービス等がある場合は記入してください。

介護サービス	☐ 利用あり ・ ☐ なし	障害者支援サービス	☐ 利用あり ・ ☐ なし
要介護度 (該当を○で囲ってください)	(要支援) 1・2 (要介護) 1・2・3・4・5	障害手帳種類 (該当を○で囲ってください)	身体障害者手帳・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳
事業所名等	居宅介護支援(ケアマネ)事業所名・通所施設名等	利用状況	サービス日程等 (訪問 ・ 通所) ☐ 毎週 (曜日) ☐ 第 週 (曜日)
	電話 () -		

【5. 区役所・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報】 ※これまでに利用・相談等したことがある場合は記入してください。

区役所	☐ 高齢・障害課 ☐ 保健課(受給中 年 月～) ☐ 地域みまもり支援センター ☐ その他()	地域包括支援センター	センター名
支援団体等	支援団体名	障害者相談支援センター	センター名

【6. その他】 ※上記以外に、関係者にお伝えしたことや心配な点(ご家族の状況など)がありましたら自由に記入ください。

●記入された個人情報等は次の目的にのみ使用し、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 共有シート」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)

※不動産店記入欄
取扱不動産店
(電話・FAX)

(川崎市居住支援協議会 2017年3月版)

図 6-1 川崎市居住支援協議会の「入居者情報 共有シート」

(出典) 川崎市居住支援協議会

入居者情報あんしんシート									
※記載した情報に変更があった場合には、本シートを提出した物件の大家さん又は不動産事業者へお申し出ください。						作成日	年 月 日		
						更新	年 月 日		
基本 情報	ふりがな					【外国人の場合】 国 籍：() 言 語：() 対応可能な言語：()			
	氏 名								
	入居物件								
○連帯保証人や緊急連絡先、その他親族などの関係者の連絡先を記入してください。									
連 絡 先 情 報	①	氏 名			電話番号				
		住 所			間 柄	☐ 連帯保証人 ☐ 緊急連絡先 ☐ 親族() ☐ その他()			
	②	氏 名			電話番号				
		住 所			間 柄	☐ 連帯保証人 ☐ 緊急連絡先 ☐ 親族() ☐ その他()			
	③	氏 名			電話番号				
		住 所			間 柄	☐ 連帯保証人 ☐ 緊急連絡先 ☐ 親族() ☐ その他()			
○通院先や利用している福祉制度（介護保険サービス・障害福祉サービス等）を記入してください。									
医 療 ・ 福 祉 制 度 に 関 する 情 報	医 療 機 関 (かかりつけ医)	名 称			診 療 科				
		住 所			電話番号				
	利用中の制度	☐ 介護保険サービス ☐ 障害福祉サービス ☐ その他()							
	障害者手帳	手帳種別	☐ 身体障害 ☐ 知的障害 ☐ 精神障害		等 級	級			
	介護保険 サービス情報	◎ケアマネージャー			担当者名				
		事業所名			電話番号				
	障害福祉 サービス情報	◎指定相談支援事業所などの支援機関			担当者名				
		事業所名			電話番号				
	生活保護制度	実施機関	区・支所		担当者名				
		電話番号							
○福祉制度に関する情報以外に支援を受けている団体等がある場合に記入してください。									
そ の 他 支 援 に 関 する 情 報	機関・団体①	名 称			担当者名				
		電話番号			支援内容				
	機関・団体②	名 称			担当者名				
		電話番号			支援内容				
○見守り体制や福祉サービス等の利用状況を記入してください。									
月	火	水	木	金	土	日	利用サービス	電話番号	担当者名
<同意欄> 記入した個人情報等については、私の居住支援を実施する目的の範囲で、物件の大家さん・不動産事業者のほか、本シートに記載されている関係者の間で共有されることに同意します。 本人署名 _____									
名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会 2019.1 Ver.1.0									

図 6-2 名古屋市居住支援協議会の「入居者情報あんしんシート」

（出典）名古屋市居住支援協議会

7. 居住支援協議会

高齢者だけでなく、障害者や外国人、子育て世帯等が民間賃貸住宅への入居を希望する際、まずは地元の居住支援協議会にアプローチすることが望ましい。

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第51条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものである。

令和3年3月末時点で、全都道府県と58市区町村（うち東京都が25市区）で居住支援協議会が設置済みである。

表 7-1 都道府県以外の居住支援協議会の名称

北海道札幌市	北海道旭川市	北海道本別町	秋田県横手市	山形県鶴岡市
埼玉県さいたま市	千葉県千葉市	千葉県船橋市	東京都千代田区	東京都新宿区
東京都文京区	東京都台東区	東京都江東区	東京都品川区	東京都大田区
東京都世田谷区	東京都中野区	東京都杉並区	東京都豊島区	東京都北区
東京都板橋区	東京都練馬区	東京都足立区	東京都葛飾区	江戸川区
東京都八王子市	東京都府中市	東京都調布市	東京都町田市	東京都日野市
東京都狛江市	東京都多摩市	東京都西東京市	神奈川県横浜市	神奈川県川崎市
神奈川県鎌倉市	長野県小海町	岐阜県岐阜市	愛知県名古屋市	愛知県岡崎市
愛知県瀬戸市	京都府京都市	京都府宇治市	大阪府豊中市	大阪府岸和田市
兵庫県神戸市	兵庫県宝塚市	兵庫県姫路市	広島県広島市	徳島県東みよし町
愛媛県東温市	福岡県北九州市	福岡県福岡市	福岡県大牟田市	福岡県うきは市
熊本県熊本市	熊本県合志市	鹿児島県徳之島町・天城町・伊仙町		

（出典）国土交通省ホームページをもとに作成

ここでは、2016年6月30日に設立した川崎市居住支援協議会の取組みについて紹介する。

川崎市居住支援協議会の構成員は「不動産関係団体」と「居住支援団体」と「川崎市」となっており、高齢者・障害者・外国人・子育て世帯に対して、住まい探し・居住継続・退去手続等の支援を行っている。

川崎市居住支援協議会では、前述の「入居者情報 共有シート」を作成するとともに、住宅確保要配慮者への物件提供に対する家主や不動産事業者の不安軽減を目的に、居住中及び退去時に必要となる手続きやポイント、参考事例等について整理した不動産事業者・家主向け「住宅確保要配慮者」居住支援ガイドブック（2018年3月）を作成している。

入居者に関する支援体制を知ろう！

支援体制イメージ図

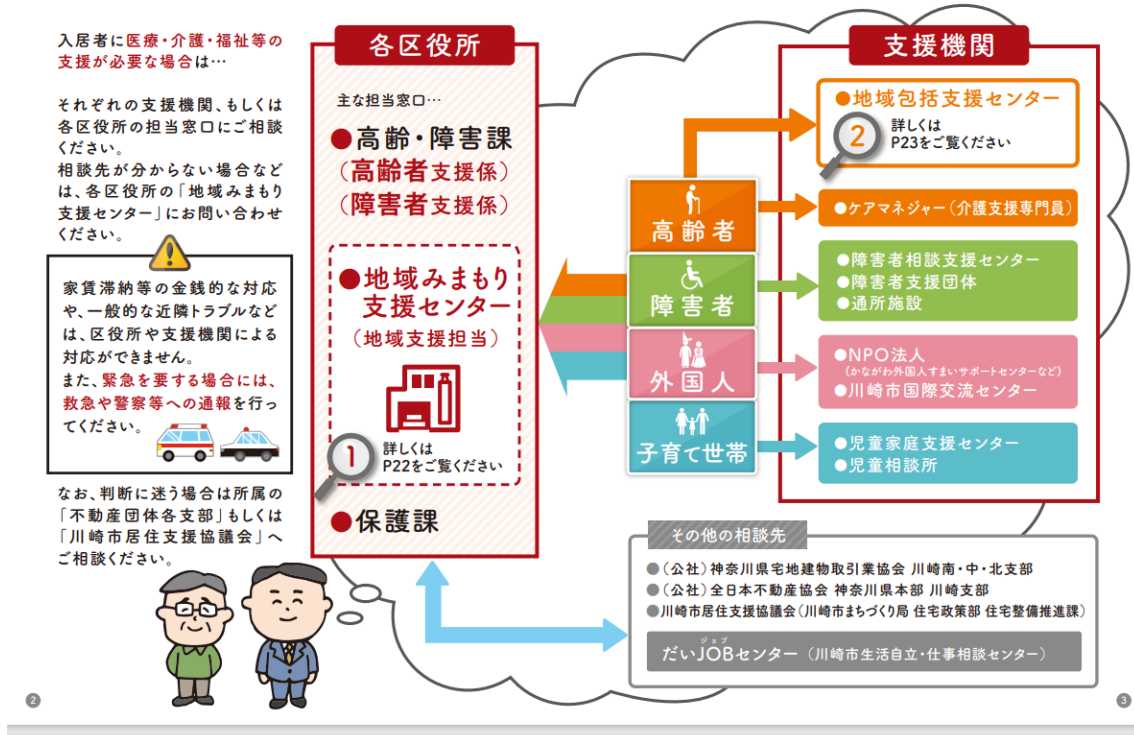


図 7-1 川崎市居住支援協議会支援体制（イメージ図）

（出典）不動産事業者・家主向け「住宅確保要配慮者」居住支援ガイドブック

また、民間賃貸住宅を借りようとする際、家賃などを支払うことができるにもかかわらず、保証人がいないために、住宅を借りられない場合に、川崎市が指定する家賃債務保証会社が滞納家賃や原状回復費等の金銭的な保証を行うほか、川崎市や支援団体などが、言葉の違いによるトラブル発生時の通訳派遣や入居者の見守りなどを行う「川崎市居住支援制度」を構築している。

表 7-2 川崎市居住支援制度の概要

対 象 者	高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯など
要 件	・給与、年金などの安定した収入や生活保護費で家賃等の支払ができる方 ・自立した生活ができる方 ・国内に在住している親族等の緊急連絡先（連帯保証人とは異なり、連帯して債務を負うものではありません）を確保できる方
利 用 者 負 担	・月額家賃に共益費を加えた額の 35%が 2 年分の保証料（最低保証料は 1 万円） ・2 年間の特約付火災保険に加入
保証内容	・滞納家賃及び遅延損害金（家賃の 7 カ月を限度） ・原状回復費及び残置家財等の処分費用（家賃の 3 カ月を限度）
備 考	・利用するためには、所属している不動産団体を通じて「協力不動産店」になる必要がある。

（出典）不動産事業者・家主向け「住宅確保要配慮者」居住支援ガイドブック

8. 少額短期保険

借主は、賃借している部屋で火災を起こしてしまった場合、借主に重大な過失がなければ、隣家等の損害に係る不法行為による損害賠償責任（民法第 709 条）は負わなくてよいこととされている（失火ノ責任ニ関スル法律（明治 32 年法律第 40 号）（以下「失火責任法」という。）。

しかし、失火責任法は、債務不履行による損害賠償責任（民法第 415 条）については適用除外の対象とはしていない。従って、仮に、借主が火災を起こして建物に損傷等を与えた場合、借主は貸主に対して債務不履行による損害賠償責任を負うこととなる。また、火災以外の原因により建物等を損傷した場合には、借主は貸主に対し、善管注意義務や目的物返還義務、原状回復義務などを負っていることから、借主は貸主に生じた損害を賠償する責めを負うとともに、原状回復を行う必要がある。このような不測の事態に備えるために、一般的には、貸主は借主に対し、借家人賠償責任補償が付いた家財保険等の損害保険への加入を契約の条件としている。

この損害保険とは別に、単身入居者の死亡に備えて、遺品整理費用や原状回復費用等に要する費用等を補償する少額短期保険の利用も有効となる。

保険業のうち、一定の事業規模の範囲内において、保険金額が少額、保険期間 1 年（第二分野については 2 年）以内の保険で保障性商品の引受のみを行う事業として「少額短期保険業」が設けられている。少額短期保険業では、保険の区分に応じて一被保険者について引受ける保険金額の上限が設けられている。

表 8-1 少額短期保険の種類と上限金額

保険の種類	上限金額
①死亡保険	300 万円以下
②医療保険（傷害疾病保険）	80 万円以下
③疾病等を原因とする重度障害保険	300 万円以下
④傷害を原因とする特定重度障害保険	600 万円以下
⑤傷害死亡保険	傷害死亡保険は 300 万円以下 （調整規定付き傷害死亡保険の場合は 600 万円）
⑥損害保険	1,000 万円以下
⑦低発生率保険 ※ 1	1,000 万円以下

※ 1 低発生率保険とは、損害保険のうち、特に保険事故の発生率が低いと見込まれるものであり、個人の日常生活に伴う損害賠償責任を対象とする保険（自動車の運行に係るものを除く）

（一社）日本少額短期保険協会の会員である少額短期保険業者は 105 事業者（R2.08.27 時点）であり、このうち、賃貸住宅向けの少額短期保険を取り扱う事業者は 51 事業者（R2.09.30 時点）、さらに、被保険者（入居者）が居室内で死亡した場合に、修理費用や遺品整理費用を支払う商品を展開している事業者は 32 事業者（R2.09.30

時点）となっている。

少額短期保険商品の例として、株式会社宅建ファミリー共済の商品について紹介する。

株式会社宅建ファミリー共済は、宅建協会の会員向け業務支援を目的に設立された少額短期保険業者であり、賃貸住宅入居者の家財保険商品として「新ハトマーク補償」と、住居内入居者死亡費用拡大特約付きの「新ハトマーク補償ワイド」の2商品を2018年7月から提供している（2013年9月から「ハトマーク補償プラス1」を提供していた実績がある）。「新ハトマーク補償ワイド」は居室内だけでなく「居室外の死亡」も補償するという特徴がある。



図 8-1 「新ハトマーク補償ワイド」の概要

（出典）株式会社宅建ファミリー共済提供資料より

新ハトマーク補償では特殊清掃費用が、新ハトマーク補償ワイドでは特殊清掃費用と遺品整理費用が保険の対象となっている。それぞれの金額は下表のとおりである。

表 8-2 各商品の限度額

	特殊清掃費用	遺品整理費用
新ハトマーク補償	30 万円	対象外
新ハトマーク補償ワイド	50 万円	50 万円

（出典）株式会社宅建ファミリー共済ホームページより作成

「特殊清掃費用」とは、「汚染除去、血液除去、腐乱液除去、腐敗液除去、消臭、消毒、害虫駆除などの居住していた住宅の原状回復や原状復旧の費用」であり、負担した金額が領収証等により明らかなものを対象としている。特殊清掃費用保険金が支払わ

れるのは、「保険契約証記載の住宅内において、被保険者の死亡を直接の原因としてその住宅について汚損等の損害が生じた場合」であり、死亡した被保険者の法定相続人、他の被保険者、賃貸借契約上の連帯保証人または賃貸借契約上の借主が負担した特殊清掃費用が対象となる。

「遺品整理費用」とは、「居住していた住宅内の遺品（家財）の廃棄処分、搬出費用等」であり、負担した金額が領収証等により明らかなものを対象としている。遺品整理費用保険金が支払われるのは、「被保険者の死亡を直接の原因としてその住宅の賃貸借契約が終了する場合」であり、死亡した被保険者の法定相続人、他の被保険者、賃貸借契約上の連帯保証人または賃貸借契約上の借主が負担した遺品整理費用が対象となる。

9. 終身建物賃貸借契約

一般的に、賃貸借契約の形式としては「普通建物賃貸借契約（普通借家契約）」と「定期建物賃貸借契約（定期借家契約）」が利用されることが多いが、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）」に基づき制定された形式である「終身建物賃貸借契約（終身借家契約）」も選択肢のひとつとなる。

終身建物賃貸借制度は、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、入居者（60 歳以上であれば誰でもなることが可能）が活着ている限り存続し、死亡時に終了する入居者本人「一代限り」の賃貸借契約を結ぶことができる制度である。しかしながら、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」等が行われた（公布・施行：平成 30 年 9 月 10 日）。

終身建物賃貸借制度の、入居者にとってのメリットとしては、

- ・ 大家（認可事業者）からの解約の申入れ事由が限定されている
- ・ 1 年以内の定期建物賃貸借により仮入居が可能
- ・ 死亡した入居者と同居していた配偶者又は 60 歳以上の親族は継続居住が可能
- ・ 前払金の保全措置がとられている

等が挙げられる。

また、大家にとってのメリットとしては、

- ・ 無用な借家契約の長期化を避けることができる
- ・ 残置物の処理等を円滑に行うことができる
- ・ 相続人への明渡し請求に伴う立退料を請求されるおそれがない

等が挙げられる。

普通借家契約と定期借家契約と終身借家契約の違いを整理すると、以下のとおりである。

表 9-1 契約方式の違い

	普通借家契約	定期借家契約	終身借家契約
契約方法	書面でも口頭でも可能	公正証書等書面による契約に限る。さらに「更新がなく期間満了により終了する」ことをあらかじめ書面を交付して説明しなければならない。	公正証書等書面による契約に限る。なお都道府県知事の認可が必要
賃貸借期間	1 年以上 (長期の制限なし)	短期長期とも制限無し	賃借人が死亡するまで
期間満了時の取扱い	賃借人が希望すれば、賃貸人に更新拒絶の正当事由がない限り、更新される	期間満了により終了し更新はない。	賃借人の死亡まで存続。
中途解約	特約があれば可能 ただし賃貸人からの解約には正当事由が必要	特約があれば可能（※賃貸人からの解約の特約を無効とした裁判例等もある）	法律が定める場合に限り解約可能
債務不履行解除	認められる	認められる	認められるが、賃料前払方式であれば家賃滞納による解除はない
賃借人の死亡時の取扱い	賃借権は相続される	賃借権は相続される。ただし期間満了により契約は終了する。	契約は終了し、相続は生じない。ただし同居配偶者等に、賃借人の死亡後の一時居住（1ヶ月）及び申し出に基づく再契約が認められる

平成 30 年の緩和の内容としては、

- ・規模及び設備の基準の緩和
- ・加齢対応構造等である構造及び設備の基準の緩和（ただし、新築の場合は変更なし）
- ・終身建物賃貸借の申請に係る添付書類の緩和

が主な内容となっている。それぞれについて、改正前と改正後の内容を比較すると、以下のとおりである。

表 9-2 規模及び設備の基準の緩和（施行規則第 33 条）

改正前	改正後
各戸が床面積 25 ㎡（共同利用の場合にあっては、18 ㎡）以上であること。ただし、市町村高齢者居住安定確保計画で別に定める場合にあってはその規模、都道府県高齢者居住安定確保計画で別に定める場合（市町村高齢者居住安定確保計画が定められている場合を除く。）にあってはその規模とすることができる。	各戸が床面積 25 ㎡（同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、18 ㎡）以上であること。ただし、居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準によることができる。
原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとするができる。	次のいずれかに該当すること。 - 原則として、各戸が台所等を備えたものであること。ただし、同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとするができる。 - 居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、国土交通大臣が定める基準を満たすものであること。

令和元年度研究会では、終身建物賃貸借制度を申請する流れを把握するために、東京都に対してヒアリングを実施した。

終身建物賃貸借制度については、認可促進を図るため、平成 30 年 9 月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部」が改正され、添付書類の削減や既存住宅におけるバリアフリー基準等の要件が大幅に緩和されたが、東京都では事業の継続性や契約内容の確認のため、土地・建物の権利関係書類や終身建物賃貸借契約書等の一部の書類については、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則に定める「その他都道府県知事が必要と認める書類」として引き続き提出を求めている。

東京都における終身建物賃貸借事業認可手続きの基本的な流れ（新築又は改良により住宅を整備する場合。整備済みの住宅は個別に相談。）は以下のとおりである。

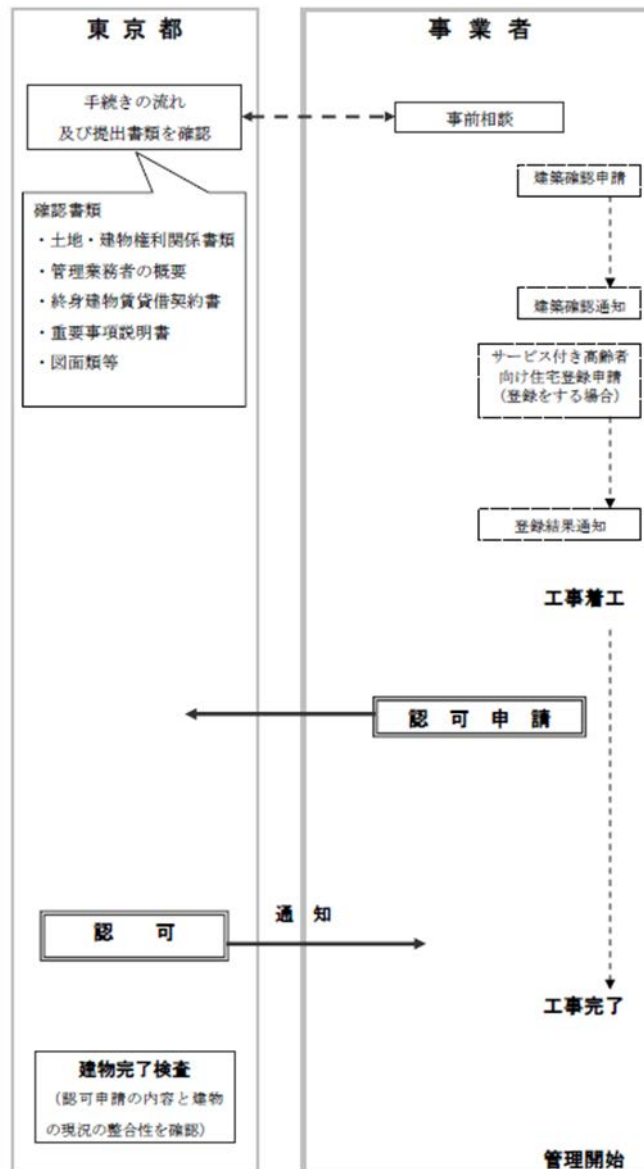


図 9-1 東京都における終身建物賃貸借事業認可手続きの流れ

(出典) 東京都ホームページ

申請段階における注意事項は以下のとおりである。

表 9-3 申請段階における注意事項

- ・ 申請者は運営事業者（法人）がほとんどであり、建物所有者や管理会社が事業者として申請するケースは少ない。
- ・ 当該住宅に対する申請者の権利関係を確認するため、認可にあたっては土地や建物の権利関係に関する書類等を必要書類としている。申請者が当該住宅を所有していない場合は、事業者と建物所有者との賃貸借契約の期間を確認し、終身建物賃貸借事業を継続して実施できるかを確認している。
- ・ 管理会社と建物所有者との契約期間については認可の要件として特に規定はない。但し、管理会社が事業者になる場合は権利関係や契約関係に関する書類の提出が必要となる。
- ・ 申請は部屋単位で行う。なお、ヒアリング実施時点（令和元年 10 月）において、戸建住宅での申請事例はない。
- ・ 申請してから認可されるまでの標準的な期間としては 20 日程度である。申請前に契約書や図面等を確認する事前相談を実施している。
- ・ 住戸面積や手すり等のハード面の基準に関しては、加齢対応構造チェックリスト及び各種図面により確認を行っている。申請時にバリアフリー工事が完了している必要はないが、工事完了後に現場検査を行い図面通りに工事が行われていることを確認している。問題があれば修正してもらい再度現場検査を行う。
- ・ 例えば、現入居者の退去後にハウスクリーニングや原状回復工事を行った際に、手すりを付けるなどの工事や終身建物賃貸借契約書を準備しておき、高齢者の入居希望者が来た時に申請することも可能である。

（出典）「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究報告書（R2.3）」

10. 高齢者見守りサービス

(1) 訪問型：日本郵便株式会社「郵便局のみまもりサービス」

日本郵便株式会社が提供している「郵便局のみまもりサービス」は、基本サービスとして「みまもり訪問サービス」と「みまもりでんわサービス」があり、オプションサービスとして「駆けつけサービス」がある。

表 10-1 郵便局のみまもりサービスの概要

	内容	料金
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 （税込・月額）
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	- オプションとして警備会社（セコム株式会社または総合警備保障株式会社）がサービスを提供 - 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

（出典）日本郵便株式会社ホームページ

(<https://www.post.japanpost.jp/life/mimamori/index.html>)

（２）カメラ型：株式会社ラムロック「みまもり CUBE」

設置する機械に、携帯電話やスマートフォンのように SIM カードが内蔵されているため、設置場所にインターネットの環境がなくても利用可能なのが特徴である。「ドアからの出入り」など、あらかじめ設定した動作を画像付きメールや音声で知らせる検知機能（オプション）や、呼びかけをすることで徘徊予防にもなる会話（呼びかけ）機能などを搭載しているのが特徴である。

サービスとして、「生活サポートサービス（無料電話で相談可能）」と「損害賠償保険（見守り対象者が賠償責任を負ったまたは交通事故にあい死亡・後遺障害となった場合を補償）」が付帯している（三井住友海上火災保険株式会社と提携している）。

月額利用料は 3,900 円から、オプション費用は月額 1,000 円となっている。



図 10-1 みまもり CUBE の端末と確認画面

（出典）株式会社ラムロック ホームページ（<https://ramrock-eyes.jp/>）

（３）センサー型：東京ガス株式会社「東京ガスのくらし見守りサービス」

「開け閉めセンサー（１台 6,000 円）」を冷蔵庫やトイレドアなどに設置することで扉の開閉を感知して、家族のスマホに通知する仕組みである。

オプションとして、もしもの時に「駆けつけ」を依頼することが可能である（全日警と別途契約が必要、駆け付け料金として１回 6,000 円/30 分が必要となる）。

なお、ふるさと納税返礼品取扱商品として１都２県の１０市町で利用可能となっている。また、初期費用の一部が東京都足立区、並びに、葛飾区で助成対象となっている（助成内容・適用条件は各自治体によって異なる）。



*駆けつけ要請後、60分以内を目安に駆けつけます。*出動1回あたりの現地対応時間は30分程度となります。
*出動費用は本サービス月額料金とあわせて東京ガスよりご請求させていただきます。

図 10-2 東京ガスのくらし見守りサービスの概要

（出典）東京ガス ホームページ

(<https://home.tokyo-gas.co.jp/service/mimamori/index.html>)

（４）配色型（宅配型）：静岡市「配食型見守りサービス」

静岡市保健福祉長寿局健康福祉部高齢者福祉課高齢者支援係では、「配食型見守りサービス」を行うことにより、認知症やうつ病等で外出が困難で、日常的に食事の準備に支障がある方を対象に、食事の配達を通して安否の確認を行い、安心した在宅生活を支援している。

表 10-2 配色型見守りサービスの概要

対象者 及び 要件	・ 日常的に食事の準備に支障のある一人暮らしの方、又は高齢者世帯で食生活に不安のある方（施設の入所、入居者は除く） ・ 要支援、要介護（※第２号被保険者含む）の認定を受けている方。又は介護予防基本チェックリストの実施結果により、要介護状態等となるおそれの高い状態にあると認められる方 ※第２号被保険者は、生活保護世帯は除きます。 * 買い物、調理が自分でできる人は原則として対象外とします。 * 原則として、二世帯住宅や同一敷地内での居住は同居とみなし、対象外となります。
内容	・ 利用回数は、月～金曜日の週５回まで、昼食又は夕食のどちらかを選択します（１日１回）。 ・ 自己負担額は、提供事業者による食事代です。 ・ 利用申請する場合は、ケアマネジャーにご確認ください。 ※６カ月間は、原則、事業者変更ができません。

（出典）静岡市ホームページ（https://www.city.shizuoka.lg.jp/000_003236.html）

（５）会話型（電話・メール）：ホームネット株式会社

ホームネット株式会社では、高齢者向け入居・居住支援サービスとして、「お元気コール」や「見まもっ TEL プラス（安否確認＋費用補償）」、「見まもっ TEL ダッシュ（安否確認＋現場確認＋費用補償）」等のサービスを提供している。

表 10-3 ホームネット株式会社の高齢者向け入居・居住支援サービス概要

サービス名	内容
お元気コール	・ 利用者の健康状態や日常生活の様子を電話で確認するサービス。 ・ 健康状態に不安等がある場合は、看護師が健康相談を行う。 ・ 電話がつかない場合、当日再度電話し、翌日にも電話し、それでも連絡がつかない場合は、指定連絡先に連絡する。
見まもっ TEL プラス	・ 週 2 回の安否確認（音声ガイダンス）の電話に対してボタンを押すことで安否を確認。操作結果を指定連絡先（家族以外でも可能）に通知。 ・ 不動産管理会社・不動産オーナーも利用可能。 ・ 利用者が自宅内で自殺、犯罪死または孤独死により死亡した場合、原状回復費用や残材家財の片付け費用として 100 万円まで費用補償 ・ 月額利用料 1,500 円、初回登録料 10,000 円
見まもっ TEL ダッシュ	・ 「見まもっ TEL プラス」に現場確認（1 回 5,000 円）をセットしたプラン。 ・ 現場確認サービスは、申込者または指定連絡先の要請を受けて対応。サービス開始にあたり居室へ入るための合鍵を預かる（預かりが確認できない場合、サービスは提供不可）。 ・ 月額利用料 1,980 円、初回登録料 15,000 円

（出典）ホームネット株式会社ホームページ

(https://www.homenet-24.co.jp/service/house/tel_dash.html)

（６）緊急時通報型：総合警備保障株式会社「HOME ALSOK みまもりサポート」

総合警備保障株式会社では、自宅の鍵を預かり、連絡が取れない時や本人から緊急通報があった場合に、近隣のガードマンが自宅に駆けつける「HOME ALSOK みまもりサポート」を提供している。

表 10-4 HOME ALSOK みまもりサポートの内容

標準	ボタンひとつで駆けつける	ボタンを押すだけで、全国 2,400 カ所の待機所から最も早く到着できるガードマンが、24 時間 365 日、迅速に駆けつけます。体調が悪くなったときや、ご高齢者様に多いご自宅での怪我など、万が一の場合に備えます。
	自宅からいつでも相談できる	相談ボタンを押すだけで、24 時間 ALSOK ヘルスケアセンターとつながります。ヘルスケアセンターには看護師資格を持つスタッフが常駐していますので、ちょっとした体調の変化もいつでも相談できるので安心です。
	緊急情報登録で、もしもの時も安心	予め、持病やかかりつけの病院などの情報を登録していただくと、救急車による搬送が必要になった場合に、駆けつけた救急隊員への引き継ぎに役立てます。
オプション	ペンダント型緊急ボタン	首から下げるタイプのペンダント型緊急ボタン。コントローラーの場所まで歩けないような緊急時にも、すぐに通報することができます。 ※家の中限定
	火災感知	キッチンや天井にセンサーを設置。火災や煙を感知すると、すぐに ALSOK が駆けつけます。
	ガス漏れ	キッチン等にセンサーを設置。ガス漏れを感知すると ALSOK が駆けつけます。
	ライフリズム	トイレのドアにセンサーを設置し、一定時間ドアが開閉されなければ、異常と判断してガードマンが駆けつけます。熱中症見守りや災害時の避難情報提供も行います。
	みまもり情報提供サービス	離れて暮らすご家族に、見守りに関する様々な情報をメールでお知らせします。ご依頼があれば ALSOK のガードマンが現場に駆けつけます。 ・安否確認（センサー） ・安否確認（ボタン） ・熱中症見守り ・徘徊等見守り、外出／帰宅通知 ・位置履歴情報の確認（徘徊見守り・災害避難時） ・緊急速報メール受信通知

（出典）HOME ALSOK ホームページ（<https://www.alsok.co.jp/person/mimamori/>）