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

平成31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

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

目　次

１．調査研究の背景と目的 3

２．住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会の開催 4

（１）第１回研究会 5

（２）第２回研究会 11

（３）第３回研究会 15

（４）第４回研究会 19

（５）まとめ 29

【資料編】 30

３．新たな住宅セーフティネット制度について 30

（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 30

（２）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業 31

（３）登録住宅の改修・入居への経済的支援 33

（４）住宅確保要配慮者に対する居住支援 35

（５）終身建物賃貸借制度 37

４．住宅確保要配慮者等に対する居住支援の状況 41

４－１．高齢者の住まいの状況について 41

（１）高齢者の世帯数推移 41

（２）将来の高齢者世帯 41

（３）高齢者の住まいの状況 42

４－２．住宅確保要配慮者等に対する居住支援の事例 43

（１）岡山県居住支援協議会「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」 43

（２）有限会社 MYJ ホーム 45

４－３．住宅確保要配慮者等に対する居住支援の課題 49

（１）高齢者世帯への民間賃貸住宅の提供について 50

（２）新たな住宅セーフティネット法について 52

（３）リスクに対応する制度・商品例 54

（参考）高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査表 56

（参考）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 59

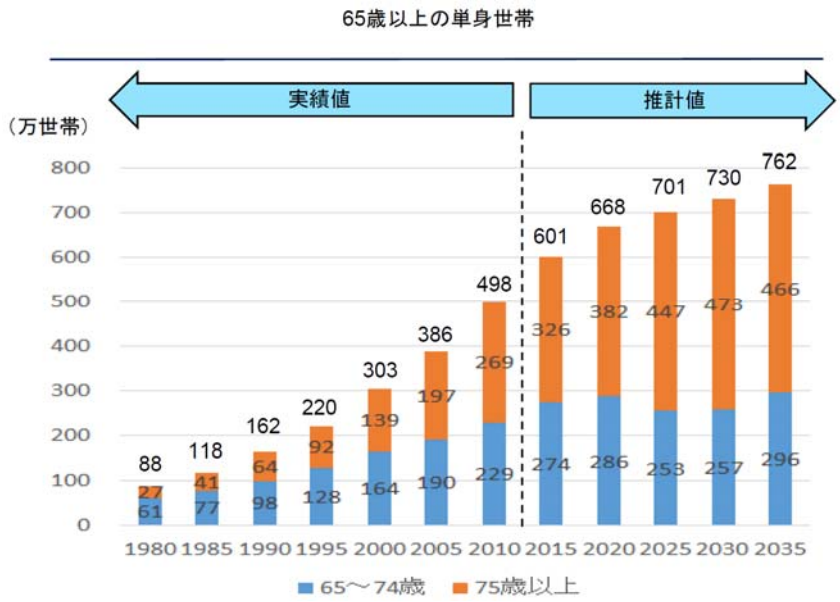
１．調査研究の背景と目的

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」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。そこで、中小不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるよう取り組み事例の収集と共有を行うと共に、より円滑に進めるために制度上の課題や必要な情報を明らかにし、その解決方法について調査研究することにした。

研究内容については以下の 3 つのテーマを掲げた。(1) 住宅確保要配慮者の範囲は、法律では①低額所得者②被災者③高齢者④障がい者⑤子どもを養育している者⑥外国人など国土交通省令で定める者、と規定されているが、対象数が多く日常的に接する機会が多い高齢者に対する住宅斡旋について、多くの不動産業者が取り組めるよう事例や方法の共有をおこなう。(2) 法律施行後、登録住宅数が伸び悩んでいる「新たな住宅セーフティネット」の制度上の課題を明らかにするとともに促進案を検討する。(3) さらに、高齢者への住宅斡旋の取り組みをより広めるために、新たに整備すべき制度の検討やツール・マニュアル等の作成を検討する。

国立社会保障・人口問題研究所が発表した 2018 年人口推計によると、65 歳以上の人口の割合は 2015 年が 26.6%（約 4 人に 1 人の割合）であるのに対し、30 年後の 2045 年には 36.8%（約 3 人に 1 人の割合）になり、75 歳以上の人口は同様に 12.8%から 21.4%に増加する。中でも単身高齢者世帯数は、2015 年は 601 万世帯であるのに対し 20 年後の 2035 年には 762 万世帯まで増加が見込まれ、しかもその増加率は東京圏を始めとした 3 大都市圏で顕著になる[1]。

図表 1-1　65 歳以上の単身世帯の推移と推移予測



（出典）国土交通省

福祉の面では、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を目的に、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後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）の構築を推進している。

このようなことから、私たち不動産業界も、高齢者に対する住宅の提供を推進していくことは最優先の課題として取り組む必要がある。

[1] 高齢者の住まいの状況についての詳細は 4-1

２．住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会の開催

住宅確保要配慮者等の居住支援に関する実態並びに課題を把握するために、「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 4 回開催した。研究会のメンバー並びに各回の議題は以下のとおりである。

図表 2-1　研究会メンバー

《座長》
佐 藤 貴 美　　弁護士

《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》
国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課
国土交通省 住宅局　住宅総合整備課
国土交通省 住宅局　安心居住推進課
（一社）全国賃貸不動産管理業協会

《協力機関》
株式会社 価値総合研究所

図表 2-2　研究会議題

	議題
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

（１）第１回研究会

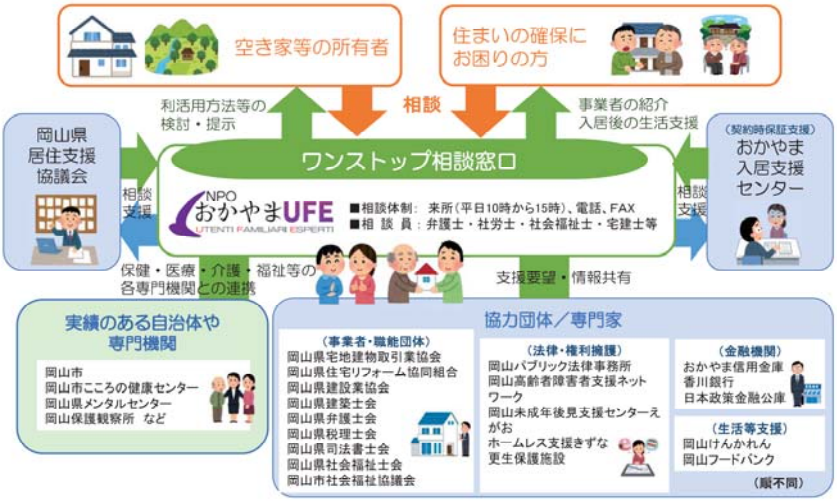
第１回研究会では、阪井委員、宮路委員、伊部委員、太田垣委員の４委員から、高齢者等の居住支援に関する取組内容、並びに現場で感じている問題点についての発表を行った。その後、国土交通省より「新たなセーフティネット制度」「終身建物賃貸借制度」の改正点等についての概要説明があり、それらを踏まえた意見交換を行った。

①各委員の取組概要について

○阪井委員（住まいと暮らしのサポートセンターおかやま）

「すまサポおかやま」では、賃貸住宅や空き家の所有者と、住宅が探せなくて困っている方のマッチング事業を行っている。岡山市や建築士、建設会社などと連携して、社会的弱者（住宅要配慮者）の方に住まいを提供。住宅に関する総合的な相談をワンストップで受け付ける体制を構築した。

図表 2-3　住まいと暮らしのサポートセンターおかやまの相談体制（概要）



- 基本的な考えとして、病院や福祉関係者が用意した家をそのまま提供するのではなくて、本当に本人が住みたい場所を用意するのが不動産業者の仕事ではないかと思う。実際に、老人ホームに入られた方から毎年年間 10～15 件ぐらいの割合で、グループホームから一般のアパートに変わりたいというお話をいただく。
- 特に精神に病を持つ方は、家族や親族の同意がないと病院から退院できないことから、20 年、30 年と長期間病院で入院したままになっているのが実態だ。やはりそういう方に対しても本人の人権を守り、住居の問題を考えるというのが本来の姿ではないかという想いで活動してきた。
- そのためには、福祉と不動産と権利擁護の 3 本柱で考えることが重要だ。
- そこで、岡山では権利擁護や高齢者・障害者の入居支援を行うネットワーク「住まいと暮らしサポートセンターおかやま（すまサポおかやま）」という組織をつくり、本人のために後見人や保佐人、金銭管理をする人、身上監護をする人等、複数人で相談を受ける体制を構築し、本人の希望に近い住宅を提供している。

○宮路委員（MYJ ホーム）

図表　2-4　ワンストップサービスの流れ

入居相談の提案	○相続シートでのアンケート（身元引受人の確認） ・入居する賃貸住宅を終の棲家にしようと思っていますか（はい・いいえ） ⇒「はい」の方は戸籍謄本の提出を求めます ・日常生活　・お金のこと（預貯金の把握・生命保険・年金手帳の管理）・医療介護　・死後事務他
入居審査	○保証会社の利用が必須（家賃保証に保険とセットしました） ・通常の保険は室内事故以外は保険の対象となりませんが、病院での死亡や、認知症で行方不明になったり外で事故を起こした時も対象になります。
賃貸借契約	・重要事項説明　・賃貸借契約　・火災保険契約　・家賃保証契約 ・見守りサービス契約　・死後事務契約　・遺言公正契約・エンディングノートプレゼント
入居中サービス（日常生活支援）	・見守りサービス・家賃集金サービス・医療介護事業者の紹介サービス ・ケアマネージャーの紹介サービス　・葬儀生前契約サービス
契約終了時業務	・施設入所者⇒家財・日用品の処分、引越サポート ・死亡者⇒葬儀、納骨の手続き・遺品の整理・年金、健康保険の喪失 ・公共料金の解約清算　・住民税などの精算　・銀行預金の解約

・当社は、神奈川県大和市に店舗を構えており、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[2]。
・当社に来られた高齢者の話を聞くと、部屋探しに相当苦慮なさっている実態に直面し、これからの高齢化社会に向けて何とかしなきゃいけないということで取り組み始め、入居から最後まで面倒を見る仕組みを 1 年間かけて構築することができた。
・高齢者が来店した場合、「相談シート」を用いてお客さんのヒアリングを行い、例えば、「ここを終の住処にするかどうか／将来、お子様と一緒に住まれるのか／高齢施設に入ることを将来計画しているのかどうか」等について把握したうえで住まいを探している。
・介護認定を受けた方が部屋を見つけるのに苦慮している事例が多いことから、民間賃貸住宅のトイレにセンサーをつけて見守りを行うサービスを導入し、センサーが異常を検知した場合は、身内や管理を行う不動産業者に連絡が入る仕組みを構築している。
・身寄りがいない方の場合、例えば介護認定を受けている方の場合は、ケアマネージャーとかヘルパーに身元引受けをお願いしており、それができない場合は当社が身元引受けをすることにしている。
・ケアマネージャーは「月間サービス計画」を必ず作成していることから、その計画内容を共有させてもらっている。また、サービスを受けていない方の場合でも、理化学療法士や看護師等と連携して見守る体制を構築し、入居者の異常を早期に検知できるようにしている。

○伊部委員
・　所属する株式会社ハウスメイトパートナーズは、現在 20 万戸以上の賃貸物件を管理している。

[2] 具体的な内容については、4-2.(1)参照

・ 空室で悩んでいる“貸したい大家さん”は、高齢者等に対して所有する賃貸住宅を貸してもいいと考えているが、多くの物件は郊外にある。逆に、物件を借りたい高齢者の居住ニーズは23区だが、23区の物件の場合、高齢者等に貸さなくても他に借り手は見つかるため、わざわざ高齢者等に貸す理由がなく、貸し手と借り手の間でミスマッチが発生している。
・ セーフティネット住宅の登録を増やすためには、補助金による工事費用の支援も重要であるが、大家と不動産業者が安心して要配慮者を受け入れられる仕組みが必要ではないか。例えば、高齢者等を受け入れる場合の入居申込書や賃貸借契約書のひな形、万一のことが起こった場合の手続き等に関するマニュアル等があると、現場としては対応がしやすくなると思う。
・ 「入居時の審査」は、高齢者に限らず、厳しく行っている。“住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅”というセーフティネット住宅の規定のように、要配慮者であれば審査を経ないで“誰でも入居させる”ことを望まれても二の足を踏むのが現状である。
・ 住宅確保要配慮者を受け入れるにあたって不安なことや困ったことがある場合、「地域の居住支援協議会等に相談してください」「高齢者の場合は地域包括支援センターに相談してください」という案内をする機会が多いが、現場では実際に地域の居住支援協議会や地域包括センターが一体どこにあるかを知らない。
・ 何かトラブルが発生するとその後に多大な業務が発生することを考えると、高齢者等を民間賃貸住宅に入れたい気持ちはあっても、業務がついていかないので二の足を踏むのが現状である。
・ 高齢者の入居を“だめ”と言っているのは、おそらく管理を行う不動産業者ではないかと思われる。不動産業者は大家から権限を与えられている一方で、責任もすごく重いので「大丈夫です。入居してもらいましょう」と自信を持って言える根拠、安心材料が欲しい。

〇太田垣委員
・ 基本的には大家側の訴訟代理人として、家賃を滞納している悪質な賃借人の退去を延べ 2,000件以上行っている。
・ 悪質な入居者の割合は、高齢者4割、シングルマザー2割、若者2割。共通しているのは、家族の縁が非常に薄く、例えば、高齢者が滞納した事例で子供に連絡をすると、「縁を切ったから好きにしてください」というケースが多い。
・ 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かが見えないと、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。
・ また、相続人が見つかっても「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。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。

・ 借地借家法を改正し、借りる段階で相続権を選択できる形にするなどができるようになると、大家のリスクも減るのではないか。

・

〇国土交通省住宅局

1)新たな住宅セーフティネット制度について[3]

・ 住宅セーフティネットの必要性として、我が国においては高齢者、特に単身世帯が増加する一方で、人口減少に伴い空き家や空き室が増加し、それらを有効活用する必要がある。

・ 住宅は生活の中の源であり、空き家や空き室を活用し、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット機能を強化するために法律の改正が行われた。

・ 住宅セーフティネット制度の主な内容は 3 点。
〇住宅を拒まない賃貸住宅の登録制度
〇登録住宅の改修・入居への補助制度などの経済支援
〇住宅確保要配慮者のマッチング、入居支援

・ 登録は都道府県に行うが、基準は都道府県ごとに地域の実情に応じて緩和や強化が可能。

・ 支援する者の範囲は、法律で定める者の他、省令で定めている者もあり、例えば東日本大震災等の被災者で被災地から避難している方を対象としている県もある。

・ 住宅の登録基準の特徴的なものとして、シェアハウス形式も可。アパート 1 棟や 1 戸ごと、一定のフロアーや一定の部屋のみでも可としている。

・ 登録住宅に対する改修費補助は、国 1/3、地方 1/3。但し制度の立ち上がり時期は国 1/3 のみ。

・ 改修費補助を利用する場合、原則 10 年以上、要配慮者だけが入居できる集合住宅として使用することが条件。また、家賃と家賃債務保証料の低廉化支援として国 1/2＋地方 1/2 補助の制度がある。

・ 登録住宅の入居者への家賃債務保証、登録受託等の情報提供や入居相談、生活支援などを行う新たな担い手として都道府県が居住支援法人を指定することが可能になった。

・ 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化のために、適正な家賃債務保証を行う業者について（独）住宅金融支援機構による保険受付の対象に追加した。

・ 生活保護受給者の住宅扶助費等について、代理納付の推進を行う。

2)終身建物賃貸借制度における省令改正について[4]

・入居者が生きている限り存続し、死亡時に終了する入居者本人「一代限り」の借家契約である終身賃貸借制度について、平成 30 年 9 月に省令等を改正し、添付書類の削減、バリアフリー基準等の要件を大幅に緩和し、認可促進を図る。

[3] 詳細の内容は図表 3-1～3-8 参照

[4] 詳細の内容は 3-(5)

図表 2-5　終身建物賃貸借制度の概要

入居者	・高齢者（60 歳以上）であること ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は 60 歳未満も可）
住宅の基準	・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること ・前払家賃を受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである　等
高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住	・同居者は、高齢者の死亡後1ヶ月以内の申出により継続居住可能
解約事由	【家主からの解約申入れ】 ・住宅の老朽等の場合に限定 【借家人からの解約】 ① 療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1ヶ月後に契約は終了 ② 上記以外の理由の場合は、解約申入れ 6 カ月後に契約は終了
その他の借家人に対する配慮	・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

（出典）国土交通省資料を基に作成

②意見交換

- 委員からでた様々な事例を聞くと、“地域差がある”ということがわかる。
- 岡山では金銭管理と身上監護を考えて、福祉と司法の連携ネットワークを組んでいる。そういうところときちっとつながるということが大事ではないか。
- 居住支援機構のあり方や福祉法人との連携についての指摘があったように、関係者の方々がどうやってこのようなサポート体制をつくっていくのか、そのような関係者の方とのネットワーク、横のつながりはどう構築していけばよいのかを考えることが大事ではないか。そして、入居から退去までの一連の流れ（時間軸）をしっかりとフォローすることも大事だと思う。
- 入居したらそれで終わりではなく、入居者が「どういう病院にかかっているか」「どういうことが困難なのか」について把握し、その内容を緊急の際に駆けつけた警察や救急隊が把握できるように、例えば一覧表を作成して冷蔵庫またはドアの裏側に貼っておくことも有効である。
- 高齢者の場合、週に 1 回か 2 回は福祉の支援を受けられる可能性があるので、例えば社会福祉士に相談をして生活の計画を立ててもらうことや、何かあったときに地域包括支援センターが動けるように不動産業者から声をかけておくことも重要ではないか。
- 家賃を滞納していなくても、例えばガス代などを滞納していることもあるため、ガス会社等とも連携し、情報が入ってくるようにする方法もある。
- 高齢入居者が金銭の管理が難しい場合、生活支援センターが本人の了解を取って財産を管理する。このような支援を行うことも重要ではないか。
- 高齢者が民間賃貸住宅に入居した場合、健康などの問題がなければ長期間入居する可能性が高いため、見守りセンサー等の導入に必要な初期費用を一旦大家が負担し、その費用については月々の賃料から回収する方法をとることも可能である。
- 従業員が店舗の窓口で高齢者等を接客する従業員が経験する機会がほとんどないため、支援方法についていろいろなノウハウを理解できるマニュアルを作成することが望ましいのではないか。
- 部屋の中で人が亡くなるのは自然な行為であり、家の中で看取りたいという要望を拒否すると

いうことは人間の尊厳を否定することになる。しかしながら一般の大家は、部屋の中で人が死んだら「事故物件」になるとの誤解がある。これを明確化することも重要だと思う。

- 部屋で人が亡くなった場合は告知義務が生じるので、不動産を所有する大家からすると、自分の資産価値が半減してしまうリスクがあるので、「事故物件」に関して国の方で基準を示して欲しい。
- セーフティネット住宅は、専用住宅にすると補助金は 10 年という区切りがついているが、10 年で切れたときどうするかという点と、例えば 9 年目に要配慮者が入居した場合、１年経った時点で補助がなくなってしまう点が懸念される。
- また、部屋の登録基準が床面積 25 ㎡以上になっているが、都心では駅からかなり遠くないとその広さの物件はなかなか借りられない。
- 住宅確保要配慮者のために一生懸命やろうと思っても、会社の中では忙しすぎて、入居から退去まですべてのことを自分たちでやるというのはまず無理というのが現実。だから、いろいろなところとタイアップしながら解決していくということが必要だ。

（２）第２回研究会

第 2 回研究会では、高齢者専門に民間賃貸住宅の仲介を行っている㈱R65 の講演、並びに岡山県宅建協会の事務局より岡山県居住支援協議会で作成した「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」についての発表があり、その後意見交換を行った。

①事例紹介

○R65 不動産[5]（㈱R65 代表取締役山本遼氏）

- R65 不動産は、65 歳以上の方に対して賃貸物件の仲介をメイン業務としている。東京都 23 区内であれば無料で出張相談を実施しており、保証人の必要のない物件を中心に取扱ってる。
- 国交省のデータでも、単身高齢者に部屋を貸すことに対する大家の抵抗感は非常に高いという結果がでているし、創業時に高齢者の物件を探すために不動産業者に電話をかけたことがあるが、200 件かけて実際にご案内できると言われたのは 5 件くらいだった。現在も高齢者に貸してもいいという物件は、数は増えてはきているものの、まだまだ厳しいというのが現状だ。
- 現在 65 歳以上の方で賃貸物件を借りている人は平成 25 年ベースで約 262 万人。ただ公営住宅は 10 年で約 2 万 5 千戸も減少する一方で、介護施設に関しては、介護度が低いと入所できなかったり、場所によっては数が足りなかったり、入居費用が高額だったりするし、サ高住も家賃が相対的に高く、土地が大きい郊外のエリアに集中している傾向にある。このように、介護が必要な方に向けた施設はあっても元気なご高齢な方に対する受け皿が不足している。
- R65 不動産に来る依頼者の引越しの理由としては、「家賃が高いから」「階段が大変だから」「子供の近くに引っ越したいから」「建物が老朽化したから」の 4 点が多く、特に建物が老朽化したから立ち退きのため引っ越しを迫られる方の数が増加傾向にあるのが深刻な問題と感じている。R65 不動産でも、高齢者に照会できる物件のおおよそ 4 分の 1 は築 30 年を超えている物件だ。
- 高齢者が部屋を借りにくい理由は、「孤独死」と「偏見」と「民法上の問題」だ。
- マンションの一室で孤独死が 1 回起こると、そのマンションの物件価値が下がり、物件が売れなくなったり、賃貸として募集しにくくなったりする。募集しにくくなると、お金と時間がかかるようになり、家賃を下げても決まらない状態になる。そうなると、だれでもいいから入居者を入れようというようなことになり、結果的に管理が大変になるというループになってしまう。そのため大家としては、高齢者を積極的に受け入れるのは難しいというのが現状だ。
- 心理的瑕疵と判断されるものは、他殺や自殺というのは該当するが、病死、つまり自然死自体は該当するかどうかの定義がない。UR が一時、病死後 1 週間発見されなかったときに「特定賃貸物件」として家賃を一定期間下げて募集をしていた。このように、孤独死を含む「事故物件」の定義について業界や有識者の方としっかり考えたい。
- 大家は空き部屋をポータルサイトに載せる場合に、物件ごとに課金されたり掲載数に限りがあるため、商品力の弱い物件は掲載されない。そこで R65 不動産では物件掲載料は無料にして、

[5] 詳細は 4-2(3)参照

実際に 65 歳以上の方が仲介されたときに初めてお金をいただくシステムとしている。現在、500 人以上の大家が登録をしている。

- 高齢者の場合、駅から遠くても、病院や役場等の目的地にバスで行ける物件であればニーズはあるし、1 階住戸も好まれるため、若い消費者が求める物件とは競合しない。
- 高齢者の場合は孤独死や認知症のリスクがある一方、当社データによると高齢者の 6 割以上は 6 年以上居住継続し、平均入居年数は 13 年程度。家賃も 10 万円以上の方が 2 割を占め、保証人がいる方も 6 割にのぼる。さらに、賃貸での生活が長い場合は生活マナーもいいことから、高齢者は賃貸業界にとっては優良顧客という側面もある。
- 損害保険会社も孤独死に対する保険を充実させてきており、少額短期保険では、入居者が死亡した場合の特殊清掃費用や、家賃減額分に対する保証をする商品がでてきているので、大家に勧めている。
- さらに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るが、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。
- 賃貸借契約や残置物には相続権が発生するため、入居者が亡くなった場合、相続人がわからないと大家は勝手に残置物の処理や解約ができないが、現状はそういうことを大家が理解していないため、大家が勝手に解約や処分をしてしまっているケースがある。こういうことは問題であると認識しているが、弊社では対応できていないのが実情である。
- 孤独死以外で取り切れないリスクとして、賃借権と残置物に相続権が発生する点、居住中に本人が認知症になるなど健康状況が変化する点があげられる。そこで、「見守り機器の導入」「事例検証」「法改正についてのコメントの機会」「事故物件の定義の検討」「講演の機会の提供」を不動産業界の人たちにお願いしたいと思う。

○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」

（（一社）岡山県宅地建物取引業協会の斉藤誠人氏）[6]

- 高齢者等に対して民間賃貸住宅を提供するにあたり、ステークホルダーとなるのは不動産業者、物件を所有している大家、管理業者。この三者向けに、「このような方法で賃貸物件を提供していただけるような環境を作っていただけませんか」ということを伝えるためにマニュアルを作成した。
- 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。

[6] 4-2.(1)参照

図表 2-6　岡山県居住支援協議会「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」
（平成 30 年 3 月発行）　目次

【導入編】	【業務編】	【各種情報】
・住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ入居することを困難にしている背景は？ ・大家さんと仲介業者さん、管理業者さんの役割分担を再確認 ・問題点を具体的に確認しましょう ・要配慮者を受け入れるための事前準備 ・要配慮者を受け入れるためのお部屋の準備 ・要配慮者の入居者さんを募集しましょう	・仲介業務フローチャート ・入居の申し込みにあたって ・入居の審査にあたって ・各種相談窓口 ・困ったときの対応方法 ・入居者さんが病気や事故で入院した時の対応 ・入居者さんが認知症になるなど意思の疎通が困難になった時の対応 ・入居者さんが寝たきりなど、自立した生活が困難になった時の対応 ・入居者さんが行方不明になった時の対応 ・入居者さんの事故や死亡などが疑われる時の対応 ・入居者さんが亡くなった時の対応	・どこへ相談したらいいか分からない場合 ・高齢者福祉の総合的な相談をしたい場合 ・自治体（市町村）の見守りサービスを調べたい場合 ・介護保険制度についての相談をしたい場合 ・障がい者福祉についての相談をしたい場合 ・生活保護についての相談をしたい場合 ・家賃債務保証会社などについて調べたい場合 ・家財保険の商品を調べたい場合 ・支援団体を調べたい場合 ・その他情報を調べたい場合 ・公営住宅の利用について
		【入居者情報シート】 ・入居者情報シート利用の際の注意点 ・入居者情報シート ・入居者情報シート【記入例】

②意見交換

- 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。相手が社交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わないように、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。
- 管理戸数が多いので人が亡くなることが多いが、次の募集のときに重要事項説明にどう表記するかについては毎回悩む。
- 病院のベッドでも人が亡くなることがあるが、「ここに入院した人は昨日亡くなっています」ということは説明しない。ホテルも同様である。なぜ不動産業界だけがこのような説明を行わなければならないのか疑問に感じる。
- 機器を使った見守りは、電気が止まったら動かないということが起こる。そこで当社では水道やガスや電気等のライフラインの使用が止まった場合、管理を行う不動産業者に連絡が来るシステムを構築しており、これにより異常の早期発見ができるため、今まで事故物件となったケースはない。
- 介護施設が生活保護受給者を受け入れてくれるということを不動産業者が知らないことがある。病院やケアマネージャー、行政などといろいろな方法でコミュニケーションをとっていれば、何か問題が起こってもいろいろと対応できる。そのために不動産業者と福祉業界との連携方法を考える必要がある。

- 岡山県のマニュアルには地域包括支援センターの連絡先などが書いてあるが、地域包括支援センターの連絡先を知っている不動産業者は少ない。こういうマニュアルが各自治体毎にあれば、住宅確保要配慮者の方を入れやすくなるし、理解が進むと感じた。
- 現在の入居者に関して、入居時に連帯保証人や緊急連絡先を確認するが、入居者が長期に入居して高齢になっていくと、いざというときにその連帯保証人に連絡しても既にいなくなったり、連絡がつかないというケースが多々ある。契約更新の場合などに連帯保証人や緊急連絡先に連絡を入れて、電話番号が使えるかどうかなどを確認すると良いと思う。
- 岡山の場合は入居支援センターというものがあり、入居支援センターが緊急連絡人になったり、不動産業者が緊急連絡人になることもある。また、ケアマネージャーや民生委員が緊急連絡人になるケースもある。
- 入居者が亡くなった場合、残置物の処分について誰からも何も言われなければいいが、それを損害賠償請求の種にするような人がいる。
- 「相続財産管理人がいるから大丈夫」と思っていても、それ以前に相続人に相続放棄をしてもらうのに何か月も経ち、やっと相続財産管理人の選定ができてもその人から「辞任します」といわれてしまうケースもある。
- 岡山では、弁護士会の弁護士が高齢者・障害者支援ネットワークという権利擁護の団体を作っており、その中の弁護士が、弁護士会からの報酬で相続財産管理人となって動いている。
- 入居者が亡くなってから事後の対応をスタートするのではなく、あらかじめ受付時に入居希望者としっかりと話をし、相続人がいないことが契約時に判明している場合は「じゃあ、あなたが亡くなったときはどうしますか」ということ等について希望や本人の意思を確認をし、それに対するアドバイスをすることで、入居者も生前に遺言を書くなどの対応をしてくれるケースもある。
- 岡山県のバックアップ体制は、長年の努力の中で培われてきたものであり、それを他県でそのまますぐに構築するというのはなかなか難しいかもしれないが、高齢者の問題はどの地域でもこれから大きな課題になるので、それをどう組み立てていくのかということについて各地域毎で検討しておく必要がある。

（３）第３回研究会

当研究会では、「高齢者への入居斡旋に関する」実態と問題点を明らかにするために、全宅連モニター会員及び全宅管理メルマガ会員に対して WEB 調査を実施した[7]。

第 3 回の研究会では、調査結果の報告と、高齢者の入居斡旋に関する課題」を整理し、研究会の成果として作成予定の「高齢者の入居に取り組むためのガイドブック（リーフレット）の構成案」についての意見交換を行った。

①高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査結果の概要

〇調査概要

実施期間：平成 30 年 12 月 10 日（水）～12 月 20 日（木）
調査方法：WEB 調査
調査対象：全宅連モニター会員及び全宅管理メルマガ会員
回答数：355 サンプル（回答率１１%）

- 高齢者世帯への民間賃貸住宅の斡旋について、「高齢者世帯の諸状況により判断している」が 56.1%と最も多く、「積極的に行っている」事業者は 7.6%にとどまっている。また、特に管理戸数が少ない事業者ほど、「行っていない」の割合が高くなっている。
- 高齢者への入居斡旋が進んでいない要因を把握するため、高齢者世帯への民間賃貸住宅の斡旋について、「諸状況により判断している（56.1%）」「行っていない（24.8%）」を選択した者に対して、それぞれを選択した理由を尋ねたところ、「大家の理解が得られない」が 51.5%と半数を占め、「自社にとっての手間暇がかかるから」と「自社にとってリスクがあるから」を合わせると 25.0%となっている。
- さらに大家の理解が得られない理由尋ねたところ、「孤独死の恐れがあるから」が 89.3%と最も多く、続いて「意思能力を喪失する恐れがあるから（59.8%）」、「高齢者向けに設備等が対応しておらず、事故の可能性があるから（56.8%）」となっている。孤独死リスクが高齢者の入居円滑化の阻害する大きな要因となっていることがわかった。
- さらに、「自社にとっての手間暇がかかるから」と「自社にとってリスクがあるから」を選択した者に対して、手間やリスクの内容に聞いたところ「孤独死した場合の対応」が 87.8%で最も多く、続いて「意思能力を喪失した場合の対応等（73.2%）」、「保証人が取れない場合の対応等（45.1%）」となっている。
- 「孤独死」に関する現場の捉え方についても確認した。孤独死が問題とされる理由が「孤独死することではなく、長期間発見されないことが問題」なのか「孤独死すること自体が問題」なのかを聞いたところ、ほぼ半数ずつの回答が得られた。次に、孤独死が発生した場合の告知に関しては、51.0%が「事件や病気に関わらず、孤独死があった場合は告知する必要がある」と回答し、「告知する必要がないと思う」という回答者は 3.9%にすぎなかった。このことから、「孤独死すること自体が問題」と回答した者の多くは、孤独死を告知することが、次の募集に大きな影響を及ぼすと懸念していることが推察される。
- ただ一方で、早期発見ができればリスクが少なくなり得る捉えている層が半数いるという結果は、高齢者の入居斡旋の円滑化にプラス要因と考えられる。早期発見がリスク回避につながる

[7]WEB 調査の結果については、４-3.参照

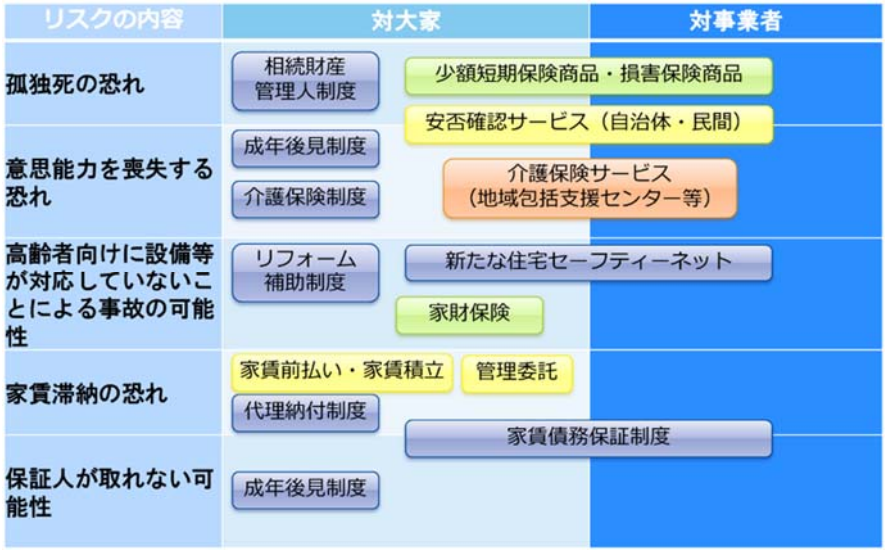
とした場合、どのような対策が必要となるかを聞いたところ、「見守りサービスを実施する医療系や福祉系の法人・団体等とのネットワーク構築（80.3%）」、次いで「高齢者世帯向け家賃保証会社の充実（68.2%）」、「行政機関による見守りサービス（57.2%）」という回答が得られた。個社の対応のみならず、専門家や行政などとのネットワークによる見守り体制を構築することがリスク回避のポイントであると言えよう。

〇アンケート調査結果に基づく課題の整理

アンケート調査結果より、大家や不動産業者が抱えているリスクとしては、「孤独死の恐れ」が最も多く、さらに「意思能力を損失する恐れ」「高齢者向けに設備等が対応していないことによる事故の可能性」「家賃滞納の恐れ」「保証人が取れない可能性」があげられる。

これらのリスクに対応する国の制度や民間事業者等による商品も既にある。例えば、孤独死が発生して相続人が誰もいない場合には相続財産管理人制度が利用できるし、孤独死の発生に伴う原状回復費用や家賃の低廉化に対する保険商品も出始めている。このような制度や商品を活用することにより、大家・不動産業者のリスクを回避することが可能であると思われる。

図表 2-7　リスクに対応する制度・商品の例



②意見交換

- 民間賃貸住宅を「終の棲家」として考えている高齢者の場合、入居から退去までトータルで入居者管理をする必要があると思う。入居時には特段の問題がなくても、入居中に病気になる可能性もあることから、契約時には元気な高齢者であっても、その時点で認知症になった場合の対応や介護保険の話も行うようにしている。また、ケアマネージャーや病院とも提携し、いざという時に備える体制を構築している。
- 本人の意向を尊重することはもちろんであるが、入居審査のタイミングで戸籍謄本をもらい相続人の有無を確認することもある。また、生命保険の加入状況を確認し、加入している場合は受取人の連絡先を確認することもある。
- 入口のところで戸籍謄本の取得や保険の加入状況までヒアリングするということになると少し行き過ぎのような気がする。このような情報を聞くときは、個人の人権について配慮する必要がある。特に、「情報提供をしないと入居を拒まれる」という強迫観念を持たせないように配慮

する必要があると思う。

- 高齢者といっても、個々で事情は異なるため、画一的な対応を行うのではなく、「困っていることに対してどのような解決方法が提案できるか」というスタンスで対応する必要があると思う。
- 高齢者の場合、入居相談の時点で病院に通っていたり、ケアマネージャー等と繋がっている可能性があることから、通院している病院等の情報や、その方の 1 週間の生活スタイルを大家と共有することで安心してもらうことができる。
- 権利擁護の場合、1 人が保佐人・後見人になるのではなく、金銭管理と身上監護の 2 本立てでそれぞれ別の者が行う。身上監護と金銭管理がしっかりしていれば、大家も不動産業者も安心する。なお、身上監護は社会福祉士が行うケースが多い。そして、「入居まで」ではなく「死ぬまで」をひとつのチームとして対応する必要がある。
- 不動産業者の立場からすると、当然個人情報の管理や個人の人権について配慮する必要があるが、生命保険の受取人や戸籍謄本で相続人の情報がわかると、入居者に変化があった場合それらの人に相談すれば解決につながるきっかけになると感じる。
- 大手の不動産業者の場合は若い社員が最初に接客するが、高齢者に住宅をあっせんした経験がある社員はほとんどいない。高齢者から相談を受けたら、部屋探しの時点で聞く情報は何か、契約時にさらに聞く情報は何かなどについてマニュアルとして整理することができれば、高齢者への斡旋が増える可能性が高くなると感じる。
- 部屋探しの時点で相続人の有無や「終の棲家にする意向」等について、本人に確認するのは難しい。しかしながら大家に説明するためには、連帯保証人や家賃の支払能力については聞く必要がある。
- 緊急連絡先は身内を求めることが多いが、高齢者の場合は所属しているサークルのメンバー等、他人であっても定期的に交流関係がある者でもよいのではないかと思う。

③まとめ

3 回の研究会を通じて、高齢者の入居斡旋に関する課題は以下のように整理される（図表 2-8）。

1)孤独死リスクへの対応

- 孤独死が起こり「事故物件」となってしまい、資産が毀損するリスクを少しでも回避するためには、入居者に異常があった場合に早期発見することが必要になる。そのための手段として、見守り商品の導入の検討が考えられる。
- また、孤独死が発生し発見までに時間がかかってしまった場合に備えて、特殊清掃費用などの原状回復費用や「事故物件」の扱いのために家賃が減額になった場合の費用を保証してくれる保険商品の活用が考えられる。
- このようなリスク回避策は個別の大家や不動産業者での対応が可能で、より使いやすい商品の開発や入居斡旋についてのマニュアルなどの作成などを進めていくと良いと思われる。
- 一方で、全宅連のアンケートにもあったように約 5 割の不動産業者が「事故や病気に関わらず、孤独死があった場合は告知する必要がある」と回答している。孤独死発生後の次の賃貸借契約の問題（家賃が下がってしまう等）は個別の大家等では解決しにくい課題だ。

2)居住中リスクへの対応

- 入居時は健康に問題が無くても、加齢等により認知症になるなど、入居者の状態変化によるリ

スクがある。それに対して不動産業者が全て対応することは不可能なため、福祉、医療、弁護士、司法書士等とネットワークを作って対応する必要がある。そのネットワークをどう構築していくのかを考えなくてはならない。

3)個社では取り切れないリスクへの対応

- 自然死や病死が「事故物件」になるのか、孤独死が発生して発見するまでにどれくらい経つと「事故物件」になるのか等、「事故物件」の定義が不明瞭なために高齢者への住宅斡旋が進まない状況がある。
- また、賃借権が相続されることにより孤独死が発生すると、明け渡しまでに時間と手間がかかる点も高齢者への住宅斡旋が進まない大きな要因である。
- このような問題については、行政も巻き込んで業界全体で協議を行ない解決していくべき課題となる。

4)本研究会としての取組

以上の点を踏まえ、本研究会ではその成果物として、“高齢者への入居斡旋を促すためのマニュアル（ガイドブック)”を作成することにした。作成の方針は以下の 2 点。

・マニュアルは初めて高齢者に住宅斡旋に取り組む不動産業者が参考にできるものにする。

・今年度は、個々の不動産業者が業務の中で対応する、入居申し込みから契約までを中心にまとめる（図表 2-9)（入居中から退去時の対応は次年度で検討する予定)。

図表 2-8　高齢者の入居斡旋に関する課題

・孤独死リスクへの対応
①異常の早期発見
・異常の早期発見・・見守り商品（人、機器等）
・原状回復費用、家賃下落保証・・保険商品
→個社での対応がしやすい＝マニュアルの作成、商品開発
②事故発生後の次の賃貸借契約の問題
→個社では取り切れないリスク

・居住中リスクへの対応
・認知症になる等、入居者の状態変化リスク
・福祉、医療、成年後見制度、民事信託等
→ネットワークを作って対応

・個社では取り切れないリスク（制度面・法律面）への対応
・事故物件の定義の明確化
・入居者の相続性の問題
→行政との協議を行う

図表 2-9　プロセスごとの対応の整理

	仲介	管理
プロセス	受付・物件確認～申込・入居審査～契約	入居期間のフォロー～更新～契約終了・退去
対応	個々の不動産業者	ネットワーク

（４）第４回研究会

第 4 回研究会では、第 3 回研究会までの意見交換の内容を踏まえ、高齢者への入居斡旋を促すためのマニュアル（ガイドブック）の内容について意見交換を行った。

さらに、各委員から「高齢者への入居斡旋にあたり、今後解決すべき諸問題及び論点」について、佐藤座長からは「孤独死対応について」の見解をそれぞれ述べてもらった。

①マニュアルの項目と内容について（図 2-7）

・構成案は、「入居審査時～契約までの実務上の留意点」と、基礎情報として「福祉等の相談先や必要な手続きの情報」「見守り商品や保険等の各種サービス」「新セーフティネット法などの法律や行政サービス」とする。
・面談時のヒアリング項目や入居申込書などのフォーマットを添付する。

②意見交換

・ 全宅連のアンケート調査結果からも分かるように、大家・不動産業者とも高齢者の入居斡旋に関して経験が少ないため、「想像も含め漠然とした不安」を感じている。
・ そのため不安の内容を可視化し、その内容を整理して、問題点・課題、並びに、リスクへの具体的な対応策を提示することが必要である。
・ 高齢者を初めて対応する人でも、自分が接客したらこうすればいいというのがわかるような手順書とヒアリングシートがあり、それを順番に記入し、物件を探す際に入居者のシートに基づいた状況をお話ししながら、相手の仲介業者が「そういう方ならその物件を紹介していいですよ」「残念ですがだめですよ」という確認が容易にできるようにしたいなと思う。ただ「高齢の方で 86 歳です」とそのまま伝えたら、多分 100%“だめ”とすぐに言われてしまうと思うが、ヒアリングシートには、健康状態のこととか、家族が近くにいるとか、何かプラス情報も多分まじっているはずなので、その内容をしっかり伝えることで、「そういう方だったら紹介していいですよ」と判断してもらえる可能性を増やしたいと思う。
・ 現在使われている賃貸借契約書には“保証人が解約できる”と書いてはあるものもあるが、多分それは本当はだめなはずだ。誰も訴えたりしないので通ってしまっているが、現場の営業マンもそのことにあまり疑問を持っていないと思う。
・ 現場で働いている人たちがそのことをどこまで理解して仕事をしているか、という難しさを感じている。部屋を借りる権利が相続されるということを、果たして現場の人間の何%が知っているか？多分ほとんどの人が知らず、逆に知らないから現場は対応できてしまっている。そのこと自体に危うさを感じる。
・ 住宅確保要配慮者等の問題は、入居時の“入口”の問題だけではなく、入居期間中に彼らの状況が変化する可能性があること、それにより入居者の死亡等が発生する可能性があることを、大家・不動産業者に対して再認識してもらう必要がある。

図表 2-10　高齢者の入居に取り組むためのガイドブックの構成案

①入居審査時の留意点（入居申込書の雛形）
　･どのようなことを面談時に把握しておけばリスクが軽減できるのか？
　　⇒健康状態、収入の状況、人間関係等
②契約をする際の留意点
　　⇒連帯保証人、連絡先、残置物の扱い等
③相談先と必要な手続き
　･入居者の入居中の状態変化や亡くなった場合、誰に連絡して、どのような対応をすればいいのか？
　　⇒福祉組織、病院、弁護士、司法書士、相続財産管理人等
④各種サービス
　　⇒見守りサービス、保険、保証等
⑤行政サービス
　･サービスの説明と手続きの仕方
　　⇒新たなセーフティネット制度、終身賃貸借制度、代理納付制度等

③各委員から出された今後解決すべき課題と論点のまとめ

1)仲介時点

・ 店頭で対応している社員は高齢者への入居斡旋の経験が少ないため、どのように接客すればよいかが分からない。そこで、初めて対応する人でも自分が接客したらこうすればいいというのがわかるようなヒアリングシート等があり、入居者シートに基づいた状況を伝えることで年齢だけで判断されず、「そういうプロフィールの方なら紹介していいですよ」と言われる可能性を増やしたい。
・ 年齢や収入等の情報だけでは、事業者も高齢者に対して入居斡旋を行えるかどうかの判断をすることが難しいため、健康状態や緊急時のみならず日常の連絡先等の「プラスアルファ」の情報を追加することが好ましいが、個人情報保護の問題もあり、どの時点でどのような情報を把握すればよいかが分からない。
・ 大家に対して、高齢者を入居の対象者として検討してもらうために、大家や入居者が使える補助金等の制度について、不動産業者が知っておくことが望ましい。

2)契約時点

・ 高齢者の場合、「入居後に意思表示ができなくなる」等のトラブルが発生することを想定し、契約時点において、「どのようなサービスを受けているのか」「確実に連絡が取れる連帯保証人や親族等はいるのか」等について把握（確認）することが望ましい。
・ 終身建物賃貸借制度に限らず、通常の賃貸借契約においても「契約が相続されるのか」「一代限りとするのか」を選択することができるようにする等について、検討する必要があるのではないか。
・ 身寄りのない高齢者の場合、あらかじめ「死亡時には所有権を放棄する」といった契約を締結することができないかといった点について、検討する必要があるのではないか。

3)入居期間中

・ 連帯保証人や緊急連絡先について、契約時だけでなく入居期間中も定期的に確認し、情報を更新することが望ましい。
・ 関係者（支援者やサービス提供者等）や医療機関、行政、警察等の関係機関と連携できる体制を構築することが望ましい。

・ 仮に独居の高齢者が入院してしまい、本人が意思表示不能な状態になっても、連帯保証人が相続人ではない場合、連帯保証人は賃貸借契約の解約も荷物の処分もできない。相続人がいない場合の対応方法について、検討する必要があるのではないか。

4)その他

・ 大家が困るのは「事故物件」になってしまうことであるが、事故物件の定義が明確でない。事故物件の定義について検討する必要があると思う。
・ 家賃滞納があり、裁判で明渡しとなっても強制執行ができないケースが実際にある。そのような状況で、大家だけがリスクを負担するというのは負担が大きすぎると思う。行政がそのような者を受け入れる施設の整備等について検討する必要があるのではないか。

④孤独死の対応についての見解

図表 2-11　佐藤座長　孤独死対応について

1、借主死亡の場合の賃貸借契約の終了の取扱
(1)賃借権の相続 賃借権は相続の対象となるため、普通建物賃貸借契約・定期建物賃貸借契約の契約期間中に借主が死亡した場合、賃貸借契約は終了せずに、賃借権は借主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になる。相続人との間で解約がなされたり、全相続人が相続放棄をしてはじめて契約関係が終了する。 ※借主の死亡により賃貸借契約が終了する取扱を認める制度として「終身建物賃貸借契約」がある（後述 4（5））。 (2)相続人が不明のケース 相続人が不明な場合であっても上記（1）と同様に直ちに賃貸借契約が終了するわけではなく、民法上は、利害関係人又は検察官が、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立てをし、家庭裁判所が選任した相続財産管理人が、相続財産の管理と相続人の調査をすることが予定されている。 （3）孤独死の場合の問題点 孤独死の場合、親族等身寄りの者を連帯保証人や緊急連絡先として確保していれば、その者を通じて契約終了等の対応が可能となるが、そうでない場合には、必然的に（2）のケースとなり、契約終了等に至ることが困難となる（後述 2（1））。 また、孤独死の場合には発見が遅れることになり、契約終了ができても特別な退去時修繕費用が発生したり、残置物の処分につき同意を得ることができずにその処理が困難になるなどの問題点も生じる（後述 2（2）（3））。 さらに、孤独死があった物件はすべて「事故物件」であるとする一部の者の誤った見解が一般化し、次の入居者に対する告知義務の有無や賃貸条件への反映（家賃の値下げ）の必要性などが問題となる（後述 3）。
2、　契約終了をめぐる問題点～退去時修繕費用・残置物の処理
（1）契約の終了 上記のとおり、孤独死があった場合でも、そのことから直ちに賃貸借契約が終了するわけではなく、相続の対象となることから、相続人を把握して、当該相続人との間で契約終了の合意をすることが基本的な対応である。 相続人が複数いる場合には賃借権は相続人が共同で相続し、遺産分割協議で一人の相続人に賃借権が帰属するまでの間、賃借権は全相続人が準共有することになる。賃貸借契約の解除は相続財産の処分行為に当たることから、解約の合意は全区分所有者との間でなされる必要があるのが

法の取扱であることから、賃貸借契約の取扱に関しても相続人間で話し合ってもらい、共同相続人の代表者を決めてもらい、その者との間で協議をすすめる必要がある。

このように、孤独死の場合には相続人の把握が重要であるが、相続人調査は戸籍調査が必要となり、貸主や管理業者の立場で戸籍の確認等することが困難であるため、とりわけ孤独死があって以降に対処することは極めて難しい。したがって、あらかじめ推定相続人の一人には連絡が可能な体制をとっておくことなどを検討することが大切となる。

（2）特別の退去修繕費用

①借主等の死亡に伴う特別な退去修繕費用の考え方

ア）善管注意義務等違反の問題とする考え方

賃貸借契約において借主は、当該賃貸物件の経済的価値を損ねない範囲で使用収益する権利を有し義務を負っていることから、賃貸物件内での自殺は、当該賃貸物件の経済的価値を著しく損ねることになるので、借主には善管注意義務違反ないしは用法順守義務違反を負うものと評価され、そのことによって生じた損害は、債務不履行に伴う損害賠償の問題として考えられる。

裁判例上でも、物件内で自殺等があった場合、物件のリフォーム等に要する費用は、原状回復ではなく、用法順守義務違反、善管注意義務違反等の債務不履行に伴う損害賠償として、借主や連帯保証人に対し請求することが認められるケースがある（裁判例 1・2 参照）。

ただし実際の請求額は、契約内容や、自殺等との間の因果関係に基づき判断されるため、請求の可否等に関しては事前に十分に検討しておくことが大切である。

イ）原状回復の範囲の問題（通常損耗を超えるもの）とする考え方

原状回復は、賃貸借契約上借主が負うべき基本的義務の一つとされており（最高裁平成 17 年 12 月 16 日判決）、そこで対象とされるものは、「借主の故意過失、善管注意義務違反、通常の使用を超える使用に伴う損耗等」と把握されている（原状回復ガイドライン）。特別な退去修繕の対象となる人の死に伴う損耗等は、善管注意義務違反や通常損耗を超える損耗等と把握し、特別な原状回復費用として考えることができる。ただしこの場合には、原状回復ガイドラインによれば、経過年数等も考慮することになる点に注意が必要である。

② 孤独死の場合の考え方

人の生活の場として使用されている賃貸物件においては、その中で死が生じることは賃貸物件の用法には属していないという見方も不可能ではない。しかし一方で、高齢社会の進展等と築年数が経過した物件の増加という社会情勢に鑑みれば、賃貸物件内で人が死を迎えること自体は想定の範囲であるということもできる。

①のア）・イ）の視点のどちらに重きを置くかは、後述 3 の告知義務とも関連するものであり難しいところではあるが、退去時修繕の問題は対貸主との関係であることから、私見としては 2 段階で考えるべきものと思料する。

ア） 基本的には原状回復の問題として捉え、物件内での死亡及びそのことから発生する損耗に係る特別な修繕費については、通常損耗を超えるものであると理解する。ただしガイドラインに従い経過年数等を考慮して費用算定する。

イ） 身内による発見が遅れ、損耗が拡大した場合には、さらに突然死とそれ以外の場合とに分ける。

○突然死以外のケース

ある程度死を予測できる場合には、借主自身にも安否確認等の手配をしておくことを善管注意義務の一内容と理解し、特段対処されないままに孤独死を迎え身内の人たちからの発見も遅れて特別な損耗等が拡大した場合などでは善管注意義務違反として、経過年数等は考慮せずに費用を検討する。

○突然死のケース

突然死の場合には善管注意義務違反を見いだすことは困難であるため、ア）の取扱とする。

（3）残置物の処理

死亡した借主の所有する財産が物件内に残っている場合、これも相続の対象となるため、賃貸

借契約を終了させても、残置物を貸主や管理業者が自由に処分できることにはならない。相続人を確認し、引き取りを求めるか、処分の同意を得ることが必要となる。

相続人が把握できさえすれば、相続人が上記対応を採らない限り賃貸物件の明渡は完了しないことになり、相続人は賃料または賃料相当損害金、さらには明渡遅延損害金も負担することになるから、その点を指摘することにより早期の対応を期待することも可能である。

なお、連帯保証人がいれば、残置物の処分等がなされない限り明渡しは完了せず、連帯保証人も相続人と同様の債務を負担することになるので、連帯保証人の協力を得ながら対応することも考えられる。

3、次の入居者の募集～告知義務・心理的瑕疵の問題

（1）孤独死と事故物件

しばしば孤独死があった物件がは、そのことのみをもって「事故物件」であるとされることがある。

そもそも「事故物件」の定義は存在しない。法的問題として検討する際に一番近似な概念として、「心理的瑕疵」が考えられることから、まずは心理的瑕疵の取扱を整理したのち、孤独死と事故物件との関係、告知の在り方を検討する。

（2）心理的瑕疵の考え方の整理

① 心理的瑕疵とは

心理的瑕疵とは、「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」をいうが、法的責任が発生する心理的瑕疵における「瑕疵」とは、ある事由が存する物件について当該物件への居住を好まないだけでは足りず、通常一般人において、借主の立場におかれた場合、上記事由があれば、住み心地の良さを欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性があると判断される程度に至ったものであることが必要であるとされている。

したがって、その者の主観的評価のみではなく、他の客がその事実を知ったことから賃借を断わった例があることなどの客観的な事情も評価の材料とする必要がある。

② 心理的瑕疵の基準

心理的瑕疵は比較的新しい概念であり、裁判例もあまり多くなく、現在のところ、どのような場合に、どの程度の期間瑕疵が存在するのか（あるいはどの程度の時の経過によって存在しなくなるのか）や、瑕疵が発生する範囲等についての基準は存在していない。

したがって、心理的瑕疵を考える場合、以下の諸点を踏まえ、個々の物件ごと、契約ごと、事情ごとに、その有無及び程度を検討しなければならない（裁判例№3 参照）。

ア）人の死に対する感情は、個々の当事者によって異なること

イ）同じ死の状態であっても、発生した物件が都市部に所在するか郊外に所在するか、単身用かファミリ―向けかなど、物件の所在地や環境によって心理的瑕疵がもたらす影響が異なること

ウ）心理的瑕疵は、物理的瑕疵とは異なり、一般的に時の経過によって薄れてゆくものと評価されること。

③ 心理的瑕疵に該当するか否かを判断するうえで考慮すべき事情

心理的瑕疵の事実を説明をしない場合には、合意された賃料が、心理的瑕疵による価値の減損分が反映されず、物件の本来の価値以上のものとなるケースがありえる（新借主が損失を負担）。

一方、当該事実を説明することによって、賃料の下落が生じる（貸主が損失を負担）が、これを「賃貸経営上のリスク」とのみ捉えて無条件に貸主の負担としてよいかは疑問の余地があり、結果として借主の相続人や連帯保証人が当該損失につき負担を求められるケースがある（相続人や連帯保証人が損失を負担）。

したがって、心理的瑕疵に当たるか否か、心理的瑕疵に該当する事実であるとしてその説明のが必要であるかを検討する際には、その説明によって生じる費用・損失等を誰が負担するのが合

理的かも考える必要がある（裁判例№4 参照）。

（3）「孤独死＝心理的瑕疵＝事故物件」ではない

以上を前提に孤独死を考えれば、賃貸住宅は人が居住する以上、そこで「死」という事実が発生することは不可避である。特に最近は、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いるといわれている。、その一方で、築年数が経過した物件が増加している現状などにかんがみれば、「賃貸物件内で死という事実が発生すること」自体は、社会全体としては、通常にありうるものであることを基本としなければならない。

そうすると、賃貸物件内で孤独死があったことだけをもって、心理的瑕疵に該当するとか、事故物件となると考えることは、法的判断においても、社会通念に照らしても、誤りであると言わざるを得ない。

孤独死が心理的瑕疵をもたらし「事故物件」化するのは、死亡の状況（事件や自殺等）、死後発見されるまでの時間を加味し、病死や自然死であれば、死後の発見が遅れ（具体的な基準はないが、通常の遺体の確認に要する期間などを考慮し、例えば１ヶ月も放置されていたような場合）に限って、心理的瑕疵に該当しうるものとして告知の必要性が生じ、いわゆる「事故物件」として扱うことが正当化されるものと理解することが合理的ではなかろうか。

また、以上の点から事故物件であると評価された場合であったとしても、その説明義務は原則として次の入居者に対してのみ考慮され、その入居者が通常の契約期間満了まで居住が継続すれば、それ以降は積極的な説明義務はないものと整理することも必要であろう。

4、孤独死の問題点を回避するために採りうる方策

（1）早期の発見ができる体制の確保

孤独死があっても早期に発見がなされれば、特別な退去修繕費用や事故物件化の問題は回避できる。

したがって、身内の者がいれば、その者に対し、定期的な安否確認をお願いすることや、行政や民間の見守りサービスなどを活用することが考えられる。また管理業者が貸主から特別な管理費用を授受して、管理業者として見守りサービスを実施することも検討されよう（なお、これらに要する費用を賃料に反映させることは、十分に合理性があるものと思料する）。

（2）推定相続人の把握

上記のとおり、孤独死があった場合でも、そのことから直ちに賃貸借契約が終了するわけではなく、相続の対象となることから、相続人を把握して、当該相続人との間で契約終了の合意をすることが基本となるが、相続人調査を貸主や管理業者が行うことは困難であるため、あらかじめ推定相続人の一人を連帯保証人としたり、緊急連絡先として登録しておいて連絡が可能な体制をとっておくことなどが必要となる。

（3）残置物の引き受け人の確保

借主が死亡したときに、あらかじめ第三者との間で、残置物につき引取り、相続人のために保管する者を借主と当該第三者との間で契約をしてもらうことが考えられる。これにより、少なくとも残置物の処分を貸主側で悩むことは回避できることになろう。

（4）遺言・死因贈与の活用

借主が死亡したときの賃借権の相続人の指定や残置物の相続人を指定してもらうことにより、個々の相続財産に係る相続人が決まらないことによる長期間の物件の拘束は回避できることになる。また、賃借権や残置物を死亡によって貸主に贈与することを取り決めることにより、契約の終了や（貸主と借主の地位の混同により原則として契約は終了する）、残置物の処分（貸主自らの所有物となることから、処分は可能となる）に係る問題は回避できる。ただし他に相続人がいる場合、遺留分として権利主張されるリスクは残るので、あらかじめ相続人との間で十分な調整のうえ、対応してもらう必要がある。

（5）高齢者の場合～終身建物賃貸借制度の拡充

高齢者の居住安定確保法では、借主が死亡するまで存続する（借主が死亡すれば原則として

終了する）特別な賃貸借契約関係として、終身建物賃貸借制度を設けている。これを活用することにより、法制度的に上記諸問題を回避することが可能となる。ただし終身建物賃貸借契約をするためには、物件ごとに設備構造等の面で基準をクリアしたうえで都道府県知事の認証を得る必要があり、一般的に活用できる制度とはなっていないことに注意する必要がある。

【参考】終身建物賃貸借の概要

終身建物賃貸借契約とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律により設けられている住宅賃貸借の契約形態であり、一般の住宅賃貸借契約とは以下の点で異なる特質を有している。

① 契約期間
契約期間は、借主が死亡するまでとなる。

② 再契約
ただし、借主が死亡しても、配偶者または６０歳以上の親族が同居した場合において、その者から引き続き居住継続の申出があれば、その者との間で再契約をしなければならない。

③ 賃料改定
定期建物賃貸借と同様、契約において賃料改定の特約があれば、借地借家法３２条の賃料増減請求権の規定は適用されない。

④ 中途解約の可否
貸主からの解約は、高齢者居住安定化法に定める要件を満たした場合にのみ可能である。借主からの解約は、特約の定めに従うほか、高齢者居住安定化法に定める要件を満たした場合に可能である。

⑤ 手続上の特則
終身建物賃貸借契約は、公正証書等書面でなされなければならない。

⑥ 貸主の資格
終身建物賃貸借契約の貸主となるためには、都道府県の認可が必要とされる。

【参考裁判例】

No.1　賃貸住宅の浴室内での自殺事故に関し、浴室の交換費用が認められた事例
（東京地裁平成 22 年 12 月 6 日判決）

（事案の概要）

賃貸住宅の浴室で借主がリストカットにより自殺をしたことから、貸主が、借主の父親でもある連帯保証人に対し、クリーニング費用、浴室その他の内装造作取り換え費用として 250 万円、賃料相当額の逸失利益 330 万円の合計 480 万円の損害があるとし、その一部である 250 万円の損害賠償を請求した事案である。

（裁判所の判断）

裁判所は、概ね以下のように述べて、浴室交換費用 58 万円余及び逸失利益 84 万円の請求を認めた。

① 借主は、貸主に対し、原状回復義務に付随する義務として、自然損耗以外の要因による目的物件の価値が減損することのないように本物件を返還すべき義務を負っている。

② 社会通念上自殺があった建物についてはこれを嫌悪するのが通常であり、客観的価値が低下することは顕著な事実であって、借主は、当該付随義務の債務不履行があったと言わざるを得ない。

③ クリーニング費用及び内装造作交換費のうち、本件自殺と関係が認められるのは、本件自殺が行われたユニットバスの交換費用のみである。これについてはいかに洗浄しようともそれに対する社会的嫌悪感をぬぐうことは困難であること、交換費用は本物件の修繕費用であるからこれを経年減価することは相当ではないことから、当該交換費用 58 万 4,325 円が、内装造作取替費用に係る損害である。

④ 逸失利益に関しては、客観的賃料相当額を 5 万 6 千円と評価したうえで、最初の 2 年間は 1

ヶ月あたり 2 万 5 千円、次の 2 年間は 1 ヶ月 1 万円の低下が認められるとし、賃料減額分 48 ヶ月分 84 万円が賃料相当の逸失利益である。

No.2　借主の長女の自殺事故について、賃料相当額の逸失利益 128 万円と原状回復費用 22 万円、供養費用 5 万円の損害賠償請求が認められた事例（東京地裁平成 23 年 1 月 27 日判決）

（事案の概要）

学生向け賃貸マンションで入居者（借主の長女）が貸室内で自殺したことから、貸主が借主に対し、逸失賃料分 245 万円（賃料等の差額 3.4 万円×6 年分）、貸し室内のクロスの張替費用 22 万円及び供養費用 5 万円を請求した事案である。

（裁判所の判断）

裁判所は、概ね以下のように述べて、賃料相当額の逸失利益 128 万円と原状回復費用 22 万円、供養費用 5 万円の損害賠償請求を認めた。

① 賃貸借契約において借主は、当該賃貸建物の経済的価値を損ねない範囲で使用収益する権利を有し義務を負う。賃貸物件内での自殺は、当該賃貸物件の経済的価値を著しく損ねることになるので、借主には用法順守義務違反ないしは善管注意義務違反が問われることになる。本件のように借主の長女が入居者として自殺した場合には、履行補助者の故意過失として、借主も信義則上自らの債務不履行と同様の責任を免れない。

② クロスの張替、クリーニング費用及び供養費用は貸主が借主に請求すべき損害として認められる（クロスの張替費用は請求額の全額が認められ、経過年数は考慮されていない）。

③ 逸失利益については、新契約の当初 2 年分及びその期間満了から学生が通常賃貸物件を探すピークである翌年 3 月までの 5 ヶ月間分（合計 29 ヶ月分）の賃料差額分（月額 3 万 4 千円）である 98 万 6 千円が認められる。

No.3　共同賃貸住宅の階下の部屋で発生した自然死について、心理的瑕疵に当たらないとした事例（東京地裁平成 18 年 12 月 6 日判決）

（事案の概要）

建物の借主が、当該賃借物件の階下の部屋で死者が出ていた事実があるのに賃貸借契約締結に際してこの事実を告知しなかったことは説明義務違反ないし詐欺行為に当たるとして、仲介業者に対し損害賠償を求めた事案である。

（裁判所の判断）

裁判所は、概ね以下のように述べて、借主の請求を棄却した。

①一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、賃貸目的物の賃借人になろうとする者に対して、賃貸目的物に関する重要な事項を告知すべき義務があるというべきであり、賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解される。

②しかし、本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないから、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難い。

No.4　共同賃貸住宅で発生した自殺について、告知義務が生じる範囲及び時期につき制限があるとした事例（東京地裁平成 19 年 8 月 10 日判決）

（事案の概要）

共同賃貸住宅内で自殺があったことから、その自殺者の相続人及び連帯保証人に対し、自殺によって、自殺があった部屋、両隣及び階下の物件につき 6 年間程度は賃料を下げざるをえないとして、その下落分の損害賠償を求めた事案である。

（裁判所の判断）

裁判所は、次の点を根拠として、原告の賠償請求の一部（3 年間の賃料減額分）のみを認めた。

① 賃貸借契約における借主の善管注意義務の対象には、賃貸目的物内で自殺しないようにすることも含まれる。したがって、借主が本物件内で自殺したことは借主の善管注意義務に反する

債務不履行を構成するから、借主の相続人及び連帯保証人には、本物件内で自殺したこと（債務不履行）と相当因果関係にある貸主の損害について、連帯して賠償する責任がある。

② 自殺と相当因果関係にある損害を判断するに際しては次の点を考慮される。

ア）自殺事故による嫌悪感も、もともと時の経過により希釈する類のものであると考えられること

イ）一般的に自殺事故の後に新たな借主が居住すれば、当該借主がごく短期間で退去したという特段の事情がない限り、新たな居住者である当該借主が当該物件で一定期間生活すること自体により、その前の借主が自殺したという心理的な嫌悪感の影響もかなりの程度薄れるものと考えられること

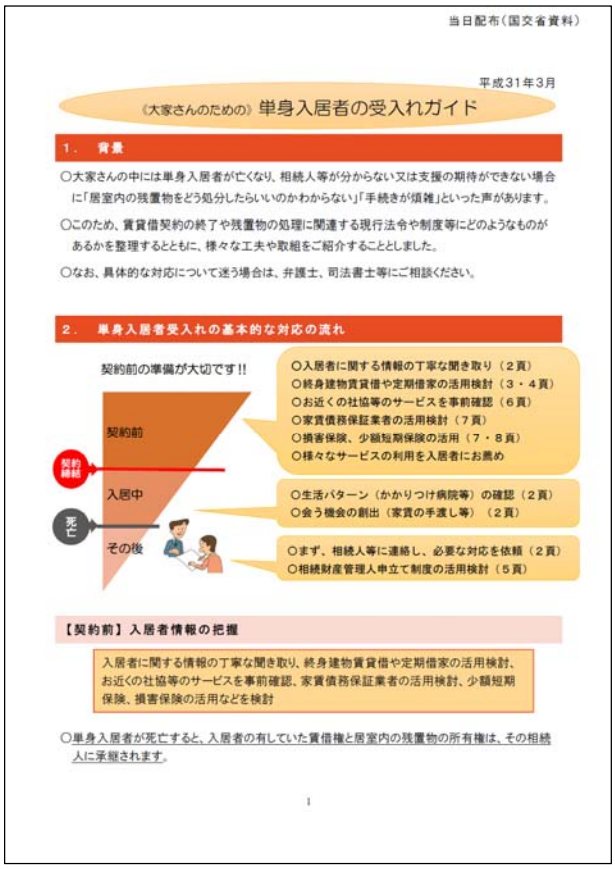
ウ）本件建物が、都市部の単身者対象物件であるなどから、近所づきあいも相当程度希薄であると考えられること

エ）自殺事故について世間の耳目を集めるような特段の事情があると認められないことから、本件では、自殺があった本件部屋については、最初の借主に対しては告知義務があるが、その後の借主に対しては、最初の借主がごく短期間で退去したなどの特段の事情がない限り告知する義務はないというべきであること

オ）自殺事故のあった物件と両隣及び階下の物件で居住することとの間には、常識的に考えて、感じる嫌悪感の程度はかなりの違いがあることは明らかであり、上記諸点も踏まえれば、本件建物の他の部屋を新たに賃貸するに当たり、賃借希望者に対して本件部屋内で自殺事故があったことを告知する義務はないというべきであること

③ 以上を踏まえれば、連帯保証人等が負担すべき損害は、本件部屋の 1 年分の賃料全額と、その後 2 年分の賃料の半額に相当する金額である。

図表 2-12　国土交通省住宅局作成「＜大家さんのための＞単身入居者の受入ガイド」


当日配布（国交省資料）

平成31年3月

《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド

1．　背景

○大家さんの中には単身入居者が亡くなり、相続人等が分からない又は支援の期待ができない場合に「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」「手続きが煩雑」といった声があります。

○このため、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組をご紹介することとしました。

○なお、具体的な対応について迷う場合は、弁護士、司法書士等にご相談ください。

2．　単身入居者受入れの基本的な対応の流れ

契約前の準備が大切です!!

契約前
○入居者に関する情報の丁寧な聞き取り（２頁）
○終身建物賃貸借や定期借家の活用検討（３・４頁）
○お近くの社協等のサービスを事前確認（６頁）
○家賃債務保証業者の活用検討（７頁）
○損害保険、少額短期保険の活用（７・８頁）
○様々なサービスの利用を入居者にお薦め

契約締結

入居中
○生活パターン（かかりつけ病院等）の確認（２頁）
○会う機会の創出（家賃の手渡し等）（２頁）

死亡

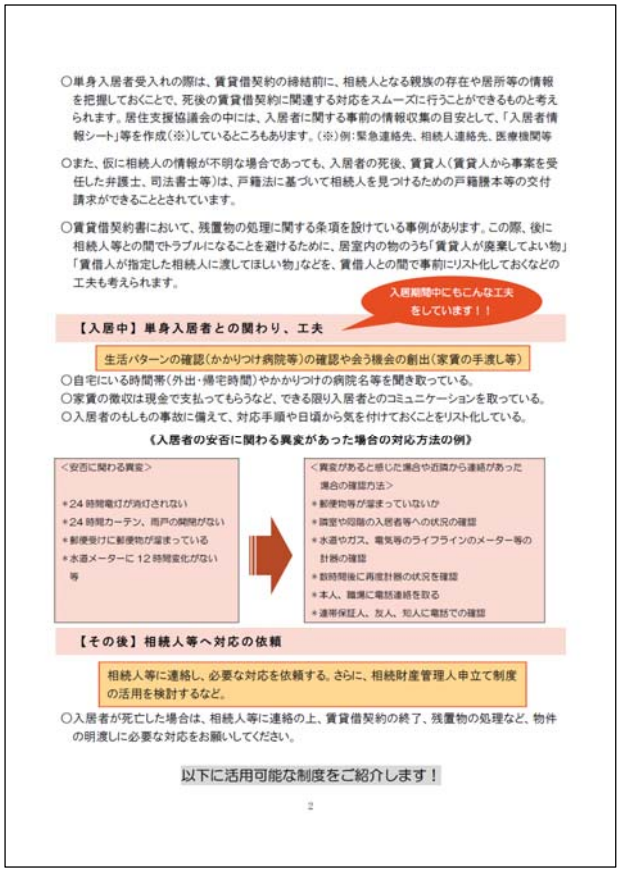
その後
○まず、相続人等に連絡し、必要な対応を依頼（２頁）
○相続財産管理人申立て制度の活用検討（５頁）

【契約前】入居者情報の把握

入居者に関する情報の丁寧な聞き取り、終身建物賃貸借や定期借家の活用検討、お近くの社協等のサービスを事前確認、家賃債務保証業者の活用検討、少額短期保険、損害保険の活用などを検討

○単身入居者が死亡すると、入居者の有していた賃借権と居室内の残置物の所有権は、その相続人に承継されます。

1


○単身入居者受入れの際は、賃貸借契約の締結前に、相続人となる親族の存在や居所等の情報を把握しておくことで、死後の賃貸借契約に関連する対応をスムーズに行うことができるものと考えられます。居住支援協議会の中には、入居者に関する事前の情報収集の目安として、「入居者情報シート」等を作成（※）しているところもあります。（※）例：緊急連絡先、相続人連絡先、医療機関等

○また、仮に相続人の情報が不明な場合であっても、入居者の死後、賃貸人（賃貸人から事案を受任した弁護士、司法書士等）は、戸籍法に基づいて相続人を見つけるための戸籍謄本等の交付請求ができることとされています。

○賃貸借契約書において、残置物の処理に関する条項を設けている事例があります。この際、後に相続人等との間でトラブルになることを避けるために、居室内の物のうち「賃貸人が廃棄してよい物」「賃借人が指定した相続人に渡してほしい物」などを、賃借人との間で事前にリスト化しておくなどの工夫も考えられます。

入居期間中にもこんな工夫をしています！！

【入居中】単身入居者との関わり、工夫

生活パターンの確認（かかりつけ病院等）の確認や会う機会の創出（家賃の手渡し等）

○自宅にいる時間帯（外出・帰宅時間）やかかりつけの病院名等を聞き取っている。
○家賃の徴収は現金で支払ってもらうなど、できる限り入居者とのコミュニケーションを取っている。
○入居者のもしもの事故に備えて、対応手順や日頃から気を付けておくことをリスト化している。

《入居者の安否に関わる異変があった場合の対応方法の例》

＜安否に関わる異変＞
＊24時間電灯が消灯されない
＊24時間カーテン、雨戸の開閉がない
＊郵便受けに郵便物が溜まっている
＊水道メーターに12時間変化がない
等

＜異変があると感じた場合や近隣から連絡があった場合の確認方法＞
＊郵便物等が溜まっていないか
＊室内や周囲の入居者等への状況の確認
＊水道やガス、電気等のライフラインのメーター等の計器の確認
＊数時間後に再度計器の状況を確認
＊本人、職場に電話連絡を取る
＊連帯保証人、友人、知人に電話での確認

【その後】相続人等へ対応の依頼

相続人等に連絡し、必要な対応を依頼する。さらに、相続財産管理人申立て制度の活用を検討するなど。

○入居者が死亡した場合は、相続人等に連絡の上、賃貸借契約の終了、残置物の処理など、物件の明渡しに必要な対応をお願いしてください。

以下に活用可能な制度をご紹介します！

2

3．活用可能な制度

平成30年9月の省令改正により、使いやすさが格段にアップしました！（既存住宅は手すりの設置のみ！）

3－1．終身建物賃貸借契約の締結

○終身建物賃貸借契約は、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。賃借人の居住の安定を図ることができるだけでなく、契約が安定的に終了するため、契約終了に伴って発生する手続きを円滑に進められます。

○賃貸人は、事前に都道府県知事の認可を受ければ、終身建物賃貸借契約を結ぶことが可能になります。60歳以上の方であれば、どなたでも賃借人となることができます。

○終身建物賃貸借契約の詳細は国土交通省HPでも公開しています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000013.html

終身建物賃貸借のイメージ

賃借人
書面によって契約をする建物の賃貸借
賃貸人（認可を受けた事業者）
この間は契約が存続
死亡
賃借人の死亡をもって契約終了（→相続はされない）

区　分	終身建物賃貸借	普通建物賃貸借
契約の方法	公正証書等の書面による契約に限る（賃借人／書面によって契約をする建物の賃貸借／賃貸人（認可を受けた事業者））	書面による契約でも、口頭による契約でも可 ※紛争防止のためには書面が望ましい
期間又は期限	賃借人の死亡に至るまで	当事者間で定めた期間（1年以上）又は期間の定めなし
契約の更新	――	正当事由がない限り更新される
借賃増減請求権	借賃の額の増減を請求できる ※特約で借賃を改定しない特約があるときは増減を請求できない	借賃の額の増減を請求できる ※特約で借賃を増額しない特約があるときは増額を請求できない
賃借人からの中途解約の可否	❶～❸の場合に、賃借人から解約の申入れを行うことができます。 ❶療養、老人ホーム等への入所等により、居住することが困難となったとき ❷転勤等により、再び居住する必要がなくなったとき ❸賃貸人に改善命令違反があったとき ❹6ヶ月以前の解約の申入れ （❶～❸は、申込後1ヶ月を経過することにより終了）	※期間の定めがある場合は不可 ※期間の定めがない場合はいつでも申入れ可 （申込後3ヶ月を経過することにより終了）
相続の有無	なし ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住（1か月）及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる	あり

※終身建物賃貸借では、一定の期間を定めて、期間の到来又は契約者の死亡のいずれか早い方を契約の終期とする契約を結ぶことも可能です。これを期間付死亡時終了建物賃貸借といいます。

3

出典）国土交通省 http://www.mlit.go.jp/common/001282891.pdf

（５）まとめ

本研究会では、実務を行っている不動産業者などに委員として参加してもらい、主として取り組み事例の共有を行った。その結果、各会員が行政や社会福祉法人、弁護士や司法書士等の様々な機関と提携しながら包括的なサポートの仕組みを構築し、さらに家賃債務保証や保険商品、見守り機器やシステム等をうまく活用しながら、住宅確保要配慮者等に対する居住支援を行っていることが明らかとなった。

また、全宅連の会員に対して行ったアンケート調査では、高齢者世帯に対する民間賃貸住宅の斡旋を積極的行っている不動産業者はまだ少なく、民間賃貸住宅の斡旋にあたり諸々のリスクを感じていることが分かった。それらのリスクに対して、個社で対応できる要素と、個社では取り切れない要素に整理し、前者については、その対策としてマニュアル（ガイドブック）を作成予定としている。このマニュアル（ガイドブック）を周知することにより高齢者に対する居住支援がさらに広がることが期待される。

後者については、高齢者に対する居住斡旋についてボトルネックとなっている「事故死物件」の定義と「賃貸借の相続」の問題について、喫緊の課題としてどのような手立てが可能か等、業界全体で議論を始める必要があると思われる。

【資料編】

３．新たな住宅セーフティネット制度について

（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）（以下、「法」という。）」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」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（以下、「改正法」という。）。

主な改正点は以下のとおりである。

（ア）住宅確保要配慮者

図表 3-1　住宅確保要配慮者の定義（改正法第２条第１項）

① その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者
② 災害（発生した日から起算して３年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）が適用された同法第２条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
③ 高齢者
④ 障害者基本法（昭和 45 年法律第 84 号）第２条第１号に規定する障害者
⑤ 子ども（18 歳に達する日以後の最初の３月 31 日までの間にある者をいう。）を養育している者
⑥ 前各号に掲げるもののほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

改正法第 2 条第 1 項第 1 号の「収入」は、法施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号）第 1 条に、改正法第 2 条第 1 項第 1 号の「国土交通省令で定める金額」は法施行規則第 2 条により 15 万 8 千円と、改正法第 2 条第 1 項第 6 号の「国土交通省令で定める者」は法施行規則第 3 条にそれぞれ規定されている。

図表 3-2　改正法第２条第１項第１号の「収入」（法施行規則第１条）

法第２条第１項第１号に規定する収入は、本人及び当該本人と同居するその配偶者等（配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にある者の親族を含む。）であって、本人と生計を一にする者をいう。以下この条において「同居者」という。）の過去一年間における所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第２編第２章第１節から第３節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適当である場合においては、国土交通大臣の定めるところにより算定した額とし、第５号において単に「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を 12 で除した額をいう。

１　同居者又は所得税法第２条第１項第 33 号に規定する同一生計配偶者（次号において単に「同一生計配偶者」という。）若しくは同項第 34 号に規定する扶養親族（以下この条において単に「扶養親族」という。）で本人及び同居者以外のもの一人につき 38 万円

２　同一生計配偶者が 70 歳以上の者である場合又は扶養親族が所得税法第２条第１項第 34 号の４に規定する老人扶養親族である場合には、その同一生計配偶者又は老人扶養親族一人につき 10 万円

３　扶養親族が 16 歳以上 23 歳未満の者である場合には、その扶養親族一人につき 25 万円

４　本人又は第１号に規定する者に所得税法第２条第１項第 28 号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき 27 万円（その者が同項第 29 号に規定する特別障害者である場合には、40 万円）

５　本人又は同居者に所得税法第２条第１項第 30 号に規定する寡婦（同号イ中「夫と死別し、若しくは夫と離婚した後婚姻をしていない者又は夫の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで母となった女子であって、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号イに該当する者を含む。）又は同項第 31 号に規定する寡夫（同号中「妻と死別し、若しくは妻と離婚した後婚姻をしていない者又は妻の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで父となった男子であって、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号に該当する者を含む。）がある場合には、その寡婦又は寡夫一人につき 27 万円（その者の所得金額が 27 万円未満である場合には、当該所得金額）

（イ）基本方針

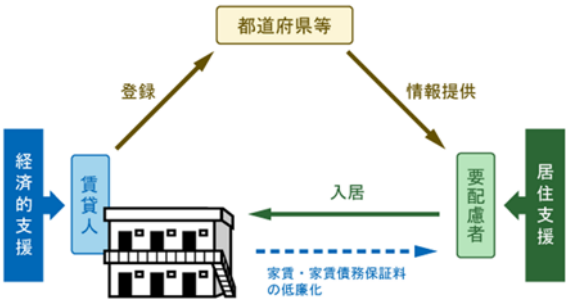
図表 3-3　基本方針（改正法第４条第２項）

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基本的な方向
② 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項（新設）
③ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項
④ 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に関する基本的な事項
⑤ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項（新設）
⑥ 次条第１項に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び第６条第１項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画の作成に関する基本的な事項（新設）
⑦ 前各号に掲げるもののほか、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重要事項

（２）住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業

住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業」という。）を行う者は、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業に係る賃貸住宅（以下「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けることができる（新たな住宅セーフティネット法第 8 条）。なお、2019 年 3 月 31 日時点の総登録戸数は 8,319 戸となっている。

図表 3-4　住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の概要



出典）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
https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php

（ア）登録の基準

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。

図表 3-5　登録の基準等

項目	基準等
各戸の床面積	・25 ㎡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 ㎡以上、また、住宅全体の面積が「15 ㎡×居住人数＋10 ㎡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（ロ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っては、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っては、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

なお、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。

（イ）登録住宅に係る特例

地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）第 21 条に規定する業務のほか、都道府県又は市町村の賃貸住宅供給促進計画に記載した都道府県又は市町村の区域において、委託により、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（登録住宅であるものに限る。）の整備及び賃貸その他の管理の業務を行うことができることとされた（改正法第 18 条）。

独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）第 13 条第 1 項に規定する業務のほか、登録住宅の改良（登録住宅とすることを主たる目的とする人の居住の用その他その本来の用途に供したことのある建築物の改良を含む。）に必要な資金を貸し付けることができる（改正法第 19 条）。また、機構は、適切な家賃債務保証業者が保証する登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務について、機構による保険の引き受けができることとされた（改正法第 20 条）。

さらに、登録事業者（第 51 条第１項の住宅確保要配慮者居住支援協議会の構成員であることその他の国土交通省令・厚生労働省令で定める要件に該当する者に限る。）は、生活保護受給者である登録住宅入居者（入居予定者を含む。）が家賃の請求に応じないことその他の被保護入居者の居住の安定の確保を図る上で支障となるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める事情があるときは、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その旨を保護の実施機関に通知することができることとされた（改正法第 21 条）。

（ウ）監督

都道府県知事は、登録事業者に対し、登録住宅の管理の状況について報告を求めることができ（改正法第 22 条）、また、①登録された登録事項が事実と異なる場合、②登録事業が第 10 条第１項各号に掲げる基準に適合しない場合、③登録事業者が登録事項の公示又は入居拒否の制限に違反した場合は、是正の指示をすることができることとされた（改正法第 23 条）。

さらに、都道府県知事は登録事業者が登録拒否要件（改正法第 11 条第１項各項（第４号を除く。））に該当する場合、又は、不正な手段により登録を受けた場合は登録を取り消さなければならず、また、登録事業者が登録事項の変更に係る届出義務に違反した場合、又は、是正指示に違反した場合は登録を取り消すことができることとされた（改正法第 24 条）。

（３）登録住宅の改修・入居への経済的支援

①登録住宅の改修に対する支援

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。

図表 3-6　改修費補助の概要

<table>
<tr><th></th><th>国による直接補助</th><th>地方公共団体を通じた補助</th></tr>
<tr><td>事業主体等</td><td colspan="2">大家等</td></tr>
<tr><td>補助対象工事等</td><td colspan="2">○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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">補助率・補助限度額</td><td>国 1/3</td><td>国 1/3＋地方 1/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>入居対象者</td><td>○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</td><td>○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</td></tr>
<tr><td>家賃</td><td>○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</td><td>○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</td></tr>
<tr><td>その他主な要件</td><td colspan="2">○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。</td></tr>
</table>

（出典）国土交通省ホームページを基に作成

（ア）事業の要件

事業の対象となるためには、以下の要件を満たす必要がある。

図表 3-7　事業の要件

○住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されるもの（以下「専用住宅」という。）であること
○当事業による補助を受けた専用住宅として 10 年以上登録するものであること
○入居者の家賃の額が、以下の額を超えないものであること
（家賃の上限額）＝（67,500 円）×（50/65）×（市町村立地係数）
○入居者（世帯）が以下のいずれかに該当する者（世帯）であること
高齢者／障害者／子どもを養育している者／被災者／低額所得者／外国人／中国残留邦人／児童虐待を受けた者／ハンセン病療養所入所者等／DV 被害者／拉致被害者／犯罪被害者等／更生施設退所者／生活困窮者／被災者（準ずる区域として国土交通大臣が定めるもの）／賃貸住宅供給促進計画に定める住宅確保要配慮者
○地方公共団体の空家等対策計画等（供給促進計画、地域住宅計画等）において、空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進が位置づけられていること
○居住支援協議会等が住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への情報提供・あっせんを行う等、地方公共団体が居住支援協議会等と連携に係る取組を行っていること

（出典）「平成 30 年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業交付申請要領」を基に作成

（イ）交付申請者・補助を受ける者

補助を受ける者（交付申請者）は、原則、専用住宅に係る改修工事等の発注者（法人・個人）、かつ、登録事業者に限定される（専用住宅の所有者である賃貸人のほか、サブリース業者が、登録、申請、工事発注を行い、補助金を受給することも可能である）。ただし、改修工事を行う部分について、補助を受ける者が権利を有し、責任を負う必要がある。

共同して事業を行う（以下、「共同事業」という。）ため工事発注者が複数いる場合には、共同事業を代表する者を決め、代表者が交付申請等の手続きを行う。

（ウ）補助額

専用住宅の整備に係る改修工事に要する費用の 1／3 以内の額とし、対象戸数に 50 万円を乗じた額が上限となる。ただし、補助対象工事のうち、耐震改修工事、共同居住用住居に用途変更するための改修工事又は間取り変更工事を実施する場合は、対象戸数に 100 万円を乗じた額が上限となる。

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。

図表 3-8　家賃・家賃債務保証料低廉化補助の概要

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	○月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下の世帯 ※生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く	
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）国土交通省ホームページを基に作成

（４）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。

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、国に登録する制度が創設された。

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。

○住宅確保要配慮者居住支援協議会の概要

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（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）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（改正法第 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。

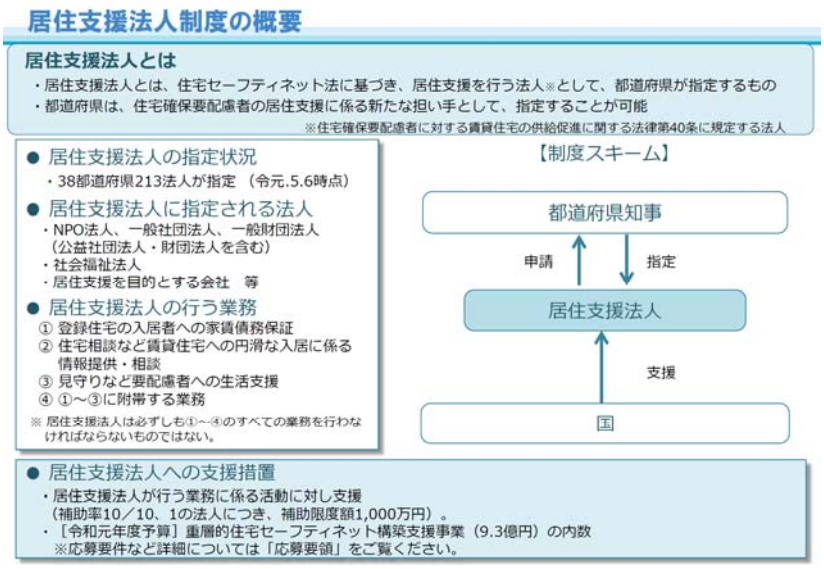
図表 3-9　居住支援協議会の概要

（出典）国土交通省ホームページ

○住宅確保要配慮者居住支援法人

住宅確保要配慮者居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）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（改正法第 40 条）。

図表 3-10　居住支援法人制度の概要



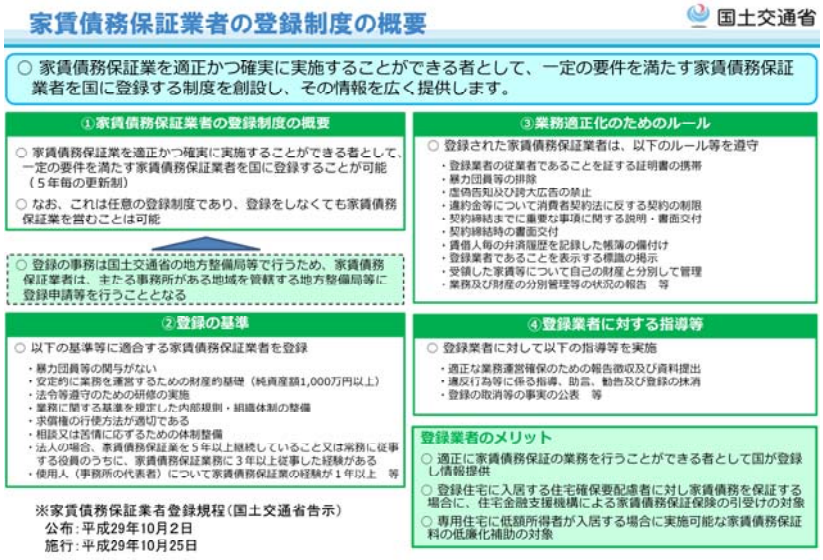
（出典）国土交通省ホームページ

○家賃債務保証業者登録制度

家賃債務保証の業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による家賃債務保証業者の登録制度が創設された（告示公布H29.10.2、告示施行H29.10.25）。

一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、その情報を公表することにより、家賃債務保証業者選択の判断材料として活用することが可能である。登録事業者数は約 60 社となっている。

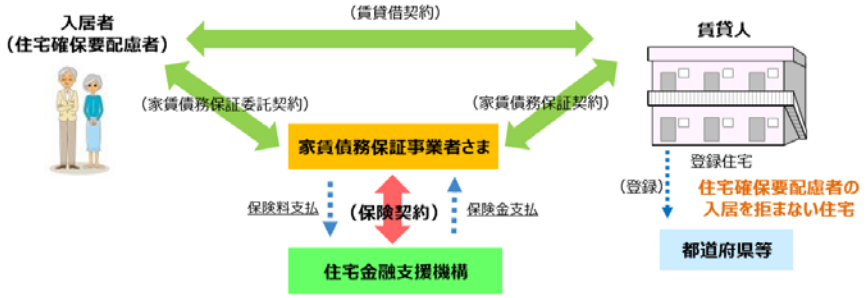
図表 3-11　家賃債務保証業者の登録制度の概要



（出典）国土交通省ホームページ

また、独立行政法人住宅金融支援機構も平成 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。

図表 3-12　家賃債務保証保険の制度イメージ



（出典）独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ

図表 3-13　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住宅確保要配慮者※の家賃債務の保証 ※登録住宅に入居を拒まないとする範囲が定められている場合は当該範囲に属する者
保険の対象範囲	未払家賃（管理費及び共益費を含む。）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（填補率）	7割　※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（住宅金融支援機構が支払う金額）	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25%（保険料率）を乗じた金額を、当初入居時に1回のみ支払い
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（緊急連絡先を届け出させることは可能）
収入要件	保証委託者（賃借人）の月収が家賃債務保証の開始日における家賃月額の2倍以上あること

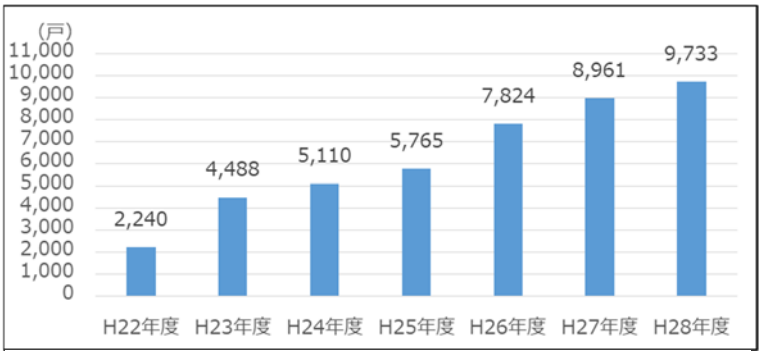
（出典）独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ

（５）終身建物賃貸借制度

終身建物賃貸借制度は、「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、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができる仕組みとして、入居者が生きている限り存続し、死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約（終身建物賃貸借契約）を結ぶことができる制度である。

終身建物賃貸借制度とは、「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、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）が生きている限り存続し、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）。

図表 3-14　終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移



（出典）国土交通省資料を基に作成

終身建物賃貸借事業の認可実績は 9,733 戸（うち「サービス付き高齢者向け住宅」以外は 331 戸）となっている。

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。

普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約と終身建物賃貸借契約の違いを整理すると、図表 3-15 のとおりである。

図表 3-15　普通建物賃貸借契約・定期建物賃貸借契約・終身建物賃貸借契約の違い

	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約	終身建物賃貸借契約
契約の方法	書面による契約でも口頭による契約でも可能。	①書面（公正証書等）による契約に限る。 ②「更新がなく期間の満了により終了する」ことを契約書とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない。	公正証書等の書面による契約に限る。
期間又は期限	当事者間で定めた期間（1 年以上）又は期間の定めなし。	制限なし（1 年未満の契約も可能）。	賃借人の死亡に至るまで。
契約の更新	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（再契約は可能）。	―
賃借人からの中途解約の可否	・期間の定めがある場合は不可。 ・期間の定めがない場合はいつでも申し入れ可（申込後 3 ヶ月を計画することにより終了）。	①床面積 200 ㎡未満の居住用建物で、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、生活の本拠として使用することが困難となった借主からは、特約がなくても法律により中途解約可能（解約の申入れから 1 ヶ月の経過により終了）。 ② ①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う。	①～④の場合に、賃借人からの解約の申し入れを行うことが可能。 ①療養、老人ホーム根戸への入所等により、居住することが困難となった時 ②親族と同居するため、居住する必要がなくなった時 ③賃貸人に改善命令違反があった時 ④6 ヶ月以前の解約の申入れ （①～③は、申込後 1 ヶ月を経過することにより終了）
相続の有無	あり	あり	なし ※賃借人の死亡後の同居配偶者等の一時居住（1 ヶ月）及び申し出に基づく継続居住の契約は認められる

（出典）国土交通省資料を基に作成

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、以下の図表のとおりである。

図表 3-16　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ことができる。	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ことができる。 ・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（図表 2-19 参照）を満たすものであること。

図表 3-17　国土交通大臣が定める基準

・共同居住型賃貸住宅の床面積が次の式によって計算した数値以上であること。
１５㎡×Ａ（人）+１０㎡（ただしＡ≧２）
※Ａは共同居住型賃貸住宅の入居者の定員（賃貸人が当該共同居住型賃貸住宅に居住する場合にあっては、当該賃貸人を含む）
・共同居住型賃貸住宅のうち認可の申請に係る住宅である部分にあっては、各専用部分の入居者の定員を１人とするものであること。
・共同居住型賃貸住宅のうち認可の申請に係る住宅である部分にあっては、各専用部分の床面積（収納設備が備えられている場合にあっては、当該収納設備の床面積を含み、その他の設備が備えられている場合にあっては、当該設備の床面積を除く。）が９㎡以上であること。
・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っては、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。①居間、②食堂、③台所、④便所、⑤洗面設備、⑥浴室又はシャワー室、⑦洗濯室又は選択場
・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（１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。

図表 3-18　加齢対応構造等である構造及び設備の基準の緩和（施行規則第 34 条第２項）

改正前	改正後
都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣）が既存の住宅に係る法第 53 条に規定する事業の認可をする場合における法第 54 条第一号ロの国土交通省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、第４条各号に掲げるものとする。	都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣）が既存の住宅に係る法第 52 条に規定する事業の認可をする場合における法第 54 条第一号ロの国土交通省令で定める基準は、前項の規定にかかわらず、次に掲げるものとする。
【第４条各号】	【次】
・床は、原則として段差のない構造のものであること。	（削除）
・住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。	（削除）
・主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。	（削除）
・便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。	（変更なし）
・その他国土交通大臣の定める基準に適合すること。	（変更なし）

図表 3-19　事業許可申請書に添付する図書の緩和（施行規則第 32 条第２項）

改正前	改正後
・賃貸住宅の位置を表示した付近見取図	（削除）
・縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図	（削除）
・縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図	・認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の整備（既存の住宅その他の建物の改良によるものを除く。）をしようとする場合にあっては、縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図 ・前号に掲げる場合以外の場合にあっては、賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
・認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の整備（既存の住宅その他の建物の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものを除く。）をしようとする場合にあっては、当該賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類	（削除）
・認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅を有する場合にあっては、次に掲げる書類	（削除）
・認可を申請しようとする者が当該認可に係る賃貸住宅の賃借権又は使用貸借による権利を有する場合にあっては、次に掲げる書類	（削除）
・認可を申請しようとする者が法人である場合においては、登記事項証明書及び定款	（削除）
・賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないことを誓約する書面	（変更なし）
	・その他都道府県知事が必要と認める書面

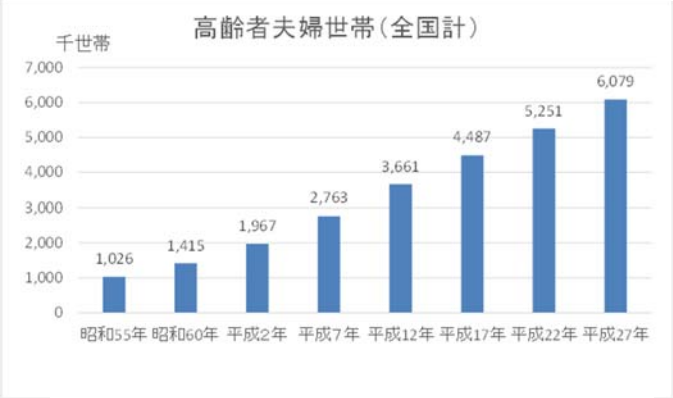
４．住宅確保要配慮者等に対する居住支援の状況

４－１．高齢者の住まいの状況について

（１）高齢者の世帯数推移

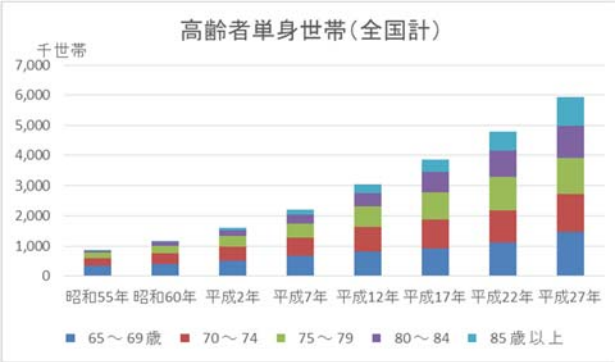
H27 時点において高齢者夫婦世帯は 6,079 千世帯、高齢者単身世帯(65 歳以上）は 5,928 千世帯となっている。なお、高齢夫婦世帯とは「夫 65 歳以上，妻 60 歳以上の夫婦１組のみの一般世帯」をいう。高齢者単身世帯について見ると、平成 27 年の時点において、全国で約 593 万世帯となっており、平成 7 年（約 220 万世帯）と比較すると約 2.7 倍の増加となっている。男女で比較すると、女性単身世帯のボリュームが約 400 万世帯となっており、高齢者単身世帯の約 7 割を占めている。

図表 4-1 高齢者夫婦世帯数の推移（全国）



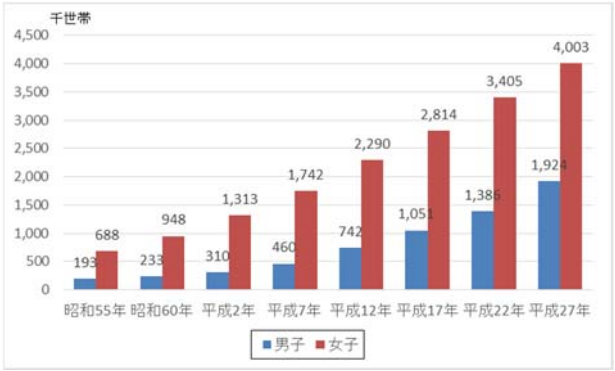
（出典）国勢調査より

図表 4-2　高齢者単身世帯数の推移（全国）



（出典）国勢調査より

図表 4-3　男女別・高齢者単身世帯数の推移（全国）

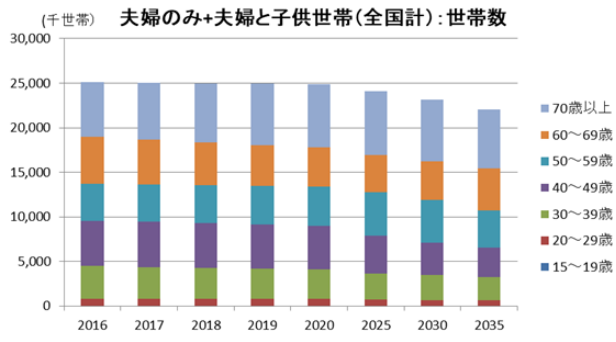


（出典）国勢調査より

（２）将来の高齢者世帯

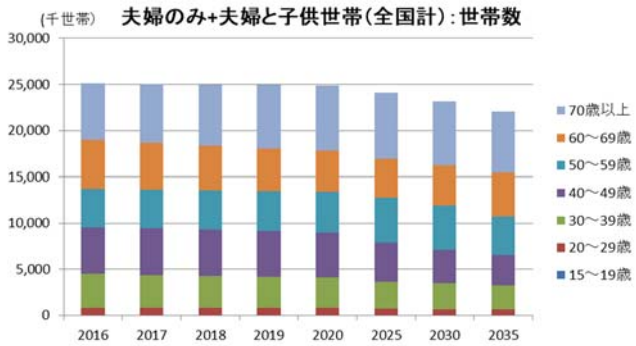
人口問題研究所の推計によると、「夫婦のみ+夫婦と子供世帯」については、2020 年以降減少となるが、単独世帯については、2030 年まで増加し続ける。特に、高齢者単身世帯については、2035 年時点でも増加すると推計されている。

図表 4-4　将来の「夫婦のみ＋夫婦と子供世帯」の世帯数（全国）の推移予測



出典）国立社会保障人口問題研究所

図表 4-5　将来の「単独世帯」の世帯数（全国）の推移予測

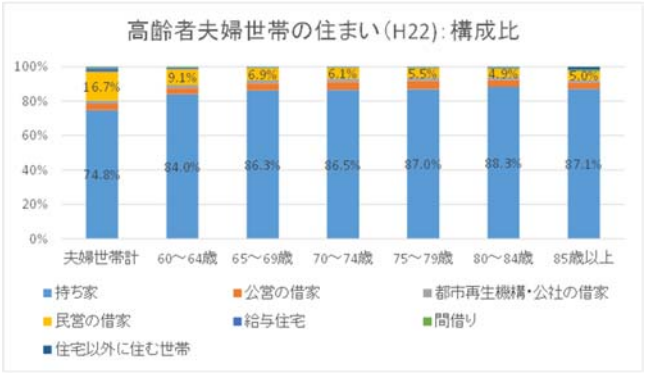


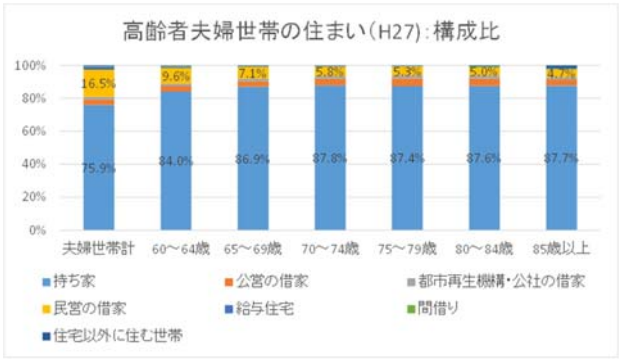
出典）国立社会保障人口問題研究所

（３）高齢者の住まいの状況

高齢者夫婦世帯の住まいの状況について、平成 22 年と平成 27 年を比べると、住まいの構成については変化がないが、65 歳以上夫婦世帯のボリュームが増加していることがわかる。また、持家率については、夫婦世帯計が 75%前後であるのに対して、高齢者ではすべての年齢層で 80%超となっている。

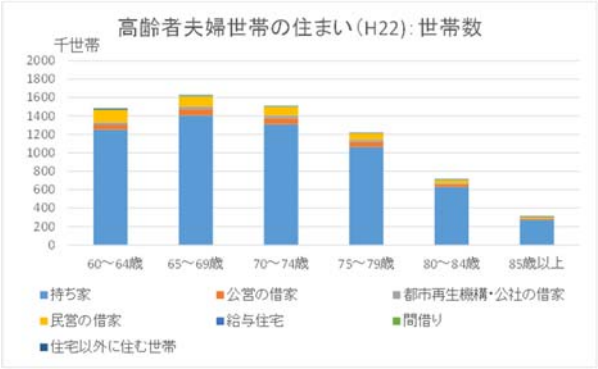
図表 4-6　高齢者夫婦世帯の住まいの状況（構成比）の比較（左：平成 22 年、右：平成 27 年）

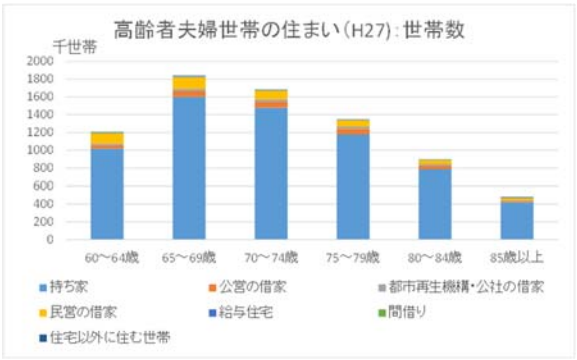




（出典）国勢調査より

図表 4-7　高齢者夫婦世帯の住まいの状況（世帯数）の推移（左：平成 22 年、右：平成 27 年）

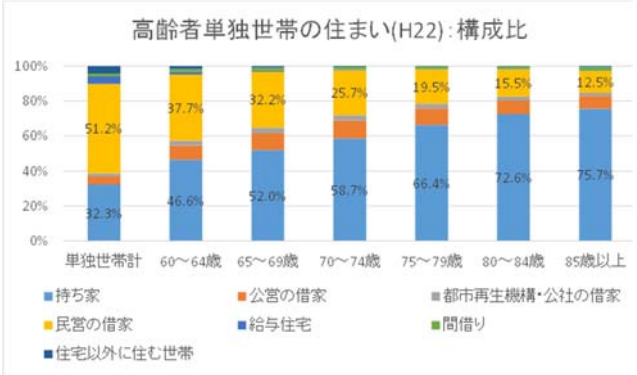


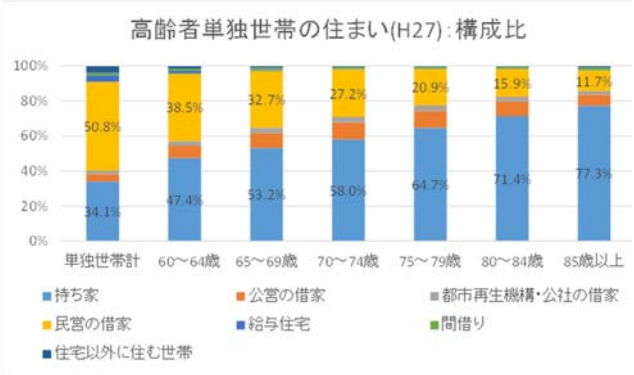


（出典）国勢調査より

単独世帯について、H22 と H27 を比べると、住まいの構成については変化がないが、65 歳以上夫婦世帯のボリュームが増加し、特に 85 歳以上が顕著である。また、持家率については、単独世帯計よりも高い値を示しており、現状では高齢であるほど高い傾向がある。一方、60～64 歳では 4 割弱が民営借家に居住しており、これらの借家居住者が今後持家を取得し現状の 85 歳以上の持家率と同様になるとは考えにくく、借家率が高まっていくことが考えられる。

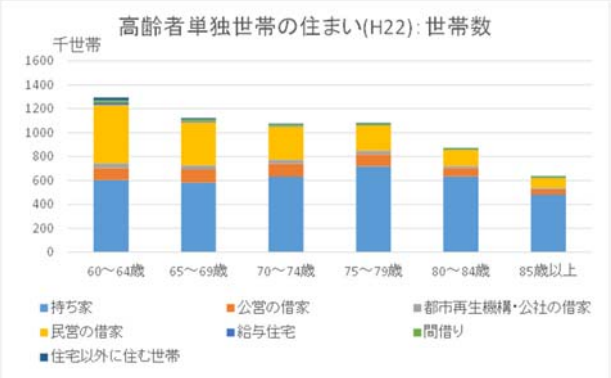
図表 4-8　高齢者単独世帯の住まいの状況（構成比）の比較（左：平成 22 年、右：平成 27 年）

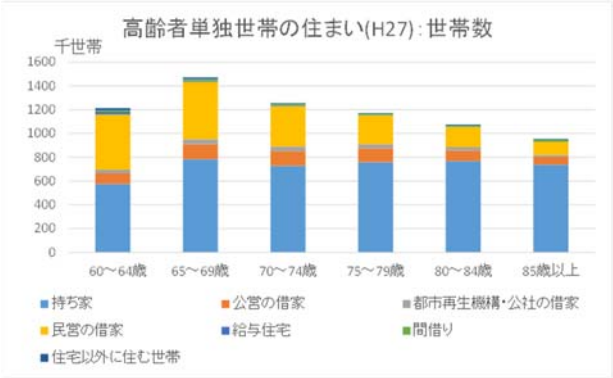




（出典）国勢調査より

図表 4-9　高齢者単独世帯の住まいの状況（世帯数）の推移（左：平成 22 年、右：平成 27 年）





（出典）国勢調査より

４－２．住宅確保要配慮者等に対する居住支援の事例

ここでは、宅建協会会員等が行っている居住支援の事例について紹介する。

（１）岡山県居住支援協議会「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」

岡山県居住支援協議会では、大家・不動産業者向けに、「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル（以下「マニュアル」という。）」を作成している。

図表 4-10　高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル（平成 30 年 3 月発行）

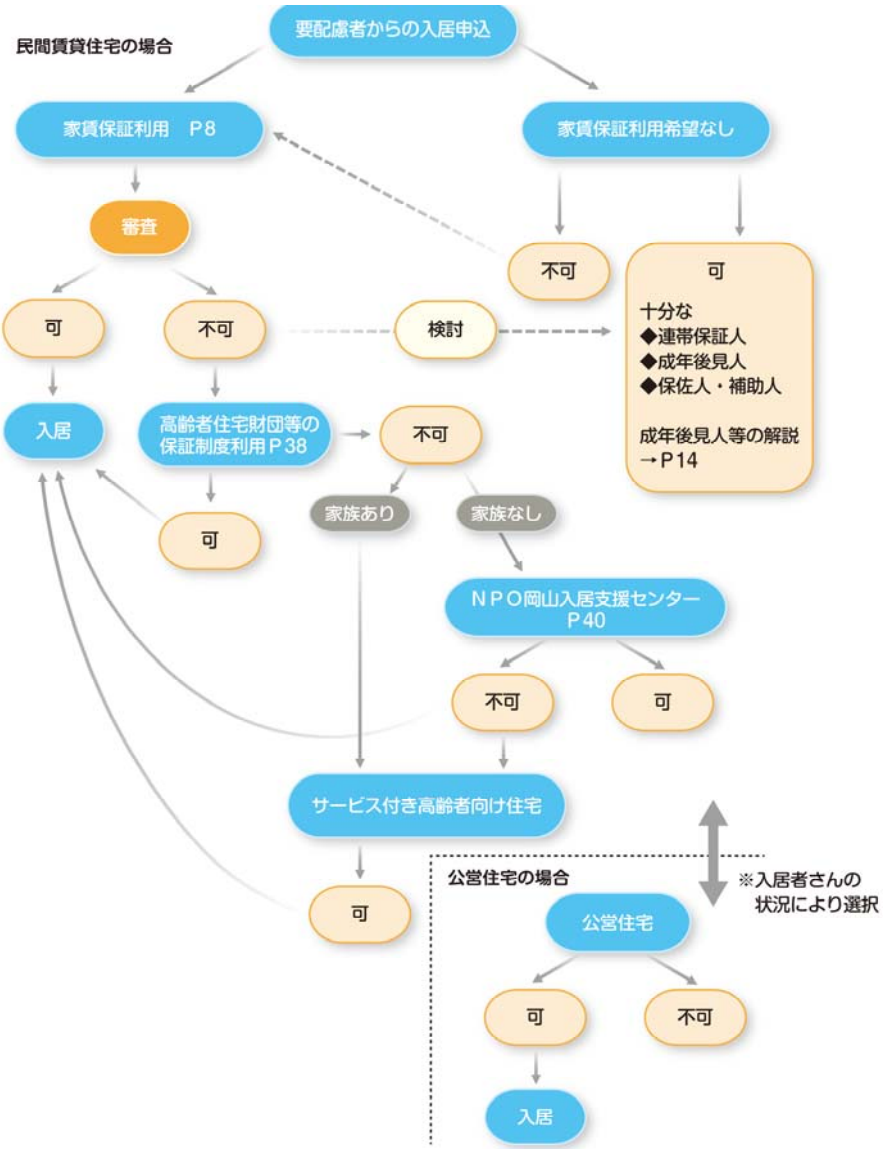
（出典）岡山県居住支援協議会「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」

マニュアルは、「導入編」、「業務編」、「各種情報」、「入居者情報シート」の 4 部構成となっている。

導入編は、「要配慮者を受け入れるための事前準備」や「要配慮者の入居者さんを募集しましょう」等、要配慮者を受け入れるための基礎的な知識について解説している。

業務編では、要配慮者からの入居申込があった場合の仲介業務フローチャートを示し、「入居の申し込みにあたって」や「入居の審査にあたって」、「困ったときの対応方法」等について、具体的な対応方法を示して解説している。

図表 4-11　要配慮者からの入居申込があった場合のフローチャート



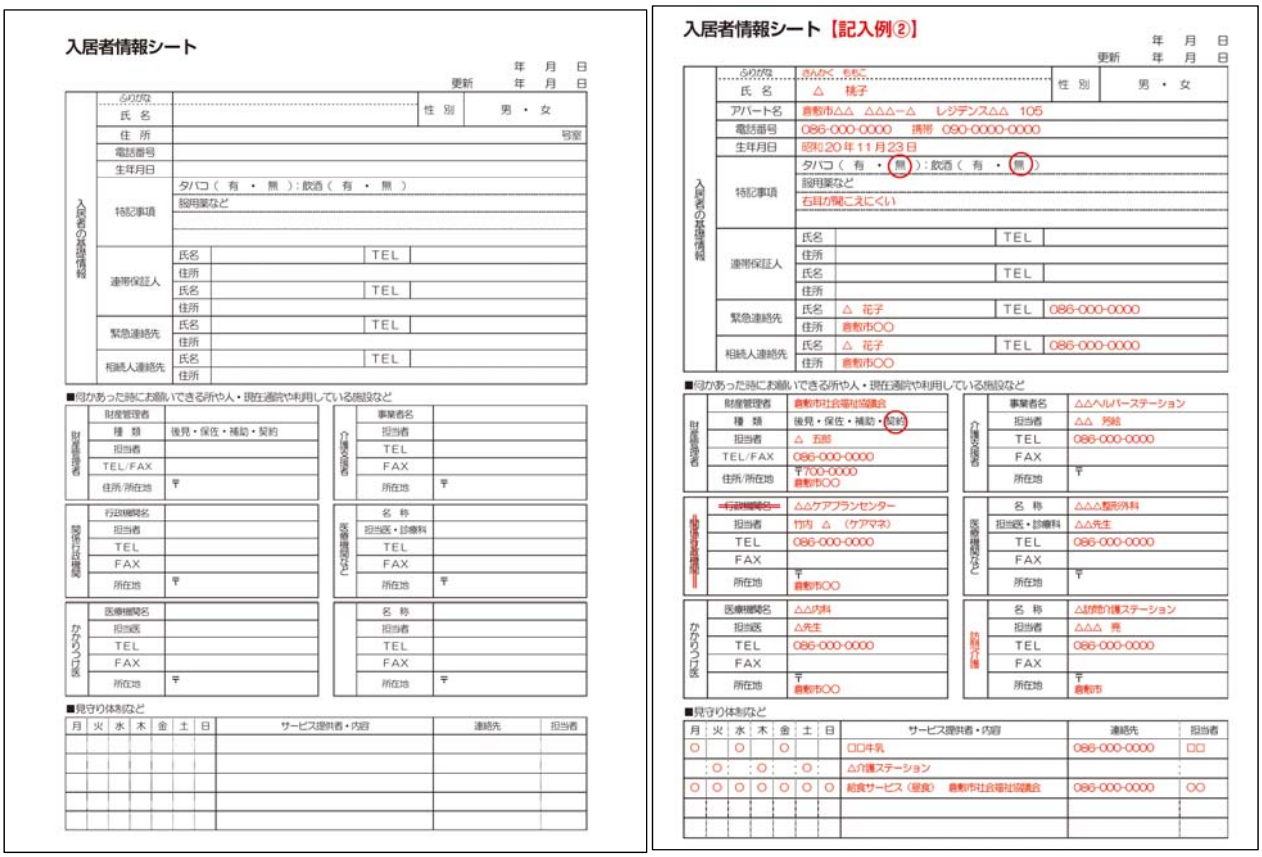
（出典）岡山県居住支援協議会「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」

各種情報では、要配慮者に対する支援を行っている組織（社会福祉協議会や地域包括センター等）の概要や連絡先等について解説している。

入居者情報シートでは、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。

図表 4-12　入居者情報シート、記入例



（出典）岡山県居住支援協議会「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」

図表 4-13　個人情報についての注意喚起

このシートの内容をすべて聞き取らなければならないという事ではありません。しかし、入居の判断や入居後の支援のために、相当踏み込んだ個人情報の聞き取りが必要な場合があると考えられます。
その情報がなぜ必要なのかを説明して、必要なことだけを、入居希望者さんの同意を得て聞き取りをして、記載するようにしてください。
入居を希望する要配慮者は非常に弱い立場です。言いたくない情報でも入居審査のためと言われれば告げなければいけません。十分に配慮して聞き取りを行うようにしてください。
興味本位で必要以上の情報の聞き取りすることは、絶対にやめてください。
また、個人データの管理、利用、第三者への提供について、適切な対応をお願いします。

個人情報保護委員会ホームページ http://www.ppc.go.jp/

（出典）岡山県居住支援協議会「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」

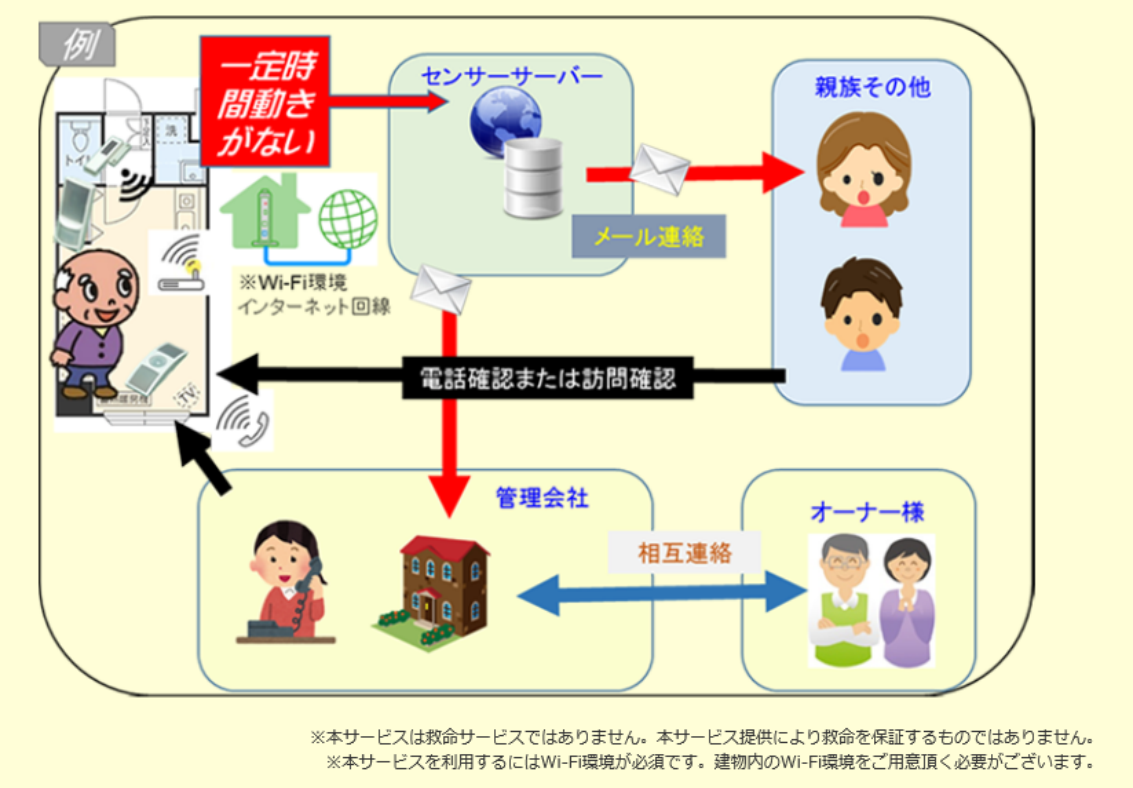
（２）有限会社 MYJ ホーム

高齢者本人に対する入居から死後を見据えた支援サービス（将来の不安解消のための任意後見人制度や家族信託、遺言書作成、葬儀生前契約、死後事務委任などの支援サービス）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（家賃保証や身元引受などの入居支援サービス、「ドリームセンサー」やホームヘルパー、看護師などによる介護・医療・生活支援といった見守りサービス）を提供している。

「ドリームセンサー」はトイレのドアに設置し、ドアの開け閉めをセンサーが感知し、一定時間動きがないと家族（指定先）と管理業者にメールが入り、それを受けて家族が電話や訪問するとい

う異常を早期に発見する仕組みである。導入費用は１室 12 万円程度で、管理物件では大家負担で全戸導入している。また、新規に管理の営業をする際もこの仕組みの導入を提案している。
センサー以外にも、部屋の紹介の際に介護保険で受けられる見守りサービス、ホームヘルパーや看護師によるサポートの利用を勧めている。また、本人の意思で利用しないとなった場合でも、入居後には年数回訪問し、様子を見てもらうようにしている。さらに、介護認定を受けている入居者に関しては、万が一の場合に備え、ケアマネージャーから介護の内容を入手している。

図表 4-14　ドリームセンサーの概要



（出典）有限会社 MYJ ホーム提供資料

図表 4-15　高齢者向けの 20 のサービス

①賃貸住宅の住まい探しをお手伝い致します。	弊社では入居から終活までを考えたプランニングにて賃貸住宅への入居がうまくいかずに行き場のない方への力になりたい思いでお手伝い。
②「有料老人ホーム」「サービス付高齢者住宅」等紹介サービス	老人ホーム紹介事業者と提携し、お客様のニーズに合った入居をサポートします。
③家賃債務保証サービスの紹介	「7社の家賃保証会社」と提携を行い、お客様のニーズに合った保証プランをサポートします。高齢者の死亡、行方不明により損害が生じる費用リスクに備える保証です
④身元引受サービス	身寄りのない人、親族との交流がなくなっている人が賃貸住宅に入居する場合入居が難しいのが現状です。死後の事務委任契約を締結して、身元引受サービスにより入居を支援するサービスです。入居時に保証金が必要になります。
⑤家賃集金サービス	毎月一回、家賃の集金にお伺いする際、生活相談を受けお客様の様子を見守るサービス。
⑥かながわ住まいまちづくり協会との連携サービス	神奈川県居住支援協議会の事務局のまち協と連携して、住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居を促進しています。
⑦家財道具、生活用品の処分、引越し情報提供サービス	賃貸住宅から高齢者施設に入居する場合、スペースが限られ不要な家財道具、生活用品などは、持ち込みできませんので処分する必要があります。その際の処分をサポートいたします。
⑧不動産の売却サービス	高齢者施設に入所の際など生活の転換期や不動産を売却したいとお考えの時にお手伝いをいたします。
⑨不動産の管理及び有効活用のサービス	高齢者施設に入所に際し、不動産を売却しないで有効活用したい方のお手伝い。
⑩見守りサービス	センサーを取り付けての見守りサービスを行います。
⑪心身の健康とこころの健康づくりサービス	未病、認知症対策、生活習慣病の予防などをサポート。
⑫医療・介護事業者の紹介サービス	賃貸住宅に入居後に介護認定を受ける手続きを説明し事業所を紹介するサービス。このサービスは入居者様にも内容をご理解いただく必要がございます。
⑬エンディングノート活用サービス	遺言書までは必要ないが、自分の財産（預貯金・不動産など）や近親者への連絡先を記録して管理することなどのサービス。
⑭ケアマネージャー（介護支援員）との連携、紹介サービス	元気な高齢者も、病気に襲われる可能性があります。元気なうちに!
⑮「公正遺言証書作成の相談」紹介サービス	「身近に相談する人がいない」「本件作成に際し証人を頼む人がいない」などお困りの方、親身になってお客様の悩み事やご意向をお伺いいたします。
⑯「任意後見制度」紹介サービス	高齢になると、日頃は元気でも、突然病気に襲われる可能性があります。元気なうちに、将来の財産プランのお手伝い、紹介をさせて頂きます。
⑰「家族信託の相談」紹介サービス	本人が元気なうちに備える点では「任意後見」と同じですが、信託契約を交わすと同時に不動産・現金・預貯金などの財産管理をスタートさせ、その財産の管理処分を託す契約。
⑱管理委任契約のお手伝い	委任者も当然取引できますので、元気なうちに委任事項（賃貸住宅の管理や原状回復工事）を決め代理権を授与する取引。
⑲葬儀生前契約支援サービス	死亡により葬儀、納骨、遺品の整理、役所への届出が必要です。事前に契約を行い弊社が代行して行うサービス
⑳死後事務サービス	⑯の任意後見制度に死後事務を導入。

（出典）有限会社 MYJ ホーム提供資料

（３）R65 不動産「R65 あんしん賃貸パック」

「R65 あんしん賃貸パック」とは、高齢者の一人暮らしを支える「見守り機器」と、大家が安心して高齢者に貸し出せる「賃貸住宅管理費用保険」を、物件毎に選べる様にパッケージ化したサービスであり、「見守り機器」と「賃貸住宅管理費用保険」の両方を利用する場合のコストは月額 600 円となっている。

図表　4-16　見守り電機の仕組み

（出典）株式会社 R65 提供資料

「見守り機器」については既に様々な機器等が提供されていたが、利用者にとっては「監視されている感じがする」という課題が、大家にとっては「設置に伴う工事が必要（初期コストの問題）」や「月額コストの高さ」という課題等があった。そこで R65 不動産ではこれらの課題を解消した見守り機器を株式会社 NEC と開発した。

電気による見守りは、高齢入居者のプライバシーを侵害しないように、電気の使用量だけで AI が部屋を見守るサービスである。電気の使用量を数ヶ月分記録し、そのデータを元に「いつもと違う」電気の使用量を検知することで、登録されたメールアドレスにメールを送信し異常を知らせるシステムとなっている。

図表 4-17　見守り電気の４つの特徴

①見守り者のプライバシーを守る
日常生活で使用する電気の使用量から異常を推測するので、入居者様には監視されてる不快感が感じにくくプライバシーを守ることができます。
②通知は自動メール。見守り者のストレスも緩和します
電気の使用量に異常が発見されると、見守る方にメールが自動送信されるシステムで、見守り者側の、見守り続けるストレスを緩和することができます。
見守る方（メールを受け取る方）は、5 名までで、見守る方のお住まいなどの制限はありません。
③低価格で、初期工事費などかかりません
見守りシステムは月額 600 円に含まれ、初期工事費用などもかかりません。
申し込みは、電気の切り替えだけで、気軽に導入が可能です。
④コミュニケーションのきっかけになります
通知のメールが来ることで、「見守られる方」と「見守り者」の間にコミュニケーションを取るきっかけが生まれることも特徴です。

（出典）R65 不動産ホームページ

「賃貸住宅管理費用保険」については、アイアル少額短期保険株式会社の「無縁社会のお守り」を利用し、万が一の場合にも、家賃と原状回復費用を補償している（保険料はパックに含まれる）。

図表 4-18　「無縁社会のお守り」の保障内容

対象：賃貸住宅の戸室内で死亡事故（孤独死・自殺・犯罪死）が発生し、家主様が次の損失を被った場合に補償します。
①お部屋を元通りにする原状回復費用（原状回復費用保険金）
遺品整理費用、清掃・消臭費用、死亡事故によって破損・汚損が生じた箇所の修復費用を 1 事故最大 100 万円補償します。
②事故後に借り手がなく、空室になった場合の家賃損失（家賃保証保険金）
空室期間や値引き期間の家賃を、最長 12 ヶ月間、1 事故最大 200 万円補償します。
③死亡事故が発生したものの、原状回復費用保険金の支払対象とならない場合の見舞金（事故見舞金）
戸室内でお支払の対象となる死亡事故が発生したものの、破損・汚損等がなく、被保険者の費用負担が生じないなどで原状回復費用保険金の支払事由に該当しない場合に 5 万円（定額）をお支払いします。

（出典）アイアル少額短期保険株式会社ホームページ

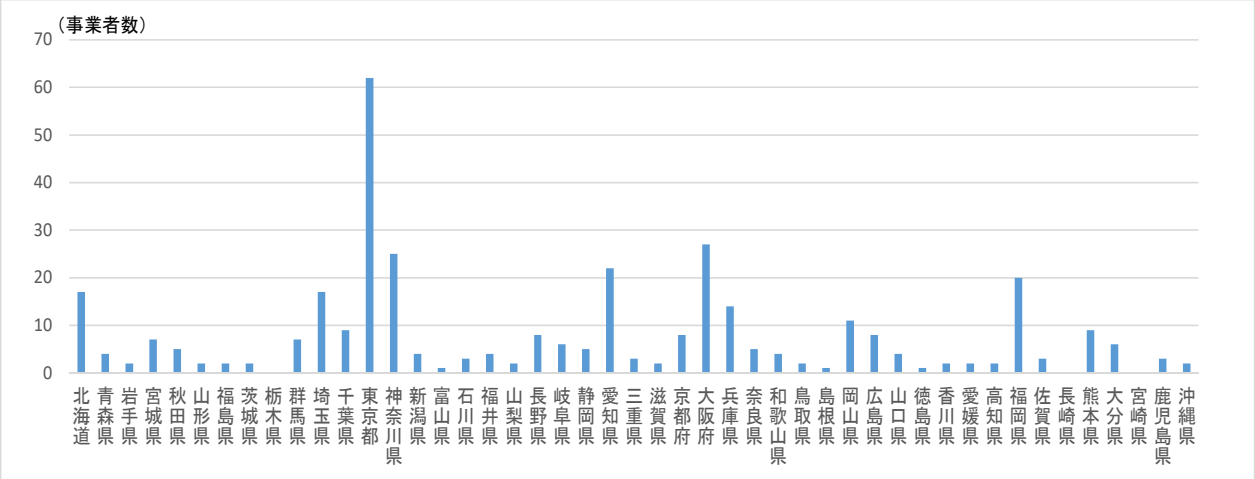
４－３．住宅確保要配慮者等に対する居住支援の課題

単身高齢者世帯（60 歳以上の男女何れか）又は高齢者を含む夫婦世帯（以下「高齢者世帯」という。）に対する民間賃貸住宅の提供状況、並びに、新たな住宅セーフティネット法の「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の登録物件（以下「登録物件」という。）」の登録状況を把握するために、全宅連モニター会員及び全宅管理メルマガ会員に対して WEB 調査を実施した。

図表 4-19　会員等向け WEB 調査概要

実施期間：平成 30 年 12 月 10 日（水）～12 月 20 日（木） 調査方法：WEB 調査 調査対象：全宅連モニター会員及び全宅管理メルマガ会員 回答数：355 サンプル（回答率 11%）

図表 4-20　回答事業者の事業所所在地



図表 4-21 回答者の管理している賃貸物件の戸数

	回答事業者数	割合(%)
10 戸未満	64	18.0
10 戸以上 25 戸未満	43	12.1
25 戸以上 50 戸未満	43	12.1
50 戸以上 100 戸未満	64	18.0
100 戸以上	122	34.4
わからない	19	5.4

なお、事業者規模（管理戸数の規模）により、住宅確保要配慮者等への対応に異なる傾向があるものとの仮説に基づいて、「管理している賃貸物件の戸数」を分析軸としてクロス分析を行っている（MA とのクロスでは、N 値が小さくなるため、全体値以外は参考とする）。

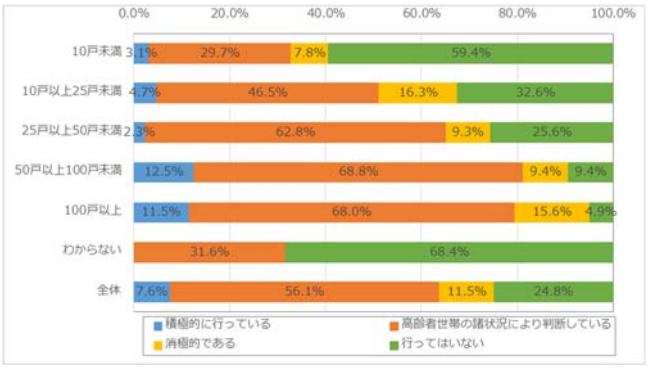
（１）高齢者世帯への民間賃貸住宅の提供について

（ア）高齢者世帯への民間賃貸住宅の斡旋の状況

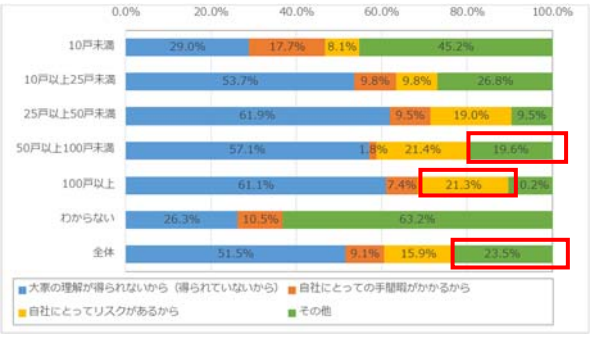
「高齢者世帯の諸状況により判断している」が 56.1%と最も多く、続いて「行っていない」が 24.8%となっている。「積極的に行っている」事業者は 7.6%にとどまっている。

斡旋しない理由を見ると、「大家の理解が得られないから（得られていないから）」が 51.5%で最も多い。また、「自社にとっての手間暇がかかるから」と「自社にとってリスクがあるから」を合わせると 25.0%となっている。

図表 4-22　高齢者世帯への民間賃貸住宅の斡旋の状況



図表 4-23　高齢者世帯に斡旋しない理由

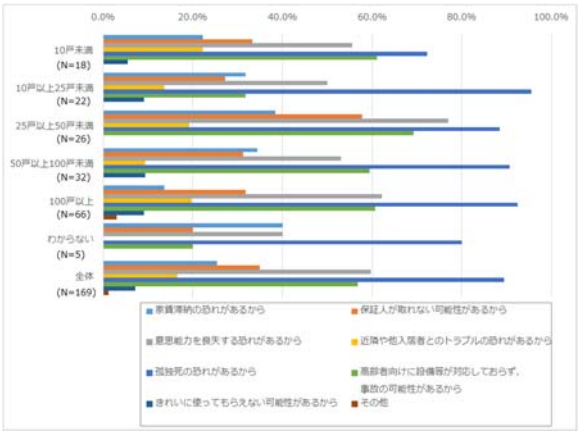


（イ）高齢者世帯に民間賃貸住宅を提供する際の課題

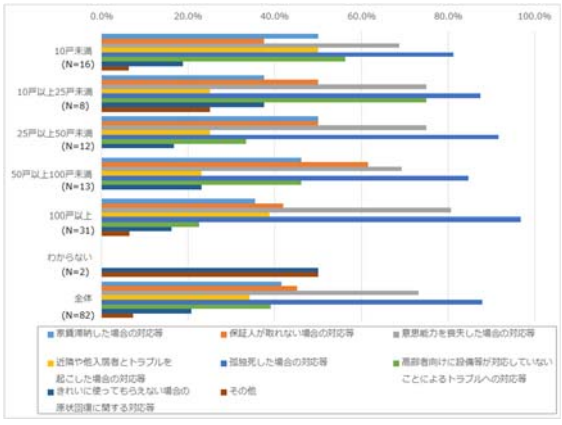
大家の理解が得られない理由について見ると、「孤独死の恐れがあるから」が 89.3%で最も多く、続いて「意思能力を喪失する恐れがあるから（59.8%）」、「高齢者向けに設備等が対応しておらず、事故の可能性があるから（56.8%）」となっている。

また、会員にとっての手間やリスクについて見ると、「孤独死した場合の対応」が 87.8%で最も多く、続いて「意思能力を喪失した場合の対応等（73.2%）」、「保証人が取れない場合の対応等（45.1%）」となっている。管理戸数が 100 戸以上の事業者は、この２項目を考慮していることがうかがえる。

図表 4-24　会員が考える大家の理解が得られない理由



図表 4-25　事業者にとっての手間やリスク

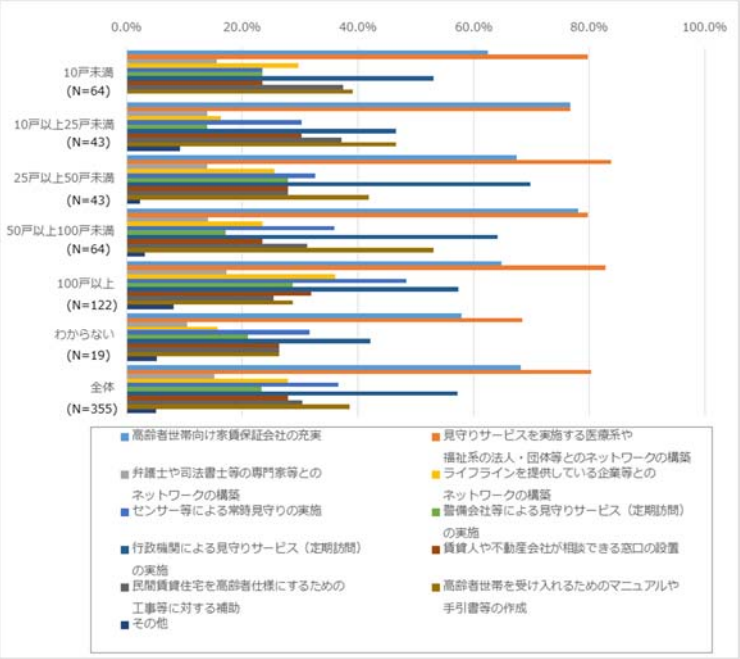


高齢者世帯に対して民間賃貸住宅を斡旋する場合のリスクを回避するためには、どのような対策が必要かについて尋ねた。

まず、「ネットワークの構築」についてみると、全体では「見守りサービスを実施する医療系や福祉系の法人・団体等(80.3%)」に比べて「弁護士や司法書士等の専門家等(15.2%)」や「ライフラインを提供している企業等(27.9%)」の回答率は低くなっている。

次に、「高齢者世帯向け家賃保証会社の充実(68.2%)」は高い値となっている。

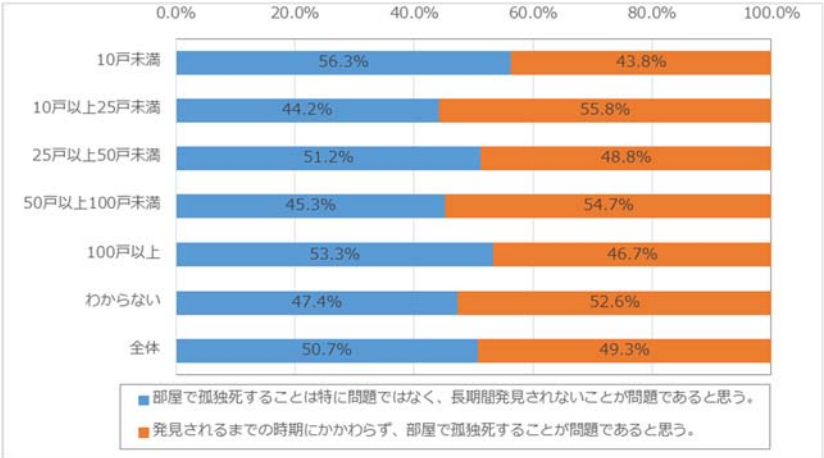
図表 4-26　高齢者世帯に対して民間賃貸住宅を斡旋する場合に有効と思われるリスク回避方法



また、「見守りサービス」についてみると、全体では「行政機関」は 57.2%となっているが、「センサー等（36.6%）」や「警備会社等（23.4%）」の回答率は低くなっている。
さらに、高齢者世帯の孤独死について見ると、「長期間発見されないことが問題」、「部屋で孤独死することが問題」がほぼ同率となっており、どちらも同程度問題視されていることがわかる。

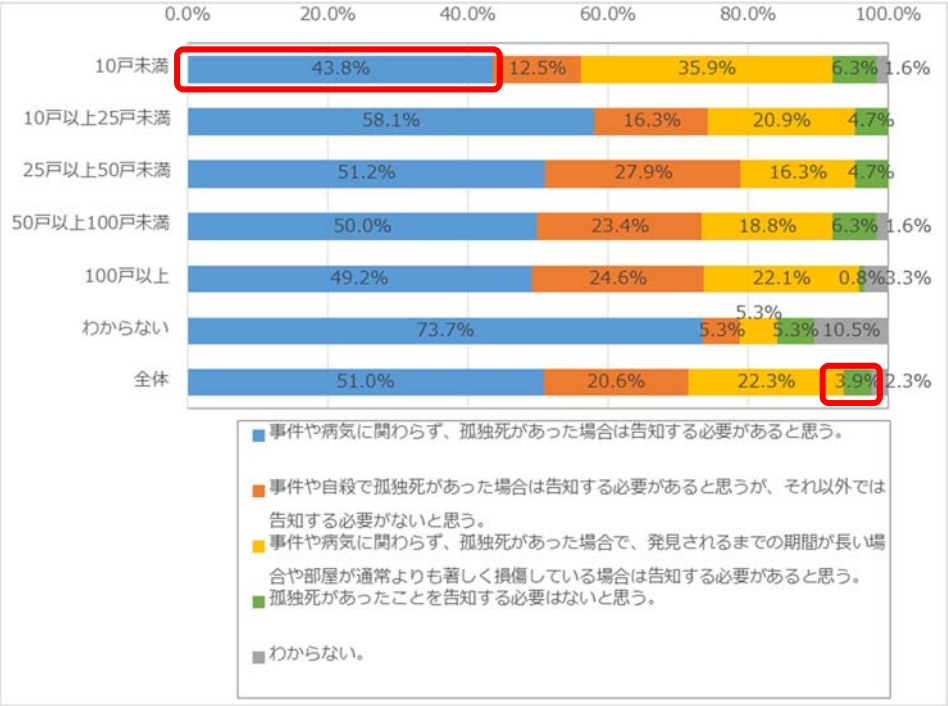
また、賃貸住宅の入居者が孤独死した場合に、次の募集時にその事実を告知する必要があるかどうかについて見ると、「事件や病気に関わらず、孤独死があった場合は告知する必要があると思う。」が 51.0%で最も多く、「孤独死があったことを告知する必要はないと思う。」は 3.9%で最も少ない。

図表 4-27　高齢者世帯の孤独死に対する考え方



なお、管理戸数別で見ると、管理戸数が 10 戸未満の事業者では、「事件や病気に関わらず、孤独死があった場合で、発見されるまでの期間が長い場合や部屋が通常よりも著しく損傷している場合は告知する必要があると思う。」の割合が 35.9%と高くみられる。管理戸数が 100 戸以上の事業者は他と比べて「孤独死があったことを告知する必要はないと思う。」の割合が低くなっている。

図表 4-28　賃貸住宅の入居者が孤独死した場合に、次の募集時にその事実を告知する必要性について



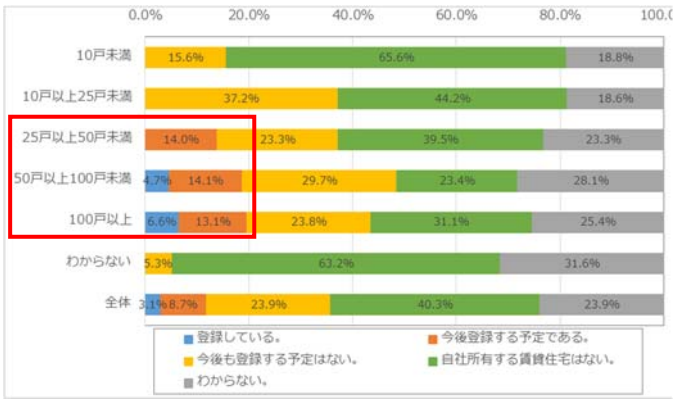
（２）新たな住宅セーフティネット法について

会員が自社所有する賃貸物件の、「登録物件」としての登録状況について見ると、「自社所有する賃貸住宅はない」が 40.3%で最も多い。また、「登録している。(3.1%)」と「今後登録する予定である。(8.7%)」を合わせた割合よりも、「今後も登録する予定はない。(23.9%)」の割合のほうが高い。なお、「登録している。」と回答しているのは管理戸数が 50 戸以上の事業者となっている。

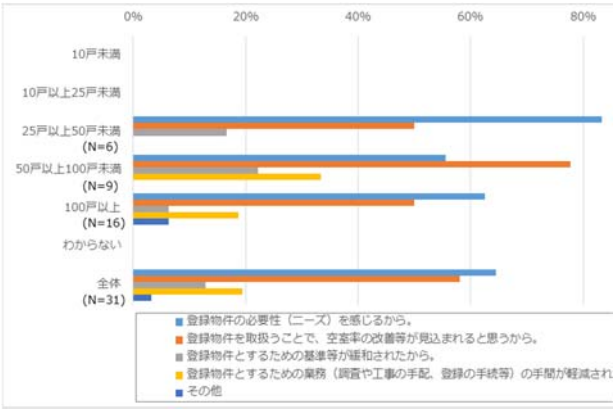
今後登録する予定である理由について見ると、「登録物件の必要性（ニーズ）を感じるから。(64.5%)」と「登録物件を取扱うことで、空室率の改善等が見込まれると思うから。(58.1%)」が高い値となった。

なお、規制緩和の影響（「登録物件とするための基準等が緩和されたから。(12.9%)」と「登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）の手間が軽減されたから。(19.4%)」）は 20%以下となっている。

図表 4-29　自社所有賃貸物件の「登録物件」としての登録状況



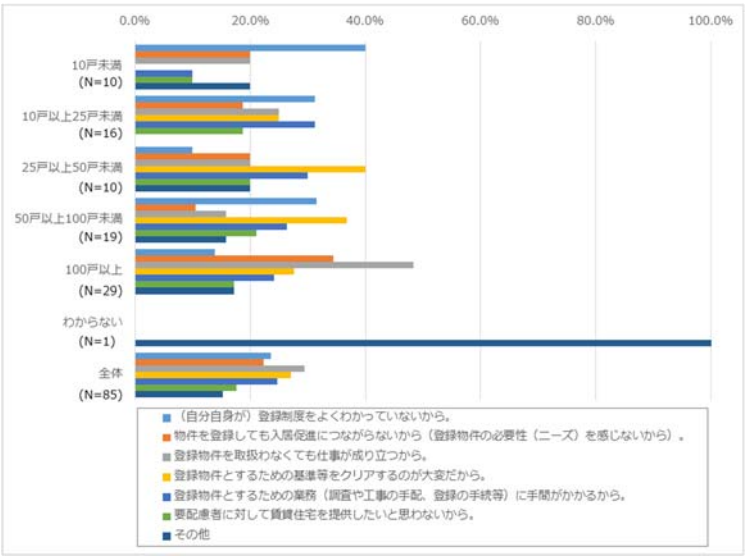
図表 4-30　自社所有賃貸物件を「登録物件」とする理由



一方、今後も登録する予定はない理由について見ると、「登録物件を取扱わなくても仕事が成り

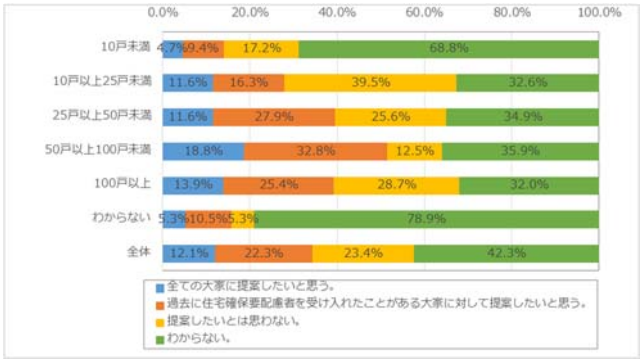
立つから。」が 29.4%で最も多く、続いて「登録物件とするための基準等をクリアするのが大変だから。」が 27.1%、「登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）に手間がかかるから。」が 24.7%となっている。

さらに、管理している賃貸住宅の大家に対して、管理物件を登録物件にすることを提案したいかについて見ると、「わからない」が 42.3%で最も多い。特に、管理戸数 10 戸未満の事業者では 68.8%みられる。また、「全ての大家に提案したいと思う。（12.1%）」と「過去に住宅確保要配慮者を受け入れたことがある大家に対して提案したいと思う。(22.3%)」を合わせると 34.4%となっており、「提案したいとは思わない。(23.4%)」よりポイントは高い。

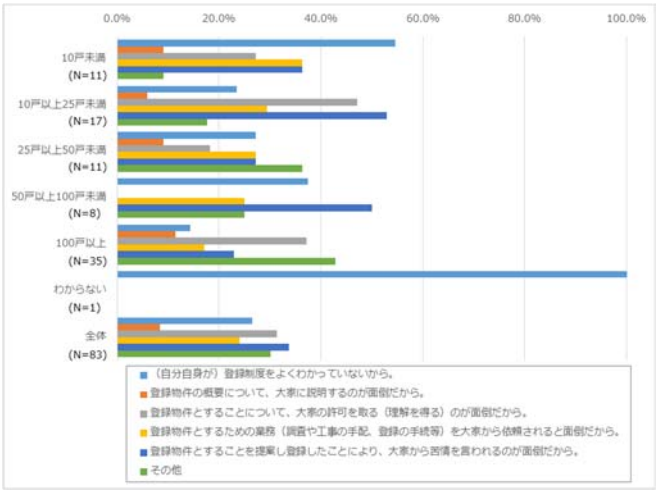


図表 4-31　自社所有賃貸物件を「登録物件」としない理由

図表 4-32　大家に対する登録物件とすることの提案意向



図表 4-33　大家に対する登録物件とすることの提案しない理由



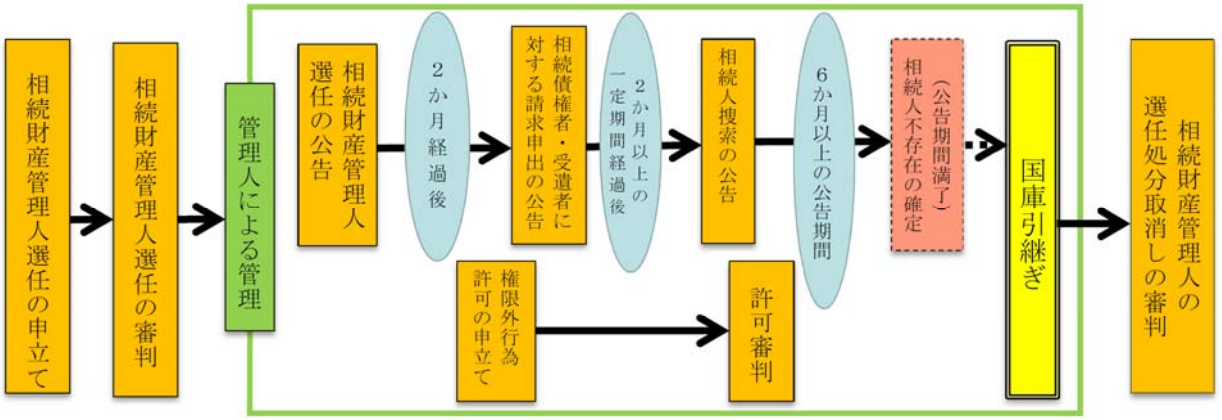
提案したいと思わない理由について見ると、「登録物件とすることを提案し登録したことにより、大家から苦情を言われるのが面倒だから。」が 33.7%で最も多く、続いて「登録物件とすることについて、大家の許可を取る（理解を得る）のが面倒だから。(31.3%)」となっている。

（３）リスクに対応する制度・商品例

①相続財産管理人制度

相続財産管理人制度とは、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。）、家庭裁判所は、申立てにより相続財産の管理人を選任する制度のことである。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る。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る。

図表 4-35　相続財産管理人専任の申立てから選任処分取り消しの審判までの流れ

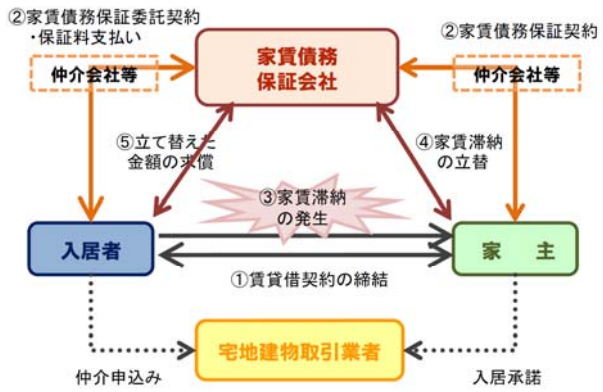


（出典）国土交通省「≪大家さんのため≫単身入居者の受入れガイド（平成３１年３月）」

②家賃債務保証制度

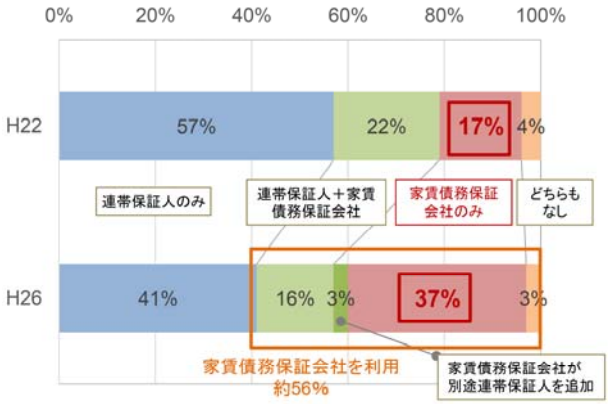
家賃債務保証業とは、入居者の委託を受けて、当該入居者の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うものである。賃貸借契約の約 97%において何らかの保証が求めており、約 6 割が家賃債務保証会社を利用している。また近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加している。

図表 4-36　家賃債務保証業の概要



（出典）国土交通省「家賃債務保証の情報提供等に関する検討会」配付資料

図表 4-37　家賃債務保証の利用状況



（出典）（公財）日本賃貸住宅管理協会「家賃債務保証会社の実態調査報告書（平成 26 年度）」

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」を設けており、「一般財団法人高齢者住宅財団」も家賃債務保証業者の一事業者として家賃債務保証を行っている。

保証料については、原則入居者負担で、2 年間の保証の場合、月額家賃の 35%となっている（契約時に一度支払い）。また、平成 29 年 10 月 1 日以降に新規に保証を開始（保証更新は除く）する

申込者の保証料については、月額家賃に保証期間に応じた保証料率を乗じて得た保証料が 10,000 円未満の場合は、各引受件数単位の最低保証料を保証期間にかかわりなく、一律 10,000 円となっている。

図表 4-38　保証の対象と保証限度額

保証の対象	保証限度額
（1）滞納家賃（共益費・管理費を含む）	月額家賃の 12 ヶ月分に相当する額
（2）原状回復費用（残置物の撤去を含む）および訴訟費用	月額家賃の 9 ヶ月分に相当する額

※（1）（2）ともに、家賃滞納に伴い賃貸住宅を退去する場合に限ります。

（出典）（一財）高齢者住宅財団ホームページ

（参考）高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査表

〇単身高齢者世帯（60 歳以上の男女何れか）又は高齢者を含む夫婦世帯（以下「高齢者世帯」とします。）に対する民間賃貸住宅の提供についてお聞きします。

【Ｑ１】御社では、高齢者世帯への民間賃貸住宅の斡旋は行っていますか？（一つに〇）

１．積極的に行っている　　→*【Q5】へお進みください。*

２．高齢者世帯の諸状況により判断している

３．消極的である

４．行ってはいない

【Ｑ２】Ｑ１で「２.」～「４.」とお答えの方におうかがします。その理由は何ですか?（一つに〇）

１．大家の理解が得られないから（得られていないから）→*【Q3】へお進みください。*

２．自社にとっての手間暇がかかるから→*【Q4】へお進みください。*

３．自社にとってリスクがあるから→*【Q4】へお進みください。*

４．その他（　　）

【Ｑ３】Ｑ２で「１.」とお答えの方におうかがいします。大家の理解が得られない理由はなんだとお考えですか？

（該当する選択肢全てに〇）

１．家賃滞納の恐れがあるから

２．保証人が取れない可能性があるから

３．意思能力を喪失する恐れがあるから

４．近隣や他入居者とのトラブルの恐れがあるから

５．孤独死の恐れがあるから

６．高齢者向けに設備等が対応しておらず、事故の可能性があるから

７．きれいに使ってもらえない可能性があるから

８．その他（　　）

→*【Q5】へお進みください。*

【Ｑ４】Ｑ２で「２.」または「３.」とお答えの方におうかがいます。御社にとっての手間やリスクとはなんですか？

（該当する選択肢全てに〇）

１．家賃滞納した場合の対応等

２．保証人が取れない場合の対応等

３．意思能力を喪失した場合の対応等

４．近隣や他入居者とトラブルを起こした場合の対応等

５．孤独死した場合の対応等

６．高齢者向けに設備等が対応していないことによるトラブルへの対応等

７．きれいに使ってもらえない場合の原状回復に関する対応等

８．その他（　　）

【Q5】**全員におうかがいします。**高齢者世帯の孤独死に対する御社のお考えについてお聞かせ下さい。

Q5-1　高齢者世帯の孤独死について、どのような点が問題であると思いますか？（ひとつに〇）

１．部屋で孤独死することは特に問題ではなく、長期間発見されないことが問題であると思う。

２．発見されるまでの時期にかかわらず、部屋で孤独死することが問題であると思う。

Q5-2　賃貸住宅の入居者が孤独死した場合、次の募集時にその事実を告知する必要があると思いますか。

１．事件や病気に関わらず、孤独死があった場合は告知する必要があると思う。
２．事件や自殺で孤独死があった場合は告知する必要があると思うがそれ以外では告知する必要がないと思う。
３．事件や病気に関わらず、孤独死があった場合で、発見されるまでの期間が長い場合や部屋が通常よりも著しく損傷している場合は告知する必要があると思う。
４．孤独死があったことを告知する必要はないと思う。
５．わからない。

【Q6】**全員におうかがいします。**高齢者世帯に対して民間賃貸住宅を斡旋する場合のリスクを回避するためには、どのような対策が必要だと思いますか？（該当する選択肢全てに〇）
１．高齢者世帯向け家賃保証会社の充実
２．見守りサービスを実施する医療系や福祉系の法人・団体等とのネットワークの構築
３．弁護士や司法書士等の専門家等とのネットワークの構築
４．ライフラインを提供している企業等とのネットワークの構築
５．センサー等による常時見守りの実施
６．警備会社等による見守りサービス（定期訪問）の実施
７．行政機関による見守りサービス（定期訪問）の実施
８．賃貸人や不動産会社が相談できる窓口の設置
９．民間賃貸住宅を高齢者仕様（バリアフリー化・センサーの設置等）にするための工事等に対する補助
１０．高齢者世帯を受け入れるためのマニュアルや手引書等の作成
１１．その他（　　）

【Q７】**これまでに高齢者世帯が居住する民間賃貸住宅に関与したことがある方におうかがいします。**
高齢者世帯が民間賃貸住宅に居住したことによって起きたトラブルがあれば教えて下さい（自由回答）。

〇「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（平成 29 年 10 月 25 日施行）」（以下「新たな住宅セーフティネット法」とします。）についてお聞きします。

【Q8】御社が自社所有する賃貸物件を、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の登録物件（以下「登録物件」とします。）」として登録していますか？（一つに〇）
１．登録している。*【Q11】へお進みください。*
２．今後登録する予定である。→*【Q9】へお進みください。*
３．今後も登録する予定はない。→*【Q10】へお進みください。*
４．自社所有する賃貸住宅はない→*【Q11】へお進みください。*
５．わからない→*【Q11】へお進みください。*

【Q9】Q8 で「２．」とお答えの方におうかがいします。その理由をお答えください（該当する選択肢全てに〇）。
１．登録物件の必要性（ニーズ）を感じるから。
２．登録物件を取扱うことで、空室率の改善等が見込まれると思うから。
３．登録物件とするための基準等が緩和されたから。
４．登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）の手間が軽減されたから。
５．その他（　　）
→*【Q11】へお進みください。*

【Q10】Q8 で「３．」とお答えの方におうかがいします。その理由をお答えください（該当する選択肢全てに〇）。

１．（自分自身が）登録制度をよくわかっていないから。
２．物件を登録しても入居促進につながらないから（登録物件の必要性（ニーズ）を感じないから）。
３．登録物件を取扱わなくても仕事が成り立つから。
４．登録物件とするための基準等をクリアするのが大変だから。
５．登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）に手間がかかるから。
６．要配慮者に対して賃貸住宅を提供したいと思わないから。
７．その他（　　）

【Q11】**全員におうかがいします**。御社が管理している賃貸住宅の大家に対して、管理物件を登録物件にすることを提案したいと思いますか。
１．全ての大家に提案したいと思う。
２．過去に住宅確保要配慮者を受け入れたことがある大家に対して提案したいと思う。
３．提案したいとは思わない。
４．わからない。

【Q12】Q11 で「３．」とお答えの方におうかがいします。その理由をお答えください
（該当する選択肢全てに○）。
１．（自分自身が）登録制度をよくわかっていないから。
２．登録物件の概要について、大家に説明するのが面倒だから。
３．登録物件とすることについて、大家の許可を取る（理解を得る）のが面倒だから。
４．登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）を大家から依頼されると面倒だから。
５．登録物件とすることを提案し登録したことにより、大家から苦情を言われるのが面倒だから。
６．その他（　　）

【Q13】御社が管理している賃貸物件の戸数について、以下の選択肢から選んでください（一つに○）。
１．１０戸未満
２．１０戸以上２５戸未満
３．２５戸以上５０戸未満
４．５０戸以上１００戸未満
５．１００戸以上
６．わからない

【Q14】御社の所在地を記述して下さい。

以上

（参考）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

（「管理している賃貸物件の戸数」別クロス集計）

○調査概要

実施期間：平成 30 年 12 月 10 日（水）～12 月 20 日（木）

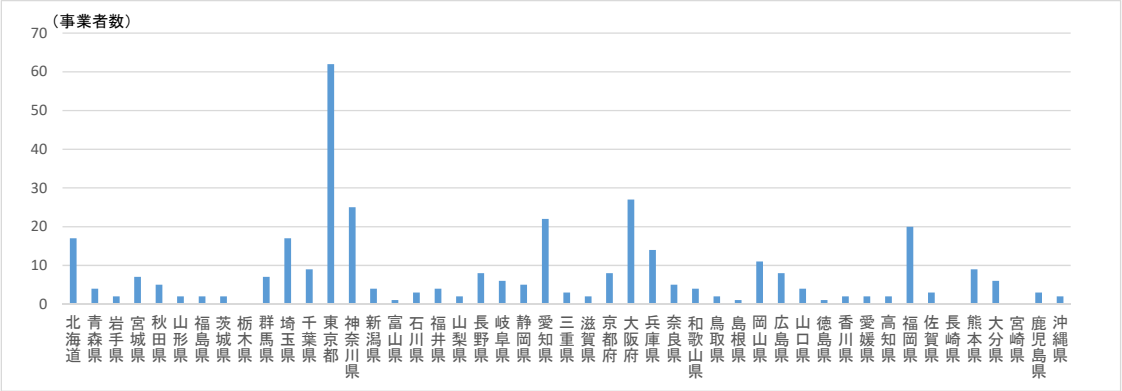
調査方法：WEB 調査

調査対象：全宅連モニター会員及び全宅管理メルマガ会員

回答数：355 サンプル（回答率１１%）　（全宅連 958、全宅管理 2，334）

○回答事業者の属性について

・事業所の所在地



➢　首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）で 31.8%（113 事業者）となっている。

・管理している賃貸物件の戸数

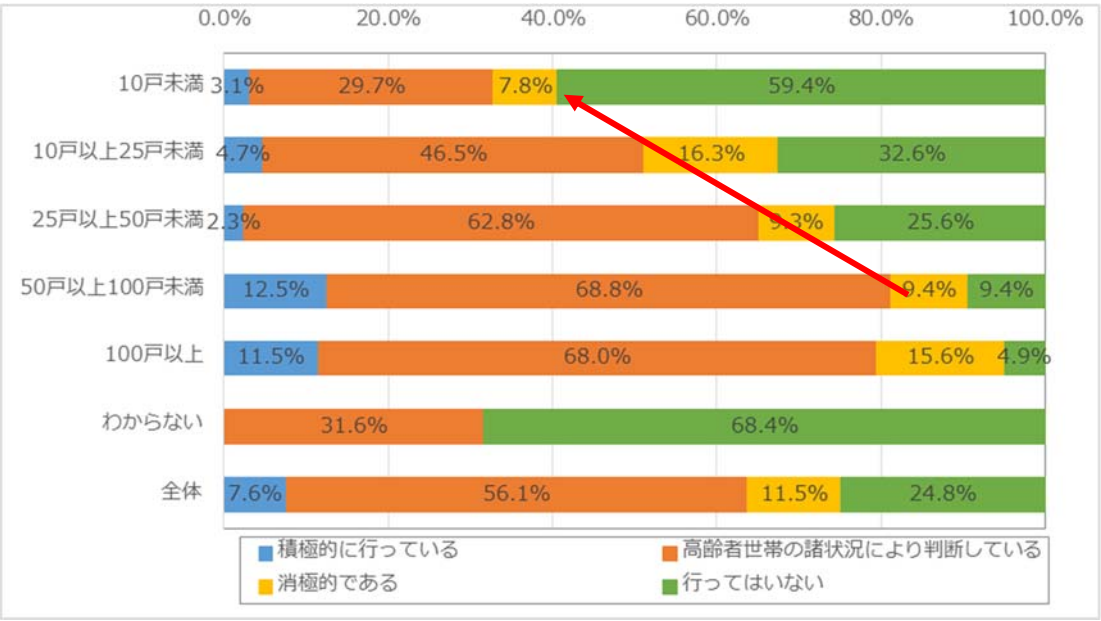
	事業者数	割合（%）
１０戸未満	64	18.0
１０戸以上２５戸未満	43	12.1
２５戸以上５０戸未満	43	12.1
５０戸以上１００戸未満	64	18.0
１００戸以上	122	34.4
わからない	19	5.4

以下では、事業者規模（管理戸数の規模）により、住宅確保要配慮者等への対応に異なる傾向があるものとの仮説に基づいて、「管理している賃貸物件の戸数」を分析軸としてクロス分析を行っている。尚、MA とのクロスでは、N 値が小さくなるため、全体値以外は参考とする。

〇単身高齢者世帯（60 歳以上の男女何れか）又は高齢者を含む夫婦世帯（以下「高齢者世帯」とします。）に対する民間賃貸住宅の提供についてお聞きします。

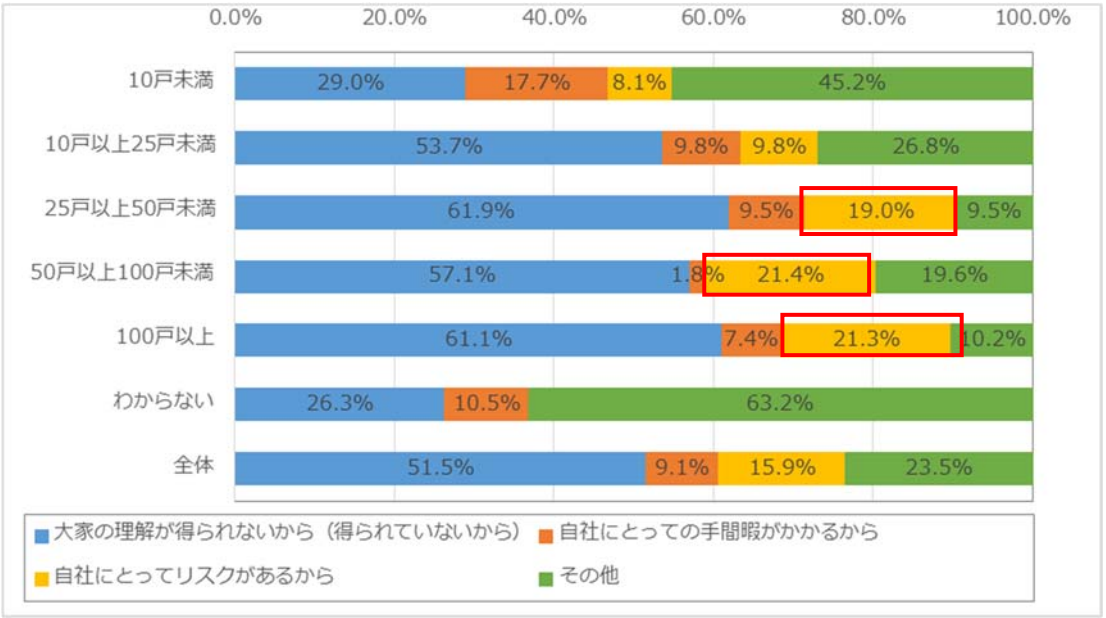
【Ｑ１】御社では、高齢者世帯への民間賃貸住宅の斡旋は行っていますか？

- 全体を見ると、「高齢者世帯の諸状況により判断している」が 56.1%と最も多く、続いて「行っていない」が 24.8%となっている。「積極的に行っている」事業者は 7.6%にとどまっている。
- 管理戸数が少ない事業者ほど、「行っていない」の割合が高くなっている。



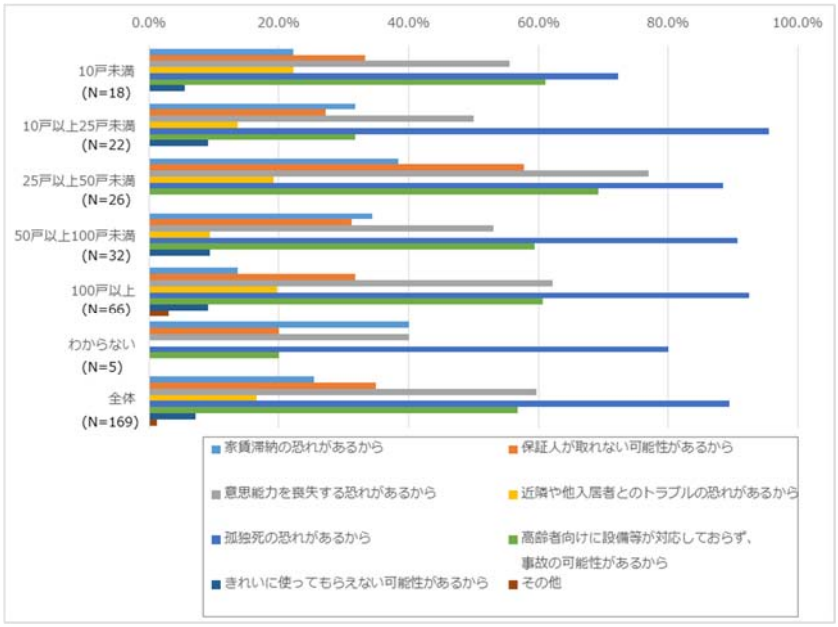
【Ｑ２】Ｑ１で「２.」～「４.」とお答えの方におうかがします。その理由は何ですか?

- 全体を見ると、「大家の理解が得られないから（得られていないから）」が 51.5%で最も多い。また、「自社にとっての手間暇がかかるから」と「自社にとってリスクがあるから」を合わせると 25.0%となっている。
- 管理戸数が多い事業者ほど「自社にとってリスクがあるから」の割合が高くなっている。



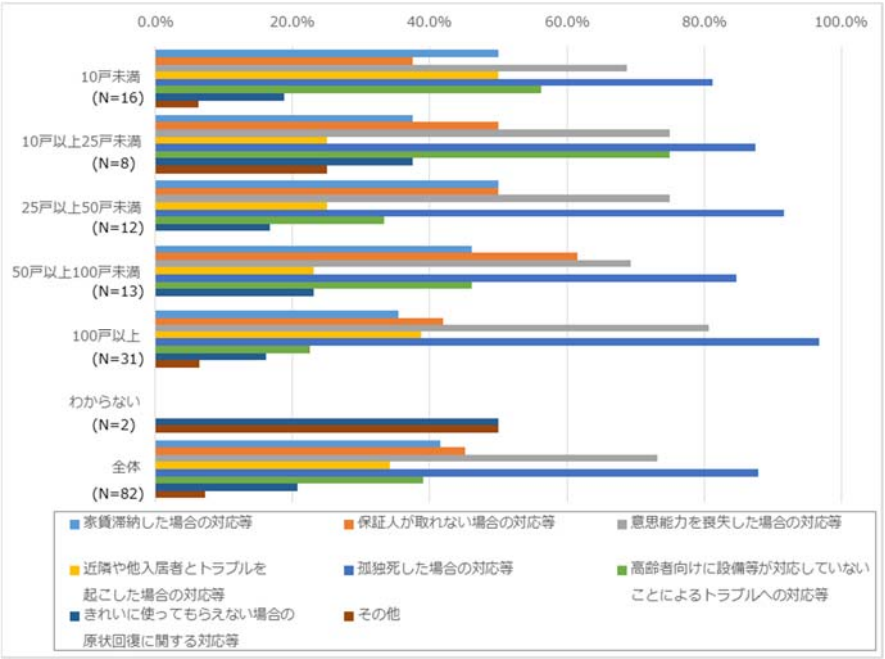
【Ｑ３】Ｑ２で「１.」とお答えの方（169 事業者）におうかがいします。大家の理解が得られない理由はなんだとお考えですか？（MA）

- 全体を見ると、「孤独死の恐れがあるから」が 89.3%で最も多く、続いて「意思能力を喪失する恐れがあるから（59.8%）」、「高齢者向けに設備等が対応しておらず、事故の可能性があるから（56.8%）」となっている。



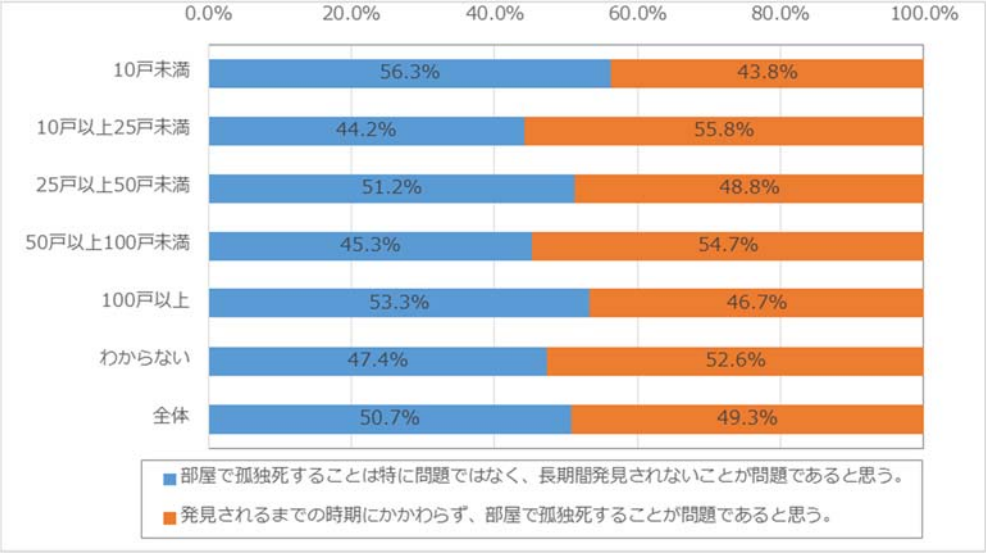
【Ｑ４】Ｑ２で「２.」または「３.」とお答えの方（計 82 事業者）におうかがいます。御社にとっての手間やリスクとはなんですか？（MA）

- 全体を見ると、「孤独死した場合の対応」が 87.8%で最も多く、続いて「意思能力を喪失した場合の対応等（73.2%）」、「保証人が取れない場合の対応等（45.1%）」となっている。管理戸数が 100 戸以上の事業者は、この２項目を考慮していることがうかがえる。
- Q3 の結果も見ると、大家の立場からは「高齢者向けの施設等」を気にするが、事業者は施設よりも実務に関する事項（「家賃滞納した場合の対応等」や「保証人が取れない場合の対応等」）を気にしていることがうかがえる。



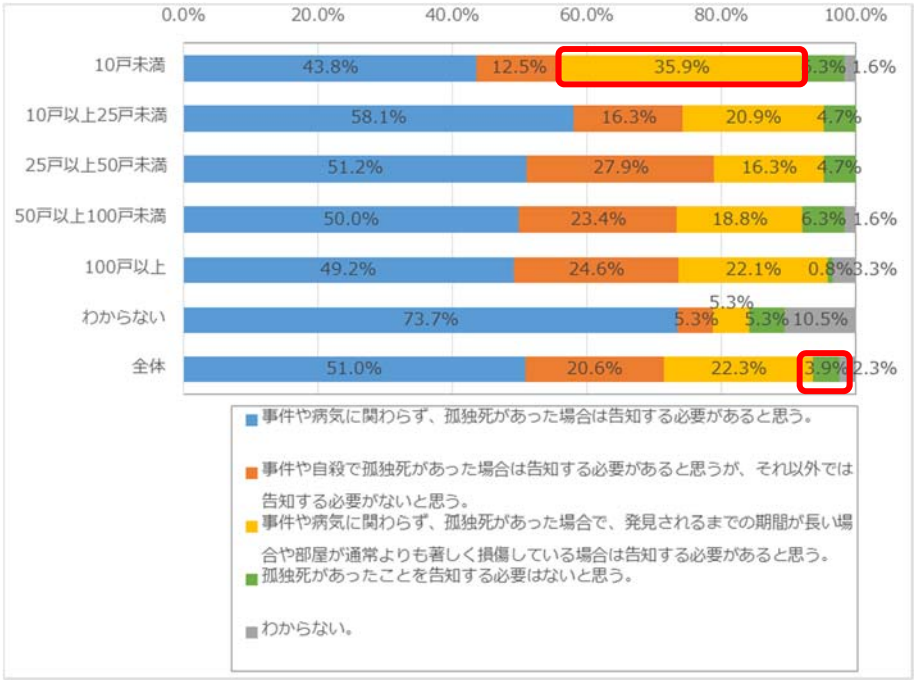
【Q5】高齢者世帯の孤独死に対する御社のお考えについてお聞かせ下さい。高齢者世帯の孤独死について、どのような点が問題であると思いますか？

- 管理戸数の規模にかかわらず、「長期間発見されないことが問題」、「部屋で孤独死することが問題」がほぼ同率である。すなわち、どちらも同程度問題視されていることがわかる。



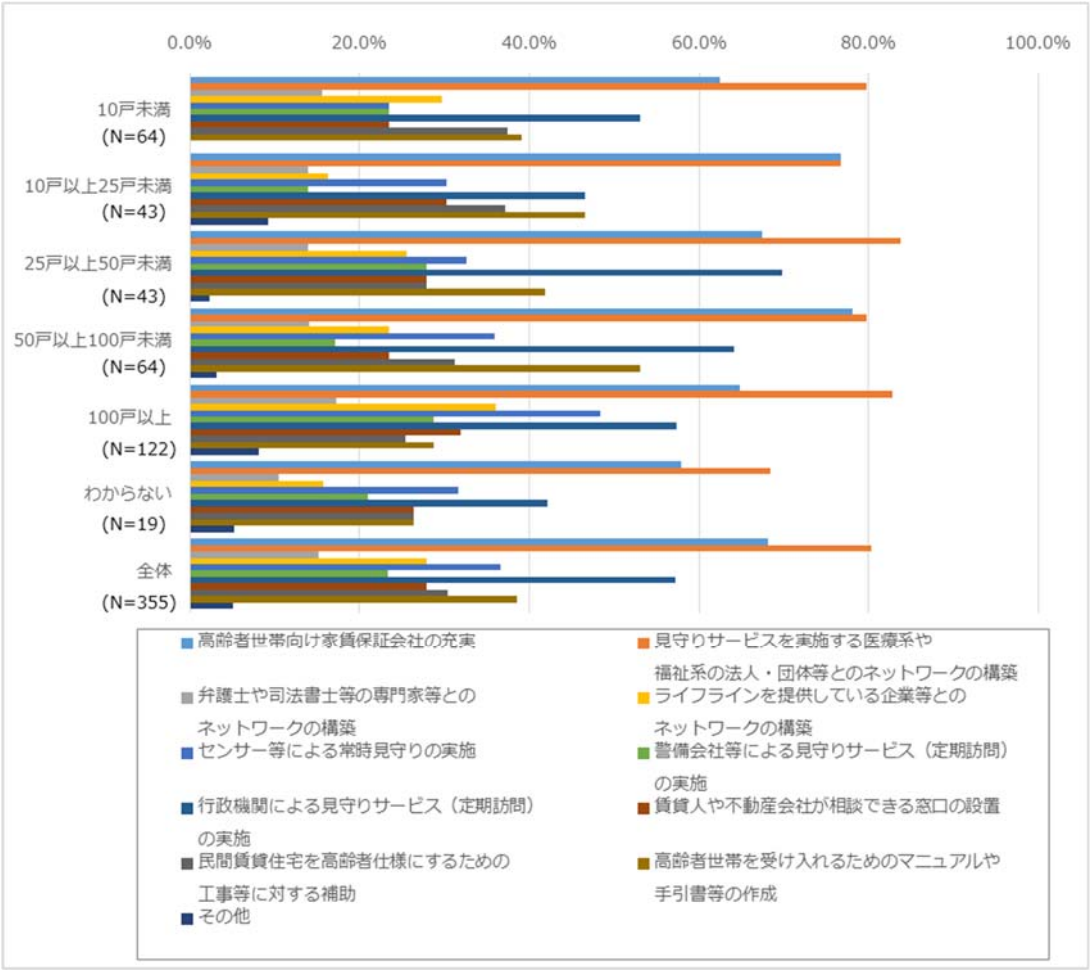
【Q6】賃貸住宅の入居者が孤独死した場合、次の募集時にその事実を告知する必要があると思いますか。

- 全体を見ると、「事件や病気に関わらず、孤独死があった場合は告知する必要があると思う。」が 51.0%で最も多く、「孤独死があったことを告知する必要はないと思う。」は 3.9%で最も少ない。
- 管理戸数が 10 戸未満の事業者では、「事件や病気に関わらず、孤独死があった場合で、発見されるまでの期間が長い場合や部屋が通常よりも著しく損傷している場合は告知する必要があると思う。」の割合が 35.9%と高くみられる。
- 管理戸数が 100 戸以上の事業者は他と比べて「孤独死があったことを告知する必要はないと思う。」の割合が低くなっている。



【Q7】高齢者世帯に対して民間賃貸住宅を斡旋する場合のリスクを回避するためには、どのような対策が必要だと思いますか？（MA）

- 「ネットワークの構築」についてみると、全体では「見守りサービスを実施する医療系や福祉系の法人・団体等（80.3%）」に比べて「弁護士や司法書士等の専門家等（15.2%）」や「ライフラインを提供している企業等（27.9%）」の回答率は低くなっている。
- 「高齢者世帯向け家賃保証会社の充実（68.2%）」は高い値となっている。
- 「見守りサービス」についてみると、全体では「行政機関」は 57.2%となっているが、「センサー等（36.6%）」や「警備会社等（23.4%）」の回答率は低くなっている。



【Q8】これまでに高齢者世帯が居住する民間賃貸住宅に関与したことがある方におうかがいします。高齢者世帯が民間賃貸住宅に居住したことによって起きたトラブルがあれば教えて下さい（自由回答）。

	具体的な回答内容
1	①孤独死：ケアマネージャーと連絡を取り対応した。②長期間の賃貸で室内にごみの山：市の福祉担当に相談し、市の関係施設に転居して頂き、室内はシロアリ等の被害もあり、解体する。
2	高齢者の一人住まいの孤独死：発見が遅れ 4～5 日経過後発見。家族により事後処理を行う。以後の賃貸に影響あり
3	①大家さんも高齢であることが多く、高齢入居者と大家さんとの間で感情的な諍いが起こるとお互いに譲れず、自体が悪化してしまうことがある。間に立つ管理・仲介業者としては双方の言い分を丁寧に聞くぐらいのことしか出来ず、最終的には時間が解決するのを待つしかない。 ②孤独死ではないが事情があって値下げをしている物件がいわゆる事故物件公示サイトに掲載されてしまい、その事情は事件でも事故でもなかったので苦情を入れて取り下げさせたことがある。そのときに知ったが、あのサイトは誰でも自由に物件登録ができ、なおかつ情報が間違っていても大家や管理会社が削除依頼をしないと決して情報が消えないサイトだということだった。誤掲載があった場合、間違っているものは間違っていると毅然とした対応が必要になると思う。
4	こちらの話を認識できなくなる。認知症が進んでいる。家族が対応しない。みよりがいない　。
5	①デイサービスなどの介護者・介護車両が迷惑（迷惑駐車）を起こす。②賃料の不払い③隣人へ金の無心。④無気力での衰弱死寸前。⑤ゴミの不分別。→その都度、対応。
6	①女性高齢者が孤独死され、発見は死後約1週間後だった。その後、連帯保証人にも連絡つかず、身寄りの方も不明だったため、遺品整理は貸主の負担で行った。②男性高齢者が入居されたが、幻覚症状が出て、その都度電話が入り、現地を確認しても異常はないため、連帯保証人でもある娘さんにその後の対応をお願いした。
7	①植木などをたくさん置いてしまった②些細なことで怒鳴る③連絡が付きづらい　→解決方法は特にない
8	①病死。判例からは告知事項に該当しない病死だったが、念の為告知事項物件とせざるを得ない状況。②更新時、連帯保証人がいなくなる。やりたがらない。賃貸借契約書上は連帯保証人不在になれば契約は解約となっているが実際には解約手続きは煩雑になるため、家主の泣き寝入りで連帯保証人不在で入居せざるを得ない状況。民法上は有無を言わさず連帯保証人は当然に更新後も連帯して保証を負う義務があるが逃げ回られると意味の無い連帯保証人。
9	留守中に誰かが入室したとの被害妄想　→警察へ届け出をした方が良いと助言
10	①ゴミの排出問題（分別できない）でのクレーム→対応として、大きな紙に曜日を書いて内ドアに貼付け。 ②孤独死（死後経過約2ヶ月）→会社として負担となったものは・親族の連絡・警察との調書・室内原状回復手配・隣室対応など
11	①管理物件で孤独死があった。いずれも発見が早く病死で、事件性がないことが民生委員や警察により証明されたため貸主の損害は最小限であった。②高齢女性が一人で入居しており、ささいな使用方法等の質問や物忘れによる鍵の紛失などで管理会社である当社に電話が頻繁にあり対応に苦慮していたが、老人施設に入居するとのことで退去した。
12	①設備 CATV 対応物件にて、定期点検の際有料契約を勧められた。時代劇が見れる・・・というだけで、契約・設置。多チャンネルのため使い方わからず。（ご夫婦 80 代）本人にも事前に、親族または管理会社に相談するように伝えるが、高齢の為、断ることも出来なかった様子も見受けられた。CATV に連絡、解約を伝えるが、一定期間前だと違約金（解約金？）が必要と言われたため、上の方に代わってもらい、最終的には違約金無しで解約。ただ、「どのように、解決したか・・・」ではないと思う。②お盆の迎え火をして、廊下を焦がす。③夜間のトイレで転倒、怪我。翌日救急搬送。
13	集合住宅の高齢単身入居者で、隣室の生活音に敏感で気にされての隣室等とのトラブル →結果的には 2 年近くかかったが、1戸建貸家を紹介し移転してもらった。
14	①母親とその娘が、部屋を借り入れました。そのどちらも高齢者で年金で賃料を賄っておりました。その後母親が認知症になり賃料が滞るようになりました。息子である保証人に連絡し退去いただきましたが未払いの家賃は残りました。 ②一人暮らしの家族より見捨てられた方がおりました。その後病死になり長期間発見されませんでした。部屋は、死臭や痕跡が残り親族に原状回復をしてもらいましたが、その後告知を必要となり借り手が見つかりませんでした。
15	①ご本人の痴呆というか記憶喪失 ②ご本人の小便大便の専有部分での制御不能 ③身内の方の協力不能 ④孤独死による警察の現場検証で現場保存指示後そのまま放置され、確認電話を

	警察に入れたら事件性ないと即答されては聞く前に電話しろ！と叱る。⑤室内所持品紛失主張して家主の合鍵で被害にあったと主張される。⑥同じ質問で何度も来店される。等々結局ご本人と長話しては彼らの記憶にとどめては行政の各支所の福祉課と緊密な連携を取るしか方法がないと思われる。
16	アパートの隣地の方よりペットボトルが投げ捨てられているとの通報があり、入居者のアパートに訪問した所、偶然にも中で倒れており救急車を呼び助かる事が出来ました。その後は親族から、毎日電話にて安否確認の連絡を入居者へする事でオーナー様にも理解して頂きました。
17	いままで問題が発生したことはない。
18	これまでは、特にありませんでした。
19	さほどトラブルにはなっていないが、退去時室内確認をした所、掃除が出来ない方で汚れっぱなしであった為、家主より次回は高齢者は断ってほしいと希望された物件があります。亡くなられて日数が経過した為汚損が激しく、退去時の精算金額、リフォーム工事費用で入居者の子供ともめる事がある。基本的には高齢者の入居申込みがあった場合、家主にその旨とリスクを説明しそれでも入居 OK となった場合のみ契約としているのでそれほどトラブルにはなっていない。
20	した事が無い
21	①テレビが映らないと連絡を受け、訪問するとコンセントが抜けただけと通常考えられない連絡が入る。 ②生活保護受給者だった高齢者が病院で亡くなった。室内の家財が残っているのに、亡くなった日から市からの家賃補助支払いが打ち切られた。明け渡しまでに3か月を要した。家主、管理会社の負担が大きい。
22	トラブルではありません。私の父が 80 過ぎまで民間の賃貸のアパートに独りで住んでました。ただし娘の私が近くに住んでいて部屋を探す際に近くであることを条件で探しました。その時の父の年齢は 70 歳位でした。約 7～8 年前に高齢のため自宅に引き取り今年 88 歳で亡くなりました。今にして思えば当時拒否されなかったのがラッキーだったと思いますが、大家さんにしてみれば親族が近くにいる安心が大きかったと思います。行政の充実も必要なのかもしれません。
23	トラブルとまではいかなかったのですが、他の入居者との関わり合いが上手な方とそうでない方の差は歴然としてあり、一方的に不満感を持つ方がおられます。徹底的に話し相手になってあげることで、収まるのですが、常時お相手ができるわけではなく、やはり公的機関の方による相談相手が必要と思います。
24	トラブルには至らず。
25	パニック症候群で警察を呼んだ
26	バルコニーでの放尿。連帯保証人であるご子息に連絡し都度対応して頂いたが依然年数回は放尿があり苦慮している。
27	斡旋した高齢者世帯は居住中特にトラブルは無かったが、賃料等の面で相談を受け、その後区営(新築)のサ高住に当選し転居することが出来た。
28	以前管理していたマンションで孤独死がありました。大家さんと保証会社と遺族に連絡を取り対応しました。
29	意思疎通に時間がかかるまたはできない
30	遺品の引き取りも来ない。連帯保証人(遺族)に無視された。生命保険があることがわかってから対応が変わり時間がかかったがその件は終了(賃貸契約は無事に終了)した。
31	何かあった際に直ぐ対応できる近親者が近くに居る方のみOKとしてきていたため、全て近親者に対応してもらいました。火災、病気、ケガ、設備誤使用による故障など。
32	家族などと連絡取れる状態だったので、特に今のところ問題はない。
33	家賃の滞納。賃貸人による内容証明の送付と、連帯保証人による対応依頼。
34	家賃の滞納の心配はあまり無いのですが、やはり孤独死は何件かあります。あとは生活保護を受けていたお客様でスーパーで万引きを繰り返してしまったり、公園とかで知り合った人にカギを預けてしまい勝手に出入りされたり騒がしかったりなど。入居させてしまった以上、そういったトラブルがあった場合に直接注意したりあまりひどい場合は退去してもらう方向にもっていったりしています。そうならない様に最初から保証人を付けてもらったり、ご近所に家族や知り合いなどがいるかを確認する様にはしています。
35	家賃滞納、保証人がいない。孤独死。家主様と当社にて警察、葬儀会社に手配をして解決しました。とにかく、手間暇、費用がかかります。生活保護者も後始末が大変である。行政は、生きてい

	る間は賃料を支払う義務はあると認識していますが、死んだ途端一切知らないと言います。残置物撤去費用も出しません。
36	家賃入金がなく、1 か月ほど経って入院しているのが判明した。保証人も高齢者。
37	家賃不払いが常習化してしまう。督促の回数が多い。年金の時に多少支払いができる。不払いが当たり前の様に考えている。
38	過去にトラブルはありません。
39	居住期間経過に伴う居住者の認知症などの体調悪化等にも拘わらず独居継続をしている事で、火災リスクなどや鍵の紛失、共有部分でも失禁・糞尿など様々なトラブルを抱え他の居住者からのクレームが発生した。認知症などを理由とした解約はできないため、居住者親族との退去願いなどもしてみたが、独居をさせることを希望されて回避不可の状態であった。結局は室内での転倒による骨折で入院となり、ドクター判断による独居不可により退去事態となった。
40	近隣とのコミュニケーショントラブル 近所づきあいを斡旋
41	近隣トラブル、賃料滞納については、リスクは低い。 孤独死は、発見が難しい（発見まで時間がかかる）。
42	具体的にトラブルが起こったことはありません。
43	契約者のご主人が亡くなった後、奥さんが家賃の振込先等何も分からず外にも出られない状態で今もその対応に追われている。
44	現在のところ保証人確保が難しかった以外にトラブルは有りません。公営住宅で孤独死の例を聞きましたが、その部屋につき、退去改修工事されてそのまま賃貸されている例がありました。
45	現在までトラブルは無い、事例が少ない為と思う。
46	孤独死 親族の方に原状回復、残置物の撤去の依頼。
47	孤独死（病死） 保証人（親族）に連絡して片付けてもらった
48	孤独死、腐敗及び死臭、全面リフォーム、費用回収不能、家賃減額にて再募集。貸主より、二度と高齢者は入居不可。解決どころか負の遺産。耳が遠いため、話し声が大きくテレビも大音量のため、隣人全てから苦情。注意して改善しない時は契約解除。
49	孤独死。最終的に貸主に多大な空室期間と費用を被ることになり、解決していません。
50	孤独死。身よりがなくご遺体対処、賃料滞納、リフォーム費でない、多方面打合せ、風評その後の入居なし、不動産売却依頼を受けたが売れず、とても苦労した。
51	①孤独死…身内が気にかけてくれていたので早期発見に至った。②痴呆…身内に引き取ってもらった ③滞納…保証会社の代位弁済。④話が長く業務効率が落ちる…無理やりでも話を切り上げる
52	孤独死があり、残っている家財道具などの処分の手配や、お部屋の改装費の問題がおきた。
53	孤独死が発見されたが、長期間発見されなかったわけでは無いので、募集に際して告知は行わなかった。
54	孤独死が発生し、行政と連携して後処理をした。
55	孤独死が翌日、勤務先の同僚の訪問により発見された。夏であったが、ご遺体に傷みは少なく、親族によりきちんと後日対応頂いたので事なきを得た。
56	孤独死された賃借人がおられ、それまでとは賃料が半額以下でしか成約しない。根本的には何も解決されていない。
57	孤独死で身寄りがなく生活保護者の場合、清掃費用負担等の費用負担膨大、再賃貸の際の告知等のリスクあり。
58	①孤独死に対する対応：身元引き請け人がいなく。②私物処理に関する対応 解決策：残置物処理業者に依頼。③孤独死による身元引受けの件 解決策：契約時の書類から相続人等を探す等及び行政機関へ相談。④孤独死発見が遅れたことによる部屋のリフォーム費用の負担の請求 解決策：相続人等を探したが相続放棄しオーナー負担で解決
59	孤独死の警察の対応に時間がかかること。第一発見者だと数時間拘束される。次の居住者に紹介するまでの整理等に時間がかかる。
60	孤独死の事例が今まで 3 件あったが親族が退去、精算など問題なく終わった。保証人などは必ず親族に成っていただくようにしている。
61	孤独死後の作業が大変でした。
62	高齢化に伴い、居室の設備への対応が難しくなり頻繁に使用に関する問い合わせが多くなる。特に危険が伴う個所については、使用方法が判るよう処置する。コミュニケーションを取る為や健康状態を把握する為に家賃を持参してもらう。

63	高齢者だからというトラブルはありません
64	高齢者に賃貸したが途中で高齢者施設等の併用となりどこの施設に行っているのかケアセンターに聞いても、プライバシー保護を盾に連絡がつかず、今も生死さえわからない状況がある。住民票を取得するにも　管理会社の謄本などを要求し、いまだに解決はしていない。
65	高齢者のため、バリアフリーなどの工事を補助してくれる制度は「新耐震基準（昭和56年6月）以降の建物、または耐震工事を終了」等、大家さんの同意が得られても古い空き家の利活用には向きません。大家さんのリフォーム工事に補助と言う「協力」をしていけば空き家対策にもなりそのような賃貸住宅が増えると思います。基準の緩和が必要と思います。
66	高齢者は環境が変わると引きこもる傾向がある人がいるので、引きこもらない環境作りも必要かと思います。
67	室内で亡くなり4日後に把握できたが腐敗等無いので通常通り次の入居者を入居させているが今の所トラブルが無い。
68	実際にトラブルになったことはないが、連帯保証人は必ず近くに居住する身内の方になってもらっている。
69	小火（ぼや）程度だが火事を引き起こしたことがある。貸主・借主が加入の火災保険で対応した。
70	親族の保証や補助の対応が無い高齢者を賃貸住宅に入居斡旋しました。収入は国民年金受給のみで、預貯金はゼロに近い状況でした。入居後数年が経過し、入居者の高齢に伴う認知症の症状がみられました。親族の補助等対応が無い為、社会福祉協議会に相談し、ケアマネージャー派遣や見守り対応を行って頂きました。最終的には高齢福祉施設に社会福祉協議会の斡旋で入居され、その期間の家賃滞納はありませんでした。全てではありませんが、社会福祉協議会のサポートが有効的でした。
71	数多く関与しているが、大きなトラブルはない。電球を替えられない、テレビが映らなくなった、エアコンのリモコンが反応しない等の日常トラブルは発生しているが、サービスで対応している。サ高住のようなサービスが民間賃貸住宅で受けられればいいと思う。
72	生活スタイルの違い
73	生活音が問題となり、若い方に転居を勧めた
74	生活保護を受けていた高齢者がペットを飼っていて、入院することにより退去となったが、原状回復の費用が未回収の案件がある
75	声かけ・TELによる安否確認など。
76	石油ストーブの使用を禁止した約定で、脳梗塞により歩行が不自由な高齢者に 1R のアパートを斡旋したが　入居後、石油ストーブを使用している。使用禁止を何度も通告しているが使用を止めない。身元保証人もなく身内もいない。「追い出すと次の転居先が無い」との理由で行政当局も逃げ腰。「何とか穏便に」が行政当局のお願い。「火事が起きたらどうするのか。」との質問にもだんまり。善意で住宅要配慮者に住居を斡旋しているのに、管理責任を問われるリスクを考えると、やはり高齢者等の斡旋はしない方が安全か。法的手続きで契約解除と強制退去を行う時期に来ているか悩んでいる（現在進行形）。行政当局が本気で対応しなければ、いつまで経っても問題の解決はない。ちなみに本件アパートは冷暖房のエアコンは完備、調理器具はすべて電気式、ガス器具はなし。
77	積極的にお世話しております。変に思った場合は、警察立ち合いのうえ立ち入る様にしている。原状回復工事等については、保険でまかなえますが、遺体の引き取りについての不安です。身内のいる方はいいんですが、いない方をどうするかの問題点の解決策が必要と思われます。行政機関が方向性を示して欲しい。 そうすれば業者も安心してお世話できると思います。
78	他の部屋の住人との騒音トラブル。 話し合いによって解決した。
79	大きな音でテレビをかけていた。
80	単に高齢者というのみではあまり問題になりません。近所に身内（保証人）が居るとか責任を持って高齢者を支える人が居ればお貸しする事は出来ると考えておりますが、一人暮らしが何時出来なくなってもおかしくない様な年齢･状態の方にはお断りする事があります。又身内や保証人になってくれる人が居らず、生活保護を受けている様な場合、元気な内は代理受領制度を利用した家賃の支払いが受けられますが、長期入院をしたりすると、医療補助は出る様になりますが、家賃補助（代理受領制度）は受けられなくなります。その時になって初めて分かる事なので、この辺の事を改善して貰わない限り、我々も家主にご紹介する事は二の足を踏む所です。今の行政のｼｽﾃﾑでは難しいと思います。又、軽い精神疾患をもっている方とかの場合、一人で生活させる事自体

	が不安に感じられます。何か起こった場合に、最後まで行政が面倒を見るぐらいのｼｽﾃﾑでないと貸家のｵｰﾅｰは。安心できません。
81	単身高齢男性の場合、早朝から活動する。日中から酒の匂いがする。他の入居者に対して一方的に話しかける。生活態度を注意しても開き直る。・・・連帯保証人や身元引受人を通じて注意するのですが、解決は難しく、解決するには退去していただく以外にありません。新規に高齢単身男性の入居は原則としてお受けいたしませんが、現在入居中の高齢者に困っています。団塊の世代が高齢となり、全国の不動産会社が入居者の高齢化を初めて経験するのでは？万一孤独死された場合、遺品整理や風評被害に対する補償が担保されないと誰も貸したがらないのではないでしょうか。
82	単身者が孤独死、数日後発見、救急車呼び警察に通報。その後改修し同様の単身者に孤独死があった旨伝えて賃貸
83	単身入居の方で入居中に歩行困難となり痴呆症になり、身寄りもなく、排せつ等が難しいためか両隣りの方から、アンモニア臭がひどいと苦情がきたり、近隣商店よりご来店されるたびに他のお客様から臭いがひどいと苦情がきて困っていますと連絡があったりした事があります。
84	痴呆が進み夜中に共用部分で大便をされたことがあり、本人に自覚がなかったために近隣に住む保証人へ連絡し受け入れ先が見つかるまでは厳重に見てもらいながら入居していただき受入先が見つかった時点で退去してもらいました。
85	痴呆により、会話が成立しなくなった。保証人、行政により入院頂いた。
86	痴呆により徘徊等があったが、近所に娘夫婦が住んでおりひどくなる前に、施設に移住していただいた。
87	痴呆による徘徊行為で警察に保護された事があった。別居している長男がいたので、退去して同居してもらうようにした。火災等起こされる心配があるので不安である。
88	長く住んでいる入居者（老人）が新入居者（老人）に嫌がらせをする。
89	長期間の家賃滞納　→清算後、より家賃の安い市営住宅へ転居して貰いました。
90	長期間発見されなかった孤独死は、病死だと判定されれば例え告知義務による賃料減額が発生しても保証人にその責任を問えない！！原状回復の責任についてはある程度認められても、減額は家主泣き寝入り。
91	賃貸物件を管理しだした時点で、高齢者・生活保護者の入居が何件がありました。そののち、生活保護者は病院で亡くなられましたが、亡くなられた場合は行政は一切、面倒はみないので身内の方がとても大変でした。個々の事情で保証人との関係、親近者との関係が親密であれば問題ないのですが、疎遠な場合は家主様が残存物の撤去等の費用を負担する例があります。今でこそ、賃貸保証会社経由で契約する案件はまだ良いですが、それ以前の契約している物件は大変だと思います。
92	賃料の保全のため賃貸人に前家賃を何か月分か支払った。バリアフリー手すりなどを設けてあげた。
93	通常入居者側で行ってもらう、小修理（電球の取替え、水周り関係等）が高齢の為行えないので、そのたびに管理会社や貸主に依頼がある。通常の人より朝早く起床し、夜早くに就寝するため、隣同士の生活音（テレビの音、洗濯機の音、お風呂の音等）のトラブル。
94	低価格の物件ではバリアフリーや手すりなどが少なく、本来であれば居住が難しかったが、福祉サービスと組み合わせて提案することでクリアできた。
95	電球が切れても自分で変えられず、申し出てくる。お手伝いしても料金とれず。室内で倒れていると連絡受けるもヘルパーが来ても自分で鍵を開けられず、やむを得ずドアを開けに行った。いずれも時間を費やすだけになってしまった。緊急連絡先に電話をしてもすぐ行けないとの回答であったため、社内で対応した。
96	特にトラブルはないが入居の条件として近隣に親族が居住し週に１～２回は様子を見ることを約束してもらっています。
97	特にトラブルはないが、未来に高いと考える貸主が多い。
98	特別養護施設へ突然の移動で夜逃げ状態になる。行政が管理会社、貸主へ何の連絡もなく移動させてしまう。その後弁護士から一方的に動産放棄の連絡と自己破産の連絡がくる。平成 29 年度に3回ありました。いずれも親族からの支援がまったく受けれない方でした。行政から親族へ後見人の依頼をしたがいずれも拒否。裁判所が弁護士を選任し後見人としたが、その選任期間中は賃料の支払いが一切なし。その後すぐ自己破産し回収不能、動産も放棄され残置物撤去費用に30万円程要した。連帯保証人に請求するも支払いが困難で回収不能に陥った。部屋の明け渡

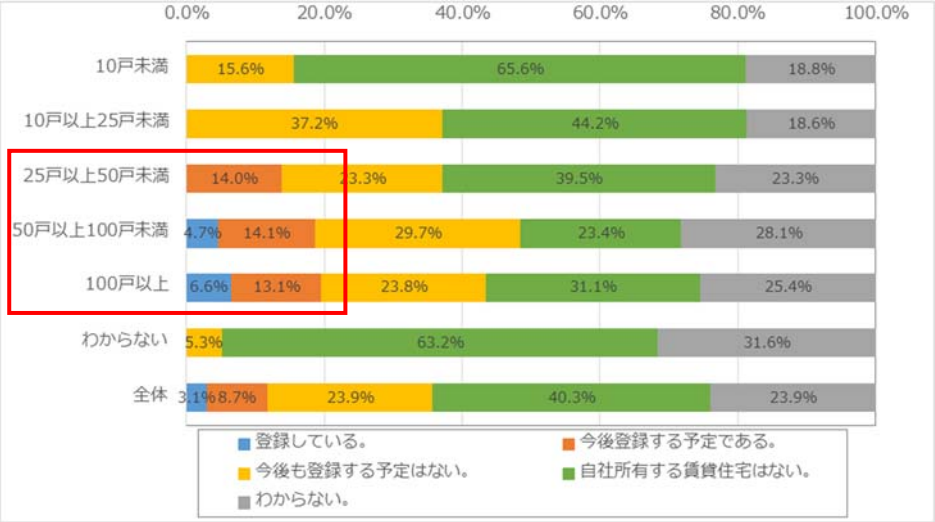
	しのみ解決できた。行政へも相談したが事業者だから仕方ないのでは？家賃をもらっていたのでしょう。との回答しか得られませんでした。
99	独居老人の孤独死があり2週間以上経過して近所の方の警察への通報で発見に至りました。建物内は、家財道具、生活用具がそのままの状態であり、また発見が遅かったため建物内の汚れ、死臭がありましたが、その処理に対応してくれたのは、連帯保証人であったご子息でした。その子息と建物内の荷物の引き取り、建物内の原状回復についての協議を進めることができ円満に退去手続きが完了できました。このトラブルの場合は退去までに相当の費用を要するので身内の方の保証人を付けるか、孤独死のトラブルに対応する保険を掛けるかする必要を痛感いたしました。
100	入居時は正常だが、年数が経つにつれて、痴呆の症状が見られ、年々酷くなっていった。保証人、親族は県外に居住しており、実質面倒を見たのは管理会社である当社であった。親族との関係が良好ならば特に問題は無いが、金銭面や労力で負担が掛かると、管理会社に丸投げするという事もあり、対応に苦慮した。 入居を受け入れる時点で、オーナー、入居者の親族、管理会社、それぞれが協力しあう事や、金銭面についても話し合っておく事が大事だと思った。
101	入居者が認知症になり妄想等で他の入居者に迷惑を掛け、保証人と相談し、介護施設に移動された。
102	入居者が部屋の中で倒れていて、別の部屋の方からの連絡により発見。子供に連絡して入院させたことがあります。また別の方で料理の火の消し忘れから火災になりかけた。子供に状況を話して退去してもらった。
103	入居者の高齢化と共に建物の老朽化が進み、建物解体においての高齢者の立ち退きが出来ない。受け入れ先が民間では無理であり、行政も施設の空きがない。年金暮らしの高齢者の転居は至難の業である。生活保護の方の方が転居が簡単という矛盾がある。年金暮らしできちんと生活している方ほど、いざとなったときに行政は冷酷。解決は社会福祉士や地域センターに状況を理解してもらい進めるしかない。大変な労力と時間が掛かる。民生委員、ケアマネージャーは行政を見ていて非協力的です。
104	入居者の残置物の処理に難儀した。相続放棄されたり、連絡が取れなかったりで、明渡しに長期に渡った。保証会社の家賃保証は 6 月なので、あっと言う間に経過してしまった。
105	入居中に保証人が亡くなり他に該当する人がおらず、保証会社も対応不可。いざという時に対応いただける方がおらず困っている。
106	入居中の高齢者が室内で亡くなられた。生活保護受給者であったため、契約書通りの1ヶ月前解約予告ではなく、亡くなられた月の月末までの賃料しか支払えない、と役所に言われた。後片づけなどの費用についても、お身内がいらっしゃらないとのことで貸主の負担になった。
107	入居頂いていましたが、トイレや寝室で亡くなっていたことがあります。①亡くなっていた部屋が和室であったため、洋室にリフォームして貸し出しました。②時間はかかりましたが、部屋で亡くなったことを申込者によくご説明して、納得の上入居して頂いた。
108	①認知が起きた。→家族に連絡、ホームへ入所していただいた。他、近隣と起こすトラブルへの対処窓口がない。等②ボヤを起こす→家主退去要請。③当社へ来店、長時間居座る。→あんまり塩対応もかわいそうなので、人がたくさんいる休憩所のような場所があるお店を教えてあげた。 ④若い世帯との生活時間の合わなさに苦情が来る。（早朝起床し、早く寝る高齢者からすると若い世帯は深夜まで物音を立てる、ときになるようだった）→気にするなといっても無駄だった。仕事で遅くなるのは仕方がない、部屋の掃除や洗濯をしないわけにはいかないので、それを制限するわけにはいかないと説得。結局耐えられず本人が退去。 ⑤給湯のお湯に混ざる気泡が気になると再三苦情。品質等に問題ないため現在もそのままご利用いただいている。入浴用のお湯を浴槽へためる際に白っぽくなるのが気持ち悪いとの事。どうしようもない。
109	認知症の問題があったが、行政との連携で後見人を付けることが出来た。ただ行政が動くのには不動産業者も福祉の勉強をしないといけない
110	認知症を発症しゴミ出しでのトラブル発生。その都度説明し納得するが、また同じことを繰り返す。近い親族がいない。遠縁の親族の方にお願いし対応してもらいました。遠縁でも親族がいたから解決できたが、もし親戚もいない場合、どう対処するか課題になっています。
111	半年前に浴室での孤独死が発生。死亡翌日には発見。病死のため告知事項ではないと思いますが、入居後知ることになるのは明らかのため告知しています。家賃を下げ、浴槽も交換しましたが未だ空室のままです。このような経験をすると高齢者への紹介に二の足を踏んでしまいます。

112	普段は何ら問題ないのですが、突然ありもしない自室への他人の侵入を隣入居者へ、又は弊社や警察に訴える案件が数件あった。その際の家主様からの苦情に苦慮します。一応、民生委員さんが訪ねて頂けることになって助かりましたが、とても手間が掛かるため、今後は二の足を踏む。
113	部屋で亡くなっていた。警察による検視があり、手続がめんどうであった。荷物の処分、明け渡しに時間がかかった。入居者の親族に連絡して、荷物の片づけをして解決した。
114	部屋で亡くなってから発見された時、家主は私共に後片付け、警察への連絡、身元引受人への連絡をするべきだというが原則として家主が当事者として行なう事が必要だ。しかし現実として不動産業者に解決、事後処理を依存している。孤独死するような人をいれた不動産業者への不平を言う。
115	部屋内で死亡が確認された際、連帯保証人様への連絡がつかず、荷物の搬出に手間取った。
116	弁護士に相談する
117	保証人・緊急連絡先（近隣）がなかなか見つからず審査通過するまで苦労しました。結局は保証会社の利用でしたが。
118	保証人がつけることが出来ず、保証会社にも否認されたため担保されるものがない。基本的には家族のいない方や資金のない方がほとんどなため、民間住宅での対応は厳しいと思う
119	民間の見守りサービスへの加入（有料：月額にて発生）
120	木造2階建てアパートにて独居中高年女性が浴室で死亡、原因は心不全。お盆の時期で母親と連絡が取れないと、ご子息が入室確認して死亡が発覚。死後2週間くらいで夏場だったので匂いがきつかった。残置物などは処理業者に依頼して処分。ただ腐敗臭が残ったため賃貸住居として貸すことは不可能だった。他の部屋の入居者もその事件後、徐々に退去が進んで、空室募集ができにくい状況になって、その後家主の希望で募集しなかった。全室空室になった後、建物は解体して現在更地である。もともと家主が貸さないと言ってたのにもかかわらず、その死亡した女性がどうしても借りたいと申し出があって賃貸で貸したという経緯があったので、家主は今後中高年の単身者には貸さないと方向性を明確にした。
121	野良猫の餌づけで野良猫が集まりご近所への排尿でご近所トラブル。餌付けをやめてもらうよう説得し解決
122	連帯保証人も高齢で督促したが支払い能力が無くなっていた。また、入居者が高齢による感覚の変化で幻聴や臭いの感じ方のトラブルがありました。

○「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（平成 29 年 10 月 25 日施行）」（以下「新たな住宅セーフティネット法」とします。）についてお聞きします。

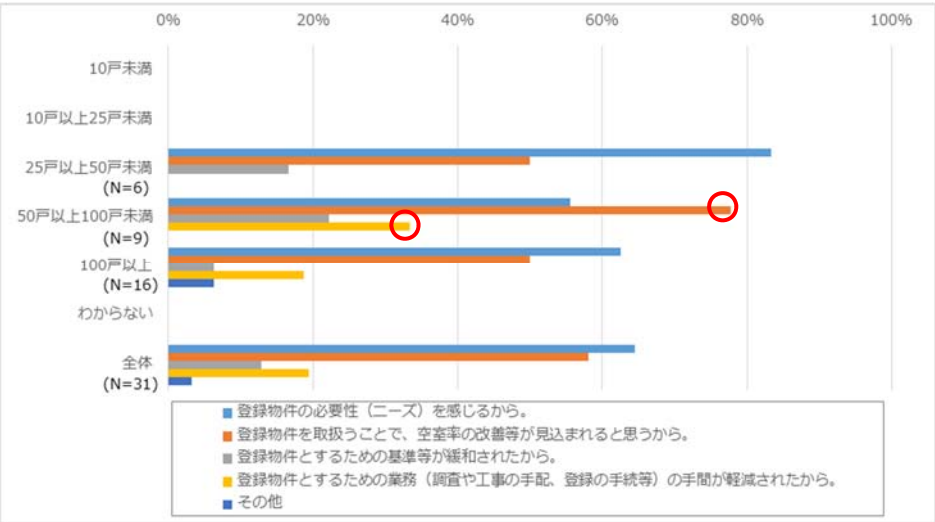
【Q9】御社が自社所有する賃貸物件を、「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の登録物件（以下「登録物件」とします。）」として登録していますか？

- 全体を見ると、「自社所有する賃貸住宅はない」が 40.3%で最も多い。また、「登録している。（3.1%）」と「今後登録する予定である。（8.7%）」を合わせた割合よりも、「今後も登録する予定はない。（23.9%）」の割合のほうが高い。
- 「登録している。」と回答しているのは管理戸数が 50 戸以上の事業者となっている。



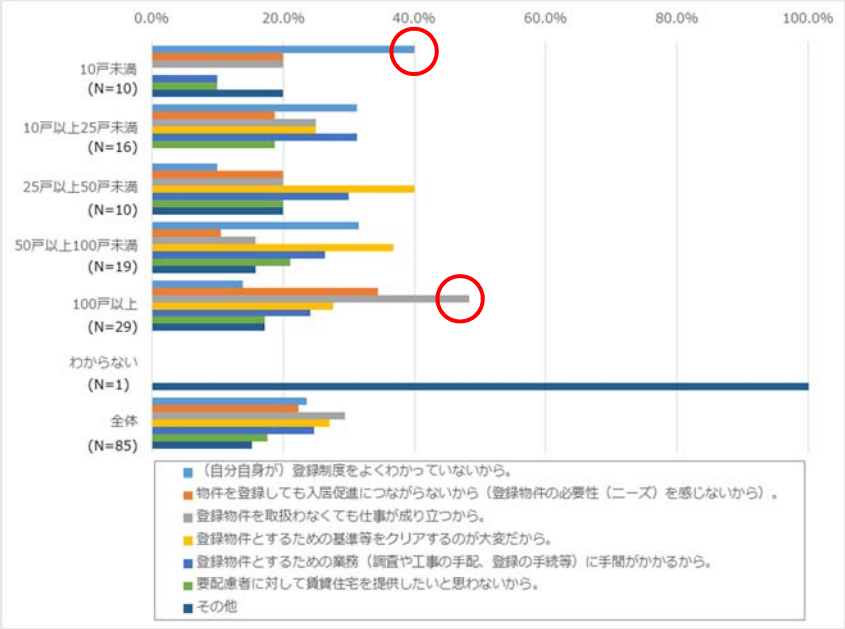
【Q10】Q9 で「２.」とお答えの方（31 事業者）におうかがいします。その理由をお答えください（MA）。

- 「登録物件の必要性（ニーズ）を感じるから。（64.5%）」と「登録物件を取扱うことで、空室率の改善等が見込まれると思うから。（58.1%）」が高い値となっているが、規制緩和の影響（「登録物件とするための基準等が緩和されたから。（12.9%）」と「登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）の手間が軽減されたから。（19.4%）」）は 20%以下となっている。
- 規制緩和の影響（「登録物件とするための基準等が緩和されたから。（12.9%）」と「登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）の手間が軽減されたから。（19.4%）」）を理由として挙げているのは、管理戸数が 50 戸以上 100 戸未満の事業者となっている。



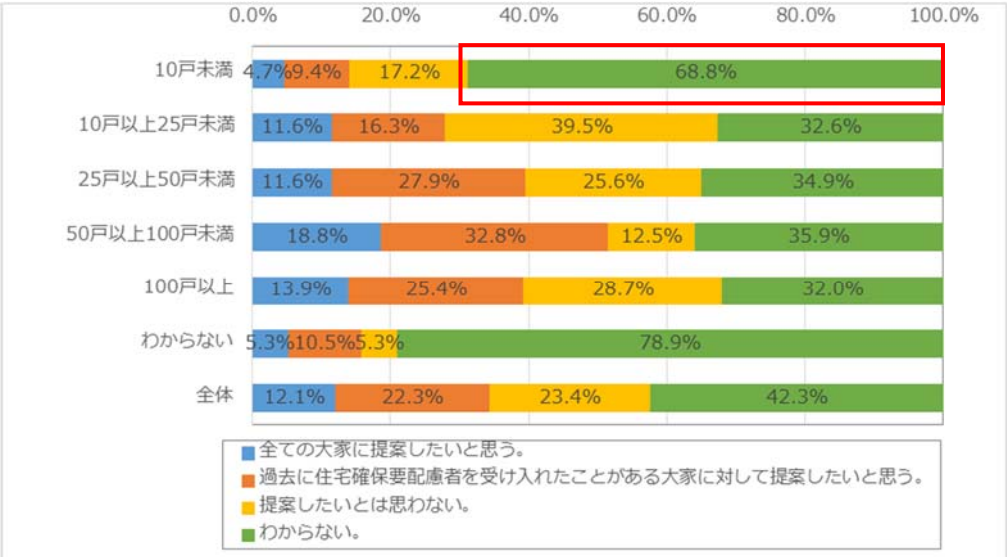
【Q11】Q9 で「３.」とお答えの方（85 事業者）におうかがいします。その理由をお答えください（MA）。

- 「登録物件を取扱わなくても仕事が成り立つから。」が 29.4%で最も多く、続いて「登録物件とするための基準等をクリアするのが大変だから。」が 27.1%、「登録物件とするための業務（調査や工事の手配、登録の手続等）に手間がかかるから。」が 24.7%となっている。
- 「登録物件を取扱わなくても仕事が成り立つから。」に着目すると、管理戸数が 100 戸以上の事業者が、他よりも高い値を示している。
- 「（自分自身が）登録制度をよくわかっていないから。」に着目すると、管理戸数が 10 戸未満の事業者が、他よりも高い値を示している。



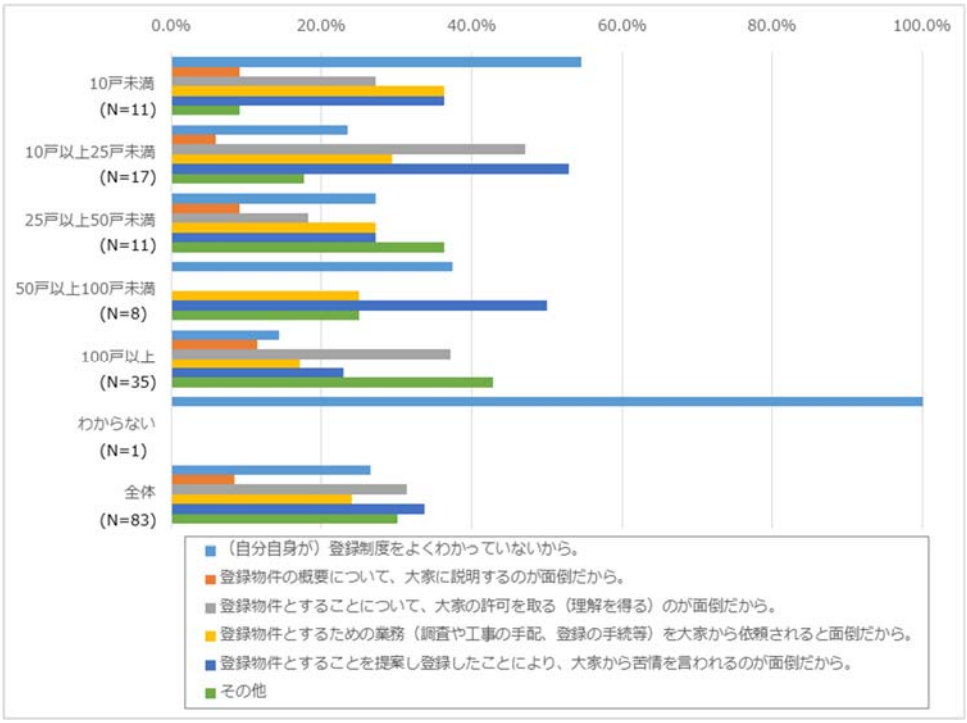
【Q12】御社が管理している賃貸住宅の大家に対して、管理物件を登録物件にすることを提案したいと思いますか。

- 全体を見ると、「わからない」が 42.3%で最も多い。特に、管理戸数 10 戸未満の事業者では 68.8%みられる。
- また、「全ての大家に提案したいと思う。(12.1%)」と「過去に住宅確保要配慮者を受け入れたことがある大家に対して提案したいと思う。(22.3%)」を合わせると 34.4%となっており、「提案したいとは思わない。(23.4%)」よりポイントは高い。



【Q13】Q12 で「３.」とお答えの方（83 事業者）におうかがいします。その理由をお答えください（MA）。

- 全体を見ると、「登録物件とすることを提案し登録したことにより、大家から苦情を言われるのが面倒だから。」が 33.7%で最も多く、続いて「登録物件とすることについて、大家の許可を取る（理解を得る）のが面倒だから。(31.3%)」となっている。



平成 30 年度
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
平成 31 年 3 月発行

編集・発行/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
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3
電話：03（5821）8111