



住まい探しは  
ハトマーク

# 住宅確保要配慮者への 居住支援の取り組みについて

公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

岡田 日出則

# 【公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会】

## ■不動産業界全体をサポートする国内最大の業界団体

### 【目的】

消費者の安心・安全な不動産取引を行うこと、全国の不動産会員業者の皆さまの事業を様々な面からサポートし、不動産業界の健全な発展に資する事業を目的とした公益社団法人。

### ◆沿革

昭和42年9月29日	全国宅地建物取引業協会連合会 設立
昭和43年5月9日	社団法人許可（建設大臣）
平成24年3月21日	公益社団法人認定（内閣総理大臣）
平成24年4月1日	公益社団法人としてスタート

- ・昭和42年に設立され、消費者保護と不動産業界の健全な発展に業界の中心として取り組んできた。
- ・平成24年4月に公益法人に認定され、各種事業を実施。
- ・宅地建物取引業者の業務は、国民生活にとって重要な宅地・建物の供給や流通などを主な内容とするもので、他の業界に比べ、特に公共性、社会性を要請されるため、宅地建物取引業者が互いに協力し、不動産取引における消費者保護と不動産業界の健全な発展のために自主的な組織として各都道府県の宅建協会、その全国組織として全宅連が設立され、不動産市場の変化に合わせて事業を展開（宅建業法に規定された団体）。

### ◆全宅連の組織構成



- ・全国47都道府県の宅建協会（宅地建物取引業協会）には、各都道府県で事業を行っている多くの宅地建物取引業者が会員となって所属しており、各都道府県の宅建協会の連合体が**全宅連（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）**。
- ・宅建協会傘下の会員業者数は**約10万事業者で、全国の不動産業者の約80%が会員**となっている国内最大の組織。







# 【これまでの取り組み～住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究会】

## 【目的】

- 住宅確保要配慮者の居住の確保について不動産業者が果たす役割は大きいことから、**不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるよう現状の課題を分析し、より円滑に進めるために制度上の課題や必要な方法を明らかにし、その解決方法について3年間にわたり研究を行った。**
- 住宅確保要配慮者は、対象数が多く不動産業者が日常的に接する機会が多い「**高齢者**」を対象とした。
- 制度上の課題について運用上の解決案を検討し、報告書としてまとめるとともに、全国の不動産業者による高齢者への入居斡旋を促進するため、受付・入居の申し込みから契約、入居期間から契約終了までの一連のプロセスごとに、注意すべきポイントや対応方法などを盛り込んだ**ガイドブックを作成した。**

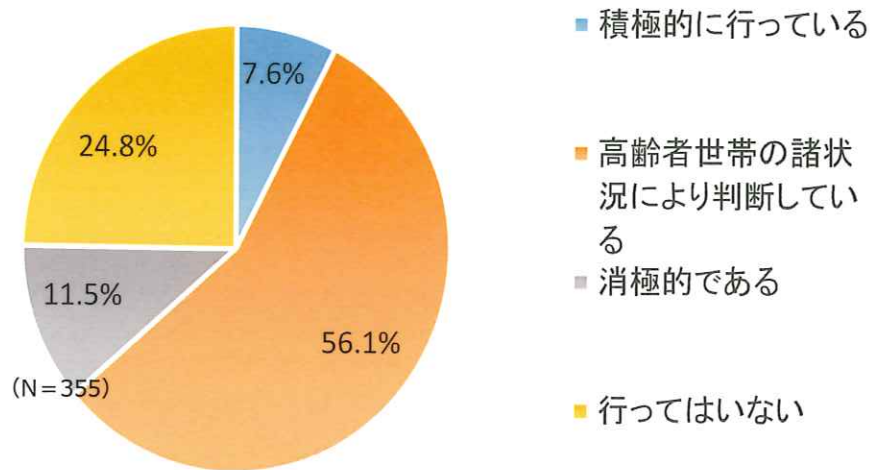
## 【研究の経過】

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和4年度
テーマ	<input type="checkbox"/> 高齢者受入れリスクの整理 <input type="checkbox"/> 住宅セーフティネット改正法の現状の課題 <input type="checkbox"/> 宅建業者が居住支援に取り組むための啓発	<input type="checkbox"/> 孤独死が発生した場合、次に入居者を募集する際の「説明・告知のあり方」考え方について整理	<input type="checkbox"/> 「入居期間中の見守りの方策」の整理 <input type="checkbox"/> 「契約終了時の対応」として制度面や法律面の課題である①賃借権の相続、②残置物の処理について	<input type="checkbox"/> 主にコロナ禍における住宅確保要配慮者の居住実態の把握
成果物	<input type="checkbox"/> 高齢者に対する民間賃貸住宅の提供状況等のアンケートを全宅連モニター・全宅管理メルマガ会員に実施  <input type="checkbox"/> 研究会報告書  <input type="checkbox"/> 高齢者の入居支援ガイドブック「超高齢社会が来る！」(仲介・契約編) <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>	<input type="checkbox"/> 研究会報告書 →孤独死に係る説明・告知のあり方に係る考え方について研究会では下記の通り整理 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。</li> <li>② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。</li> <li>③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。</li> <li>④ 媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上記②③と同等の取扱いをするものとする。</li> </ol>	<input type="checkbox"/> 研究会報告書  <input type="checkbox"/> <b>第3版 2021年10月発行 高齢者の入居支援ガイドブック「超高齢社会が来る！」</b> 研究会での議論の内容を踏まえ、ガイドブックをアップデート <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>	<input type="checkbox"/> 令和5年3月生活困窮者への居住支援方策に係る調査報告書 <input type="checkbox"/> 首都圏在住の一般消費者を対象としたウェブアンケート調査

## 高齢者への住居斡旋に関する実態（管理会社へのアンケート調査より）

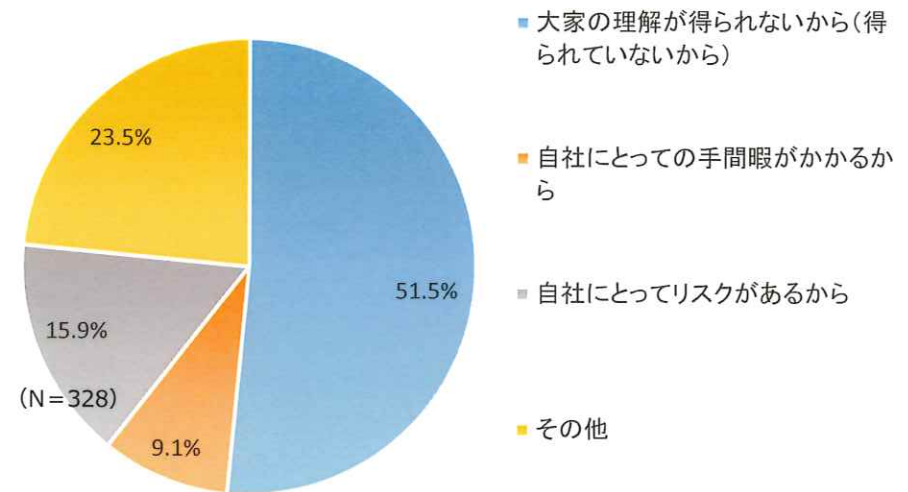
Q1:高齢者への民間賃貸住宅への斡旋は行っていますか？

■56%が「状況によって判断している」と回答。「行っていない」と回答した割合は25%しかいない



Q2:高齢者への民間賃貸住宅への斡旋を積極的に行っていない理由は何ですか？

■「大家の理解が得られないから」という理由が52%



### ○調査概要

- ・実施期間：2018年12月10日～12月20日
- ・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



# 【高齢者の住居斡旋に関わるリスク、課題、対応などの抽出と整理】

## ◆業務フロー



## 取引場面ごとの課題と対応方法

場面	課題（大家が不安に思うこと）	対応方法・国の施策等
受付～申込時	「連帯保証人が見つかるか」 「緊急連絡先が見つかるか」	・入居者情報シート(次ページ参照)
契約時	「家賃滞納が起こらないか」	・代理納付制度 ・家賃保証会社の活用
入居期間中	「入居中に本人の状態の変化に気づかない」 「孤独死が起きたらどうしよう」 → 事故物件化して次の借り手が見つからなくなる不安	・見守り機器や見守りサービスの活用 ・福祉事業者とのネットワークの構築 ・令和3年10月に国土交通省より「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」公表
契約終了時	「残置物の処理をどうしようか」 「賃借権契約の解除をどうしようか」	・令和3年6月に国土交通省および法務省より公表された「残置物の処理等に関する契約等に係るモデル契約条項」の活用 ・「終身建物賃貸借契約」の活用

# 【入居者の詳細情報の共有が重要】

連帯保証人や緊急連絡先等に関する情報を共有することが、大家の理解を得る第一歩となる

## 入居申込時に使用する入居者情報シート

入居者情報シート

更新 年 月 日  
年 月 日

入居者の基礎情報	フリガナ			性別	男・女	
	氏名					
	住所				号室	
	電話番号					
	生年月日					
	特記事項	タバコ(有・無)：飲酒(有・無)				
		服用薬など				
	連帯保証人	氏名		TEL		
		住所				
		氏名		TEL		
住所						
緊急連絡先	氏名		TEL			
	住所					
相談人連絡先	氏名		TEL			
	住所					

### ■何かあった時にお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

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

### ■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者

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

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

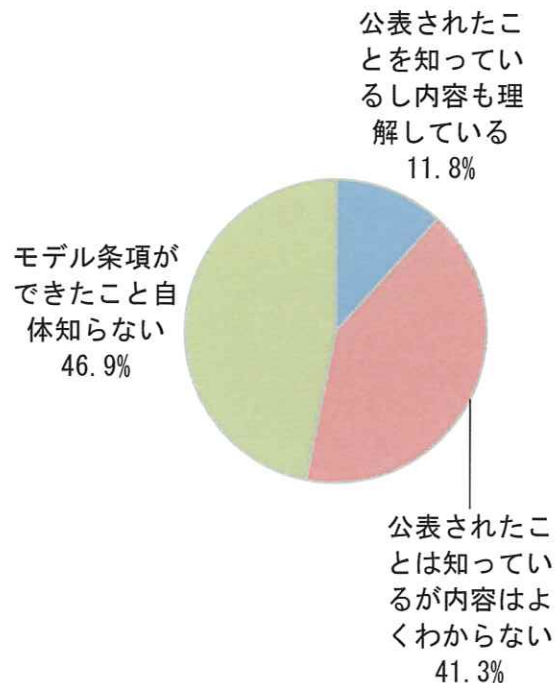
なお、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、所属する各団体に関連する法律において定められた守秘義務を遵守いたします。

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

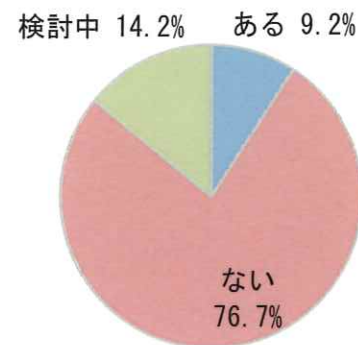
本人署名欄 ( ) 代筆

## 【「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の認知度と利用状況 (R5. 8実施調査)】

令和3年6月に公表された「残置物の処理等に関する契約等に係るモデル契約条項」をご存じですか。(n=1019)



「公表されたことを知っているし内容も理解している」と回答した方、モデル条項等を導入して残置物の処理等に関する契約を締結した案件はありますか。(n=120)

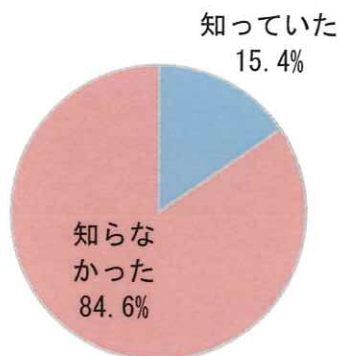


残置物モデル条項について内容まで理解している会員業者は12%弱。半数近くはモデル条項があることすら知らない。  
また、内容を理解している事業者のうち、実際にモデル条項を活用したことがあると回答した事業者は9%。

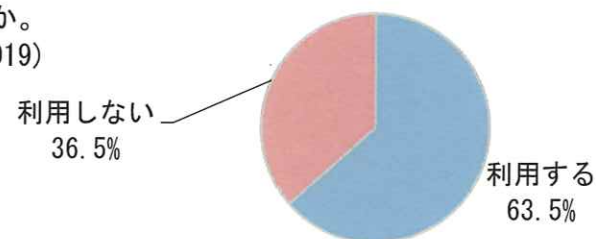


## 【「終身建物賃貸借」の認知度と利用意向 (R5. 8実施調査)】

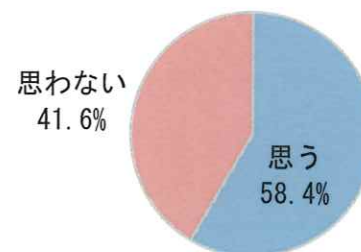
「終身建物賃貸借」をご存知ですか。  
(n=1019)



「終身建物賃貸借」について、仮に知事の認可やバリアフリー化等の要件が不要であれば、本制度を利用しますか。  
(n=1019)



この制度により、高齢者に対する斡旋の不安は緩和されると思いますか。  
(n=1019)



「終身建物賃貸借」については、約85%が「知らない」と回答。制度概要を理解していただいたうえで、あらためて活用の意向を聞いたところ、約63%が、「知事の認可や建物の改修要件がなければ利用する」と回答。また本制度により、高齢者への斡旋の不安が緩和されると思うと回答した会員業者は58%であった。



# 【各種施策のさらなる運用改善が必要】

## ● 残置物の処理等に関するモデル契約条項

**残置物の処理等に関する契約の活用手続き**  
～単身高齢者が亡くなったときのために～

賃貸人が死亡すると、賃貸棟と物件内に預けられた家財(残置物)の所有権は、その相続人に承継されるため、相続人の住所が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあります。このようなリスクを回避するため、特に、単身の高齢者に対して賃貸人が残置物を買収することも関係する問題が生じています。

**残置物の処理等に関する契約を活用しよう**

賃貸人の死亡時に賃貸借契約や残置物を円滑に処理することができるよう、賃貸借契約の条項に、賃貸人と受任者の間で、①賃貸借契約の解除と②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効と考えられます。

大家 ← 賃貸借契約 → 入居者 ← 委任契約 → 受任者

① 賃貸借契約の解除条項に関する契約  
＝賃貸人の死亡時に賃貸人とその同意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

② 残置物の処理条項に関する契約  
＝賃貸人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委任します。  
＝賃貸人は、「廃棄しない残置物」(相続人等に遺す家財等)を指定するとともに、その送付先を明らかにします。  
＝受任者は、賃貸人の死亡から一定期間を経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換借することができない残置物については、換借するように努める必要があります。

国土交通省及び法務省では、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公開しています。是非ご活用ください。  
また、単身入居者を受け入れる際の様々な工夫や知恵を紹介する「大家さんのための」単身入居者の受け入れガイドについても、是非ご参照ください。  
[http://www.mhlk.go.jp/jutaku/kanku/house/jutakukenki\\_houa\\_93\\_000101.html](http://www.mhlk.go.jp/jutaku/kanku/house/jutakukenki_houa_93_000101.html)

「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の概要は裏面へ

## ● 終身建物賃貸借契約

＼ 大家さんのための /  
**終身建物賃貸借契約の手引き**

**終身建物賃貸借契約とは**  
終身建物賃貸借契約とは、賃貸人が死亡することによって賃貸借契約が終了する(賃貸借が継続されない)契約です。  
賃貸人の居住の安定を図ることができるだけでなく、契約終了後、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。

**終身建物賃貸借を使うと、どんなことがあるのでしょうか？**  
終身建物賃貸借を使うと、賃貸人は、生前に居住を続けることが可能です。安心して暮らすことができます。  
賃貸人は、契約が生前から終了するので、契約終了後に発生するさまざまな手続きをよりスムーズに進められます。  
このように、賃貸人・家賃人の双方にメリットがある制度です。

**終身建物賃貸借をするためには、何か準備が必要ですか？**  
終身建物賃貸借をするためには、認可を受けなければならない場合があります。  
● 事業を行うとする賃貸借の場合、賃貸の条件等を記載した事業認可申請書を作成し、  
● 都道府県の必要な書類を提出して、  
● 都道府県知事等の最終審査の結果に提出していただき、  
また、手すりの設置など、バリアフリーのための一定の基準に適合している必要があります。  
認可を受けたい場合、終身建物賃貸借契約を締結することになります。  
通常、この賃貸借は60歳以上の高齢者に限られます。

**なるほど、認可を受ける必要があるんですね。終身建物賃貸借の認可を受けた建物には、高齢者以外の人は一切入居できないのでしょうか？**  
60歳未満の人であっても、契約期間の満了後の高齢者であれば、契約者と同居する場合には入居することができます。  
また、認可を受けた賃貸借に、高齢者以外の人が無償で借居して入居することは禁止されています。

**それなら良いそうですね。もっと詳しいことを知りたいのですが、どこに問い合わせればいいですか？**  
終身建物賃貸借の認可を受けようとする賃貸借が住宅用又は中規模にある場合はそれぞれ、それぞれ別の市町村の福祉課または建設課にお問い合わせください。

わかりました。さっそく試してみます！

〈よくあるご質問〉は裏面へ

(出所) 国土交通省

国の各種施策により、高齢者賃貸に対する現場の意識は変わりつつある。特に「人の死のガイドライン」は、入居者の孤独死等の早期発見を促し、大家から理解を得る材料として一定の役割を果たしている。

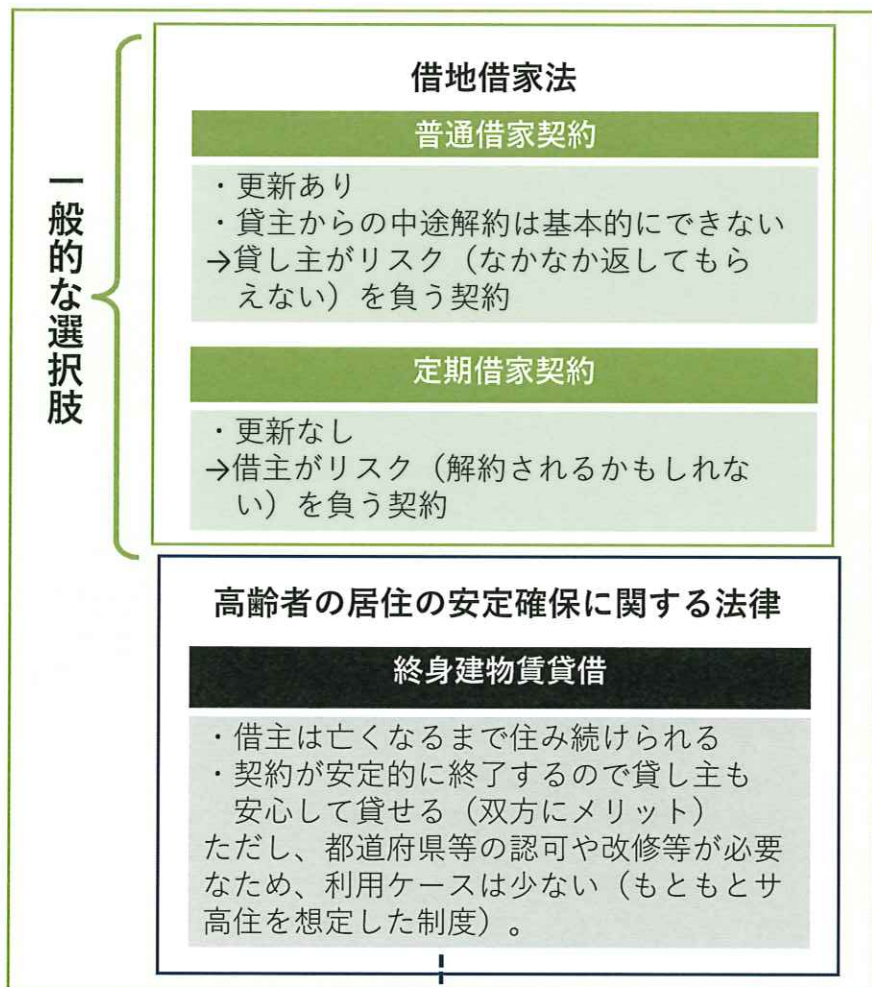
一方で、残置物処理等に関するモデル条項については活用ケースが限定的である。モデル条項を使わないケースも含め、残置物処理や賃貸借契約の解除等、契約終了時の手続きの簡素化を図るとともに、国による運用指針の策定等が必要ではないか。

また、賃貸借契約が相続されずに終了する「終身建物賃貸借制度」は、高齢者の選択肢が増えるとともに、大家の不安を払しょくうえでも有効な契約形態と考えるが、認定制度や改修要件が制度普及のネックになっている。普通賃貸借・定期建物賃貸借などとともに一般的な賃貸借の類型として位置付けるなど、思い切った見直しが必要ではないか。



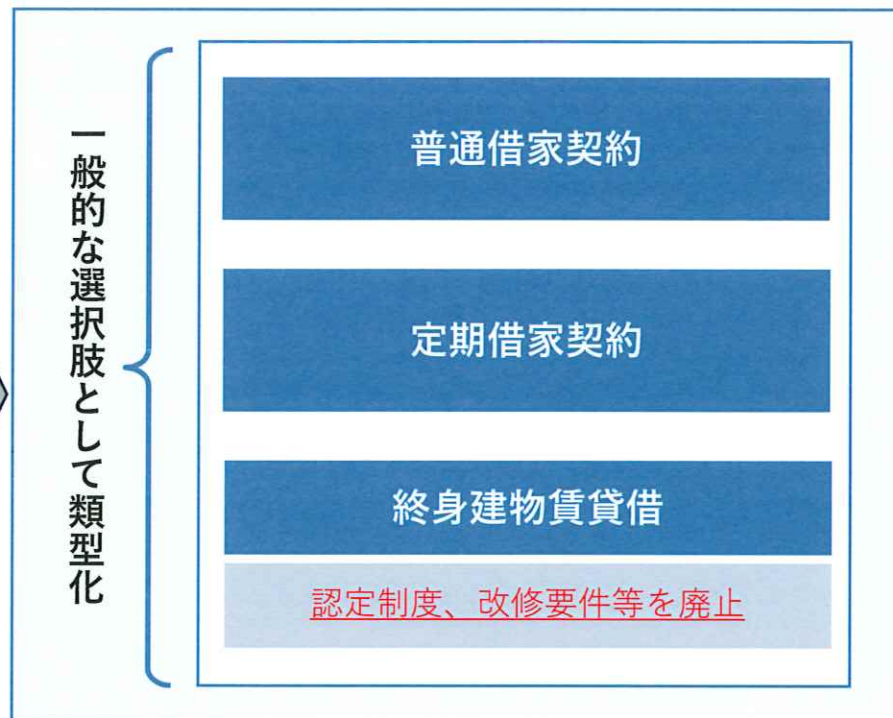
# 【終身建物賃貸借制度の一般化を検討してはどうか】

## 【現行】



貸主にとっては、手間暇かけ認可を受けてまで行うメリットがない。また、平成30年の省令改正で一部緩和されたものの依然として改修要件が制度普及の壁になっている。仮にこれらの要件をクリアしたとしても、改修により結果的に賃料が割高になれば、本当に困っている低収入の高齢者は借りれなくなってしまう。

## 【期待される制度体系案】



終身建物賃貸借は「自分が亡くなった後は誰にも迷惑はかけたくないので亡くなったらすぐに契約を終了したい」と考える借主の希望を叶える制度

- 高齢者の自由意思で契約を選択できるようにすべきではないか（この道を閉ざすことはかえって高齢者にとって不利となる）
- 貸主にとっても、余計な手間をかけずに契約の選択肢が増えることはメリット。結果的に高齢者向け物件の供給が増えるのではないか



## 【本会における今年度の取り組み】

### 高齢者等住宅確保要配慮者の居住支援のあり方に関する研究会（仮）

- 高齢者社会が進展し、社会における経済格差が広がる中、住宅確保要配慮者の居住確保は喫緊の課題である。
- こうした状況のなか、住宅セーフティネット制度や、「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」・「残置物の処理等に関するモデル条項」など、各種施策が打ち出されてきた。
- しかしながら、残置物の処理や賃貸借契約の解除など入居者が亡くなった後の対応については依然として課題が残っており、大家の不安が払しょくしきれていないのが実態である。
- そこで、各種施策の課題を把握するとともに制度をより使いやすいものにするための方策案等について調査研究を行う。

#### <研究の主な論点>

##### ◆ 残置物の処理等について

- 残置物処理の実態及びモデル条項に関する使い勝手の現状把握
- 資産がそれほど無い入居者の場合など、より簡便に利用できる方法を検討する

##### ◆ 「終身建物賃貸借契約」に関する課題と提言

- 終身建物賃貸借契約の認知度と使い勝手の現状把握
- 終身建物賃貸借契約の課題の整理
- 終身建物賃貸借契約の改善案など

##### ◆ リースバック制度について（予備テーマ）

- リースバック制度の問題点と会員への注意喚起等について検討。

#### <研究の方法>

##### ◆ 現状の把握のために会員に対してアンケートの実施

- 「残置物の処理等に関するモデル条項」及び「終身建物賃貸借契約」について

##### ◆ 研究会を立ち上げ 年3～4回を目途に開催

##### ◆ 研究会メンバー案

- 座長（候補）佐藤貴美 弁護士
- 学識経験者（大学の先生、司法書士等数名）
- 不動産総合研究所所長
- 住宅確保要配慮者の居住支援を現場で行っている会員 数名