

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

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**（資料〇参照）。

【研究の経過】

| | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3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 | |
| 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） | <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 ① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。 ② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。 ③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。 ④ 媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上記②③と同等の取扱いをするものとする。 | <input type="checkbox"/> 研究会報告書 <input type="checkbox"/> 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！」 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 | 【参考】 <input type="checkbox"/> 令和3年6月 国土交通省及び法務省より「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が公表 <input type="checkbox"/> 令和3年10月 国土交通省より「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表 |



■ 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

| リスク | 課題 | 不動産業者の対応 | 全宅連の対応 |
|----------------|----------------------|-------------------------------|--|
| (1) 孤独死リスク | ① 異常の早期発見 | 現行の制度や商品の活用 ⇒ 個社での対応が可能 | 令和4年4月、日本郵便(株)と協定しみまもりサービスを紹介（次ページ参照）。 |
| | ② 事故発生後の次の賃貸借契約の問題 | 告知義務 ⇒ 個社では対応しきれない | 行政への提言 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」が公表された |
| (2) 居住中リスク | 認知症になる等入居者の状態変化 | ネットワークを作って対応 ⇒ 個社では対応しきれない | 情報提供 ・ネットワークの作り方 ・福祉、医療、成年後見制度、民事信託等制度 |
| (3) 制度面・法律面の課題 | ① 「事故物件」の概念の整理 | 行政との協議 ⇒ 個社では対応しきれない | 行政への提言 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」が公表された |
| | ② 賃借権の相続 ③ 残置物の処理 | 行政との協議 ⇒ 個社では対応しきれない | 行政への提言 令和3年6月に国土交通省及び法務省より「残置物の処理等に関する契約等に係るモデル契約条項」が公表 |

⇒不動産業者が「個社で対応可能なもの」と「個社では対応しきれないもの」に整理し、特に個社で対応可能なものについてマニュアル化。

住宅確保要配慮者の入居支援に積極的に取り組む事業者等の事例を収集し共有しています。

■災害への取り組みや空き家対策、既存住宅の利活用を通じた地域価値向上、自由な発想による新しい賃貸管理の実践、**高齢者に限らず、住宅確保要配慮者の入居支援に積極的な取り組み**など、全国の不動産業者や団体等の先進的なビジネスの取り組み方を紹介する事例集「RENOVATION」を毎年発行。本冊子は全宅連HPよりダウンロードいただけます。



○住宅確保要配慮者への入居支援に積極的に取り組む不動産業者の事例

| 発行年 | テーマ | 企業名 |
|-------|------------------------------|-------------------------------|
| 2015年 | ネットワークを構築し、精神障がい者等の住宅を斡旋 | 阪井土地開発(株)(岡山) |
| | 住宅確保要配慮者に賃貸住宅をあっせん | (株)タカハシ(広島) |
| 2016年 | 社会的弱者への協会独自の取り組み | (公社)岡山県宅地建物取引業協会(岡山) |
| 2017年 | 社会的弱者の住宅確保に取り組む | メイクホーム(株)(東京) |
| 2018年 | 貸主・借主双方が安心できる、高齢者の住宅確保の仕組み | (有)MYJホーム(神奈川) |
| | 住宅確保要配慮者1,000人以上の住宅を斡旋 | 上野不動産(京都) |
| | 住宅弱者の物件確保のために投資家呼び込む | (有)トラックスホーム(大阪) |
| | 本人の希望を尊重し、自分らしい生き方を支援する | 阪井土地開発(株)(岡山) |
| 2019年 | 生活保護者に対して約1,000件の住宅を斡旋 | (公社)新潟県宅地建物取引業協会(新潟) |
| | 高齢者が地域の中で自分らしく生活できる世界を実現する | (株)R65(東京) |
| 2020年 | 困ったときに頼られ、一生付き合える不動産会社になる | アオバ住宅社(神奈川) |
| 2022年 | 住宅確保の全てのプロセスに伴走し、安心な暮らしを提供する | (特非)WAC清水さわやかサービス/(株)清北土地(静岡) |
| | 障がいのある人と『ともに育ちともに生きる』社会を目指して | (福)クムレ/(有)エステイトイノウエ(岡山) |



■ 阪井土地開発(株)(岡山)

精神障がい者を中心に1,000人以上に住宅を提供。自ら投資し、物件購入することで部屋を確保。社会的弱者も本人の意思を尊重すべきだという考えのもとアパートやシェアハウス、市内や郊外といったバリエーションを選択肢として用意している。

■ (株)R65(東京)

65歳以上の高齢者に特化して賃貸住宅を斡旋。高齢者のためのポータルサイト「R65不動産」を立ち上げるとともに孤独死リスクを回避するために見守り危機と保険をセットにした「R65安心賃貸パック」を開発し他の宅建業者も取り組めるようにする。

■ (公社)新潟県宅地建物取引業協会

生活保護の方に約1,000件の住宅斡旋。生活保護の方の住宅確保に苦慮していた自治体と、賃貸住宅の空室を減らしたい不動産業者の“困りごと”に二人三脚となって生活保護の方の自立に向けバックアップ体制を構築。