

令和5年8月28日

第3回 住宅確保要配慮者 に対する居住支援機能等の あり方に関する検討会



公益社団法人 全日本不動産協会
常務理事 出口 賢道

公益社団法人 全日本不動産協会

- 設 立：1952（昭和27）年10月
- 会員数：全国35,553社（2023年7月末現在）
- 主な活動
 - ・ 国内外の不動産に関する調査研究及び情報の収集並びにそれらを通じた政策提言、情報の提供及び出版物の刊行
 - ・ 宅地建物取引業に従事し、又は従事しようとする者に対する研修、講習及び指導
 - ・ 国民に対する不動産取引に関する知識の普及、啓発、指導及び助言 等

高齢者等の賃貸住宅への 入居円滑化に向けた課題と取組み

1. 家主側の心理的阻害要因

単身高齢者の入居に対し、家主・管理会社が「孤独死」を忌避することで円滑な入居が阻害されている事情が見受けられる。

具体的には「孤独死」から派生する以下3種類のリスクが問題となっている。

- (1) 物件棄損リスク
- (2) 残置物リスク
- (3) 風評被害リスク

高齢者等の賃貸住宅への 入居円滑化に向けた課題と取組み

1. 家主側の心理的阻害要因

(1) 物件棄損リスク

- ・ 孤独死の場合に特殊清掃や大規模なリフォームが必要となる。
- ・ 現場の状況によっては長期間貸し出せない場合がある。
- ・ 発見状況によっては次なる入居付けに際して告知を要し、これにより賃料下落の懸念がある。

高齢者等の賃貸住宅への 入居円滑化に向けた課題と取組み

1. 家主側の心理的阻害要因

(2) 残置物リスク

- 賃貸借契約終了にかかる措置と室内外の動産処分に費用と手間がかかる。
- とりわけ相続人や関係者の連絡先が不明の場合、対応が非常に困難となる。

高齢者等の賃貸住宅への 入居円滑化に向けた課題と取組み

1. 家主側の心理的阻害要因

(3) 風評被害リスク

- ・ いわゆる「事故物件サイト」に掲載されることで、その後の賃貸経営に悪影響が及ぶ懸念がある。

高齢者等の賃貸住宅への 入居円滑化に向けた課題と取組み

2. 住宅提供環境に関する手続的阻害要因

また、高齢者等への住宅提供環境に関し、以下のとおり手続面での課題も見られる。

- (1) 家賃債務保証会社の審査条件
- (2) セーフティネット住宅情報提供システムの認知度・活用度

高齢者等の賃貸住宅への 入居円滑化に向けた課題と取組み

2. 住宅提供環境に関する手続的阻害要因

(1) 家賃債務保証会社の審査条件

- ・保証契約に際して、緊急連絡先となる親族等がない場合、多くの事業者において審査が通らないため契約締結に至らない。

高齢者等の賃貸住宅への 入居円滑化に向けた課題と取組み

2. 住宅提供環境に関する手続的阻害要因

(2) セーフティネット住宅情報提供システムの認知度・活用度

- ・ 家主、管理会社の認知が進んでいない。
- ・ 床面積要件、耐震基準要件の問題から登録できる物件が限られる反面、単身者用の物件としては賃料が高額になりがち。

参考資料

(全日みらい研究所によるアンケート調査結果)



全日みらい研究所 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居円滑化に関する調査レポート

1. 調査の概要

① 調査目的

日本の総人口のうち65歳以上の人が占める割合を示す「高齢化率」は今や28.8%に至ったとされ、我が国では「超高齢化社会」が不可逆的に進行しており、「人生100年時代」と言われる中で豊かな長寿社会を築くことが喫緊の課題となっている。また、内閣府の「令和3年版障害者白書」では人口のおよそ7.6%が何らかの障害を抱えているとの報告がなされており、国民誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合う「共生社会」を目指すことが重要なテーマとして掲げられている。

しかしながら、これら高齢者、障がい者の賃貸住宅への入居について拒否感を持つ賃貸人の割合は約7割に及ぶとの先行調査(*)が示すとおり、その住まい探しは依然として安寧なものとなっていない。

本調査では「住宅確保要配慮者」の中でも特にこれら二者による賃貸住宅への入居に際する問題点を抽出し、そこから導かれる課題解決のための処方について、宅建業者の視点として国や自治体に対し提言を行うことを一つの目的とする。

② 調査期間

令和4年8月26日(金)～令和4年9月9日(金)

③ 調査対象

(公社)全日本不動産協会会員

④ 調査方法

インターネットによるアンケート調査

⑤ 回答数

1,919 (配布数19,380/回答率9.9%)

※令和3年度国土交通省調査

2. 調査結果サマリー

- ・高齢者や障がい者向けの賃貸物件を探すにあたり、「レインズ、民間ポータルサイト等から探索」または「付き合いのある家主に相談」しているケースが多い。一方で、セーフティネット住宅の利用は全体回答数の7%と、あまり利用されていない。
- ・成約に至らなかった理由として、「条件のミスマッチ」および「家主や管理会社からの受け入れ拒否」が多く、主に家賃に関してミスマッチが起りやすい。また、家主や管理会社からの拒否理由としては、「孤独(孤立)死を懸念」、「親族や身元保証人がいない」が多く挙げられた。
- ・全回答者の約18%が、取扱い物件での孤独(孤立)死の発生を経験しており、そのうちの8割は「部屋の原状回復や遺品整理」の対応に苦慮したと回答している。なお、相続人や保証人との連絡が取れて協力を得られた場合や、遺体の発見が早かった場合等には、比較的苦慮することなく対応ができた事例もある。
- ・住宅確保要配慮者の円滑な賃貸住宅入居促進のためには、「見守りサービス」、「行政からの補助」、「身元保証」が特に有効と考えられている。また、行政への期待としては、家賃補助だけでなく、設備拡充への補助、さらには、公営の専用施設の運営も期待されている。そのほか、要配慮者専用物件情報サイトの拡充や、家賃保証会社の審査条件緩和等を求める声があった。

全日みらい研究所

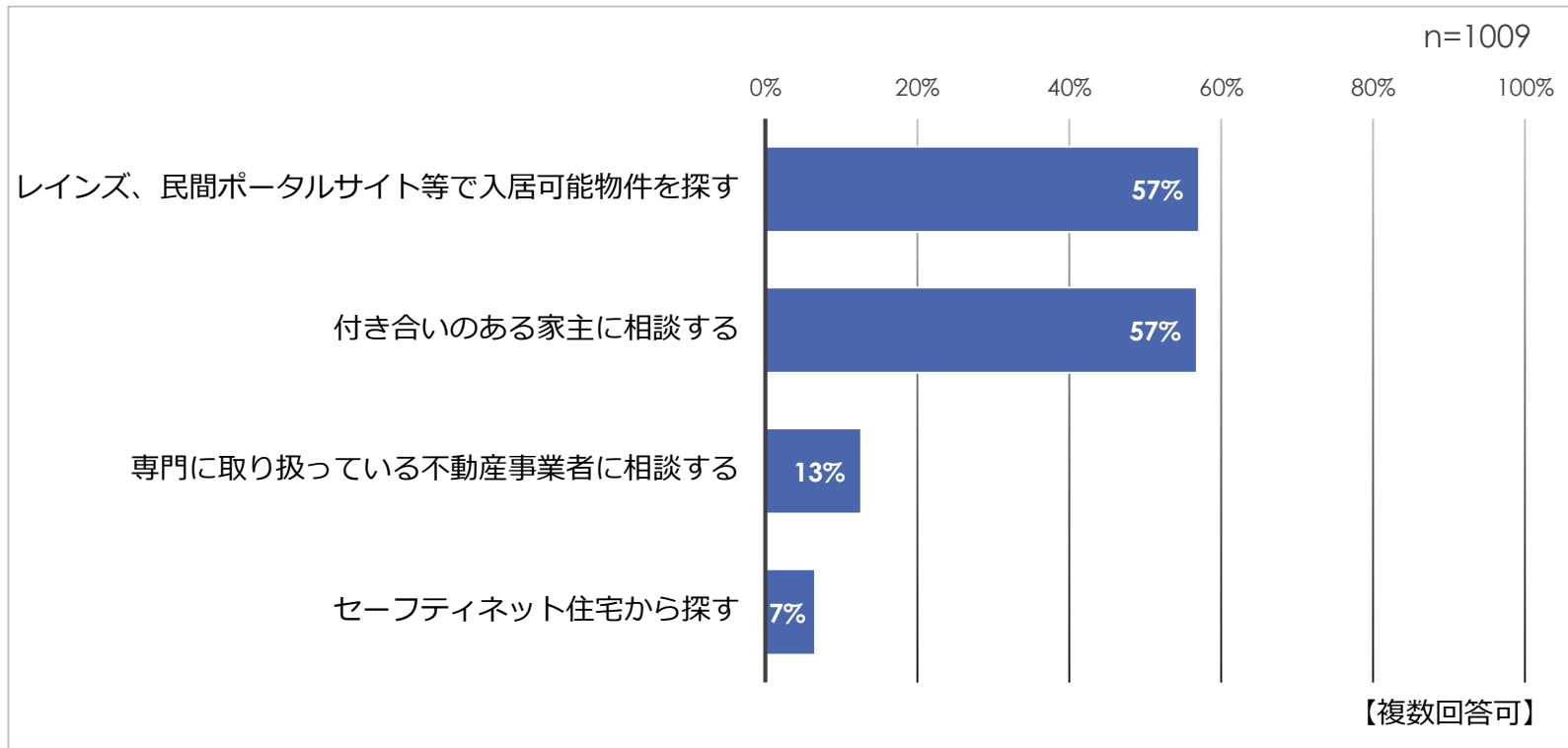
「住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居円滑化に関するアンケート調査」

【総回答数】 1,919 (配布数19,380/回答率9.9%)

【回答者分布】

会社所在地	回答数	富山県	19	島根県	13
北海道	53	石川県	13	岡山県	26
青森県	14	福井県	7	広島県	43
岩手県	12	山梨県	15	山口県	16
宮城県	43	長野県	37	徳島県	4
秋田県	11	岐阜県	23	香川県	6
山形県	6	静岡県	60	愛媛県	32
福島県	24	愛知県	88	高知県	6
茨城県	20	三重県	33	福岡県	53
栃木県	21	滋賀県	21	佐賀県	5
群馬県	30	京都府	38	長崎県	15
埼玉県	79	大阪府	187	熊本県	20
千葉県	71	兵庫県	89	大分県	24
東京都	411	奈良県	10	宮崎県	22
神奈川県	138	和歌山県	7	鹿児島県	17
新潟県	19	鳥取県	3	沖縄県	15

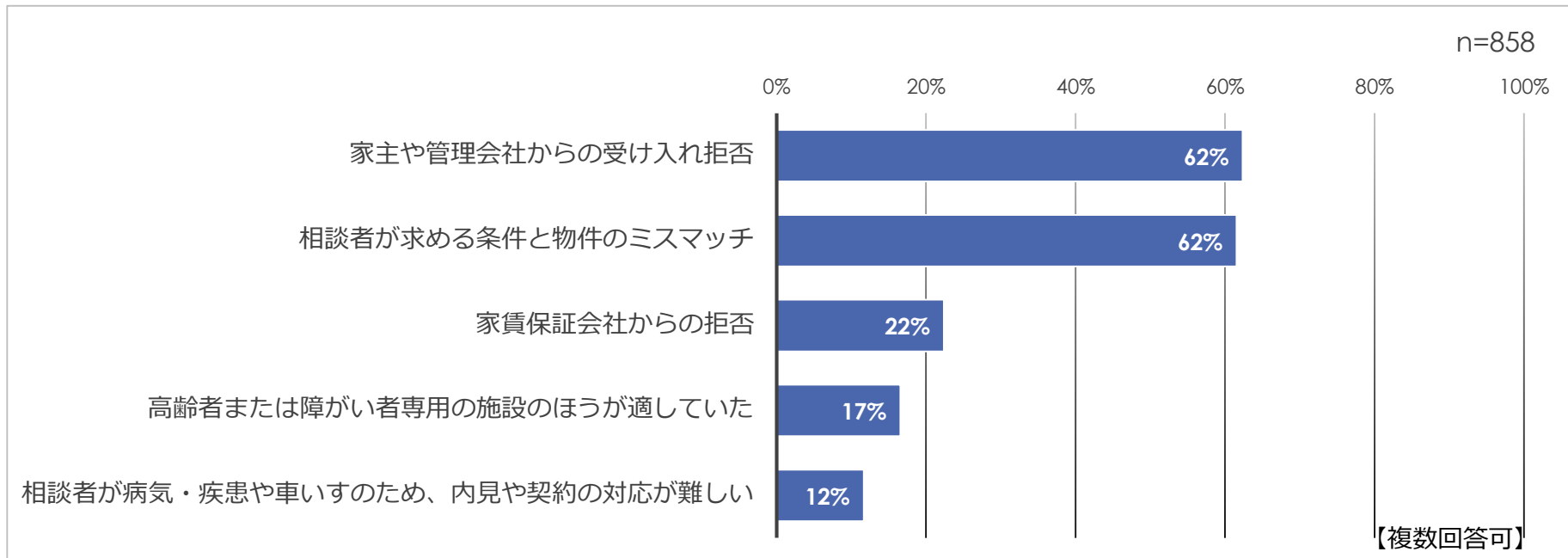
① 高齢者・障がい者向けの賃貸物件はどのように探索していますか



- ・ 約半数は「レインズ、民間ポータルサイト等から探索」「付き合いのある家主に相談」
- ・ セーフティネット住宅の利用は全体回答数の7%



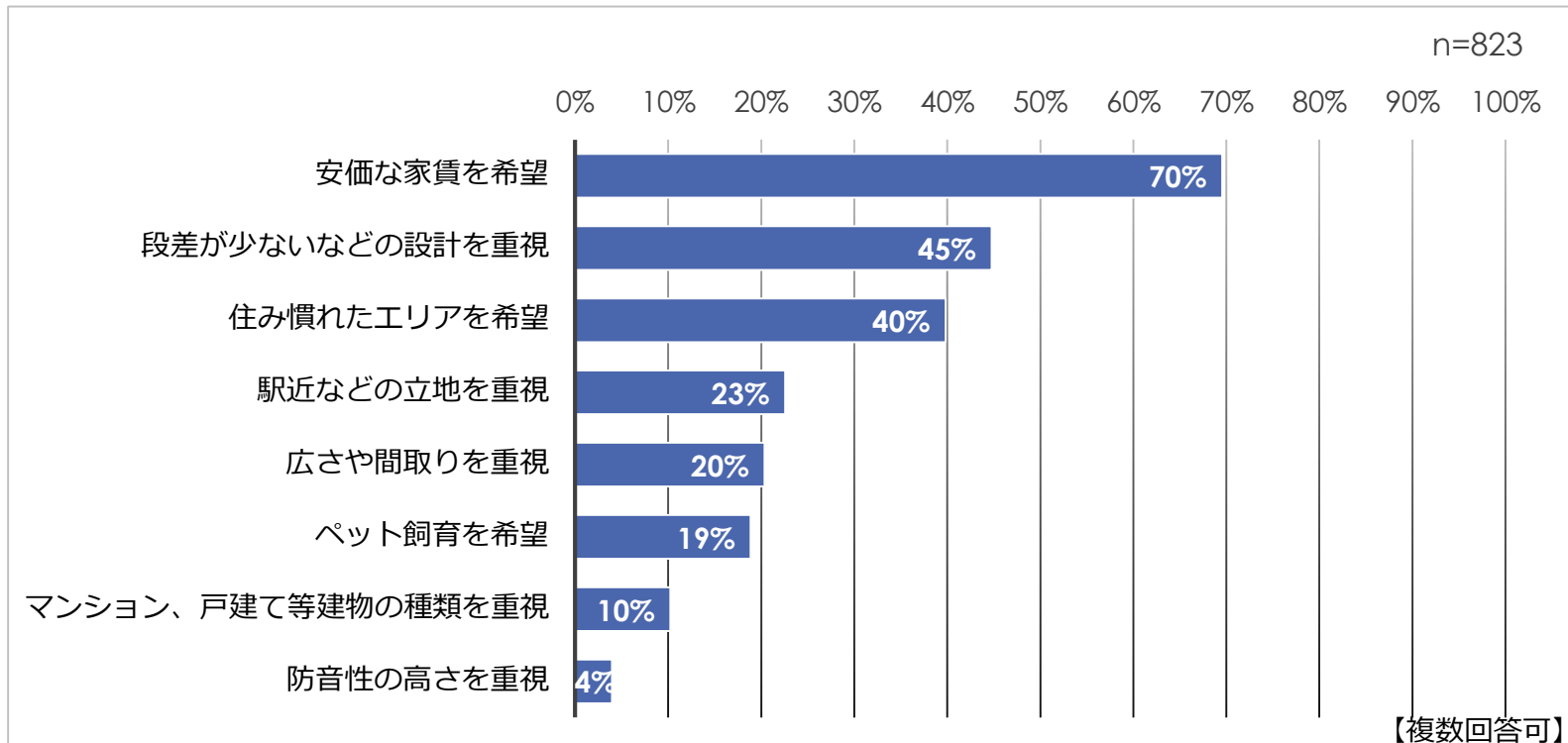
②成約に至らなかったときの理由として当てはまるものを教えてください



「家主や管理会社からの受け入れ拒否」・「条件のミスマッチ」が約6割



③ ミスマッチが生じていた相談者の求める条件はどのようなものがありましたか



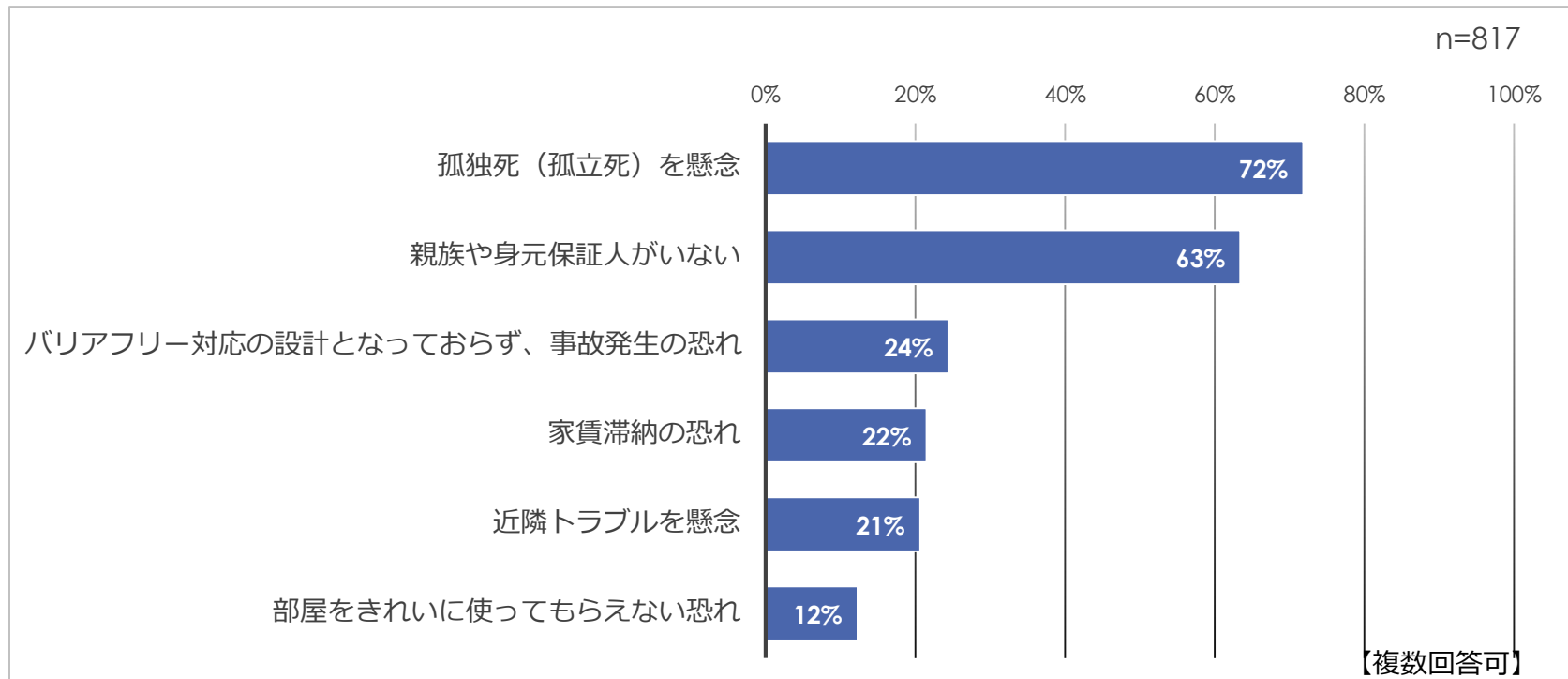
※その他

- ・ 1階を希望
- ・ エレベーター必須

- ・ 「安価な家賃」が最も多く求められている
- ・ 「段差が少ないなどのバリアフリー設計」「1階希望」「エレベーター必須」など、高齢者や車いす利用者の生活に必要な条件にもミスマッチ
- ・ 「広さや間取り」と同程度に「ペット飼育」の希望



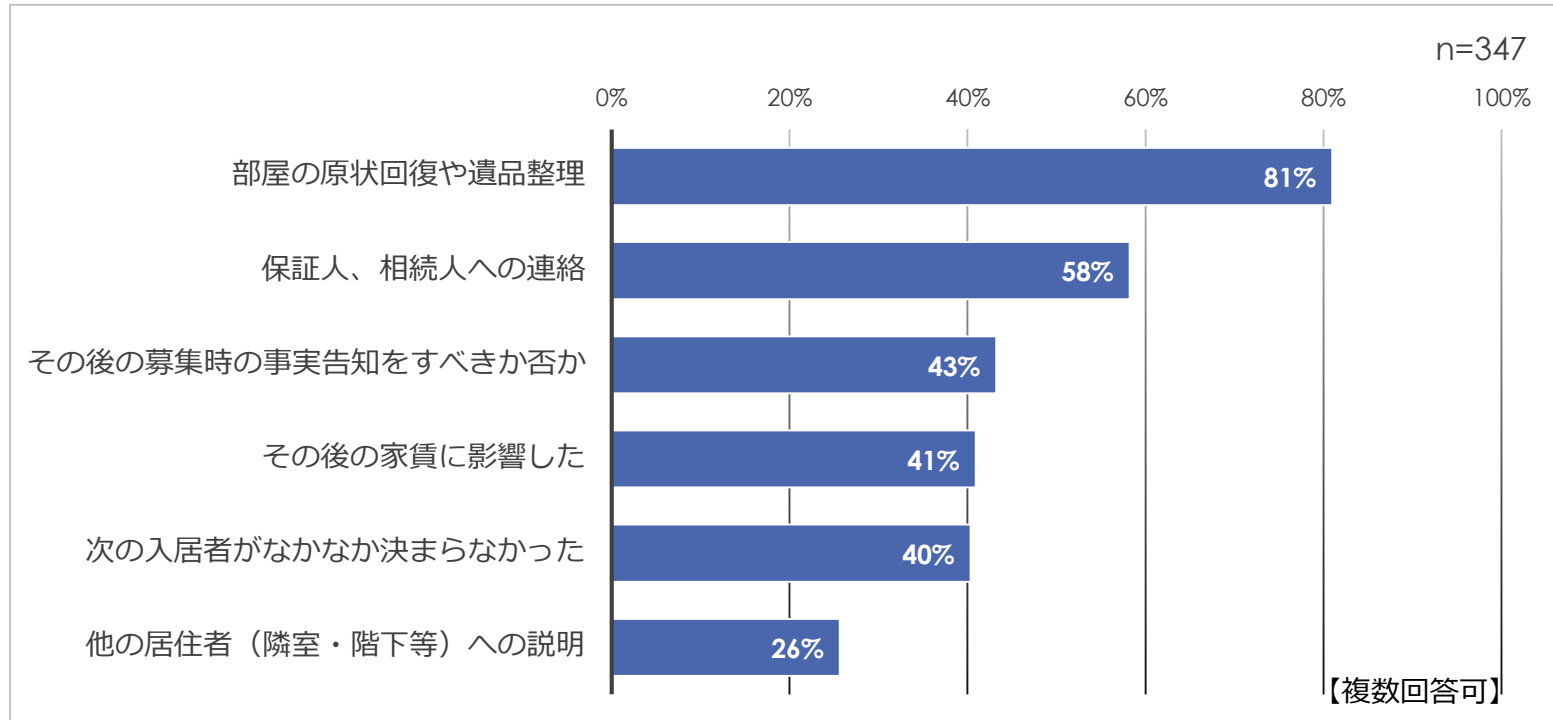
④家主や管理会社からの受け入れ拒否の理由にはどのようなものがありましたか



「家主や管理会社からの受け入れ拒否」の理由として、「孤独死（孤立死）の懸念」が最も多く、次いで「親族や身元保証人がいない」が多い



⑤ 孤独死（孤立死）発生に際して苦慮されたことはありますか



- ・ 約 8 割が「原状回復や遺品整理」の対応に苦慮
- ・ 約 6 割が「保証人、相続人への連絡」に苦慮
- ・ 約 4 割が「入居者募集」「家賃設定」「告知事項としての取り扱い」に苦慮



★回答者から寄せられた具体的なコメント

<保証人、相続人への連絡>

- ・相続人が分からず警察も**個人情報**をたてに教えてくれず時間がかかった。
- ・身内が協力してくれない場合がある。
- ・保証人も死亡していた。親族も見つからなかった。

<金銭の負担>

- ・遺族が**原状回復費用の負担を拒否**した。
- ・生活保護受給者の場合、本人が亡くなっているため請求額が敷金を超える場合でも費用を
いただけずほとんど**貸主負担**となった。
- ・相続人が相続放棄をしたため**貸主が費用負担**した。
- ・お祓い費用、床下コンクリート部への染みの対応など、**後処理の費用等**に苦慮した。
- ・役所支援（生活保護、身内無し）での入居であったが、**死亡に伴い保護打ち切り**になり、
役所・デイサービス業者共に遺品整理等には関わらず、**自社にて整理**（貸主に費用請求するわけ
にもいかず仏壇の処分までも）するしかなかった。

<室内の改装>

- ・ 虫、臭気の発生の対応【多数回答あり】
- ・ **室内全面改装**したので100万円くらいかかった。
- ・ 少なくとも**1年以上空室**にした。室内を新装にリフォームしなければ貸すことができない。その費用負担で苦労した。

<その後の賃貸への影響>

- ・ **事故物件サイト**に掲載されてしまった。【多数回答あり】
- ・ 特殊清掃をしても臭いが1ヶ月以上取れなかった。
- ・ 亡くなられて発見が遅くなった時に、両隣の部屋、上下階の部屋にウジやハエが大量に発生。臭いも他の部屋にまで発生してしまい説明や改善するまでに時間がかかった。募集を開始するまでに臭いがとれるまで期間がかかりフルリフォームして募集するまでに**1年以上**かかってしまった。
- ・ 瑕疵物件になる為、**賃料が下がる**。次の入居者が決まりづらい。
- ・ 次の募集に家賃を半額位にしたら、安いので長く入居されている。

<その他>

- ・ **警察の立会い**、現場検証に時間と労力を要した。【多数回答あり】
- ・ 近隣住民への説明に苦慮した。理解を得られず退去解約が相次いだ。
- ・ もう少し注意していたら死なせずに済んだのでは？ という気持ち。
- ・ 夏場だったため腐敗が強く、何回も吐いた。

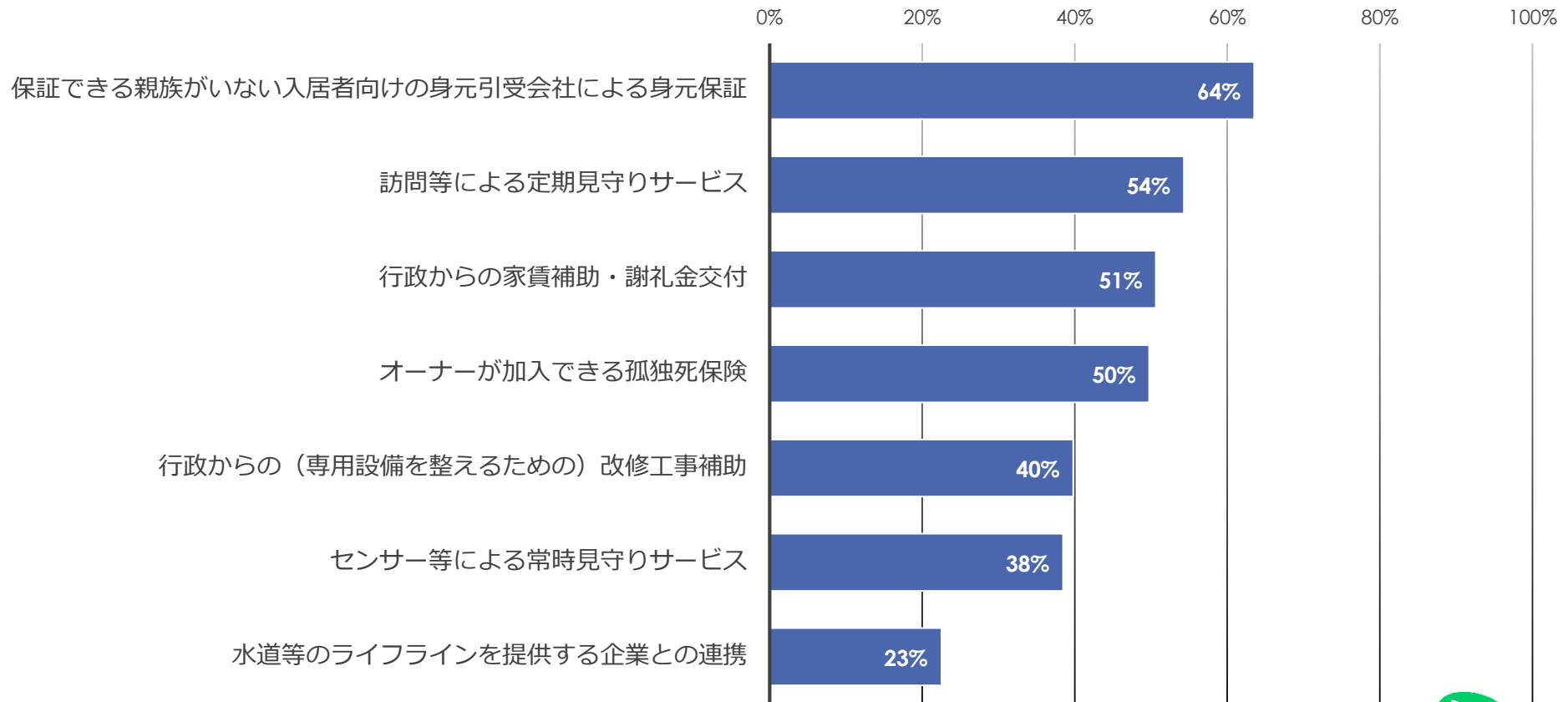


「問題が少なかった事例」>

- ・保証会社に参加していたので、特に苦労はなかった。相続人や保証人等もスムーズに動いてくれたので問題はなかった。
- ・費用は加入保険および家主の火災保険でカバーできた。
- ・いずれも身内がいたため、遺品整理での困難はなかった。
- ・発見が早かったため特になし。
- ・定期的に通院している方が、予約日時に無断で受診しなかったため、病院とケースワーカーの連携で当日の発見につながり、運が良かった。

⑥円滑な賃貸住宅入居促進のためには、主にオーナーや管理会社に対しどのようなサポートが有効と考えますか

n=1919



「身元引受会社による身元保証」や「訪問による定期見守りサービス」が特に有効



<国や行政からの支援>

○家賃補助

- ・一般の賃貸住宅では、高齢者の入居を拒否するオーナーや管理業者が多いので、行政からの**家賃補助等**サポートがあるとよい。
- ・生活保護を受けている高齢者の場合、本人が死亡した時点でサポート終了となってしまうため、親族への連絡、**残置物処理までの期間の家賃補助**などの面で整備が必要。

○設備拡充補助

- ・バイタルセンサーを自治体負担で導入できる仕組みをつくり、心肺停止から死亡確認までの間に救急搬送できる確率をあげ、**事故物件予防対策**をする。
- ・オーナーには該当者専用施設の**建設補助**が必要。
- ・**見守りサービス費用の補助**、ガスコンロの仕様をIHなどに**変更する費用**を援助または提供。
- ・住宅確保要配慮者の**住宅建築費**の助成と**運営費**の助成をするなど。

＜専用施設の拡充＞

- ・ 障がい者住宅の**グループホーム**などの新築を増やしていくべき。
- ・ **高齢者専門の賃貸住宅**を作っていく事で、孤独死事故が発生しても次の住民も高齢者であれば懸念もしないし、棟内でコミュニティ（いい意味でも悪い意味でもだが）ができて、**相互に見守り**するなど、家主や管理会社の不安や負担を軽減することができるのではないかと思います。
- ・ 行政で専用の住居を建設していくべき。
- ・ 現存する公営住宅を高齢者・障がい者等の専用賃貸物件に転換する。
- ・ **高齢者等のシェアハウス**があれば、お互いに協力したり、健康観察できるのではないかと。
- ・ **デイサービス等と提携した共同住宅**ならば孤独死等の事故も減るし、定期送迎もあるので入居者の健康状態も把握でき、家主も安心できるのではないかと。

<告知事項>

- ・ **長期に放置された孤独死**についても告知事項をなくすこと。
- ・ 人は誰もいずれ亡くなるのが自然の成り行きなのだから、人生を全うしたまたまお部屋で孤独死したことについては、告知事項や心理的瑕疵にあたらないことを不動産業界と行政で世間にアピールしていくべき。

<個人情報>

- ・ 役所、地域支援センター、高齢者福祉会、病院など個人情報を守ることは重要ではあるが、高齢者、障害者の「『住環境』が第一優先となった場合の特例」等、**地域の業者と情報を共有**できる方法が必要だと思う。

<物件情報サイト>

- ・ **個々に区分した検索ができるシステム**があるとよい。ここに載せられるのなら、障がい者向けの物件を作ろうかな、と思ってもらえるような世の中の気風になればいいと思う。
- ・ セーフティネット住宅への登録要件が厳しい。
- ・ 高齢者でも安心して住める物件の表示方法（対象物件・相談できる店舗）の検討が必要。

<家賃保証会社>

- ・ 審査基準の緩和。
- ・ 未だに緊急連絡先として3親等以内の身内を求められる。

<その他>

- ・ 契約時には元気で正常であっても、加齢とともに認知症になった等の場合に、退去させられる権利。
- ・ 家財の処分の法律を緩和してほしい。一般廃棄物を処分する際、本人が運搬しないといけないため、トラックの運転免許が無い方や、体力のない方は高額な処分費用を一般廃棄物収集運搬業者に支払わないと合法的に家財処分が行えない。
- ・ 昨今事故物件サイトが横行しておりそのサイト自体は悪いものではないが、情報を提供する面白半分の方も見られる。こういったことが、高齢者、障がいを持つ方の住む場所について阻害している。