

2020年1月16日(木)開催

参考資料1-4

# 国土交通省 社会資本整備審議会 第2回住宅宅地分科会・勉強会

## ちんたい協会プレゼンテーション資料



公益社団法人

全国賃貸住宅経営者協会連合会

[通称：ちんたい協会]

〒100-0004

東京都千代田区大手町2-6-1

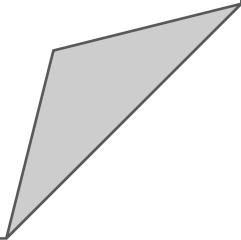
朝日生命大手町ビル 17階

TEL. 03-3510-0088(代)

FAX. 03-3510-0089(代)

<https://www.chintai.or.jp>

## － 目 次 －

1. ちんたい協会の公益事業
  2. 家主の困らない賃貸借契約と家主の困る賃貸借契約の違い
  3. 各種保険・保証、契約形態ではカバーできない「賃借権と相続権」
  4. 相続財産管理人の選任による解決方法では個人家主には困難
  5. 少短協会のレポートに見る『孤独死の実態～その1』
  6. 少短協会のレポートに見る『孤独死の実態～その2』
  7. 分譲型・賃貸型マンションの計画修繕費用積立に係る比較
- 

# 1. ちんたい協会の公益事業

## 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居支援 [無償対応]

**ガイドブックシリーズのご紹介** ちんたい協会が制作し 全国で活用されています

【家主さん向け】生活困窮者の入居ガイドブック

【家主さん向け】住宅SN制度ガイドブック

【家主さん向け】民泊ガイドブック

【家主さん向け】外国人就労者の入居ガイドブック

【空き家所有者向け】空き家活用ガイドブック

【家主さん向け】高齢者の入居ガイドブック

【行政担当者向け】被災者の入居ガイドブック

【行政担当者向け】熊本地震に学ぶ被災者支援報告書

【家主さん向け】外国人技能実習生入居ガイドブック

【家主さん向け】生活保護受給者入居ガイドブック

【家主さん向け】ひとり親家庭入居ガイドブック

【宅建業者・管理業者・家主さん向け】障害者差別解消法解説ガイドブック

ガイドブックの詳細は「ちんたい協会」公式サイトをご参照ください <https://www.chintai.or.jp/>

全国の家主、管理業者、地方自治体、福祉事務所等へガイドブックにて周知

安心ちんたいコールセンター (フリーダイヤル)

みんな ここ 安心

TEL.0120-37-5584

お部屋のマッチング

家主



入居者

ちんたい協会の公益事業に賛同する家主・管理業者・仲介業者

### ● 安心ちんたいコールセンターへの相談人数 [過去5年間]

	入居支援相談	その他の相談	合計(人数)	特記事項
被災者	2	26	28	家主への協力を求める
高齢者	23	31	54	家主への協力を求める
外国人技能実習生	24	5	29	社宅契約に限定する
生活保護受給者	472	188	660	ケースワーカーからの依頼が条件
ひとり親世帯	23	13	36	家主への協力を求める
障害者	2	7	9	家主への協力を求める
生活困窮者	0	3	3	生活保護自立支援制度を活用する
その他	13	249	262	-
合計(種別)	559	522	1,081	-

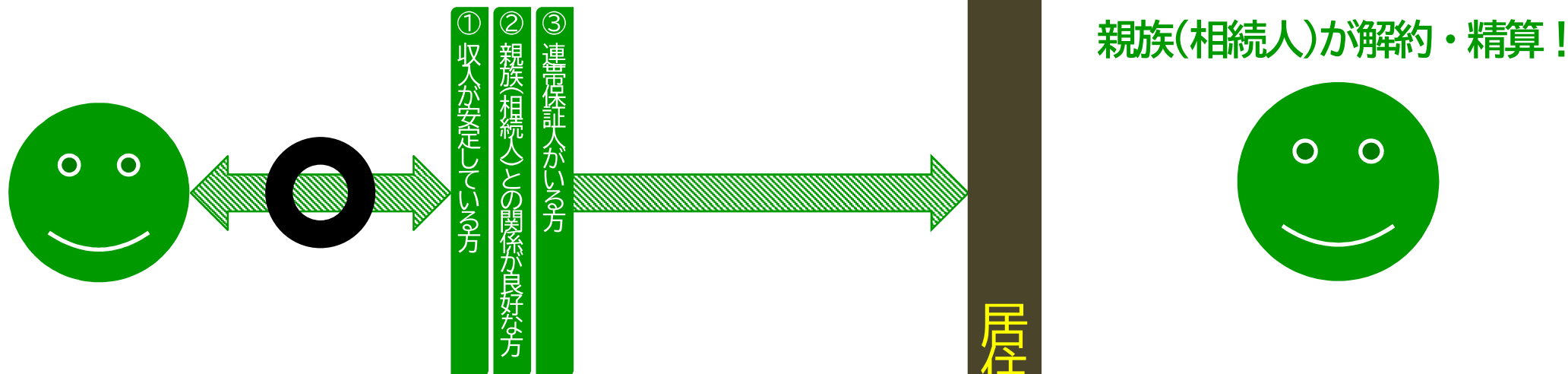


公益社団法人  
全国賃貸住宅経営者協会連合会

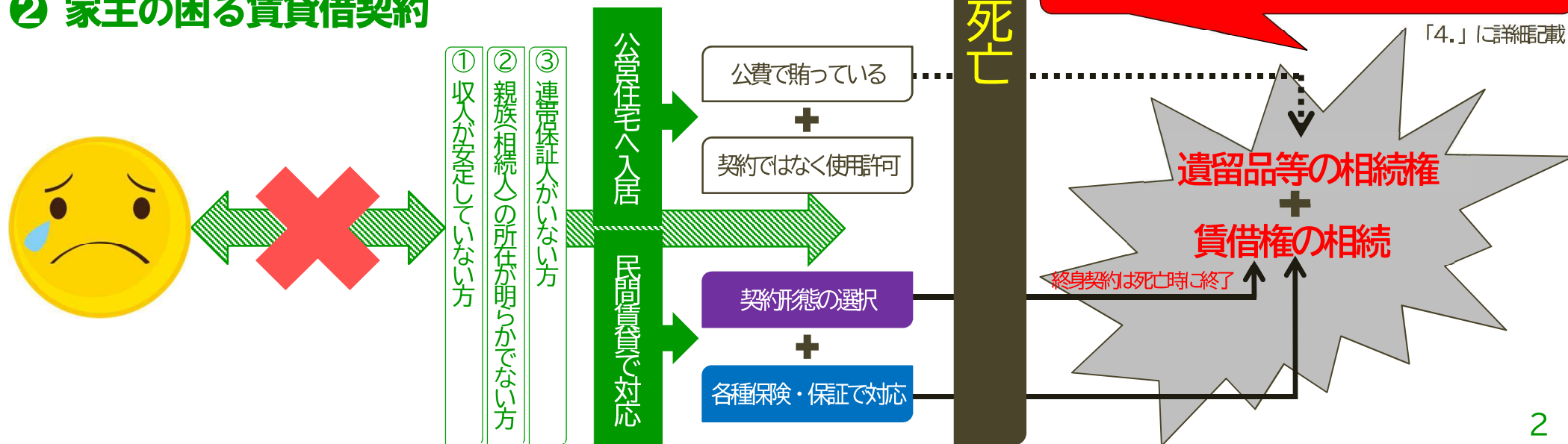
おかげさまで50年

## 2. 家主の困らない賃貸借契約と家主の困る賃貸借契約の違い

### ① 家主の困らない賃貸借契約



### ② 家主の困る賃貸借契約



### 3. 各種保険・保証、契約形態ではカバーできない「賃借権と相続権」

#### ① 建物賃貸借契約の種別について

※=法定相続人の存在が明らかでない場合は、相続財産管理人の選任の申立てをして、管理しなければならない。

種別	契約期間	賃借権の相続の有無	遺留品等の所有権の相続の有無	備考
普通	当事者間で決めた期間(1年以上) 又は期間の定めなし	あり ⊗	あり ⊗	—
定期	契約で定めた期間(期間満了で終了) [当事者の合意により再契約も可能]	あり ⊗ 定められた期間内	あり ⊗	書面による説明が必要
終身	賃借人の死亡に至るまで [満60歳以上が契約条件、60歳未満は対象外]	なし [賃借人の死亡で終了]	あり ⊗	都道府県知事等の認可事業

#### 【現状の最善策】



#### ② 各種保険・保証について [一般的な例]

種別	費用負担	損保・少短保険	家賃債務保証
家財保険	居住者	○	—
家賃・共益費の滞納分	居住者	—	○
原状回復費用	強制退去時	—	○
	死亡時	居住者 (又は家主)	○ (自殺の免責あり)
残置物・遺留品廃棄費用	強制退去時	—	○
	死亡時	居住者 (又は家主)	○ (自殺の免責あり)
損失家賃保証(階下部屋、隣接部屋)	家主	○	—

最善策でも  
居住者死亡時の…  
『遺留品等の所有権』  
の相続問題は解決しない!

## 4. 相続財産管理人の選任による解決方法では個人家主には困難

### ● 手続きのフロー図

入居者(被相続人)が死亡して相続が開始したものの、相続人の存在が明らかでない場合、家主等は家庭裁判所へ申出ることになります。裁判所が選任した相続財産管理人が相続財産の管理を行いますので、「債務の支払い」「遺留品の処分」等を行うことができます。

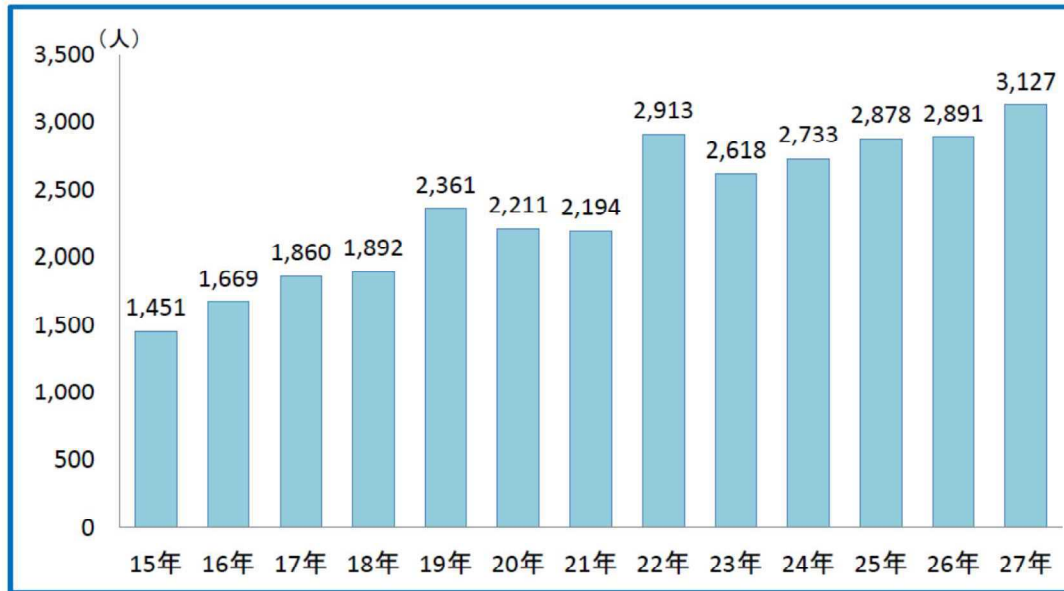
ただし、①予納金(100万円) ②10か月以上の時間の損失 ③10か月以上の家賃損失 ④遺留品の運搬費・保管料等が必要



# 5. 少短協会のレポートに見る『孤独死の実態～その1』

第四回孤独死現状レポートより一部抜粋 [2019年5月17日：一般社団法人日本少額短期保険協会 孤独死対策委員会]

## ① 都内 23 区内における一人暮らし 65 歳以上の自宅での死亡者数



東京都福祉保健局東京都監察医務院「東京都23区内における1人暮らしで65才以上の人の自宅での死亡者数」

左の表は、東京都監察医務院が発表している「東京23区内における一人暮らしで65歳以上の人の自宅での死亡者数」の推移。

平成27年のデータでは、3000人を超えている。23区内だけで1日あたり8.5人が孤独死で亡くなっている計算となる。

**単身高齢者の  
孤独死は  
毎年増加傾向**

**孤独死の  
約60%:60歳以上  
約40%:60歳未満**

〔終身契約では、  
満60歳以上が対象、  
60歳未満は対象外。〕

## ② 男女別死亡年齢の構成比 [年齢が不明なデータを除く]

	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代～	合計	現役世代の割合
男性	87	157	276	514	912	647	177	2,770	—
割合	3.1%	5.7%	10.0%	18.6%	32.9%	23.4%	6.4%	100%	37.3%
女性	48	45	67	79	121	116	101	577	—
割合	8.3%	7.8%	11.6%	13.7%	21.0%	20.1%	17.5%		41.4%

## 6. 少短協会のレポートに見る『孤独死の実態～その2』

### ① 発見までの日数と男女比

	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均(日)
全体 (%)	39.8	28.8	14.9	14.3	2.2	17
男性 (%)	37.5	29.4	15.5	15.2	2.3	18
女性 (%)	48.5	25.4	12.2	10.2	2.3	15

### ② 損害額と支払保険金

#### ・残置物処理費用

平均損害額 (n=2,044)	平均支払保険金(n=1,851)
¥214,120	¥207,342

最大損害額	最小損害額	最大支払保険金	最小支払保険金
¥1,781,595	¥1,080	¥500,000	¥1,080

#### ・原状回復費用

平均損害額 (n=2,797)	平均支払保険金(n=2,514)
¥361,392	¥288,016

最大損害額	最小損害額	最大支払保険金	最小支払保険金
¥4,158,000	¥5,400	¥3,000,000	¥5,400

#### ・家賃保証費用

平均支払保険金 (n=215)
¥321,840

損害額、支払保険金の平均は昨年と大きな差異は見られない。

【見守りサービスは必須】  
発見まで平均2週間以上

対象となる保証や保険に  
加入していなければ…  
全額家主負担となります

[連帯保証人や法定相続人がいない場合]



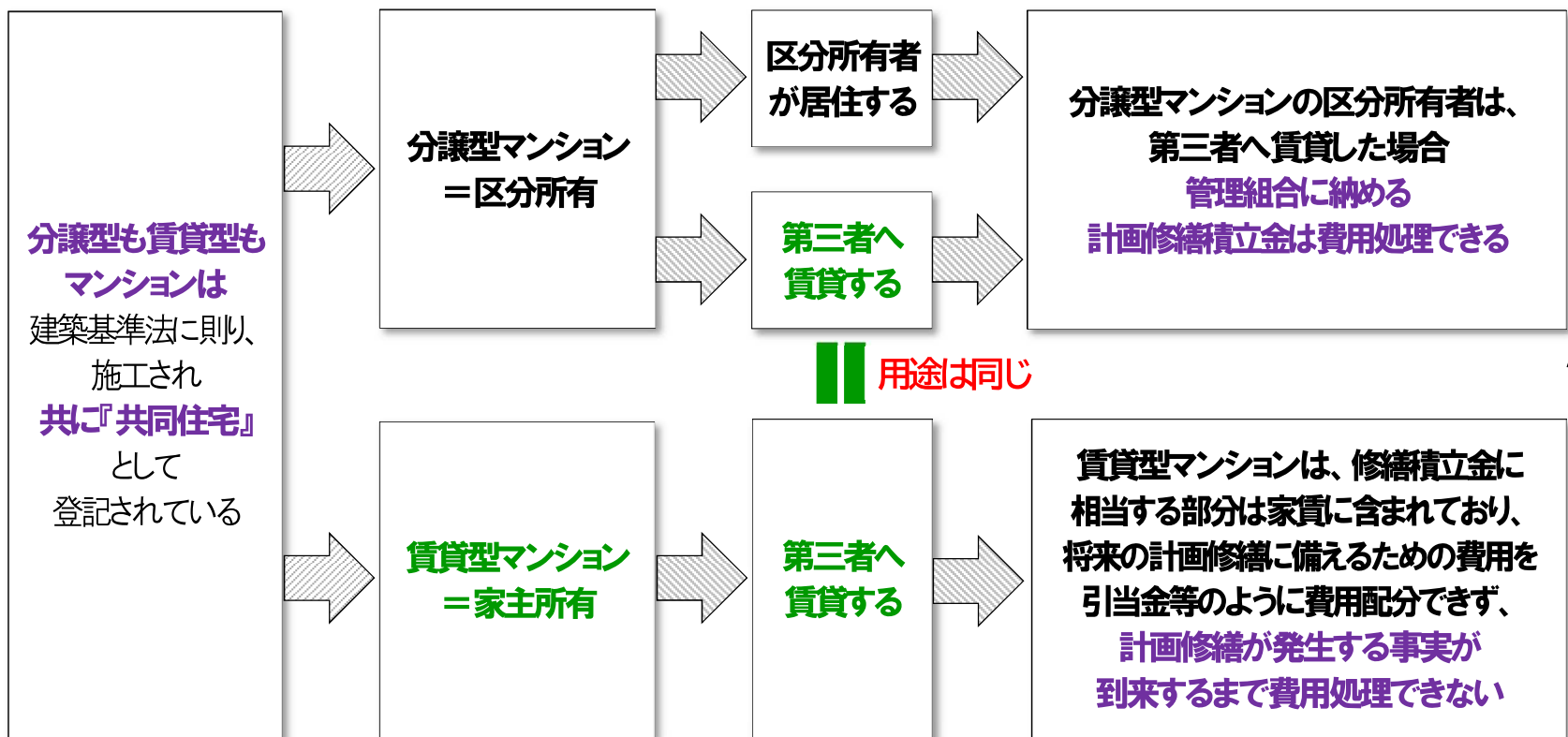
# 7. 分譲型・賃貸型マンションの計画修繕費用積立に係る比較

## ● マンションの計画修繕費用の積立について

マンションは分譲型(区分所有)と賃貸型(家主所有)に分けられているが、どちらも「共同住宅」として登記されている。

分譲型で賃貸に活用した場合、管理組合に納める修繕積立金は、費用処理できる。それに反して、賃貸型は、「修繕積立金」に相当する部分は、入居者の家賃に含まれており、計画修繕に備えるための費用を引当金等のような費用にできず、修繕が発生する事実が到来するまで費用処理できない。分譲型を第三者に賃貸している場合と比べ、賃貸型マンションの家主にとっては、不平等と考える。

【図解】分譲型マンションを第三者へ賃貸した場合の費用処理 [作成：(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会]



昨今、管理組合が機能せず、計画修繕ができない事例が散見される。

ストック活用政策を実現するためには、賃貸住宅の計画修繕費用が積立できる体制整備が必要。

積立金は、分別管理され、かつ信託銀行等へ預金し、適正に修繕費用として支出されることが望ましい。