

事業名称	空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業
事業主体名	神奈川県居住支援協議会
連携先	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会神奈川県本部 (公財)日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部 神奈川県司法書士会 神奈川県行政書士会 (一財)高齢者住宅財団 神奈川県内の住宅確保要配慮者居住支援法人
対象地域	神奈川県内
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家(室)を居住支援に活用するため、居住支援メニューを付加価値として居住支援協議会が借上げる仕組みを検討。 ・事業検討会議の開催 ・モデル事業の実施・検証会議の開催
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県居住支援協議会は、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の居住支援について、課題の解決方策を検討・協議する協議体であること ・既に、不動産関係団体、居住支援団体(居住支援法人含む)等が会員となり連携体制が整っていること。
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会会員から専門知識を持ち寄り、事業スキームと契約様式、借上げ費用などを決定し、汎用性を持たせるため様式集を作成。 ・モデル事業の対象入居者を探したが、補助期間内に入居に至る方が現れなかった。
成果の公表方法	神奈川県居住支援協議会ホームページで契約様式集の公表 (http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/index.html)

1. 事業の背景と目的

神奈川県居住支援協議会では、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の居住支援について、関係団体と連携し、課題の解決方策を検討・協議している。さらに、急増する空き家の諸問題に対して、居住支援の観点から適切な対応及び支援施策を検討することを目的として空き家問題対策分科会を設置している。

また、神奈川県においては、「H30年住宅・土地統計調査」によると県内の空き家約48万戸のうち、約6割(約30万戸)を賃貸住宅の空き家(室)が占めていることから、居住支援協議会のこれまでのノウハウや関係者との連携を通じて、空き家(室)対策と居住支援を連携させて空き家の利活用を図る必要がある。

空き家(室)が増加する傾向にも関わらず、賃貸住宅貸主は、依然として住宅確保要配慮者の入居については消極的である。これは、神奈川県に限らず全国共通の課題である。その主な原因は、入居後の管理やトラブル対応をすべて貸主が責任を負うことへの不安だと考えられる。

本事業は、県内の空き家の半数以上を占める賃貸住宅の解消を図るため、様々な専門団体や職種で構成する居住支援協議会が入居後の見守りなどの居住支援メニューを付加価値にして転貸することで、入居者のみならず、空き家所有者である貸主に対しても安心感を提供し、居住支援と空き家・空き室の利活用の連携手法を検証するとともに、その手法を確立させることを目的に、実施した。

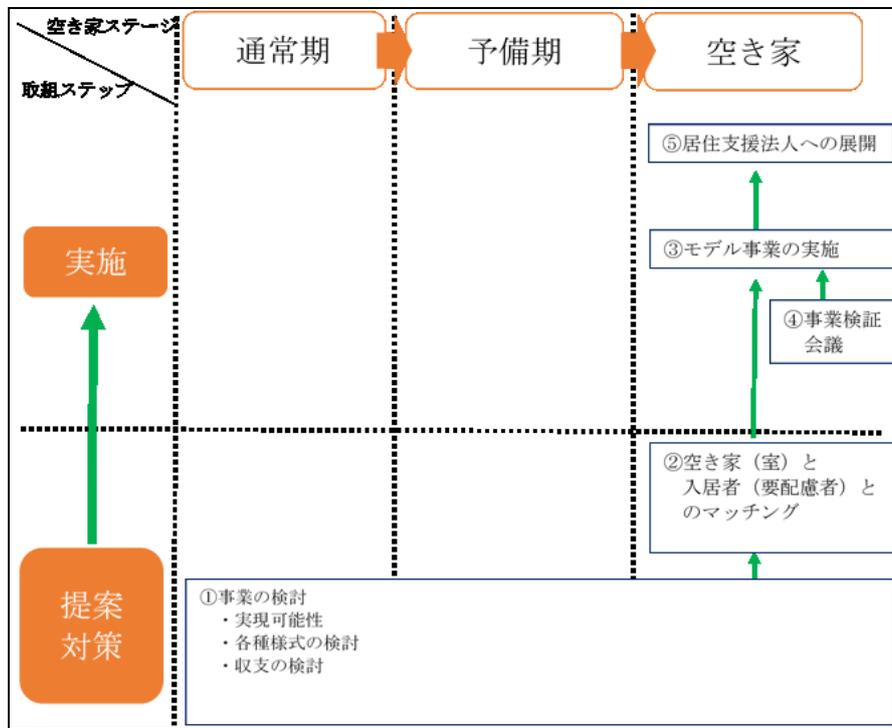
2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

目的を達成するため、以下の事業を実施した。

- ①事業検討会議の開催
- ②モデル事業の実施・検証会議の開催

【フロー図】



【スケジュール表】

事業項目	具体的な取組内容	令和2年度										
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月			
提案	事業検討会議に向けた関係者への情報収集	■										
	事業検討会議(3回)			● 9/29	● 10/13		● 12/4					
	モデル事業借上げ物件の募集				■							
実施	モデル事業の実施						■					
	モデル事業検証会議(1回予定)											● 書面開催

(2) 事業の取組詳細

①事業検討会議の開催

居住支援協議会などの会員を活用した住宅確保要配慮者に対する空き家、空き室を活用した転貸の仕組みと、賃貸借契約書(原契約と入居者との転貸借契約)等の様式を検討した。

i) 会議メンバー

専門分野	団体名
不動産取引の実務、実施手法、事業収支について	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会
	(公社) 全日本不動産協会神奈川県本部
賃貸住宅管理の実務、実施手法について	(公財) 日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部
契約様式、居住支援手法 (成年後見、死後事務委任等)について	神奈川県司法書士会
	神奈川県行政書士会
家賃債務保証について	(一財) 高齢者住宅財団
賃貸住宅借上げに係る実務について (神奈川県指定・住宅確保要配慮者居住支援法人)	めぐみ不動産コンサルティング(株)
	(株) ワンエイド
	(株) トータルホーム
行政	神奈川県 住宅計画課
神奈川県居住支援協議会事務局	(公社) かながわ住まいまちづくり協会

ii) 会議の開催と各回のテーマ

回数	開催日	検討内容
第1回	令和2年9月29日(火)	・対象となる入居者について ・流れと対応方法、課題の抽出
第2回	令和2年10月23日(金)	・転貸料について ・モデル事業の候補者について
第3回	令和2年12月4日(金)	・費用について(初期費用、転貸料) ・様式の決定

iii) モデル事業の実施・検証会議の開催

居住支援協議会事務局で相談を受けた方から、本事業の対象となり得る方を絞り込んできたが、相手方の事情等もあり、モデル事業を実施する予定だったが、実現には至らなかった。

②モデル事業の実施・検証会議の開催

モデル事業が実現できなかったため、検証会議では、これまでまとめた契約様式と現在継続中の入居候補者の資料をまとめ、報告会議とした。開催方法は、緊急事態宣言が再発令・延長されたことに伴い、会議メンバーの感染防止を考慮し、書面開催とした。

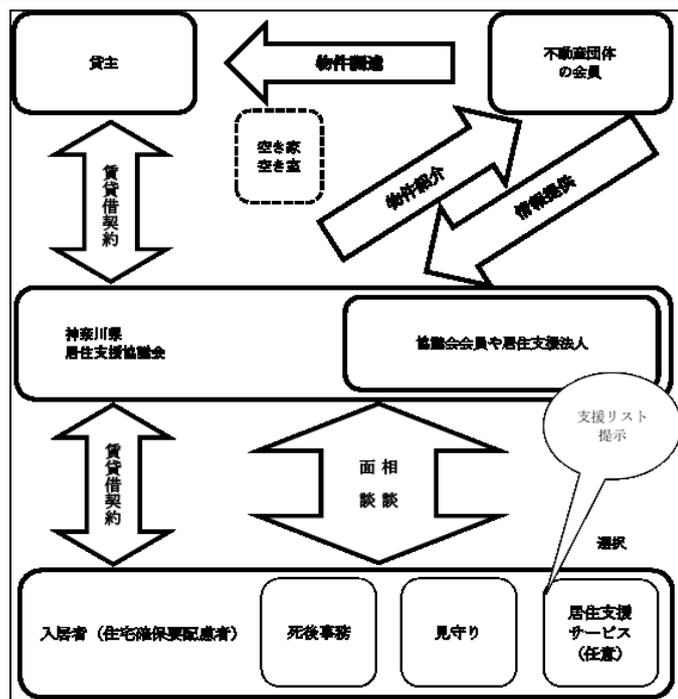
(3) 成果

①事業検討結果での検討内容

i) 第1回事業検討会議(令和2年9月29日開催)

検討内容	決定事項(主なやり取り含む)
事業概要・スキーム(案)の共有	<ul style="list-style-type: none"> 借上げは棟ごとではなく、戸単位で実施。 想定している戸数は2~3戸程度。 協議会が先に部屋を借りて入居者へ転貸するのではなく、契約困難な入居者が希望する住宅を一緒に探して(または探してもらい)借りるため、余分な家賃支払いのリスクを防ぐ。 空室になったら協議会が家主に返す。空室の際の賃料は負担しないようにする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・期間は無期。(賃貸借契約を更新する。) ・家主ー協議会、協議会ー入居者のいずれの契約書も家主が利用している既存の契約書を最大限活用する。 ・【図1】のスキームを共有
入居者のイメージ(どのような方を想定するか)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象とする要配慮者は高齢者も考えているが、生活保護を受けるためには住居が必要となるが、生活保護を受けていないと住居を借りられないという状況の方にも貸せるようにしたい。 ⇒ 定期借家契約を結び、生活保護が受給できたら定期借家の期間満了後に引き続き普通借家契約で締結し直すことも考えられる。 ・居住支援法人は普段はどこにも受け入れてくれないような難しい事情の方に対する居住支援をしているが、今回の事業についてスタートする段階では、難しい事情の方ではなく、まずは円滑に入居を続けられる方を対象とせざるを得ないのではないか。
入居条件について	<ul style="list-style-type: none"> ・見守りと死後事務委任契約を付加価値とする。 ・緊急連絡先がない方や親族と疎遠な方に、死後事務委任契約を結ぶ等を条件にすることは、借地借家法等の法規に抵触しないか? ⇒ 入居を予定している方に判断させるような文言であれば、見守り、死後事務については賃貸借契約の特約とすることは可能。
契約様式について	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的に居住支援法人に引き継ぐことを契約書に明記する必要がある。 ・居住支援協議会は、入居者の死亡時などに備え、家主向けの孤独死保険に加入する予定。 ・司法書士会と行政書士会とは死後事務の業務を実施することについて書面を交わすこととする。
入居後の鍵の管理について	<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会は貸主なので鍵はもっていた方がよい。リスクを全て負うという観点からも鍵を持つべき。



【図1 事業のスキーム図】

ii) 第2回事業検討会議（令和2年10月23日開催）

検討内容	決定事項（主なやり取り含む）
家主向け保険などでカバーできる費用の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会が負担する費用についてはどこまでが保険でカバーされるか整理すべき。 ・場合によっては敷金を2か月程度とる、償却できるお金として礼金1か月程度もらうなど整理すべき。 ・残置物がなくなってきれいになった状態で引き渡すまでは賃借人（転貸人）が家賃を負担するのが一般的なのでそのようなことも考慮すべき。 ・室内孤独死、室外死亡、通常の退去などパターンを分け、かかる費用に対してどの保険が対応可能など整理する。 <p>また、毎月かかる費用と契約時に支払う初期費用も分けて整理する。</p>
原契約における敷金	<ul style="list-style-type: none"> ・原契約でオーナーが敷金を取るかは、協議会に対する信頼を含めたオーナーの意向によると思われる。 ・リスク対応のため、敷金を多めに預かっておく方法も検討しては？ ・居住支援法人に契約を引き継ぐ際も、その法人への信頼関係を築けるようにしていくことは必要ではないか
協議会が受け取る差額の家賃の算定について	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の入居者管理業務はリスク管理業務と言い換えることとする。 ・協議会が受け取る差額の賃料は7,000円～10,000円を想定。 ・3年をベースに計算しているのので、3年程度は契約してもらえる方を対象として入居者を見極めて探したい。
モデル事業対象者の情報共有	2事例を提示

iii) 第3回事業検討会議（令和2年12月4日開催）

検討内容	決定事項（主なやり取り含む）
契約様式について	<ul style="list-style-type: none"> ・仲介手数料の重複支払いを防ぐため、本制度を案内する際（チラシや制度説明資料）に『仲介手数料は重複しない』旨を掲載して、貸主および仲介業者の理解を求める。 ・同時に、貸主＝協議会、協議会＝入居者のそれぞれの契約で仲介料を2回取られないように契約書を工夫する。 ・貸主＝協議会の契約書は覚書案とし入居者の情報を記載する。 ・貸主＝協議会の契約書における、賃借人（協議会）からの解約の日数は30日とすること。
費用の考え方について	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃に上乗せする費用を10,000円にする。 ・リスク対応のため、礼金を2か月分とする。ただし、礼金という表現は工夫する。

iv) 作成した契約様式

上記事業検討会議の議論を踏まえ、貸主と居住支援協議会が取り交わす賃貸借契約書は、極力、原契約書を活かすことを原則とし、3種類作成した。どの契約様式を使用するかは、貸主との話し合いにより、臨機応変に対応することとした。

◎貸主＝居住支援協議会

○覚書対応

原契約をそのまま活用し、「覚書」を加えることで対応する。

「覚書」の記載内容は、

- ・ 事業の目的
- ・ 補助事業後は居住支援法人へ引き継ぐこと
- ・ 入居者の情報

とした。

覚 書

甲（貸主名）と乙（神奈川県居住支援協議会 会長塩川圭一）は以下の事項に関して合意した。

- 1 乙は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。）」を実施するため、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の居住の安定のために本物件を借上げ、対象となる要配慮者へ転貸することを目的に使用する。
- 2 本事業終了後は、乙の権利義務を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第40条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。
- 3 前項において、本契約を引き継ぐ居住支援法人は、甲乙協議の上決定する。
- 4 本物件に入居する者は、甲および乙が認めた以下の者とする。

入居者氏名	生年月日	連絡先

以上を合意した証として、本書面を2通作成し、甲乙署名捺印の上、各々1通を所持する。

令和 年 月 日

甲 住 所

氏 名

印

乙 住 所

横浜市中区太田町2-22

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会内

氏 名

神奈川県居住支援協議会

会 長 塩川 圭一

印

○特記事項（抜粋）

上記「覚書」の記載内容を約款の最後に「特記事項」として追記したもの。

貸主 ⇄ 神奈川県居住支援協議会（特記事項追加型）

（家賃債務保証業者の提供する保証）
 第17条 頭書（6）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

（協議）
 第18条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（特約条項）
 第19条 第18条までの規定以外に、本契約の特約については、下記のとおりとする。

- 1 乙は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。）」を実施するため、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の居住の安定のために本物件を借上げ、対象となる要配慮者へ転貸することを目的に使用する。
- 2 本事業終了後は、乙の権利義務を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第40条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。
- 3 前項において、本契約を引き継ぐ居住支援法人は、甲乙協議の上決定する。
- 4 本物件に入居する者は、甲および乙が認めた者とする。

甲 印
乙 印

○条項盛り込み（抜粋）

本事業のために、国土交通省作成「標準賃貸借契約書」を基に、上記「覚書」の記載内容を条文に盛り込んだもの。

貸主 ⇄ 神奈川県居住支援協議会（条項盛り込み型）

（3）賃料等

賃料・共益費		支払期限	支払方法
賃料	円	当月分・翌月分を毎月 日までに	振込先金融機関名： 振込、口座振替又は持参 預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主 持参先：
共益費	円	当月分・翌月分を毎月 日までに	
敷金	賃料 か月相当分	その他 一時金	
附属施設使用料			
その他			

（4）貸主及び管理業者

貸主 (社名・代表者)	住所 〒 氏名	電話番号
管理業者 (社名・代表者)	所在地 〒 商号(名称) 賃貸住宅管理業者登録番号 国土交通大臣()第 号	電話番号

※貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

建物の所有者	住所 〒 氏名	電話番号
--------	------------	------

（5）借主及び入居者

氏名	借主 (氏名)	入居者名 (氏名) (年齢) 歳 (氏名) (年齢) 歳 合計 人
	神奈川県居住支援協議会 会長 堀川 圭一 (電話番号) 045-664-6896	電話番号
緊急時の連絡先	住所 〒 氏名	電話番号 借主との関係

（6）家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地 〒 商号(名称) 家賃債務保証業者登録番号 国土交通大臣()第 号	電話番号
----------	--	------

貸主 ⇄ 神奈川県居住支援協議会（条項盛り込み型）

（契約の締結）
 第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新）
 第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するものとする。
 2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

（使用目的）
 第3条 乙は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。）」を実施するため、住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の居住の安定のために本物件を借上げ、対象となる要配慮者へ転貸することを目的に使用する。
 2 本事業終了後は、乙の権利義務を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第40条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。
 3 前項において、本契約を引き継ぐ居住支援法人は、甲乙協議の上決定する。

（入居者）
 第4条 本物件に入居する者は、甲および乙が認めた者とする。

（賃料）
 第5条 乙は、頭書（3）に記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。
 2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。
 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。
 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不当となった場合
 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不当となった場合
 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合

（共益費）
 第6条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。
 2 前項の共益費は、頭書（3）に記載に従い、支払わなければならない。
 3 1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割計算した額とする。
 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。

（敷金）
 第7条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を甲に交付するものとする。
 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができる。ただし、甲は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができる。ただし、甲は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができる。ただし、甲は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることができる。
 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞り、第18条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。
 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

-3-

◎居住支援協議会＝入居者（要配慮者）

国土交通省作成「標準賃貸借契約書」を基に、使用目的を明確に条項に追加。

平成 30 年 3 月版・家賃債務保証業者型
(契約の締結) 第 1 条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。
(契約期間及び更新) 第 2 条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。 2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。
(使用目的) 第 3 条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。 2 甲は、国土交通省補助事業「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」において採択された「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（以下「本事業」という。）」において、乙の居住の安定のために本物件を借上げ、乙へ転貸する。 3 本事業終了後は、甲の権利義務を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第 40 条に規定する法人（以下、「居住支援法人」という。）へ引き継ぐこととする。 4 甲は、前項において、本契約を引き継いだ居住支援法人の情報を乙に報告する。
(賃料) 第 4 条 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。 2 1 か月に満たない期間の賃料は、1 か月を 30 日として日割計算した額とする。 3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。 一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不当となった場合 二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不当となった場合 三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不当となった場合
(共益費) 第 5 条 乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。 2 前項の共益費は、頭書（3）の記載に従い、支払わなければならない。 3 1 か月に満たない期間の共益費は、1 か月を 30 日として日割計算した額とする。 4 甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不当となったときは、協議の上、共益費を改定することができる。
(敷金) 第 6 条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書（3）に記載する敷金を甲に交付するものとする。 2 甲は、乙が本契約から生じる債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることことができる。この場合において、乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって当該債務の弁済に充てることを請求することができない。 3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全額を乙に返還しなければならない。ただし、本物件の明渡し時に、賃料の滞納、第 15 条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、甲は、当該債務の額を敷金から差し引いた額を返還するものとする。 4 前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。
(反社会的勢力の排除)
- 3 -

さらに、特約条項として、居住支援サービスの内容、料金、残置家財の撤去、処分方法を明記。

平成 30 年 3 月版・家賃債務保証業者型
ることができ。 4 甲は、火災による損傷を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合において、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知しなければならない。
(家賃債務保証業者の提供する保証) 第 17 条 頭書（6）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。
(協議) 第 18 条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。
(特約条項) 第 19 条 第 18 条までの規定以外に、本契約の特約については、以下のとおりとする。
本契約に伴い甲が乙に提供する居住支援サービス（以下、「サービス」という。）について以下のとおり定める。
(サービスの内容) 第 1 条 甲は乙に対し、乙の承諾の上、次のサービスを提供する。 一 電話による自動音声案内確認サービス 二 乙死亡後の指定連絡先、相続人への連絡 三 相続人の探査 四 相続人不存の場合、相続財産管理人の選任の申し立て 五 乙死亡後の残存家財の撤去・廃棄処分 但し、指定連絡先又は乙の親族がこれを実施する旨を甲に申し出た場合には、甲は提供する義務を免れることとする。また、甲以外の者が実施したときは、その実施に要した費用は実施した者が負担することとし、甲は負担しない。 2 甲は、前項のサービスの提供を第三者に委託することができる。
(利用料) 第 2 条 本サービスの利用料は、10,000円（税込み）とし、賃料に含むこととする。
(残置家財の撤去・廃棄処分) 第 3 条 甲は、残存家財の撤去・廃棄処分を実施するときは、以下に基づき実施する。 一 乙は、甲に対し、乙の死亡後の残置家財の撤去・廃棄処分を委託する。ただし、次のものは、乙が指定する者に引き渡すものとする。 ①現金、貴金属、宝石、有価証券その他高価品 ②前号の他、乙が別表「家財処分依頼書」で指定した物 二 乙が、前号により甲に財産の撤去・廃棄処分又は指定連絡先への引渡しを委託したときは、乙は、死亡時にその財産の所有権を放棄したとみなす。 三 甲は、第 1 号により委託を受けた財産を撤去・廃棄処分することができるものとする。
- 6 -

平成 30 年 3 月版・家賃債務保証業者型
2 指定連絡先又は乙の親族が当該業務を実施する旨を甲に申し出た場合は、以下のとおり取り扱うこととする。 一 甲は甲の判断により、指定連絡先又は乙の親族に当該業務を実施することを依頼すること 二 甲又は甲が指定する者以外が実施したときは、その実施に要した費用は実施した者が負担することとし、甲は一切の費用負担をしないものとする。
- 7 -

また、「家財処分依頼書」により、入居者から家財処分にかかる意思表示を予め取り付ける工夫をした。

平成 30 年 3 月 版 ・ 家賃債務保証業者型

別表第 6 (第 19 条 特約条項関係)

家財処分依頼書

神奈川県居住支援協議会 様

私の死後、下記の家財を指定連絡先に引き渡してください。
貴協会が、指定連絡先に連絡したにも関わらず、指定連絡先が遅滞なく現れないときは、貴協会が、下記の家財を片付けることに異議ありません。
また、私は、貴協会に、下記の家財以外の家財を死亡後に片付けることを委託します。
下記の家財以外の家財については、私の死亡時に所有権を放棄します。

指定連絡先に引き渡す家財

指定連絡先	
氏 名	(姓 柄)
住 所	
電話番号 1	
電話番号 2 (携帯・勤務先等)	

令和 年 月 日

依頼者氏名 _____ 印

- 12 -

v) 費用の考え方

◎リスクと補填する費用

想定されるリスクを抽出し、それに対応する保険や保証を整理。
さらに、室内外で入居者が亡くなった場合の補填費用の優先順位も会議の議論を踏まえ決定した。

* 赤文字…初期費用で受領

* 青文字…毎月受領

想定されるリスク		対応（補填）する費用	
家賃未払い		高齢者住宅財団の家賃債務保証	
入居中の借家人賠償（例：水漏れなど）		借家人賠償保険	
死亡	室内死	経年劣化	貸主負担
		原状回復	・ 居住支援法人サービス (あんすまコンパクト (※))
		残置物処理	・ 家主向け保険
	オーナーに引き渡すまでの空室時の家賃	家主向け保険	
室外死	経年劣化	貸主負担	
	原状回復	①敷金	

			②相続人負担 ③転貸時の礼金 ④リスク管理費
		残置物処理	①死後事務委任費用（または指定連絡先、相続人負担） ②転貸時の礼金 ③リスク管理費
		オーナーに引き渡すまでの空室時の家賃	①相続人負担 ②転貸時の礼金 ③リスク管理費
通常の退去		経年劣化	貸主負担
		原状回復	①敷金 ②入居者負担 ③転貸時の礼金 ④リスク管理費

(※) あんすまコンパクト…県内の居住支援法人が提供する「週2回の見守り」と「居室内死亡時の残置家財費用等を補償するサービス

◎初期費用の内訳と流れ

入居者が支払う初期費用の種類と費用の流れを整理。前提として、居住支援協議会は初期費用の負担をしないことを決定した。

○…支払 ●…受領 △…預かり	入居者		協議会		仲介業者		貸主
敷金	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	△
礼金（なるべく0物件を選択）	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●
転貸の礼金にあたるもの （転貸料の1か月分）	○	⇒	●				
仲介手数料	○	⇒	⇒	⇒	●		
家財保険料	○	⇒	⇒	⇒	△	⇒保険会社	
保証料（家賃債務）	○	⇒	△	⇒保証会社			
鍵交換費用	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●
貸主向け保険			○	⇒保険会社			

◎毎月の費用（家賃+α分）の考え方

普通賃貸借契約の契約期間の2年を基本に、要配慮者の負担にならず、協議会の人件費やリスク対応が可能な金額を検討会議で意見を出し合い、10,000円の上乗せとした。その内訳は下表のとおり。

科目	月額	内 訳	備 考
貸主向け保険（A）	1,000円	24,000円/2年（1/24）	協議会負担額を毎月回収

あんすまコンパクト(B)	1,650円	1,500円+消費税	見守り+室内死の費用補償
死後事務委任費用(C)	3,000円		
リスク管理費	4,350円	D-(A+B+C)	人件費、リスク対応費用
合計(D)	10,000円		

②モデル事業の実施・検証会議の開催

i) モデル事業実施候補者

属性	地域	概要	希望条件	結果・進捗
①70歳代男性 世帯⇒独立 ・高齢 ・生活保護 受給予定	A市	姉母娘が住んでいた住宅に居候。姉の認知症の介護のため姪が退職。 姪の収入が無い状態で、高齢の2人の面倒を見ることはできないため、対象者が独立。独立後に生保受給予定。	市内 44,000円以内	入居できる民間賃貸住宅を探していたが、体調が悪化し、福祉施設への入所へシフト。
②30歳代男性 単身 ・発達障害 ・生活保護	B市	家賃扶助の額を超えているため、保護の範囲内の家賃の住宅へ転居。 両親はいるが、DVの恐れがあるため緊急連絡先を依頼することはできず、友人が連絡先になる。	市内 41,000円以内	協力的な不動産店で自ら成約。
③70歳代夫婦 ・高齢 ・生活保護	C市	生活保護受給者。 老朽化のため取り壊しを理由に、立退きを求められているが、緊急連絡先がないので動けない。 親族も友人もない。	市内 49,000円以内	体調を崩し、コロナが落ち着くまで住まい探しを一旦休止。【継続中】

ii) 成果

事業検討会議において、貸主としてリスクを負う面もあることから、入居者とは一定の信頼関係の構築が必要との居住支援法人からのアドバイスがあったため、事務局である（公社）かながわ住まいまちづくり協会において面談相談を実施した中で、住まいの確保に時間がかかっている方を本事業で支援しようと上記3名が候補となった。

しかしながら、体調の悪化で福祉施設への入所にシフトしたり、住まい探しを一旦休止するなど、順調には進まず、補助期間内にモデル事業を展開し、契約や費用の流れや実際の貸主としての業務を実現することはできなかった。

現在、③の1名については、緊急事態宣言が解除され次第、住まい探しを再開する予定で、訪問予定の不動産店とも事前に相談ができており、継続して支援することとしている。

3. 評価と課題

居住支援協議会の本来の活動目的である“居住支援”と本事業の“空き家（室）の解消”の双方の目的を解消するために、具体的な手法を協議会会員と共有できたことは有意義であった。

不動産関係団体と司法書士会・行政書士会の法律の専門団体では、売買等の登記事務での繋がりはあるにしても、入居後の成年後見事務や死後事務での連携はなかったので、新たな繋がりきっかけにもなれたと考えている。

課題としては、補助期間内にモデル事業を展開できなかったため、事業検討会議で作成した契約書の活用や入居までの手続き、費用の流れを具体的にシミュレーションして、様式の精査ができなかったことである。相手があることだとしても、入居者選定の周知に時間を割くべきだったと感じている。

4. 今後の展開

引き続き、契約候補者とは丁寧に信頼関係を構築しつつ、居住支援協議会会員が実施している相談窓口等にも本事業で作成した契約様式を周知し、契約候補者を募っていききたい。

また、今回協力いただいた事業検討会議メンバーには、継続して事業の進捗管理や入居者管理のアドバイスをいただくこととしたい。その際、入居者と貸主の更なる安心を提供するために、資産運用やライフプランを専門とするファイナンシャルプランナーや自治体の社会福祉協議会や地域包括支援センターにも参加してもらい、本事業の充実を図っていききたいと考えている。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 22 年 11 月		
代表者名	会 長 塩川 圭一		
連絡先担当者名	事務局 入原 修一		
連絡先	住所	〒231-0011	横浜市中区太田町 2-22 神奈川県建設会館 4 階 (公社) かながわ住まいまちづくり協会内
	電話	045-664-6896	
ホームページ	http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/		