

空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（神奈川県居住支援協議会）

課題	○県内の空き家(約48万戸)のうち、約6割(約30万戸)が賃貸住宅である。 ○賃貸住宅貸主は、住宅確保要配慮者の入居については消極的である。 ○貸主は、入居後の管理やトラブル対応の責任を負うことへの不安がある。
目的	県内の賃貸住宅の空き家(室)の解消を図るため、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、入居者と空き家所有者である貸主双方に安心感を提供し、居住支援と空き家・空き室の利活用の連携手法を検証し、その手法を確立させる。
取組内容	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
成果	①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。 ②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。

① 事業検討会議の開催

1) 検討会議メンバー

●不動産関係者

神奈川県宅建物取引業協会
全日本不動産協会神奈川県本部
日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部

●家賃債務保証

高齢者住宅財団

●行政

神奈川県住宅計画課

2) 検討事項、決定事項

- ・契約様式の決定
- ・転賃料の決定など

●契約書、死後事務委任

神奈川県司法書士会
神奈川県行政書士会

●借上げ実務

(居住支援法人)
めぐみ不動産
コンサルティング
ワンエイド
トータルホーム

②モデル事業の実施・検証会議の開催

3名の候補者と調整を行ったが、他で契約成立や体調不良による転居延期等によりモデル事業実施に至らなかった。しかしながら、次年度以降も候補者と信頼関係を構築して継続して、事業を実現していきたい。

契約様式の一例(協議会と入居者との契約の特約条項)

(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安否確認サービス
 - 二 乙死亡後の指定連絡先、相続人への連絡
 - 三 相続人の探索
 - 四 相続人不在の場合、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。

(残存家財の撤去・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、乙の死亡後の残存家財の撤去・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。
- 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ができる。
 - 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。