【事業報告】

事業名称	モデル事業前年度成果物を活用した、家賃債務保証会社等との連携によるパッケージスキームの検討構築事業
補助事業者	今野不動産株式会社
連携先	宮城県、仙台市、みらい法律事務所、仙台市社会福祉協議会、(有)アート企畫社、ニッポンインシュア(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、(株)マーケティング・コミュニケーションズ
対象地域	宮城県仙台市をモデルとする全国
事業概要	「モデル契約条項」をより一層実行効果のある仕組みにするため、前年度モデル事業の成果物を活用し、家賃債務保証会社をはじめとした他団体等との具体的かつ継続的な連携の検討・構築を行う
成　　果	・ 居室外死亡時保険を組み込んだ住宅確保要配慮者向け保証制度の設計及び家賃債務保証会社等との連携パッケージスキームの完成 ・ 前年度成果物を用いた「モデル契約条項」締結試行検証により、今後解決すべき課題の顕在化 ・ セミナー講演や自治体との連絡会参加により、居住支援法人等への「モデル契約条項」等の理解促進、啓発
成果の公表方法	ホームページにて公表予定（URL：https://www.konno net.co.jp/）
今後の課題	・ 居室外死亡時の保険商品の実装を開始して間もないため、当該保険を活用した家賃債務保証モデルの普及に向けて今後も取り組みを継続していく必要がある ・ 主に高齢者である利用者が「モデル契約条項」を理解しにくく、かつ抵抗感を持たれやすいことから、委任契約の締結に至らないケースが散見されたため、より分かりやすい丁寧な説明を工夫する等、検討検証を継続する必要がある ・ 「モデル契約条項」で規定されている指定残置物について、リスト作成の困難さや更新性、文章ベースのリスト管理における残置物誤認の可能性などが指摘されたため改善を検討する ・ 単身高齢者の入居中の見守りは機器だけに頼らず、その役割を担う地域行政等との連携構築が必要

１．事業の背景及び目的

以前より、単身高齢者の住宅確保における課題を認識。解決には、単身高齢者の入居受入れを促す仕組みである「モデル契約条項」の普及が必要不可欠と考え、昨年度国土交通省のモデル事業を受け、死後事務委任契約締結スキームの構築・検証等を行い、実務に則しており、広く活用を促せるようなツールなどの作成を行った。

今年度は、昨年度の成果物を活用した上で、死後事務委任契約に纏わる複数サービスのパッケージ化により、委任契約が委任者である単身高齢者・受任者である居住支援法人等の双方にとって利用しやすい仕組みとなり、単身高齢者の民間賃貸住宅入居受入れが促進されることを目的とする。

２．事業の内容

（１）事業の概要

① 高齢者受入れ実績のある支援センターや NPO 法人等へ高齢者の受入れ実態についてヒアリング・意見交換

② ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における、保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度の設計・各社連携スキームの構築

③ ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における自社使用書類等の見直し・改訂、課題の抽出・取りまとめ

④ 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し、昨年度成果物を紹介しながら住宅確保要配慮者の受入れ実態を紹介

（２）事業の手順

【役割分担表】

取組内容	具体的な内容	主担当（組織名）
① 高齢者の入居受入れ実態についてヒアリング・意見交換	地域包括支援センターや NPO 法人等に対し、高齢者への入居支援の実態をヒアリング。	仙台市、今野不動産(株)、みらい法律事務所、(有)アート企畫社、(株)ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ・ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝｽﾞ
② 保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度の設計・各社連携スキームの構築	前年度成果物である単身高齢者向け孤独死保険をベースに、家賃債務保証、見守りサービスを組み合わせたパッケージ商品を企画・開発。	ニッポンインシュア(株)、(有)アート企畫社
	上記保証制度を全国各社で利用できるよう、各社が連携する場合のスキームを整理、構築。	今野不動産(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、ニッポンインシュア(株)、(有)アート企畫社、(株)ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ・ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝｽﾞ
③ 自社使用書類等の見直し・改訂、課題の抽出・取りまとめ	入居希望者である単身高齢者に対し、前年度成果物を用いて「モデル契約条項」の契約を試行し、前年度成果物の実用性を検証。さらに使いやすいように見直し・ブラッシュアップ。	今野不動産(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、みらい法律事務所、(株)ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ・ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝｽﾞ
	前年度成果物を用いて単身高齢者の受入れを進める中で顕在化した課題についてまとめ、問題提起。	今野不動産(株)、(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構、(株)ﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ・ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝｽﾞ
④ 「モデル契約条項」解説セミナー参加による受入れ実態の紹介	セミナーでの講演。「モデル契約条項」等の理解促進、啓発を行うとともに、顕在化した課題について問題提起を行った。	仙台市、今野不動産(株)

【進捗状況表】

具体的な取組内容		令和５年					令和６年		
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①	高齢者の入居受入れ実態についてヒアリング・意見交換								
②	保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度の設計・各社連携スキームの構築								
③	自社使用書類等の見直し・改訂、課題の抽出・取りまとめ								
④	「モデル契約条項」解説セミナー参加による受入れ実態の紹介								

（３）事業の詳細

① 高齢者受入れ実績のある支援センターや NPO 法人等へ高齢者の受入れ実態についてヒアリング・意見交換

宮城県内の社会福祉協議会や地域包括支援センターをはじめ、熊本県内の賃貸住宅経営者協会、単身高齢者の受入れ実績のあるNPO団体にヒアリングや意見交換を行う。また、うち数回は、見守りサービス付き高齢者向け家賃債務保証商品を提供する家賃債務保証会社等や不動産会社も同席するものとした。

② ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における、保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度の設計・各社連携スキームの構築

保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度を、地域や会社を限定せず全国的に利用を広げるため、各社の連携が容易になるよう調整・構築。

③ ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における自社使用書類等の見直し・改訂、課題の抽出・取りまとめ

前年度成果物を用いて「モデル契約条項」の契約を試行し、前年度成果物の実用性を検証。入居希望受付時用のヒアリングシート、指定残置物リストをより使いやすいように見直し・ブラッシュアップ。

また、単身高齢者の受入れを行った成果と課題を取りまとめる。

④ 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し、昨年度成果物を紹介しながら住宅確保要配慮者の受入れ実態を紹介

次の日程にて、「モデル契約条項」解説セミナーに講師として参加。また、セミナー以外にも地方自治体との連絡会に参加し、入居支援の実態などについてヒアリング、意見交換を行った。

⑤　▼セミナー・講演・会合等日程

日時	実施内容・テーマなど
2023 年 8 月 21 日（月）	宮城県居住支援協議会「仙台市をモデルにした居住支援に関するワーキング」に出席
2023 年 10 月 24 日（火）	日管協青森県支部オーナーセミナー「入居者の高齢化が加速！賃貸住宅貸主と管理業者の対応と対処」オーナーとの意見交換や個別相談
2023 年 10 月 25 日（水）	全居協 2023 年度　居住支援研修会「居住支援と関連した死後事務・残置物対応の展開と課題　～居住支援法人と行政、関係団体がともに学ぶ基礎と最新事例～」に講師として参加
2023 年 11 月 30 日（木）	(株)リクルート主催「100mo!イベント」に一般参加
2023 年 12 月 14 日（水）、2024 年 1 月 25 日（水）、2 月 1 日（木）の全 3 回	(株)社会空間研究所主催「残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー　～賃貸住宅の残置物処理問題に関するセミナー～」に講師として参加 ※アンケートを提供いただき、意見などを検証、トークやフローを検討
2024 年 1 月 12 日（金）	宮城県居住支援法人連絡会に出席
2024 年 1 月 18 日（木）	法務省保護司会連合会に出席
2024 年 1 月 29 日（月）	NPO 法人ワンファミリー仙台理事長と意見交換
2024 年 2 月 5 日（月）	(株)リクルートと賃貸住宅の居住支援について意見交換 ※3 月 22 日（金）には、リクルート社員向けに、高齢者受入れの状況について講演予定
2024 年 2 月 26 日（月）	仙台市住宅政策課担当者とヒアリング・意見交換
2024 年 3 月 26 日（火）	(株）三好不動産と居住支援に関する経過ヒアリング

（４）成果

① 高齢者受入れ実績のある支援センターや NPO 法人等へ高齢者の受入れ実態についてヒアリング・意見交換

それぞれのヒアリング時の主な議題は以下の通り。

▼ヒアリング実施日程・主な議題

日時	団体	主な議題
2023 年 11 月 17 日	(一社)あんしん・すまい・くらし支援機構	単身高齢者の委任契約締結の実態について（前年度成果物を利用しての締結試行結果）
2023 年 11 月 17 日	(一社)熊本県賃貸住宅経営者協会 ※ニッポンインシュア(株)も同席	実際に「モデル契約条項」を利用する場合のフローや実務課題の整理、残置物リストの作成・更新手段について
2024 年 1 月 10 日	国見地域包括支援センター	地域の民生委員等との連携について
2024 年 1 月 11 日	介護賃貸住宅 NPO センター ※ニッポンインシュア(株）、(株)三好不動産も同席	単身高齢者（特に生活保護受給者などの低所得者）への入居支援や本人との関わり方、委任契約締結の実態について
2024 年 1 月 29 日	NPO 法人ワンファミリー仙台	保険商品や連携スキーム等の活用可否など、意見交換
2024 年 2 月 5 日	(株)リクルート	保険商品や連携スキーム等の活用可否など、意見交換
2024 年 2 月 26 日	仙台市住宅政策課	保険商品や連携スキーム等の活用可否など、意見交換

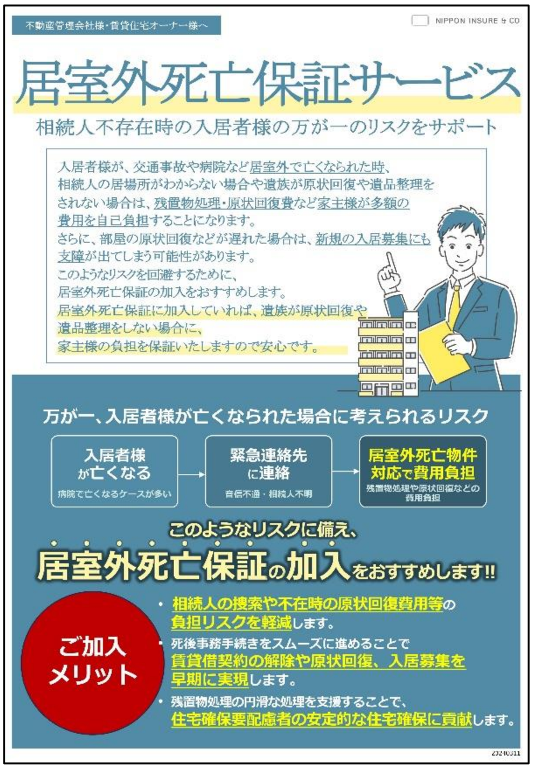
② ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における、保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度の設計・各社連携スキームの構築

【前年度成果物を活用した、パッケージ型家賃債務保証モデルの企画・構築】

家賃債務保証会社が、家賃債務保証・保険・見守りサービスがセットとなった新保険を活用したパッケージ型保証商品を取り扱う。

新保険では、相続人不在時の入居者が居室外で死亡した際に発生する費用も補償。居室内での死亡リスクに備える孤独死保険も併せて利用することで、居室内外のいずれにおいても、入居者の死亡後事務手続きに関する費用が担保されることとなる。また、今回新たに相続人の捜索に関わる費用も補償範囲に加わった。

▼上記保証モデルを活用した実際の保証商品のリーフレット（ニッポンインシュア社商品「居室外死亡保証サービス」）



※具体的な保証範囲などはマスキング済

▼新保証制度に関する取材記事「入居者死亡時の新保証制度　要配慮者の受け入れ拡大狙う」（全国賃貸住宅新聞　2024年2月12日）

全国賃貸住宅新聞　（第3種郵便物認可）　第1592号

アート企画社

入居者死亡時の新保証制度

要配慮者の受け入れ拡大狙う

アート企画社（東京都中央区）円松哲社長(46)

保険や共済制度の企画・設計などを手がけるアート企画社（東京都中央区）は1日、高齢者ら住宅確保要配慮者（以下、要配慮者）の受け入れ促進につながる保証制度の提供を開始した。相続人不存在の入居者が、居室内外で死亡した際に発生する費用を補償する。

同保証制度は、2種類の保険を活用する。一つ目が居室内での死亡リスクに備える「孤独死保険」。二つ目が、家賃債務保証会社向けに新たに企画した居室外での死亡リスクに備える保険だ。

構築した保証制度では、入居者の死亡後の相続人の捜索費用、残置物の保管や処理にかかる費用、原状回復費用を賄う。

同保証制度のポイントは、居室外での死亡リスクに対応している点だ。従来の孤独死保険でカバーしていたのは、居室内で入居者が死亡したケースのみだった。そのため、入居者が病院や交通事故など居室外で死亡し、かつ相続人がいない場合は、賃貸借契約の解約ができず、残置物の処理や原状回復工事に関わる費用を管理会社やオーナーが負担していた。

加えて、今回新たに相続人の捜索に関わる費用も補償することで、賃貸管理会社は、入居者の死後事務手続きに関する費用負担をオーナーと協議する必要がなくなる。

特に要配慮者においては、孤独死のリスクを警戒され、入居を拒まれてしまう実態があった。同保証制度の活用で、入居受け入れ拡大を目指す。

同保証制度は、国土交通省の2023年度「住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業（モデル事業）」としてアート企画社が採択され、企画・開発を行った。同社は保険商品の販売と代理店の役割を担う。

モデル事業の第1弾では、家賃債務保証会社のニッポンインシュア（福岡市）が同保険の契約者かつ被保険者となる。ニッポンインシュアの提携先管理会社に、今野不動産（宮城県仙台市）が参画した。

▼入居者居室外死亡時における保険を活用した新保証制度ニュースリリース（有限会社アート企畫社発表）

2024 年 2 月 1 日

関係各位
ニュースリリース

有限会社アート企畫社

入居者居室外死亡時における保険を活用した新保証制度

相続人不存在時の賃貸住宅オーナーの費用負担リスクをサポート
住宅確保要配慮者（単身高齢者等）の安定的な住宅確保に貢献

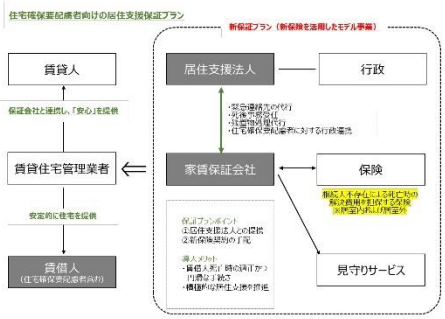
保険・共済制度の企画・設計・コンサルティングサービスを提供する有限会社アート企畫社（中央区日本橋蛎殻町 2-10-10　代表取締役；門松　哲）は、賃貸住宅の入居者が居室外（病院や交通事故等）で死亡した場合に生じる相続人の捜索および残置物の保管、処理や原状回復等の費用負担トラブルを解決する保険を活用した保証制度を設計し、2024 年 2 月より事業を開始します。

この保険は、国土交通省の令和４年度および令和５年度住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業（モデル事業）の一環として企画・開発し、賃貸住宅の入居者が死亡することにより生じる、家主、不動産管理会社および家賃債務保証会社等、関連事業者の費用負担リスクを軽減し、死後事務に関する最適な事業連携の普及を図ることで、積極的かつ円滑な賃貸住宅流通に貢献することを目的とします。

賃貸住宅の入居者が居室外で死亡した場合に生じる、相続人の捜索費用や残置物処理、原状回復等の費用を担保した居住支援保証制度の設計は事例が少なく、賃貸住宅市場に広く普及するよう取り組んでまいります。

◆この保証制度のしくみ◆

賃貸借契約の契約締結をサポートする家賃債務保証業者や賃貸住宅管理業者（以下、「家賃債務保証業者等」という。）を保険契約者とし、保証・管理対象物件の入居者を被保険者とします。入居者が居室外で死亡し、相続人の有無や所在が分からない場合、この保険を活用した保証制度により、相続人の捜索、残置物の保管およびその後の処理、原状回復の実施に要する費用負担リスクを担保します。家賃債務保証業者等がこの保険を利用した上で広く保証・サービス提供することで、賃貸住宅市場における家主の経営リスクは限定的となり、賃貸住宅管理業者や連携する居住支援法人、行政等も死後事務の円滑な手続きを実施できるようになります。
また、この保証制度により死後事務の手続き費用が担保されるため、居住支援法人等へ死後事務を委任する動きが促進され、住宅確保要配慮者の受入れ拡大に繋がります。



◆それぞれのメリット◆

1．家主のメリット
相続人の捜索、請求先不在時の原状回復費用等の**費用負担リスクを担保すると共に**、賃貸住宅管理業者等の**死後事務手続きの推進を図ることで、早期の賃借権の解除と原状回復、入居募集の実現**に寄与いたします。

2．入居者のメリット
この保証制度の普及により、残置物処理の円滑な処理に関するモデル事業を確立し、単身高齢者等の**住宅確保要配慮者の安定的な住宅確保**の環境整備に貢献いたします。

3．賃貸住宅管理業者のメリット
相続人の捜索、残置物の保管と処理、原状回復等の**死後事務手続きに関し**、家主との費用負担の協議等を要さず、**積極的な問題解決に注力**することができます。

4．家賃債務保証業者メリット
入居者死亡により保証責任が自動的に終了する場合、**家主に対する無保険部分を補完することができ、一層の商品力強化に寄与**することができます。また、これまで審査基準の対象外とした、住宅確保要配慮者等の救済を図るリスクヘッジとして活用いただけます。

5．居住支援法人のメリット
入居者死亡後の死後事務手続きについて、**一定の財源を見込み、積極的な入居者に対する支援、関連事業者との連携を実現**します。

◆設計の背景◆

入居者の死亡後、賃借権と居室内に残された残置物の所有権は、その相続人に承継（相続）されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあり、特に単身高齢者に対して家主が賃貸住宅を貸すことを躊躇する問題が生じています。核家族化、外国人入居者の増加や親族との関係希薄化等、単身高齢者に限らず相続人の不存在リスクは多様化しており、賃借権の解除を待ずに次の入居者の募集ができません。また、残置物の相続人が不存在（相続放棄を含む。）の場合、募集準備に要する費用負担リスクも家主が抱える可能性があります。

一方、国土交通省は、このような家主の不安感を払拭し、単身高齢者等の居住の安定確保を図る観点から、死後事務委任契約を締結する方法について検討を行い、単身高齢者等の死亡後に、契約関係及び残置物を円滑に処理できるように「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を令和３年６月に公表しています。

本件は、当該モデル契約条項の実務での実践にあたり、残置物の処理費用の問題の解決や、単身高齢者等が安心して賃貸住宅で生活を送るためのサービスと連携した取組とし、国土交通省より令和４年度、令和５年度の住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業（モデル事業）として採択（担当：保険商品の企画・開発）を受けました。

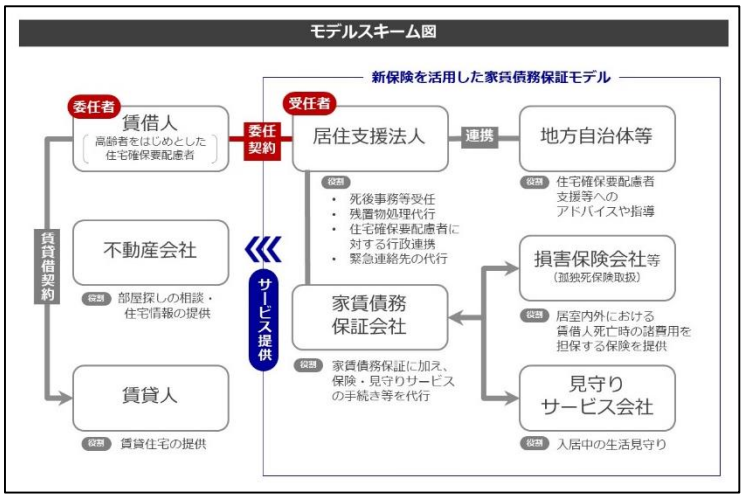
モデル事業としては、家賃債務保証業者；ニッポンインシュア株式会社（福岡県福岡市中央区天神 2-14-2 代表取締役:坂本 真也）や賃貸住宅管理業者；今野不動産株式会社（宮城県仙台市青葉区大町 2-8-25 代表取締役:今野 幸輝）、居住支援法人；一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構（宮城県仙台市青葉区大町 2-8-25 代表理事:今野 幸輝）等と連携しながら、保険を活用した保証制度の組成に取り組んだものとなります。

この保証制度の開始と共に、保険を活用した関連事業者とのモデル事業を周知することで、賃貸住宅市場における慣習化を実現すべく、ニュースリリースをすることに至りました。

【本リリースに関するお問い合わせ先】
有限会社アート企畫社　門松　哲
〒103-0014　東京都中央区日本橋蛎殻町 2－10－10 Park ビル
TEL.03-6661-6572
http://art1982.com/

【上記家賃債務保証モデルの全国展開用各社連携スキームを整理・構築】

高齢者の入居受け入れにあたり、委任契約、家賃債務保証、孤独死保険、見守りサービスの利用を前提とした連携スキームであり、各サービスについて、各社が任意の企業・団体に組み替えても、連携が可能。なお、委任契約については、居住支援法人が受任者となる想定である。



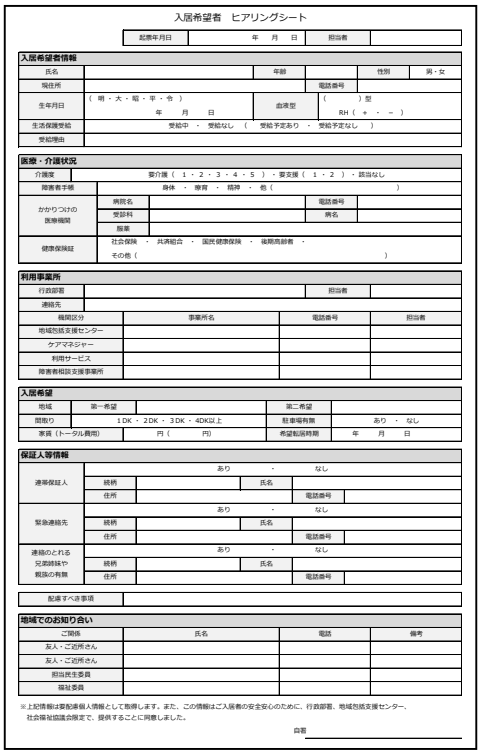
メリットは次の 2 点。各サービスの契約手続きを家賃債務保証会社がまとめて請け負うパッケージ型保証商品のため、入居者の一存による解約が無くなり、入居受入れの前提不成立を防止できる点と、家賃債務保証会社が一括で申込を行うため、賃借人・不動産会社の手続きが簡素される点。

なお、自社が「モデル契約条項」を活用した高齢者受入れに取組む課題全般にわたる先進地であるとして、2023 年 11 月、熊本市居住支援協議会より保険商品開発に向けたヒアリング調査を受けた。ヒアリング時には、パッケージ型であることのメリットや利用実績、自社スタッフの評価、保証料設定の背景、費用回収のタイミングなどを説明した。

③ ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における自社使用書類等の見直し・改訂、課題の抽出・取りまとめ

【入居希望受付時用のヒアリングシート改訂】

地域での共助を目的とし、入居希望者の利用事業所や医療・介護状況等を確認できる欄を追加した（個人情報保護法との兼ね合いについては検証中）。



入居希望者　ヒアリングシート

起票年月日	年　月　日	担当者	

入居希望者情報					
氏名		年齢		性別	男・女
現住所			電話番号		
生年月日	（ 明・大・昭・平・令 ） 年　月　日	血液型	（　　）型 RH（ ＋ ・ － ）		
生活保護受給	受給中 ・ 受給なし （ 受給予定あり ・ 受給予定なし ）				
受給理由					

医療・介護状況				
介護度	要介護（ 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5 ）・要支援（ 1 ・ 2 ）・該当なし			
障害者手帳	身体 ・ 療育 ・ 精神 ・ 他（　　）			
かかりつけの医療機関	病院名		電話番号	
	受診科		病名	
	服薬			
健康保険証	社会保険 ・ 共済組合 ・ 国民健康保険 ・ 後期高齢者 ・ その他（　　）			

利用事業所			
行政部署		担当者	
連絡先			
機関区分	事業所名	電話番号	担当者
地域包括支援センター			
ケアマネジャー			
利用サービス			
障害者相談支援事業所			

入居希望				
地域	第一希望		第二希望	
間取り	1DK ・ 2DK ・ 3DK ・ 4DK以上		駐車場有無	あり ・ なし
家賃（トータル費用）	円（　　円）		希望転居時期	年　月　日

保証人等情報				
連帯保証人	あり ・ なし			
	続柄		氏名	
	住所		電話番号	
緊急連絡先	あり ・ なし			
	続柄		氏名	
	住所		電話番号	
連絡のとれる兄弟姉妹や親族の有無	あり ・ なし			
	続柄		氏名	
	住所		電話番号	
配慮すべき事項				

地域でのお知り合い			
ご関係	氏名	電話	備考
友人・ご近所さん			
友人・ご近所さん			
担当民生委員			
福祉委員			

※上記情報は要配慮個人情報として取得します。また、この情報は入居者の安全安心のために、行政部署、地域包括支援センター、社会福祉協議会限定で、提供することに同意しました。

自署＿＿＿＿＿＿＿＿

【指定残置物リストの改訂】

文字と画像の両面から品物を識別しやすくするため、指定残置物にしたい品物の写真を添付する欄を追加。

また、リストを作成する入居者の心理に配慮し、リストの名称を「将来寄贈品リスト」とした。

枚／　枚

将来寄贈品リスト

起票年月日	年　月　日	確認者	

入居者情報

氏名		年齢	歳	性別	男・女
現住所	号室	電話番号			
新住所等	号室	電話番号			

※足りない場合はコピーしてください。

	品物	新居所在場所	所有者	送付先氏名	住所・電話	備考
例	電子レンジ（シャープ製）	台所	委任者	○○太郎	○○市○○	
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

品物写真　※上のリスト番号と対応させて画像を添付してください。

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12

☐ 上記に記載した品物以外は、廃棄することに同意しました。

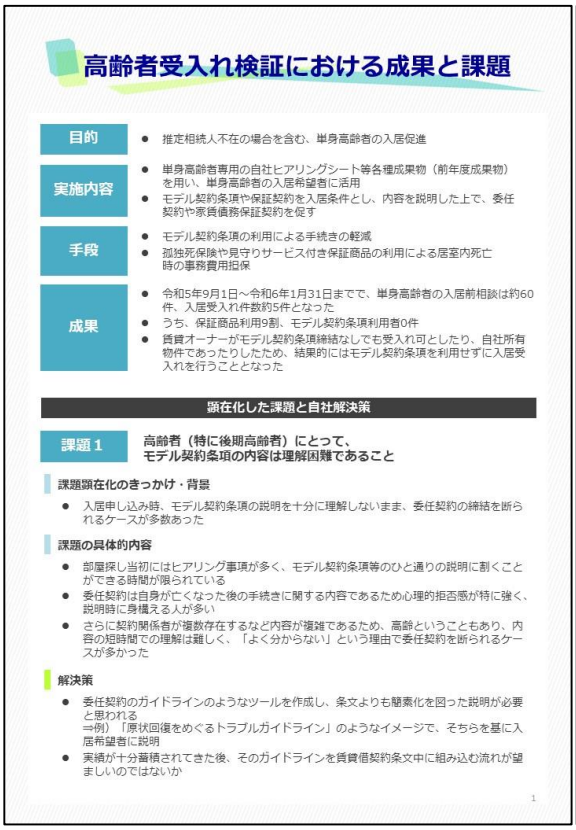
☐ 寄贈するものはありません。全て廃棄することに同意しました。

※他人からの借用物は無いことを確認しました。（今後も借用しないこととします。）

氏名　　印

【前年度成果物を用いて単身高齢者の受入れを進める中で顕在化した課題まとめ】

今年度、実際に入居受入れを進めた結果と課題をまとめた資料を作成。



高齢者受入れ検証における成果と課題

目的
- 推定相続人不在の場合を含む、単身高齢者の入居促進

実施内容
- 単身高齢者専用の自社ヒアリングシート等各種成果物（前年度成果物）を用い、単身高齢者の入居希望者に活用
- モデル契約条項や保証契約を入居条件とし、内容を説明した上で、委任契約や家賃債務保証契約を促す

手段
- モデル契約条項の利用による手続きの軽減
- 孤独死保険や見守りサービス付き保証商品の利用による居室内死亡時の事務費用担保

成果
- 令和5年9月1日～令和6年1月31日までで、単身高齢者の入居前相談は約60件、入居受入れ件数約5件となった
- うち、保証商品利用9割、モデル契約条項利用者0件
- 賃貸オーナーがモデル契約条項締結なしでも受入れ可としたり、自社所有物件であったりしたため、結果的にはモデル契約条項を利用せずに入居受入れを行うこととなった

顕在化した課題と自社解決策

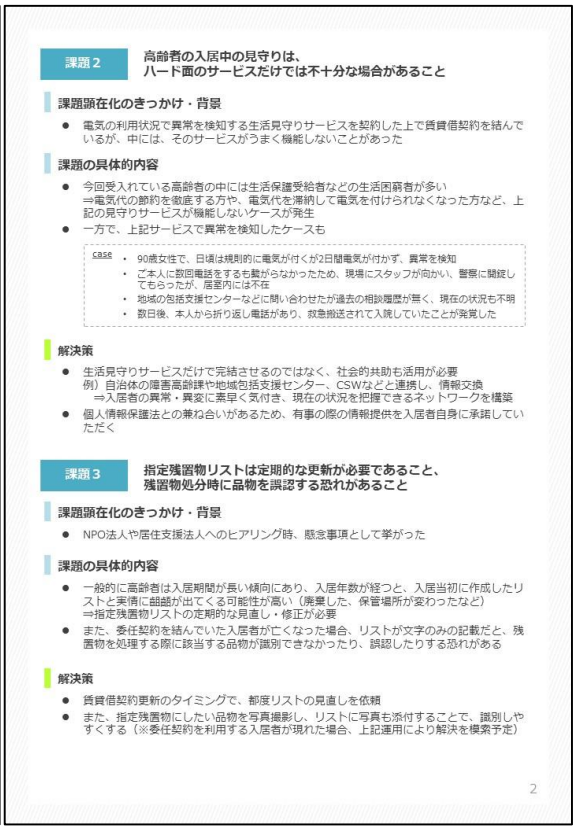
課題１　高齢者（特に後期高齢者）にとって、モデル契約条項の内容は理解困難であること

課題顕在化のきっかけ・背景
- 入居申し込み時、モデル契約条項の説明を十分に理解しないまま、委任契約の締結を断られるケースが多数あった

課題の具体的内容
- 部屋探し当初にはヒアリング事項が多く、モデル契約条項等のひと通りの説明に割くことができる時間が限られている
- 委任契約は自身が亡くなった後の手続きに関する内容であるため心理的拒否感が特に強く、説明時に身構える人が多い
- さらに契約関係者が複数存在するなど内容が複雑であるため、高齢ということもあり、内容の短時間での理解は難しく、「よく分からない」という理由で委任契約を断られるケースが多かった

解決策
- 委任契約のガイドラインのようなツールを作成し、条文よりも簡素化を図った説明が必要と思われる
  ⇒例）「原状回復をめぐるトラブルガイドライン」のようなイメージで、そちらを基に入居希望者に説明
- 実績が十分蓄積されてきた後、そのガイドラインを賃貸借契約条文中に組み込む流れが望ましいのではないか

1



課題２　高齢者の入居中の見守りは、ハード面のサービスだけでは不十分な場合があること

課題顕在化のきっかけ・背景
- 電気の利用状況で異常を検知する生活見守りサービスを契約した上で賃貸借契約を結んでいるが、中には、そのサービスがうまく機能しないことがあった

課題の具体的内容
- 今回受入れている高齢者の中には生活保護受給者などの生活困窮者が多い
  ⇒電気代の節約を徹底する方や、電気代を滞納して電気を付けられなくなった方など、上記の見守りサービスが機能しないケースが発生
- 一方で、上記サービスで異常を検知したケースも

case
- 90歳女性で、日頃は規則的に電気が付くが2日間電気が付かず、異常を検知
- ご本人に数回電話をするも繋がらなかったため、現場にスタッフが向かい、警察に開錠してもらったが、居室内には不在
- 地域の包括支援センターなどに問い合わせたが過去の相談履歴が無く、現在の状況も不明
- 数日後、本人から折り返し電話があり、救急搬送されて入院していたことが発覚した

解決策
- 生活見守りサービスだけで完結させるのではなく、社会的共助も活用が必要
  例）自治体の障害高齢課や地域包括支援センター、CSWなどと連携し、情報交換
  ⇒入居者の異常・異変に素早く気付き、現在の状況を把握できるネットワークを構築
- 個人情報保護法との兼ね合いがあるため、有事の際の情報提供を入居者自身に承諾していただく

課題３　指定残置物リストは定期的な更新が必要であること、残置物処分時に品物を誤認する恐れがあること

課題顕在化のきっかけ・背景
- NPO法人や居住支援法人へのヒアリング時、懸念事項として挙がった

課題の具体的内容
- 一般的に高齢者は入居期間が長い傾向にあり、入居年数が経つと、入居当初に作成したリストと実情に齟齬が出てくる可能性が高い（廃棄した、保管場所が変わったなど）
  ⇒指定残置物リストの定期的な見直し・修正が必要
- また、委任契約を結んでいた入居者が亡くなった場合、リストが文字のみの記載だと、残置物を処理する際に該当する品物が識別できなかったり、誤認したりする恐れがある

解決策
- 賃貸借契約更新のタイミングで、都度リストの見直しを依頼
- また、指定残置物にしたい品物を写真撮影し、リストに写真も添付することで、識別しやすくする（※委任契約を利用する入居者が現れた場合、上記運用により解決を模索予定）

2

④「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し、昨年度成果物を紹介しながら住宅確保要配慮者の受入れ実態を紹介

「残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー」に講師として登壇したところ、各所から講演依頼が相次ぎ、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者への住宅支援の機運が高まっていることを実感。

３．評価と課題

（１）評価

① 高齢者受入れ実績のある支援センターや NPO 法人等へ高齢者の受入れ実態についてヒアリング・意見交換

宮城県や仙台市と協同で本業務を行ったため、今後、単身高齢者を自社で受け入れる際に行政との連携がより取りやすくなった。また、福岡県や熊本県の居住支援法人との繋がりが持てたことで、地域を超えた連携が可能となった。

② ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における、保険商品を活用した住宅確保要配慮者向け保証制度の設計・各社連携スキームの構築

新保証制度を 2024 年 2 月 1 日にリリース。そちらを活用した保証商品も同年 3 月 1 日から契約受付が開始となった。保険は居室外での死亡も補償範囲となっている点が画期的で、より有用なものとなっているため、すでに複数社の家賃債務保証から問い合わせが入っており、ニーズや関心の高さがわかる。

③ ヒアリングを基に、「モデル契約条項」利用時における自社使用書類等の見直し・改訂、課題の抽出・取りまとめ

残置物リストを改訂したものの、まだ「モデル契約条項」の利用には至っていない。今後に向けて委任契約に関するガイドラインを作成、条文よりも簡素化を図ることで、より理解しやすいものにしていく取組が必要である。

④ 「モデル契約条項」の解説セミナーに講師として参加し、昨年度成果物を紹介しながら住宅確保要配慮者の受入れ実態を紹介

セミナー講演を行うことで、不動産関連サービスの企業からもセミナー講演の依頼があり、他業種との協業が進んでいる。「モデル契約条項」普及のため、来年度以降もセミナー講演を行っていく予定。

（２）今後の課題

・現状、「モデル契約条項」を利用せずとも単身高齢者の入居受入れが実現しているが、今後を考慮すると、入居希望者への「モデル契約条項」は必須と考えており、説明課題解決が重要となってくる。

・現入居者の長期入居に伴い入居者が高齢化し、賃貸借契約締結当時の連帯保証人や緊急連絡先の情報が更新されないまま、連帯保証人や緊急連絡先と連絡が取れなくなっているケースがある。そのため、既存の高齢入居者もモデル契約の利用対象者とすることが望ましく、既存入居者へのスキームも検討の余地がある。

４．今後の展開

・前年度の課題であった保険料の低廉化は解決に至ったが、真に必要とされる保険商品を研究・再設計するため、引き続き保険会社と協業。

・前年度・今年度の取組から、住宅確保要配慮者の入居を受入れる際（入居時）と亡くなった場合（契約解除時）の仕組みはほぼ完成した。しかし、住宅確保要配慮者については、入居中の生活見守りもまた重要であり、地域行政との連携・共助が欠かせないことが顕在化した。そのため、今後は地域包括センターや CSW など、地域行政との連携構築に重点を置いた取り組みを検討している。

・「モデル契約条項」利用時には居住支援法人や不動産管理会社（以下「居住支援法人等」）が委任契約の受任者となることを想定しているため、業務が多く発生することとなる。しかし、実際には全ての居住支援法人等が委任契約の受任者となる能力（人手、資金、設備）を十分備えているとは言えないため、自ずと能力を備えた居住支援法人等に依頼が集中することになる。その居住支援法人等において対応可能件数を超えたために入居受入れができないというケースも発生し得るため、委任契約並びに住宅確保要配慮者への入居支援に十分対応できる居住支援法人を全国的に拡大していくことも、今後の喫緊の課題である。それには、業界団体等による「モデル契約条項」やその対応方法などの周知、啓発活動が不可欠であるため、今後、業界団体等へのアプローチを行うことを検討している。並行して、自社でもセミナー講演を継続し、理解促進・啓発活動を行う予定である。

【補助事業者の概要及び担当者名等】

団体設立年月日		昭和 40 年 10 月 6 日
代表者名		今野不動産株式会社　代表取締役　今野　幸輝
担当者名		今野不動産株式会社　経営戦略室　室長　本田　勝祥
連絡先	住所	〒980-0804　宮城県仙台市青葉区大町 2-8-25
	電話	022-224-1675（メッセージ 5 番）
ホームページ		https://www.konno-net.co.jp/