

## 【事業報告】

|         |  |
|---------|--|
| 事業名称    | 入居後・退去時を見据えた安心入居体制構築事業   |
| 補助事業者   | 公益社団法人かながわ住まい・まちづくり協会  |
| 連携先     | 神奈川県司法書士会、神奈川県行政書士会 ほか   |
| 対象地域    | 神奈川県内  |
| 事業概要    | 当協会が既の実施している見守り事業や家財整理サービス事業を連携させた賃貸借契約書を作成し、賃貸借契約が困難な住宅確保要配慮者に対し、賃貸住宅を借上げ、転貸する事業                |
| 成果      | 様式、借上げ金額等の確定、転貸の実施   |
| 成果の公表方法 | ホームページ ( <a href="http://www.machikyo.or.jp">http://www.machikyo.or.jp</a> ) で公表                 |
| 今後の課題   | 当初は、当協会が借主となり、残置物処分等の受任者になれるように契約書を構成したが、居住支援法人とは言え、公表して活用するとすると、利益相反の問題に対して明確な回答を出すことが困難となっている。 |

### 1. 事業の背景及び目的

神奈川県指定の住宅確保要配慮者居住支援法人（神・法人 18-0005）である当協会では、平成15年に施行された「高齢者住まい法」に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅の神奈川県の登録機関への指定以来、高齢者の居住支援業務を事業の柱として実施してきた。具体的には、住まい探し相談会の開催のほか、新聞配達を活用した高齢入居者の見守りサービスの展開、見守りと家財整理費用をセットにした保証制度の運営、入居者以外も利用できる家財整理サービスの提供など、入居前の支援から退去後の支援までカバーする活動を実施している。

また、当協会が事務局となっている神奈川県居住支援協議会においては、令和元年度に空き家を居住支援に活用するために、居住支援協議会が賃貸住宅を借り上げ、住宅確保要配慮者へ転貸する仕組みを検討し、事業スキームと契約様式等の様式集を作成し、当該スキームと契約様式等を活用し、実績を作ったところである。

このたび、居住支援協議会が借主から住戸を借り上げて単身高齢者に転貸（マッチング）を実施した契約スキームに、国が公表したモデル契約条項を参考とした死後事務委任契約を取り入れ活用することにより、当協会の各事業に連動性を持たせる。これにより、単身高齢の入居者と貸主双方が契約当初から、退去（死亡）後を見据えた関係を構築でき、安心して賃貸できる体制を整える。

### 2. 事業の内容

#### （1）事業の概要

##### ①検討会議の開催

当協会事業に連携している事業者や死後事務委任等に対応できる法曹団体によびかけて構成。事業実施に係る課題や運営方法、契約様式等を検討した。

##### ②制度の普及啓発

①で検討した内容をまとめ、本制度が汎用的に活用してもらえるよう、普及啓発を行った。

当初は、「貸主・不動産店向けチラシ」と「行政・地域包括支援センター向けチラシ」の2種類を予定していたが、内容検討の経過で、周知内容が重複することから、『制度周知チラ

シ』として1本化し、入居者が物件を探す際に貸主と共に貸主へ説明できる『個別配布用チラシ』の2種類に変更した。

### ③借上げの実施

居住支援法人としての相談窓口等を通じて、借主と協力いただける貸主とを調整し、上記で検討したスキームで、借上げ事業を実施。

### ④関係者連携体制の構築

借り上げた物件の入居者に関する専門家（地域の方々含む）同士の連携をはかり、単身高齢者が安心して生活を送るために必要な情報、サービス等、各自が把握している情報を関係者で共有した。

## (2) 事業の手順

### ①フロー図

| 具体的な取組内容                     | 令和4年 |    |     |     |            | 令和5年    |            |           |
|------------------------------|------|----|-----|-----|------------|---------|------------|-----------|
|                              | 8月   | 9月 | 10月 | 11月 | 12月        | 1月      | 2月         | 3月        |
| 検討会の開催                       | ●    | ●  |     | ●   |            |         |            |           |
| 様式の確定                        |      |    |     | ——— |            |         | ○<br>弁護士確認 | ●<br>確定   |
| 対象者の募集                       |      |    |     |     | ———<br>随時  | ———     |            |           |
| 対象者との契約                      |      |    |     |     |            | ○<br>相談 | ●<br>暫定    |           |
| 情報交換会の開催                     |      |    |     |     |            |         |            | ●<br>書面   |
| スキーム、様式の公開                   |      |    |     |     |            |         |            | ●         |
| 事業の周知（貸主・不動産店、地域包括支援センター等向け） |      |    |     |     | ●<br>チラシ作成 |         |            | ●<br>周知開始 |
| 借上げ理解の周知（個別配布用）              |      |    |     |     | ●<br>チラシ作成 |         |            | ●<br>周知開始 |

### ②検討会の実施と様式の検討

当協会の事業において、居住支援に関連する事業者と死後事務委任などを担う専門家（司法書士、行政書士）がメンバーとなり、本事業の流れや契約様式、転貸の際の費用などを検討した。その後、弁護士からのリーガルチェックを受け、様式を公開する準備を行う。

### ③借上げの実施

検討会実施と並行して、本事業に該当する入居者を、当協会で開催している「高齢者等住まい探し相談会」の来場者や日常の居住支援相談において面談。

### ④事業の周知

検討会での議論を通じて高めたスキームを周知すべく、チラシを作成。

## (3) 事業の詳細

### ①検討会議の開催

モデル契約条項を反映させた、当協会が貸主となる賃貸借契約書の内容や、対象物件に上乗せする賃料の設定などについて、連携団体をメンバーに検討会議を開催。事業実施に係る課

題や運営方法、契約様式等を検討した。

その後、検討した様式を弁護士に法的矛盾等がないか確認を行い、様式として決定した。

| 回数  | 開催日時                   | テーマ  |
|-----|------------------------|--|
| 第1回 | 令和4年8月26日（金）<br>14：00～ | ・イメージの共有<br>・現状の提供サービスの共有・整理と目指す事業展開       |
| 第2回 | 令和4年9月28日（水）<br>14：00～ | ・契約書（当協会＝入居者）の内容                           |
| 第3回 | 令和4年11月2日（水）<br>14：00～ | ・契約書（当協会＝入居者）の内容<br>・死後事務の協定の内容<br>・費用について |

#### i) 検討会メンバー

| 専門・連携内容 | 所属             | 職名                     |
|---------|----------------|------------------------|
| 家賃債務保証  | 一般財団法人高齢者住宅財団  | 総務部 課長代理               |
|         | 株式会社C a s a    | 入居相談室 課長               |
| 見守り事業   | ホームネット株式会社     | 居住支援連携室 室長             |
| 家財整理    | 一般社団法人家財整理相談窓口 | 事務局                    |
| 死後事務委任等 | 神奈川県司法書士会      | 法務総合事業部<br>相続推進空家対策委員長 |
|         | 神奈川県行政書士会      | 企画部 副部長                |
| 取引実務    | 株式会社トータルホーム    | 代表取締役                  |
|         | 株式会社プライム       | 代表取締役                  |
| 行政      | 神奈川県 住宅計画課     | 副主幹                    |



#### ii) 第1回検討会の主な議論と決定事項

\*イメージの共有と協力の可否

- ・居室内事故は「あんすまコンパクト」で対応。

居室外で亡くなった場合は、お預かりした「礼金」と積み上げた「リスク管理費」で対応。

- ・「緊急連絡先」今回のチームで行う。

第一義的な対応窓口は、当協会となる。

- ・ 死後事務委任の費用は、実際の作業は相続人の探索（それ以外の作業は、他のサービスで対応可能）。

\* 協力について

- ・ ほぼ全参加者とも可能（県司法書士会については、居住支援協議会で検討した際の担当者と変更になっていることから、継続検討とする）。

iii) 第2回検討会の主な議論

\* 入居者との賃貸借契約書について（入居者との契約書の特記事項の内容）

- ・ 賃貸借契約書に「残置物モデル契約条項」と「賃貸借契約におけるモデル契約条項」を第19条（特約条項）として合体させた。
- ・ 司法書士法では、司法書士会は報酬が発生する契約の当時者になれないことになっている（第52条）ので、受任者は、神奈川県司法書士会の会員である司法書士個人（事務所）となる。
- ・ 金銭の取扱いについて、相続人が受け取りを拒否した場合や相続人が不在の場合の対応。  
⇒ 当協会へ死因贈与の扱いとし、事務手続きの費用に充てる。
- ・ 第13条 丙（事務受任者）の義務を確認。契約の終了や家財の処分について、相続人の探索はどこまで義務を負うのか。  
⇒ 国土交通省に確認する。  
⇒ 国土交通省HP内のQ&A（別紙）に、「戸籍調査のような積極的な探索（意向確認）までを求めるものではない」としており、受任者は善管注意義務の範囲で事務を実施するものとされていることを確認。

iv) 第3回検討会の主な議論

\* 確認事項の共有

- ・ 前回の振り返りと確認事項

受任者による相続人の探索の範囲について、改めて確認。

国交省QAおよび担当者への聞き取りの結果、「戸籍調査のような積極的な探索（意向確認）までを求めるものではない」とし、受任者は善管注意義務の範囲内で事務を実施するものと確認し、共通認識とした。

\* 賃貸借契約書の内容について

- ・ 特記事項第9条 換価によって得た金銭の返還についての記載  
⇒ 順序を明記する。
  - ① 事務費用に充当する
  - ② なお余剰金が発生した場合は、甲に贈与するという順序で記載する。

\* 死後事務に関する協定および費用について

- ・ 協定については、各書士会と総括して締結する。
- ・ 第1条第2項に「会員に欠員が出た場合は、速やかに甲に報告する」という条文を付け加える。

\* 初期費用について

- ・ 敷金を貸主に預けると、相続人に「敷金返還請求権」が発生し、当協会に相続人を探す義務が発生してしまう。そのため、当協会が転貸の礼金として敷金と同額を受領し、貸主に「敷金」として預けることとする。

\* 毎月の費用について

- ・ 平均4年居住を想定して算出。
- ・ 家財整理費用は、リスク管理費で賄うため、受任者となる県司法書士会、県行政書士会には負担しない。  
⇒ 家財整理・遺品整理の手配のみとなれば、70,000円程度が妥当か。  
⇒ 協定書案（資料2-1）第3条は、「70,000円/件」とする。

- ・居住年数が長くなればなるほどリスク管理費が貯まっていくことを考えると、入居者には多少の値下げも提案できるのではないか。
- ⇒ 長く元気にお住まいいただくために、PRとしては良いアイデアである。
- ⇒ 借上げ賃料（当初4年間は、本来家賃+10,000円。5年目以降は、本来家賃+5,000円）に決定。

#### v) 弁護士によるリーガルチェック

当協会が実施している「住まいの相談窓口」を担当している神奈川県弁護士会所属の弁護士に、契約様式等を提出し、法的齟齬が無いか確認を行った。

| 弁護士コメント  | 検討課題                             | 対応                     |
|--|----------------------------------|------------------------|
| 賃貸借契約と各モデル条項は分離した方が良い<br>(契約内容が異なることと当事者が増えることは好ましくない) |                                  | 分離することとする。             |
| 各書士会と協定を結ぶことは非弁連携の可能性がある                               | 各団体の役割分担を整理する必要あり。               | 「協定」という形式で結ばず、他の方法を検討。 |
| 貸主となる当協会が受任者になることは利益相反になるのでは。                          | 当初から問題意識あり。<br>汎用性を持たせるためにどうするか。 | 汎用性を保つために、引き続き、検討が必要。  |

#### ② 制度の普及啓発

①で検討した制度全体の紹介、手続き等の内容をまとめ、本制度が汎用的に活用してもらえるよう、チラシを作成した。

当初は、「貸主・不動産店向けチラシ」と「行政・地域包括支援センター向けチラシ」の2種類を予定していたが、内容検討の経過で、周知内容が重複することから、『制度周知チラシ』として1本化し、入居者が物件を探す際に貸主と共に貸主へ説明できる『個別配布用チラシ』の2種類に変更した。

#### i) 制度周知チラシ

**お部屋探しでお困りの方へ** まち協

**かながわ住まいまちづくり協会が お部屋探しをお手伝いします!**

「保証人がいない」、「親族と連絡が取れない」…という方に、かながわ住まいまちづくり協会(まち協)が専門家とチームを組んで、入居後の対応を含めて支援します。

- ☑ 60歳以上の単身の方が対象です。
- ☑ 入居に際して、まち協が実施する見守りサービスを受けていただけます。
- ☑ 万が一の対策として、家財整理等に関する取り決めを予め締結いたします。
- ☑ 上記費用を賃料に加算します(長期入居の方には減免措置あり)。

貸主 ↔ まち協 ↔ 入居者

サービス提供 安心の継続

- 司法書士
- 行政書士
- 見守りサービス事業者
- 家財整理事業者

まずは、ご相談ください ↓

**公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会**  
(神奈川県指定住宅確保要配慮者居住支援法人)

**045-664-6896**  
(9:00~17:00 土・日・祝日は休み)

〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階

**利用の流れ**

- ① 相談**  
まずはお電話ください。住まい探しの理由や希望する住宅の条件を伺います。
- ② お部屋探し**  
ご希望の住宅を協力不動産を通じて、一緒に探します。
- ③ 契約**  
貸主とまち協との契約に同席いただき、重要事項説明や契約内容について一緒に説明を受けます。その後、まち協との賃貸借契約を締結いたします。
- ④ 入居後**  
見守りサービスを受けながら安心して生活をしていただけます。

**(公社) かながわ住まいまちづくり協会(まち協)とは?**

平成7年に設立された官民連携の住まいづくり、まちづくりを実現するために設立された公益法人です。

2018年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」に基づく、住宅確保要配慮者居住支援法人として神奈川県から指定を受け、高齢者や障害のある方の居住支援に関する事業を行っています。また、神奈川県居住支援協議会、相模原市居住支援協議会、鎌倉市居住支援協議会の事務局も務めています。

## ii) 個別配布チラシ

賃貸住宅オーナー・不動産店の方へ **まち協**

### かながわ住まいまちづくり協会が お部屋をお借りします

「保証人がいない」、「親族と連絡が取れない」…という方に、かながわ住まいまちづくり協会(まち協)が専門家とチームを組んで、入居後の対応を含めて支援することを付加して、オーナー様からお部屋を借りて、転貸いたします。以下の条件に見合う物件を探しています。ご協力ください。

貸主 ← まち協 → 入居者

サービス提供  
安心のサポート

- 司法書士
- 行政書士
- 見守りサービス事業者
- 家財整理事業者

| 探しているお部屋の条件 |  |
|-------------|--|
| 地域          |  |
| 家賃          |  |
| 間取り         |  |
| その他の条件      |  |

| 契約条件について |                                    |
|----------|------------------------------------|
| 借主       | (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (045-664-6896) |
| 入居者      |                                    |
| 連絡事項     |                                    |
| 面談日      | 年 月 日 (担当)                         |

### 利用の流れ

- 1 入居者との面談**  
本チラシを持参された方は面談済の方です。表面の条件でお部屋をご紹介します。まち協・入居者で見学いたします。
- 2 賃貸借契約**  
オーナー様とまち協が賃貸借契約を締結します。契約時には、入居者も立ち合い、重要事項説明を一緒に受けます。
- 3 転貸借契約**  
まち協と入居者で転貸借契約および入居後のサービス利用契約を締結します。
- 4 入居後**  
毎月の家賃はまち協からお支払いします。なお、入居後の見守り連絡等、オーナー様や管理会社様に協力をお願いします。

(公社) かながわ住まいまちづくり協会(まち協)とは？

平成7年に設立された民間団体の住まいづくり、まちづくりを実現するために設立された公益法人です。2019年に住宅関係施設等に対する高齢者の利用に関する法律(住宅ローファイナメント法)に基づく、住宅関係施設等居住支援人として神奈川県から指定を受け、高齢者や障害のある方の居住支援に関する事業を行っています。また、神奈川県居住支援協議会、相模原市居住支援協議会、鎌倉市居住支援協議会の事務局も務めています。

**公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会**  
(神奈川県指定住宅確保要配慮者居住支援法人)  
**045-664-6896**  
(9:00~17:00 土・日・祝日は休み)  
〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階

### ③借上げの実施

居住支援法人としての相談窓口等を通じて、借主と協力いただける貸主とを調整し、上記で検討したスキームで、借上げ事業を実施。

#### i) 入居者の概要

- ・ 61歳 単身男性
- ・ 都内在住。母親と同居していたが、母親が施設に入所。施設費用がかかることから自宅を売却して賃貸住宅へ転居を検討。  
親族(姉)が高齢であることと、ご自身が無収入(年金なし、身体状況の事情から就労困難)であることから保証会社の審査に通らず、住まい探しが困難となっていた。

#### ii) 物件の概要

- ・ 神奈川県西部エリア
- ・ 木造2階建 2K
- ・ 賃料 40,000円 > 50,000円で転貸

#### iii) 契約について

- ・ 貸主、管理会社から借上げの要望があり、見守りサービスを付加した形で当協会が借り上げることとなった。家財整理に関する委任契約は、弁護士からのリーガルチェックによる課題について神奈川県司法書士会、神奈川県行政書士会共に協議中であることから、確定次第締結することとなった。
- ・ 契約日 令和5年2月24日(金)
- ・ 入居日 令和5年3月8日(水)

### ④関係者連携体制の構築

入居者の年齢、健康状態から現時点では地域包括支援センターや行政機関のバックアップは、現時点で不要なため、体制構築までには至らなかった。

### (4) 成果

当協会が実施している見守りサービスや家財整理サービスなどの関係者や死後事務委任等を担う法曹関係者が、それぞれの役割を認識しながら様式を検討したことは、今後の良好な連携体制を構築する上で有意義であった。

契約様式も、当初案から大幅に変更になったが、各専門家の意見を集約したモデル的な様式を示すことができた。

また、入居者は、当協会が実施している居住支援相談において対応可能な方を探した。今回転貸した入居者も通常の居住支援活動において、保証会社の審査が通らず困っていた状態で、不動産店から当協会に提案があり、活用が決定した。

このように、不動産店にとっても、入居に問題がなくても貸主の理解が得られないケースや当初設定していた連帯保証人や緊急連絡先が高齢化等で不在となった既入居者のケースなど、ニーズがあることが分かり、今後の周知方法の参考になった。

### **3. 評価と課題**

#### **(1) 評価**

各専門家の意見調整に時間がかかったが、契約様式の見通しが立った。また、日ごろの居住支援活動から転借人もみつきり、現状は見守りサービスを付加した賃貸借契約での入居となったが、家財整理の委任契約は受任者が確定後に改めて契約を締結することとなり、実際の運用ができる素地を整えることができた。

#### **(2) 今後の課題**

当初は、賃貸借契約書とモデル契約条項を合体させることで、退去後を見据えた形の画期的な賃貸借契約締結を期待していたが、リーガルチェックにおいて、合体することで権利関係が複雑化し、相続等のトラブル発生時に貸主となる当協会のリスクが大きくなる恐れがあると弁護士から指摘を受け、止むを得ず、それぞれ分離した形で契約することとなった。

このように、居住支援法人である公益法人であっても、貸主と残置物処分の受任者を担うことが利益相反に繋がってしまうという一般論に対抗する要素が見いだせなかった。

この点は、弁護士、司法書士、行政書士の役割の整理を丁寧に引き続き検討していかなければならない。

また、貸主となる当協会のリスクを最小限に抑えるため、貸主保険の活用や転借人の入居条件等の詳細の検討も引き続き必要だと考える。

さらに、令和4年12月12日の最高裁判決のように本事業に関連する判例も出ていることから、今後増加する高齢者の入居課題やトラブル事例などを注視して、貸主と当協会が転借人に安心して生活できる環境を提供できるよう努めていかなければならない。

### **4. 今後の展開**

契約様式については、これまで神奈川県司法書士会、神奈川県行政書士会を検討メンバーとして参加いただいていたが、横浜弁護士会も加えて権利関係を整理しながら、引き続きベストな形を検討していきたい。

また、具体的な事例を積むことも必要であると考え、今年度作成したチラシや契約様式を活用して転借人を募集していく予定である。

しかし、貸主としてのリスクを最小限に抑えるため、当面は、広く入居者を募集するのではなく、当協会と過去に連携した不動産店を中心にチラシを配布し、当協会の日ごろの居住支援活動を通じて関わった方に対して、個別対応チラシを利用しながら伴走して本事業を活用していくこととしたい。

このように、入居者を募りつつ、様々な事例や経験を踏まえ、今年度検討した契約様式をブラッシュアップし、貸主・借主（相続人）・受任者等関係する立場が、円滑に活用できる様式を固めていきたい。

**【補助事業者の概要及び担当者名等】**

|         |   |                                    |
|---------|---|------------------------------------|
| 団体設立年月日 | 平成7年4月  |                                    |
| 代表者名    | 会長 長田喜樹   |                                    |
| 担当者名    | 事業部事業課 入原修一   |                                    |
| 連絡先     | 住所  | 〒231-0011 横浜市中区太田町2-2-2 神奈川県建設会館4階 |
|         | 電話  | 045-664-6896                       |
| ホームページ  | <a href="http://www.machikyo.or.jp">http://www.machikyo.or.jp</a> |                                    |