

背景

- ・ 単身世帯の増加、持ち家率の低下等を背景に、今後高齢者等の賃貸住宅需要が高まることが予想される。
 - ・ 他方、大家は居室内での死亡事故のリスクを理由に高齢者の受入れに消極的。
 - ・ 国は大家の不安感を払拭し、高齢者の居住の安定確保を図るため、賃貸住宅市場の環境整備に向けた施策・法改正（住宅セーフティネット法等の改正）を実施。
- 制度の活用に向けて、**高齢者の建物賃貸借契約の実態と実務上の課題**を明らかにすることが必要。

調査概要

- ・ 賃貸住宅市場に関係する事業者団体等に対してヒアリング調査を実施。
- ・ 高齢者との建物賃貸借契約を「契約締結前」「契約期間中」「契約終了時」の3段階に分けて、実務上の課題や対応状況等について調査。

	ヒアリングの視点	ヒアリング対象者
1	不動産仲介業者目線	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
2		(公社)全日本不動産協会(全日)
3	不動産管理業者目線	(公財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)
4	家賃債務保証業者目線	(一社)全国保証機構(CGO)
5		家賃債務保証事業者協議会(保証協)
6	入居者サポーター目線	(一財)高齢者住宅財団(高住財)

調査結果

- ・ 高齢者の賃貸住宅への受入れが徐々に進展。
 - ・ 保証業者の活用、見守り機器の導入、残置物の処理等に関するモデル契約条項等の制度活用により、高齢者の賃貸住宅入居促進に向けた具体的な工夫も把握。
- しかし…
- ①緊急連絡先の確保
 - ②見守りサービスの費用負担とプライバシーの確保
 - ③契約終了時の適切な残置物の処理方法の確保
- 等が実務上の課題であることも明らかになった。

実務の参考となるよう**法人の緊急連絡先を認めている事例、安価でプライバシーに配慮した見守りサービスの活用事例、残置物の適切な処理に関する先進事例**について調査し、情報提供することが重要。