



資料3

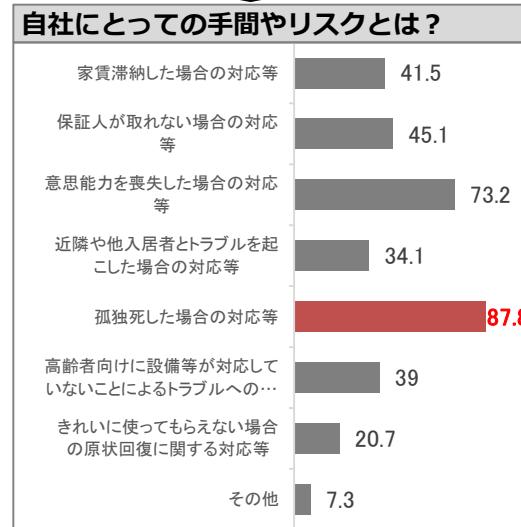
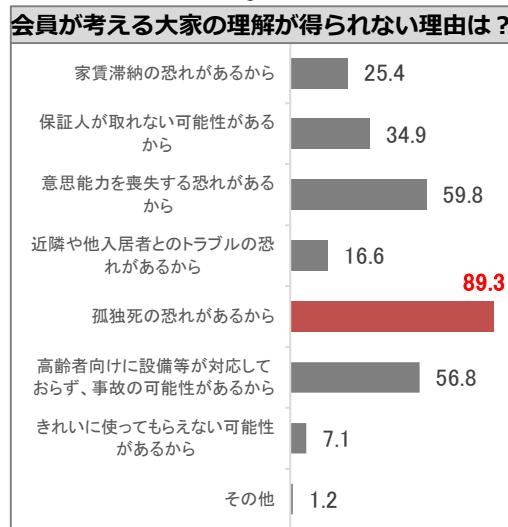
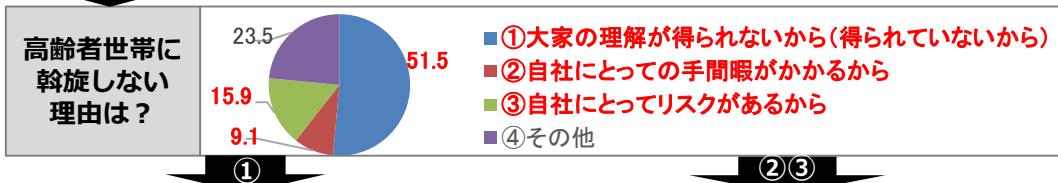
# 住宅確保要配慮者への 居住支援の取組について

令和3年2月10日  
(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会  
常務理事 佐々木 正勝

# ①高齢者の民間賃貸住宅への受入れに関する実態調査(平成30年12月)

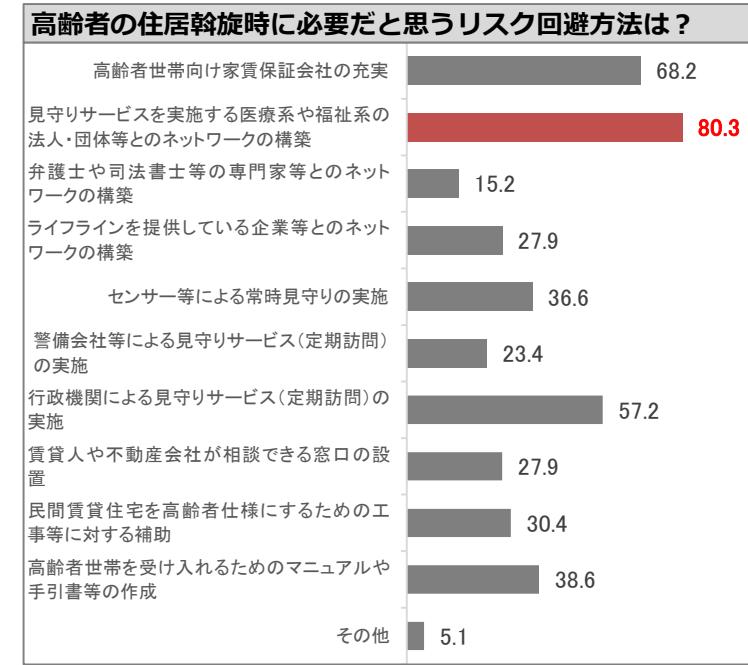
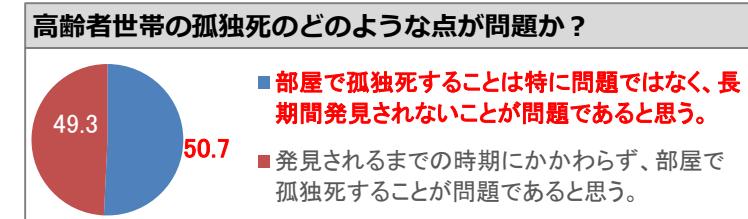
全宅連では高齢者への入居斡旋に関する実態と問題点を明らかにするため、全国の宅建業者・管理業者(回答者:355社)に対して調査を行った。

## (1) 高齢者の民間賃貸住宅への斡旋状況



高齢者への入居斡旋を阻害するリスク要因として  
「孤独死」が最多

## (2) 孤独死等のリスク回避の方法



個社の対応のみならず専門家等とのネットワークによる見守り体制構築の必要性を認識!

## ②高齢者の居住支援に関する課題と対応（住宅確保要配慮者等の居住支援に関する研究会）

中小不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるために制度上の課題や必要な情報を明らかにし、その解決方法を検討する研究会を組成している。2018年度は個社で対応できる課題をフォローするガイドブックの作成、2019年度は個社では対応しきれない課題への対応について議論を行っている。

### （1）高齢者の入居受け入れに関わる課題と対応の整理

リスク	課題	不動産業者の対応	全宅連の対応
(1)孤独死リスク	①異常の早期発見	現行の制度や商品の活用 ⇒個社での対応が可能	ガイドブック作成
	②事故発生後の次の賃貸借契約の問題	告知義務 ⇒個社では対応しきれない	行政への提言
(2)居住中リスク	認知症になる等入居者の状態変化	ネットワークを作つて対応 ⇒個社では対応しきれない	情報提供 ・ネットワークの作り方 ・福祉、医療、成年後見制度、民事信託等制度
(3)制度面・法律面の課題	①「事故物件」の概念の整理	行政との協議 ⇒個社では対応しきれない	行政への提言
	②賃借権の相続	事前の備え ⇒個社で対応が可能	ガイドブック作成
	③残置物の処理	行政との協議 ⇒個社では対応しきれない	行政への提言



### 高齢者の 賃貸住宅への 入居支援 ガイドブック

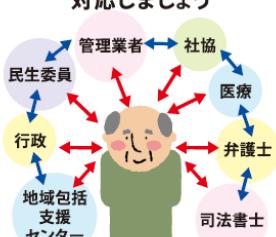
ネットワーク体制構築についての案内

#### 「早期発見」のための見守り体制構築のポイント

##### ネットワーク体制

入居者の見守り体制は、管理業者だけ取り組むものではありません。弁護士や司法書士、社会福祉協議会、地域包括支援センターなど、専門家とのネットワークで対応する必要があります。

##### 専門家とのネットワークで対応しましょう



### （2）ネットワーク構築に関する課題点（研究会での意見）

住宅確保要配慮者を受け入れるに当たって不安なことや困ったことがある場合、「地域の居住支援協議会等に相談してください」「地域包括支援センターに高齢者は相談してください」という案内をされる機会が多いが、実際に地域の居住支援協議会や地域包括センターが一体どこにあるかを知らない。

入居時は健康に問題が無くても、加齢等により認知症になるなど、入居者の状態変化によるリスクがある。それに対しては不動産業者が全て対応することは不可能なため、福祉、医療、弁護士、司法書士等とネットワークを作つて対応する必要がある。

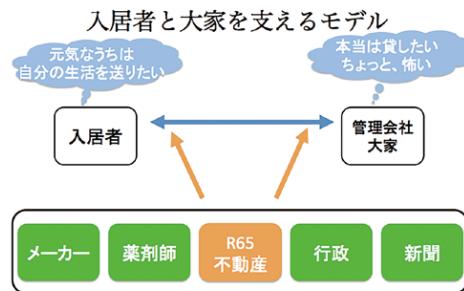
病院やケアマネージャー、行政などといろいろな方法でコミュニケーションをとつていれば対応できる。不動産業者が福祉業界との連携を考える必要がある。

居住支援法人や福祉法人等、関係者の方々がどうやってこのようなサポート体制をつくっていくのか。そういう関係者の方とのネットワーク、横のつながりはどう構築するのかを考えることが大事ではないか。

### ③高齢者の居住支援に取り組む事業者等の事例

高齢者のみならず広く住宅確保要配慮者の入居支援に積極的に取り組む事業者や団体の事例を収集し共有を行っている。

#### ①(株)R65（東京都）



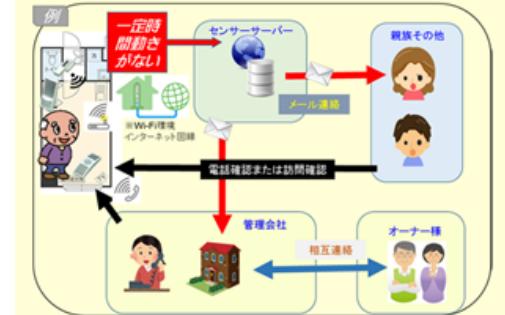
65歳以上の高齢者に特化して賃貸住宅を斡旋。高齢者のための特別サブ「R65不動産」を立ち上げるとともに孤独死リスク回避するために見守り機器と保険をセットにした「R65あんしん賃貸パッケージ」を開発し他の宅建業者も取り組めるようにする。

#### ②阪井土地開発株（岡山県）



精神障がい者を中心に1,000人以上に住宅を提供。自ら投資をして物件購入することで部屋を確保。社会的弱者も本人の意思を尊重すべきだという考え方のもとアパートやシェアハウス、市内や郊外といったバリエーションを選択肢として用意している。

#### ③(有)MYJホーム（神奈川県）



高齢者の住宅斡旋について、大家の不安解消のために見守りセンサーの設置や保険を活用すると共に、高齢入居者のための“20のサービス”を用意し、入居時のみならず葬儀生前契約支援や死亡事務支援など、終活までサポートしている。

#### ④(有)トラックスホーム（大阪府）

生活保護者を中心とした住宅の提供に取り組む。古いアパートを収益物件に仕立て、投資物件として新たなオーナーに売却することで、500室以上の部屋を安定的に確保している。地域社会の10年後を見据えインバウンド用の宿泊ビジネスも展開する。

#### ⑤上野不動産（京都府）

高齢者を中心に延べ1,000人以上の住宅を斡旋。誠実な行動の積み重ねが行政、オーナー、入居者の信頼になり継続的な依頼を獲得。10年以上賃貸値下げなしを保証するサブリース契約や、仲介でも2ヶ月以内の成約を約束することで物件を確保している。

#### ⑥岡山県居住支援協議会(岡山県宅建協会)



高齢者等に対して民間賃住宅を提供するにあたり、ステークホルダーとなるのは不動産業者、物件を所有している大家、管理業者の三者向けのマニュアルを作成。自助や共助についての考え方や社会とのつながりといった点も盛り込んでいる。