



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

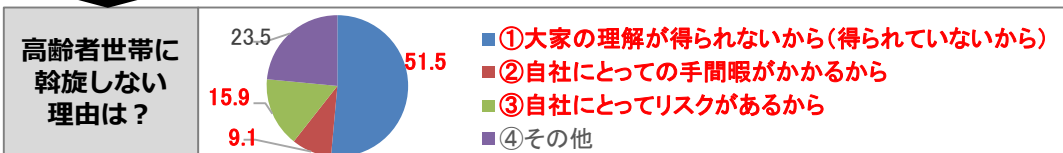
常務理事 佐々木 正勝



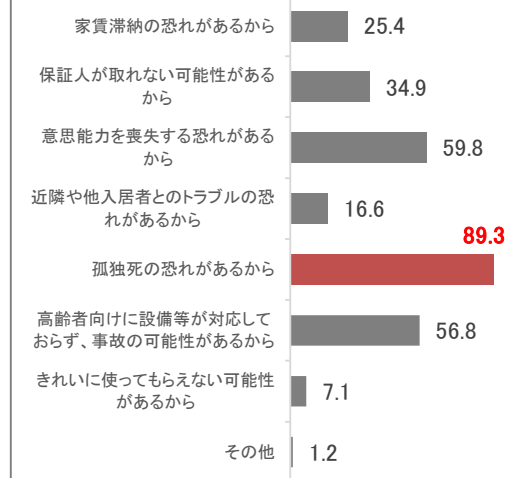
①高齢者の民間賃貸住宅への受入れに関する実態調査(平成30年12月)

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。

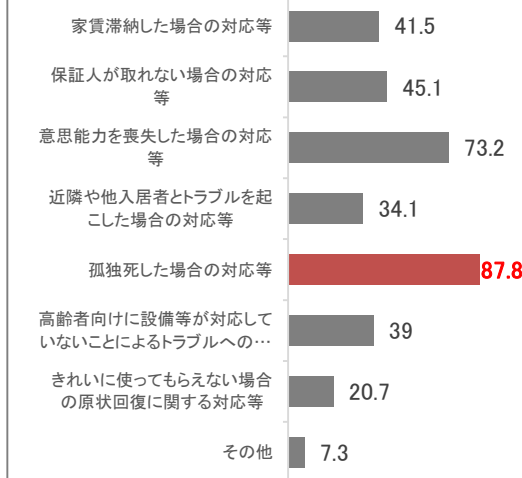
(1) 高齢者の民間賃貸住宅への斡旋状況



① 会員が考える大家の理解が得られない理由は?

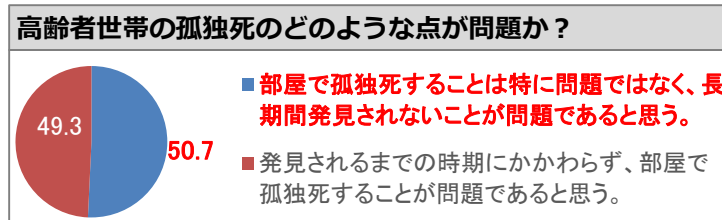


② 自社にとっての手間やリスクとは?



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



高齢者の住居斡旋時に必要だと思うリスク回避方法は?



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高年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）高年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	ネットワークを作って対応 ⇒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



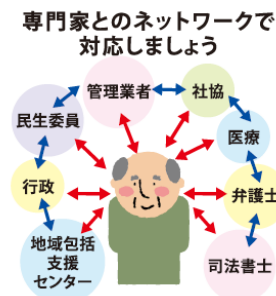
高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック

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、管理業者だけで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。



（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って対応する必要がある。**

病院やケアマネージャー、行政などいろいろな方法で**コミュニケーションをとっ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。そういった**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とが大事ではないか。**

