新たな住宅セーフティネット制度の
概要と現状について

○ 新たな住宅セーフティネット制度の背景と概要

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援【居住支援法人】
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援【居住支援協議会】

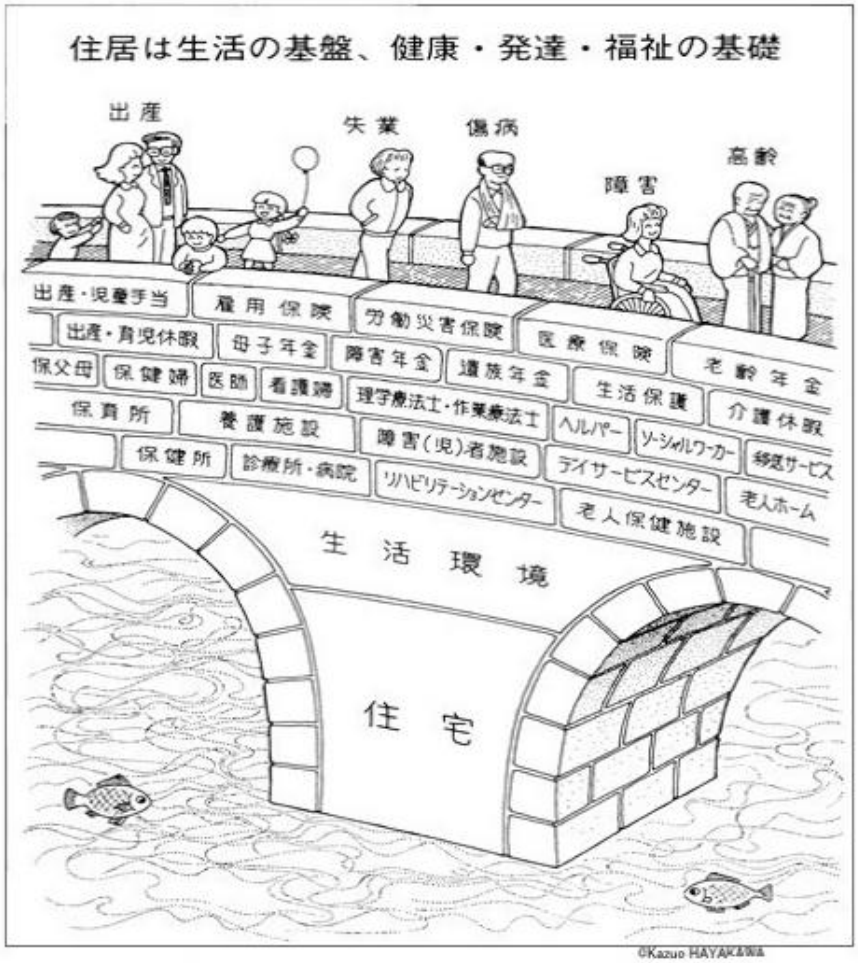
○ 居住支援の普及・促進に向けた取り組み

○【その他】居住支援に関連する取り組み

○ 新たな住宅セーフティネット制度の背景と概要

住宅と福祉の関係

福祉は住宅にはじまり、住宅に終わる



（資料）日本居住福祉学会HP

第１は

住居は人間生存の基盤であり福祉の基礎

ということである。

人生は一つの橋をわたるに似ている。

（略）

だが、ながい人生にはさまざまの生活上の事故が起きる。傷病、障害、失業、老齢その他。

そのとき、暮らしを支えてくれるのが、福祉国家における社会保障・社会福祉等の諸制度である。だが、劣悪な居住条件の下ではこれらは十分機能しない。

（出典）早川和男「生活空間の使用価値と居住福祉資源の構造」

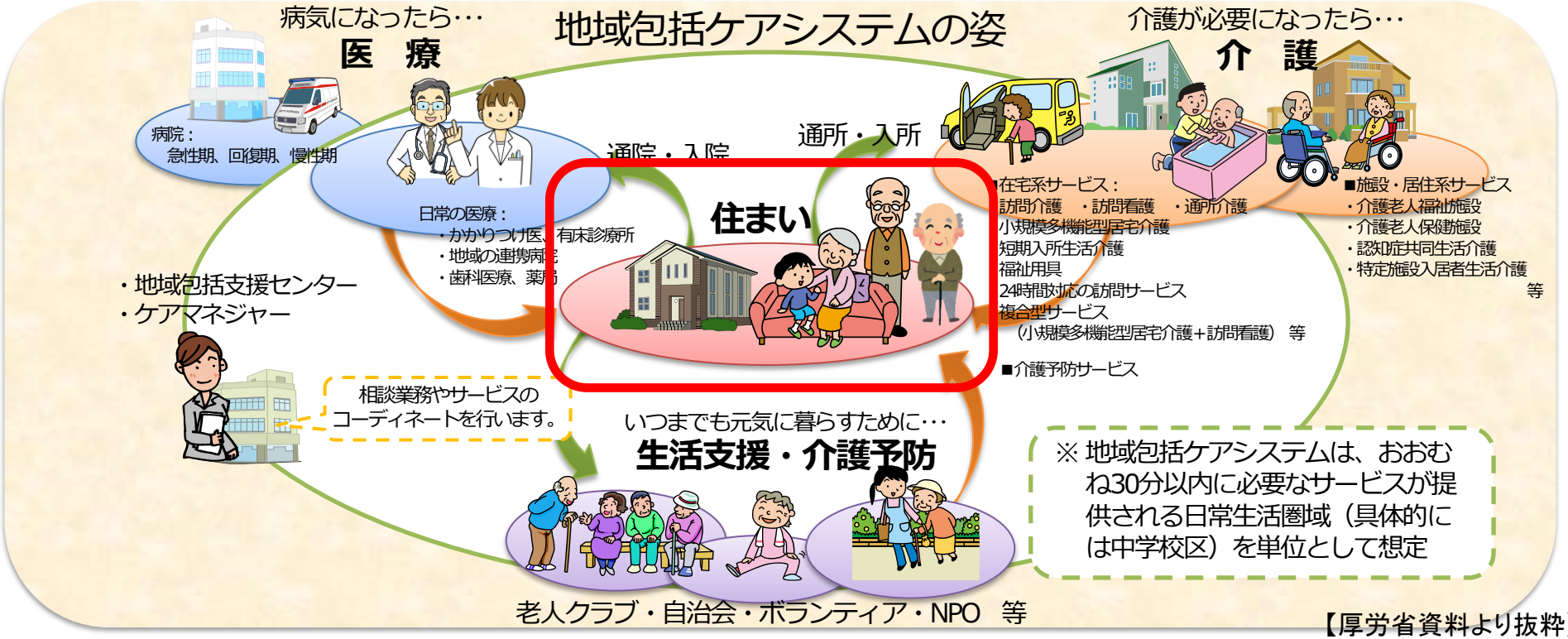
（例えば･･･）地域包括ケアシステムの構築について

○ 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制（地域包括ケアシステム）の構築を実現。

○ 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。

○ 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差。

○ 地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要。

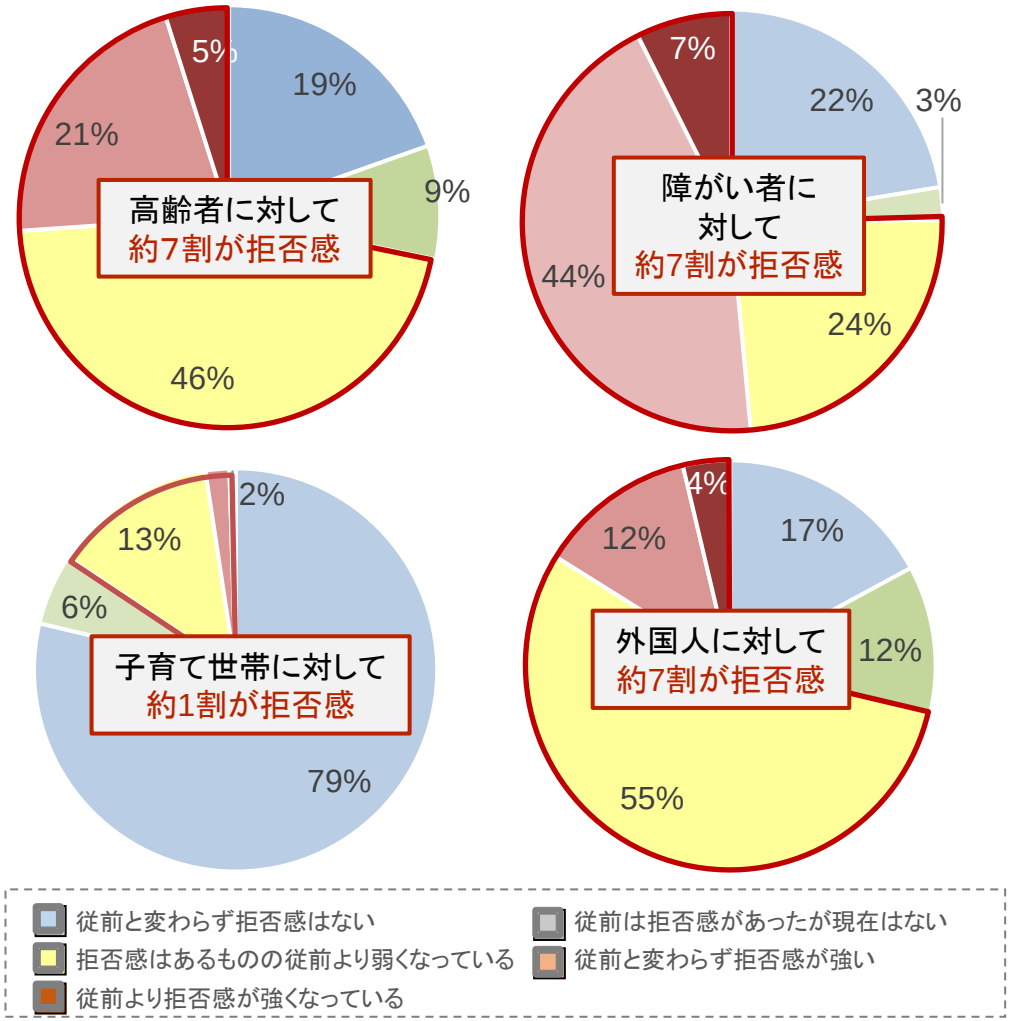


【厚労省資料より抜粋】

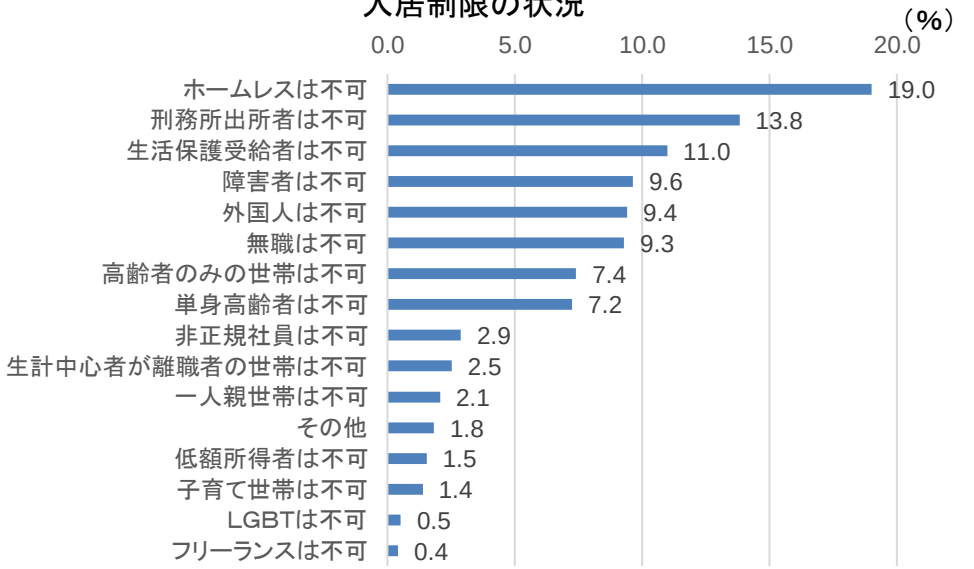
住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

〇住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

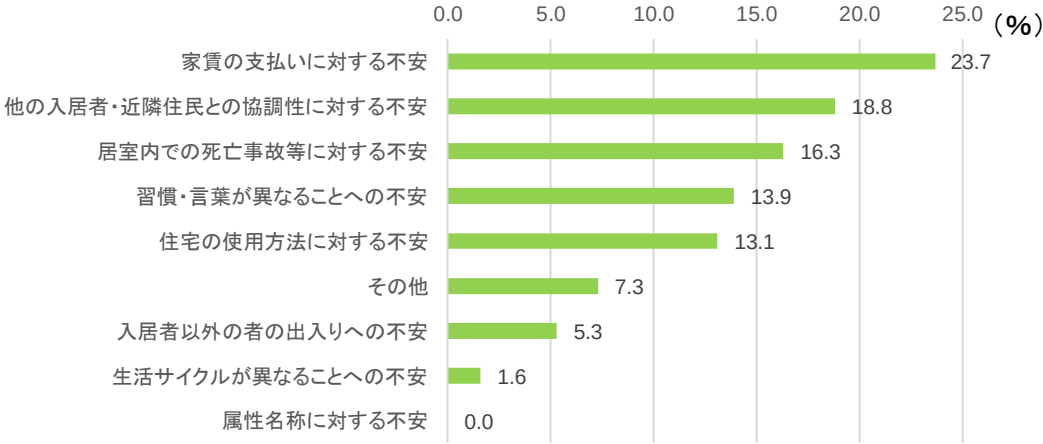
住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



入居制限の状況



入居制限する理由



出典：（令和2年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数１，９８８件）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由（複数回答）		必要な居住支援策（複数回答）●50%以上 ◎40～49% ○30～39%						
	制限している	条件付きで制限している	第１位（%）	第２位（%）	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない (43%)		◎(49%)		●(61%)			●(61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安（60%）	保証人がいない（46%）	○(32%)	◎(48%)		●(58%)			●(50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安（52%）	衛生面や火災等の不安（28%）	◎(42%)	○(32%)		●(60%)	◎(48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安 (69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○(37%)	●(61%)		○(31%)	○(38%)	○(37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○(37%)	●(52%)		◎(42%)	○(35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安（40%）	家賃の支払いに不安（34%）	○(38%)	◎(43%)		○(33%)	◎(47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安（68%）	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎(43%)	◎(45%)	◎(44%)		●(76%)		

国土交通省 住宅建設事業調査「住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書」（令和2年3月）より

新たな住宅セーフティネット制度の概要

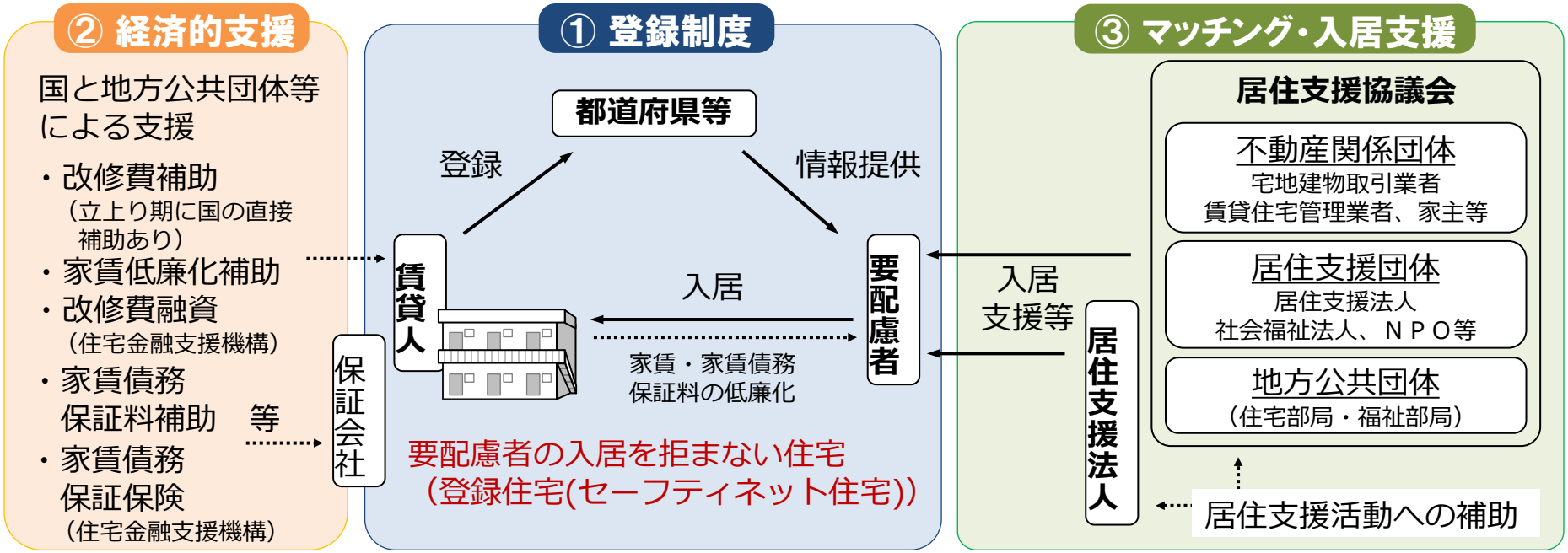
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

セーフティネット住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上
ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

・耐震性を有すること
（耐震性を確保する見込みがある場合を含む）

・一定の設備（台所、便所、浴室等）を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること　等

共同居住型住宅（シェアハウス）の基準

○ 住宅全体

・住宅全体の面積

15 ㎡ × N ＋ 10㎡以上

（N:居住人数、N≧２）

○ 専用居室

・専用居室の入居者は１人とする

・専用居室の面積

９㎡以上（造り付けの収納の面積を含む）

○ 共用部分

・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける

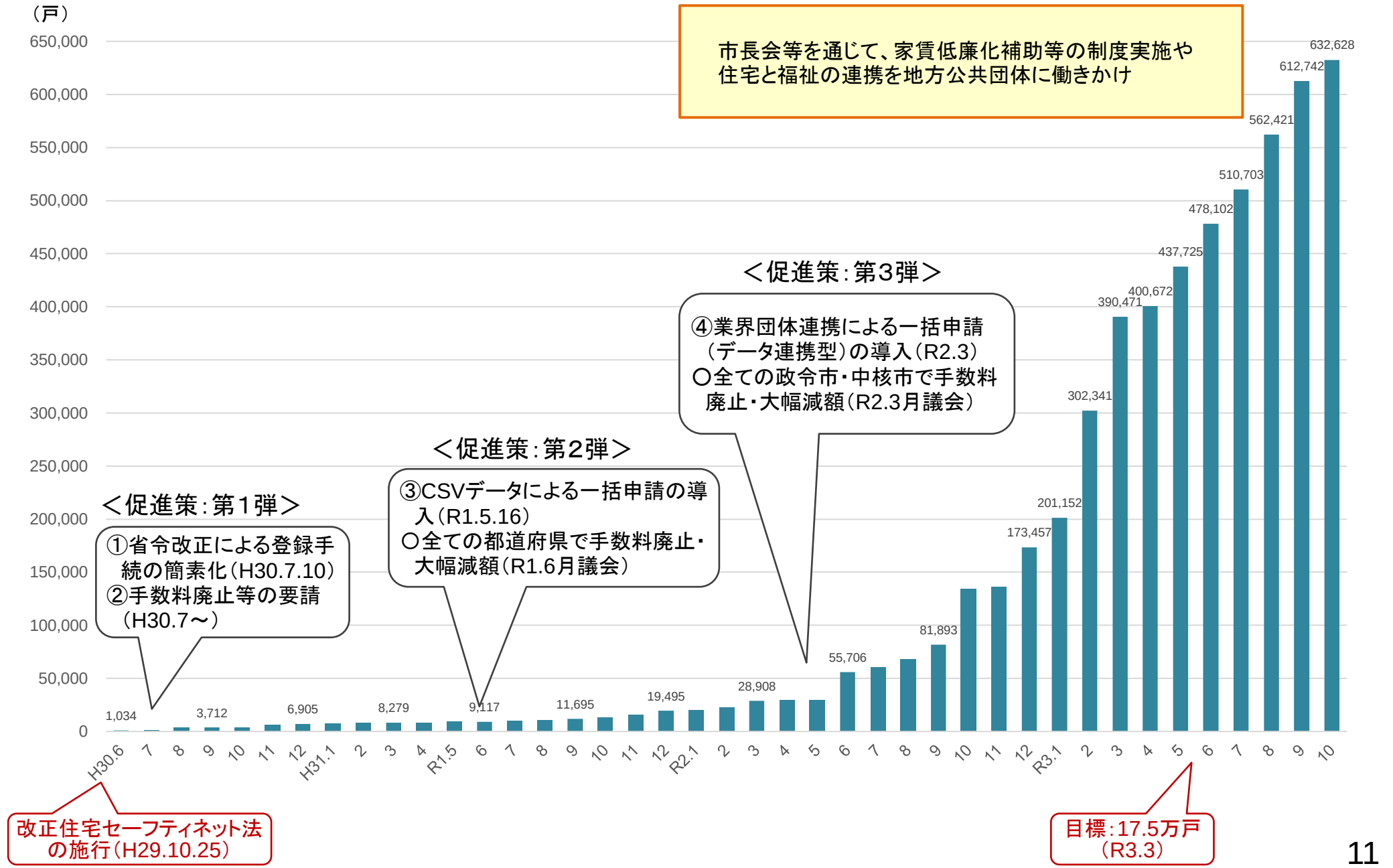
・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね５人につき１箇所の割合で設ける

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ １戸から登録可能

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

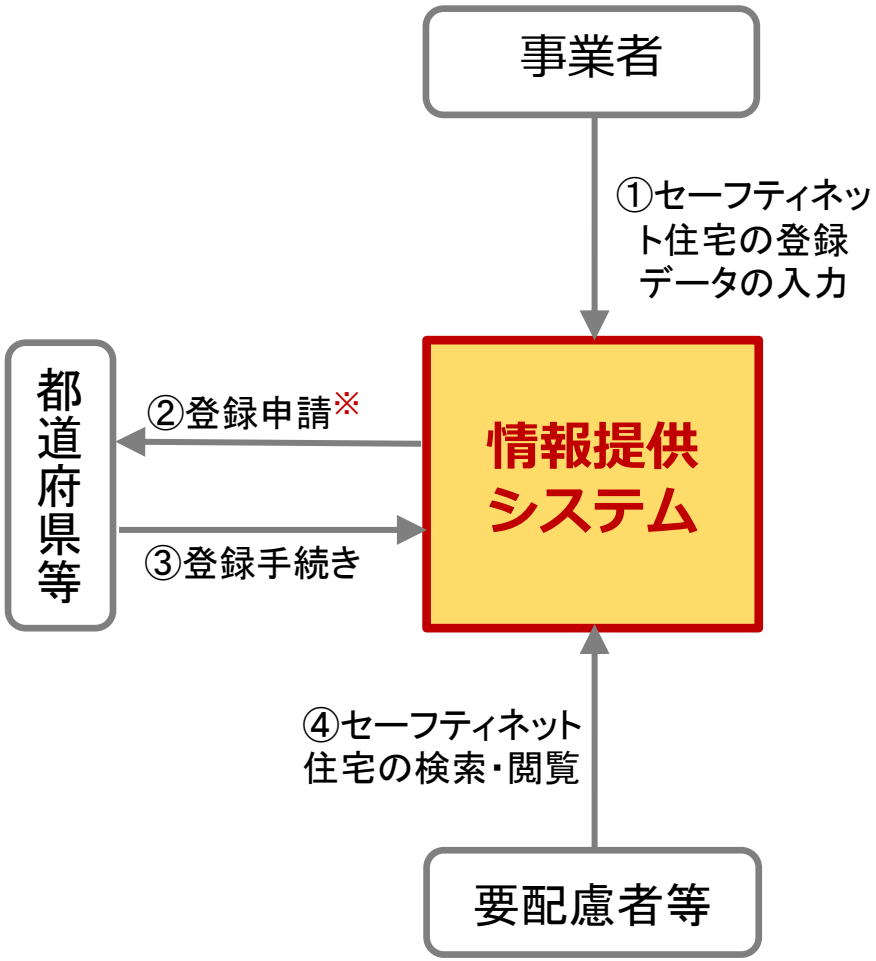
セーフティネット登録住宅の登録戸数の月別推移（H30.6～R3.10）※月末時点



セーフティネット住宅情報提供システム（H29.10.20運用開始）

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「**セーフティネット住宅情報提供システム**」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

※https://www.safetynet-jutaku.jp



（画面イメージ）

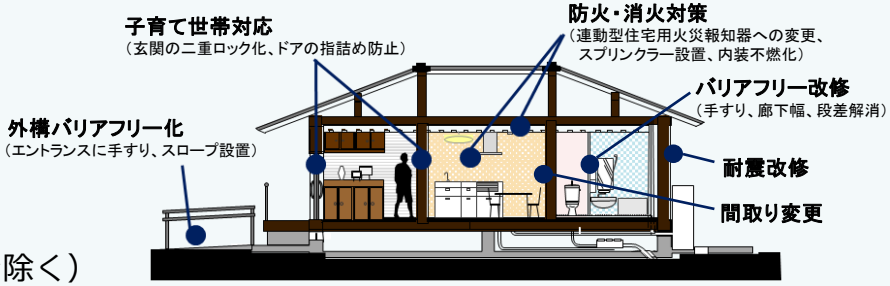
※平成30年７月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

セーフティネット住宅（専用住宅）の改修費への支援

令和３年度予算
スマートウェルネス住宅等推進事業(230億円)の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助　（令和２～４年度） **【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】**	**地方公共団体を通じた補助** **【社会資本整備総合交付金の内数】**
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修（外構部分のバリアフリー化を含む） ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修（子育て支援施設の併設を含む） ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 （宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、非接触型照明スイッチ、換気設備、自動ドア） ⑦居住のために最低限必要と認められた工事（従前賃貸住宅を除く） ⑧居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象  ＜対象改修工事のイメージ（例）＞	
補助率・補助限度額	国１／３	国１／３ ＋ 地方１／３
	国費限度額：50万円／戸 ※ ①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円／戸加算 ※ ②を実施する場合であって、エレベーター設置工事を実施する場合、補助限度額を15万円／戸加算 ※ ④を実施する場合であって、子育て支援施設の併設については、1,000万円／施設	
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯　等	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 （月収38.7万円（収入分位70%）以下） ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯　等
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 （75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額） ※ 公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額（例　東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円　等）	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。	

空き家住宅のＳＮ住宅への改修事例①　清水町住宅（秋田県湯沢市）

＜改修前の利用状況・課題＞

・賃貸用に空き家を購入したものの、築年数の問題等もあり、借り手が見つからない状況

＜改修に至った経緯＞

・設計事務所の紹介で改修費補助があることを知って応募
・空き家状態が続くよりも、住宅確保要配慮者の入居や、低廉な家賃となることを考慮しても、入居につながることを期待
・また、戸建て住宅を複数戸に分割することで、入居促進に期待

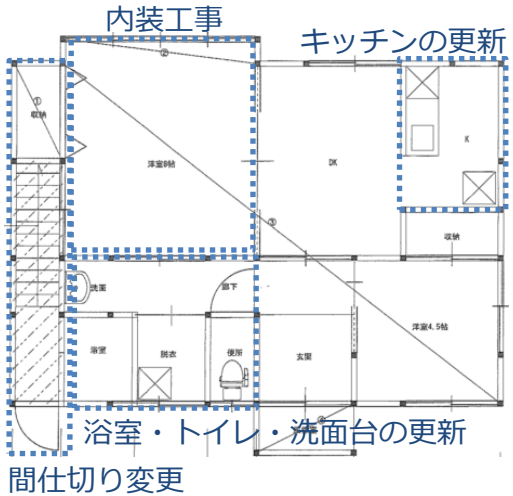
事業概要

入　居　者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者　等
構造・階数：木造２階建　　建物延面積：119㎡
建物竣工年：昭和58年　　交　　通：湯沢駅から徒歩10分
戸　　数：２戸　　床　面　積：57㎡／戸
家　　賃：35,000円　　現　　況：募集中

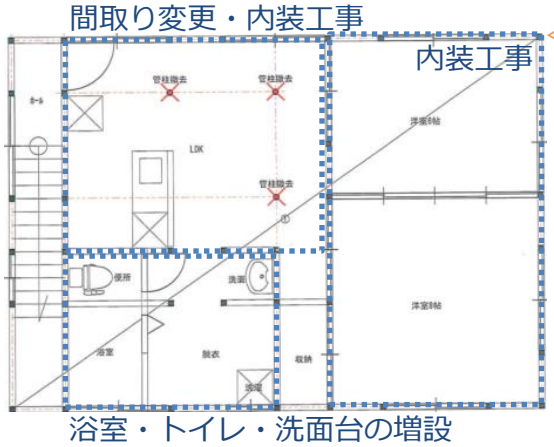
改修内容

総事業費：6,354千円　【うち補助額：2,000千円】
工事内容：間取り変更工事、電気設備工事、給排水工事
内装工事（壁・天井・床）
住設機器工事（浴室・キッチン・洗面台）　等
工事期間：令和２年９月～令和３年３月

＜１階部分＞



＜２階部分＞



＜改修後の利用状況・課題＞

○入居者の募集に向けて、自治体にも連携をお願いしているが、なかなか入居に至っていない。

空き家住宅のＳＮ住宅への改修事例②　チョッコーハウス三保Ａ（静岡県静岡市）

＜改修前の利用状況・課題＞

・賃貸用に購入したが、外装の劣化や浴室に脱衣場所がないこと、和式便器などの設備老朽化が原因で10年近く空き家の状態
・竣工年度が古く、耐震性能にも問題

＜改修に至った経緯＞

・改修費補助、市の耐震化促進事業費補助を併せて活用することで、全体的な課題解決につながることを知り応募
・空き家が新しく生まれ変わることで、近隣に安心感や好印象を与えることにつながることも期待
・当初は専用住宅とすることに不安もあったが、低廉な家賃で提供したこともあり、改修後すぐに入居が決まったため、現在では特に抵抗感も感じていない

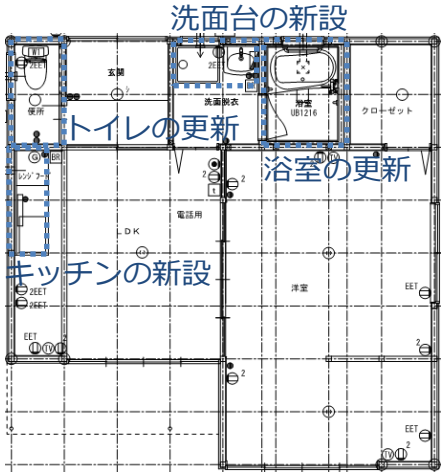
事業概要

入　居　者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者　等
構造・階数：木造平屋建　　建物延面積：46㎡
建物竣工年：昭和48年　　交　　通：清水駅からバス
戸　　数：１戸　　床　面　積：46㎡／戸
家　　賃：54,500円（改修前家賃：20,000円）
現　　況：入居中　　（入居時期：令和元年８月）

改修内容

総事業費：7,000千円　【うち補助額：1,000千円（※）】
工事内容：耐震改修【解体・建築】工事（外壁・屋根・外構等）
　　住設機器工事（浴室・キッチン・洗面台）　等
工事期間：平成31年２月～平成31年３月
※別途、静岡市建築物等耐震化促進事業費補助金（852千円）を活用

＜建物外観＞



耐震改修【解体・建築】工事

＜改修前＞

＜改修後＞

＜改修後の利用状況・課題＞

・入居まで時間がかかると思われたが、近隣の不動産業者経由で、工事完了後すぐに入居が決定

空き家住宅のＳＮ住宅への改修事例③　チョッコーハウス三保Ｂ・Ｃ（静岡県静岡市）

○ **チョッコーハウス三保Ａの改修後すぐに入居が決定したため、同様の課題を抱えていた隣接物件も、同様にＳＮ住宅へ改修。**
⇒ いずれの住宅もチョッコーハウス三保Ａと同じ不動産業者からの紹介で、改修後すぐに入居者が決定

＜チョッコーハウス三保Ｂ＞

事業概要

入　居　者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者　等
構造・階数：木造平屋建　　建物延面積：39㎡
建物竣工年：昭和52年　　交　　通：清水駅からバス
戸　　数：１戸　　床 面 積：39㎡／戸
家　　賃：54,500円（改修前家賃：20,000円）
現　　況：入居中　　（入居時期：令和２年５月）

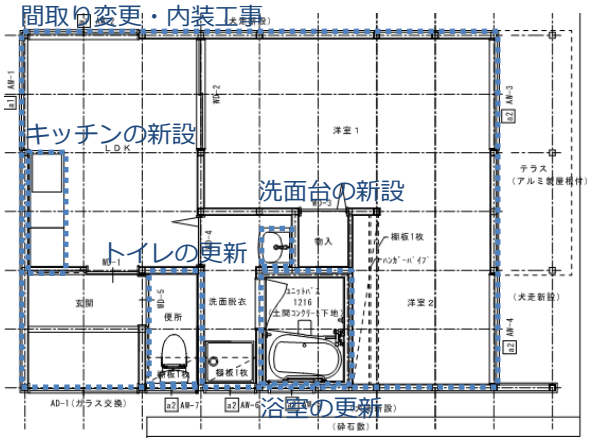
改修内容

総事業費：5,200千円　【うち補助額：1,000千円（※）】
工事期間：令和２年２月～令和２年４月
※別途、静岡市建築物等耐震化促進事業費補助金（1,000千円）を活用

＜建物外観＞

＜居室工事＞

間取り変更・内装工事



＜チョッコーハウス三保Ｃ＞

事業概要

入　居　者：高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者　等
構造・階数：木造平屋建　　建物延面積：72㎡
建物竣工年：昭和52年　　交　　通：清水駅からバス
戸　　数：２戸　　床 面 積：36㎡／戸
家　　賃：45,000円（改修前家賃：20,000円）
現　　況：入居中　　（入居時期：令和３年２月）

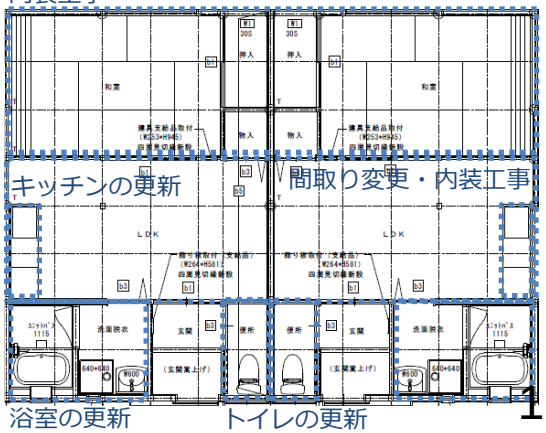
改修内容

総事業費：10,307千円　【うち補助額：2,000千円（※）】
工事期間：令和２年８月～令和２年１０月
※別途、静岡市建築物等耐震化促進事業費補助金（1,000千円）を活用

＜建物外観＞

＜キッチン工事＞

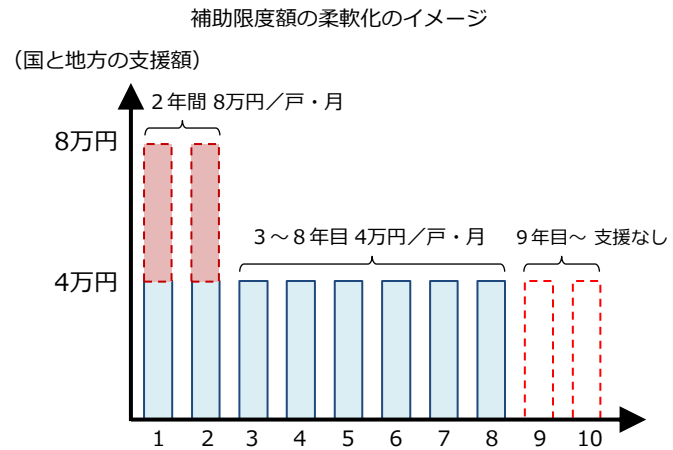
内装工事



セーフティネット住宅（専用住宅）の家賃低廉化支援

令和３年度予算
公的賃貸住宅家賃対策補助(125.29億円)の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃低廉化に係る費用に対して補助を行う。

	家賃低廉化に係る補助
事業主体等	大家等
対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）を受給している世帯を除く。 ※ 住宅扶助（生活保護制度）を受給する場合、最長6カ月までは併用が可能。
補助率・ 補助限度額	国１／２＋ 地方１／２ （国費限度額：２万円／戸・月） ※ 以下の場合には、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額（24万円）にかかわらず、毎月の国費限度額をそれぞれ以下に定める額までとすることが可能 ① 新型コロナウイルス感染症の影響による離職、病気等の事情により収入が著しく減少（収入減少割合が概ね20%以上）し、家賃の支払いが困難となるなど特別の事情があるとき →４万円／戸・月 ② 地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画等に定めた場合 ・三大都市圏 → ４万円／戸・月 ・政令市・中核市（三大都市圏除く）→ ３万円／戸・月 ※公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする（R2年度までに補助を開始した住宅を除く。）。 ※住宅扶助と併用する場合、合計が住宅扶助基準額を超えないものとする。 
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。
支援期間	・管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間
その他の 主な要件	・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること ※以下のいずれにも該当する場合に公募要件を適用除外する。 １） 地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること ２） 地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと ３） 他のSN住宅や公的賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に（ア）応募がない、または（イ）応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること

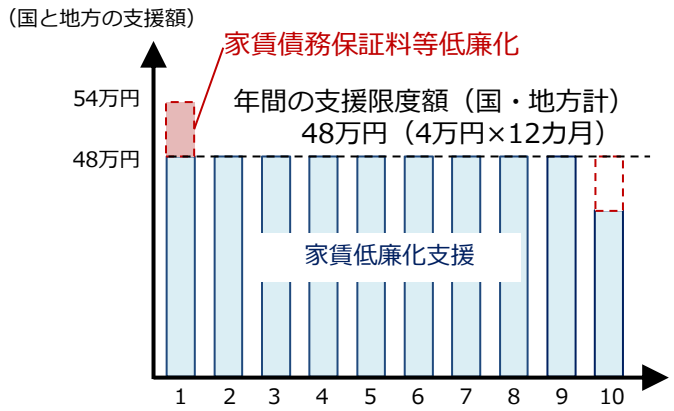
セーフティネット住宅（専用住宅）の家賃債務保証料低廉化支援

令和３年度予算
公的賃貸住宅家賃対策補助
(125.29億円)の内数

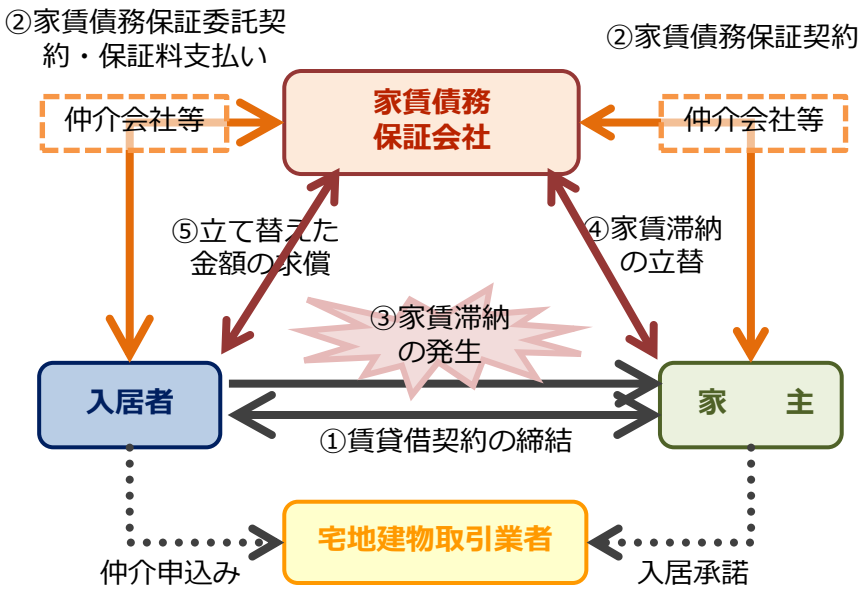
住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	家賃債務保証会社、保険会社等
低廉化の対象となる費用	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯
補助率・補助限度額	国1／2＋地方1／2 （国費限度額：3万円／戸） ※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能。

補助限度額の柔軟化のイメージ



【家賃債務保証の概要】



③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【居住支援法人】

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

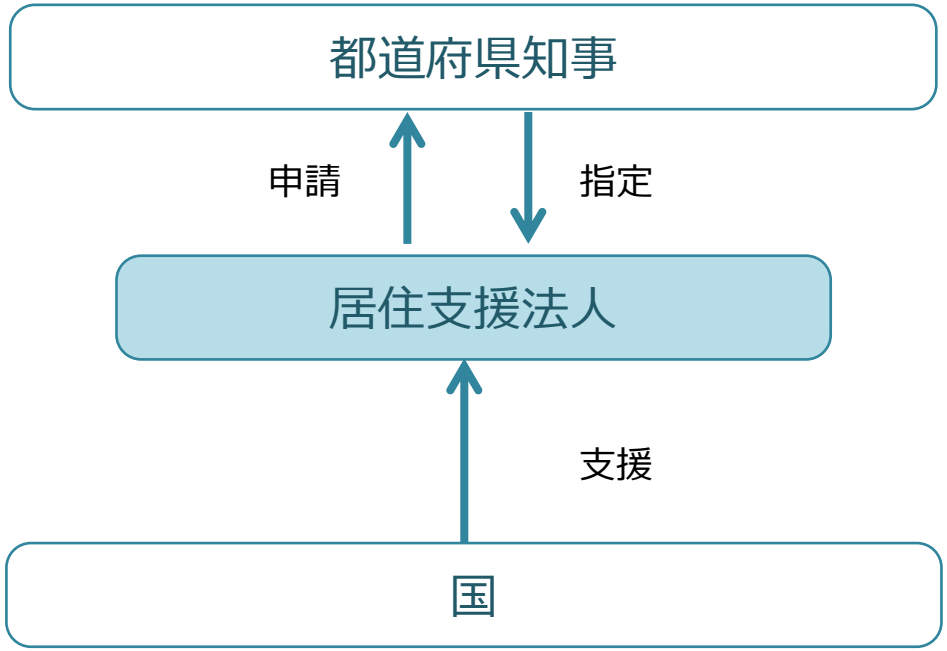
・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
（公益社団法人・財団法人を含む）
・社会福祉法人
・居住支援を目的とする会社　等

● 居住支援法人の行う業務

① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
③ 見守りなど要配慮者への生活支援
④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



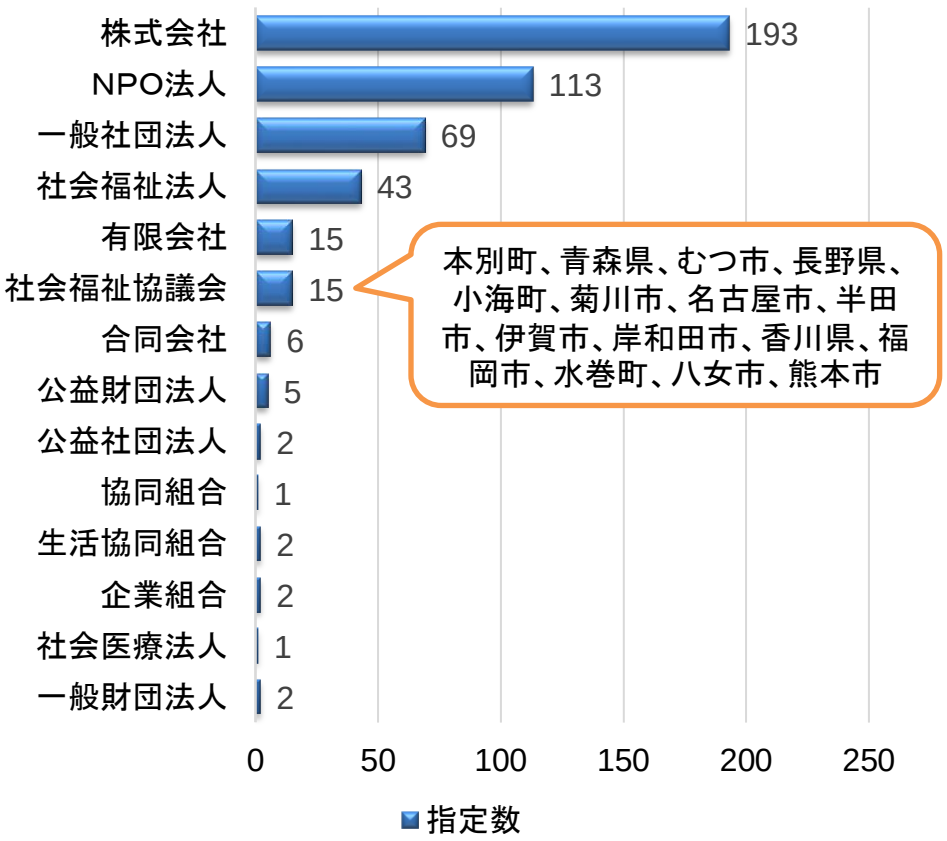
● 居住支援法人への支援措置

・居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
・［R３年度予算］共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

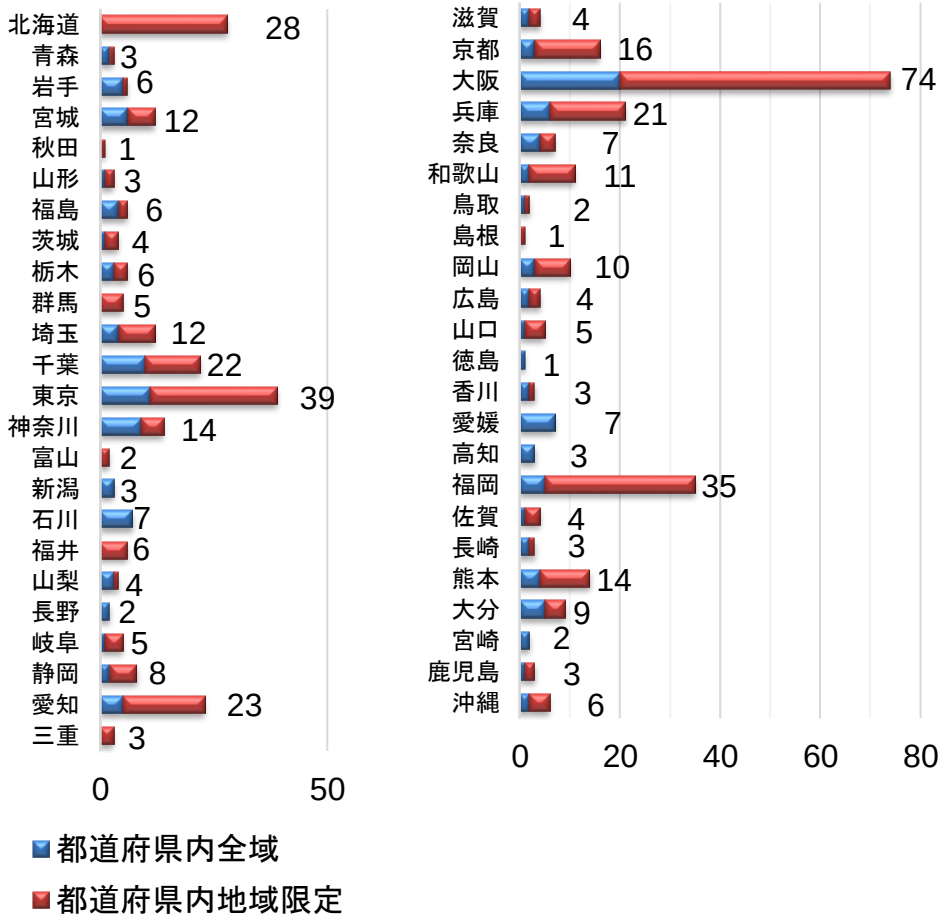
居住支援法人制度の指定状況

○ 47都道府県 469法人が指定（R3.10.31時点）
○ 法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況（全体の約65%）
○ 都道府県別では、大阪府が74法人と最多指定

■ 法人属性別



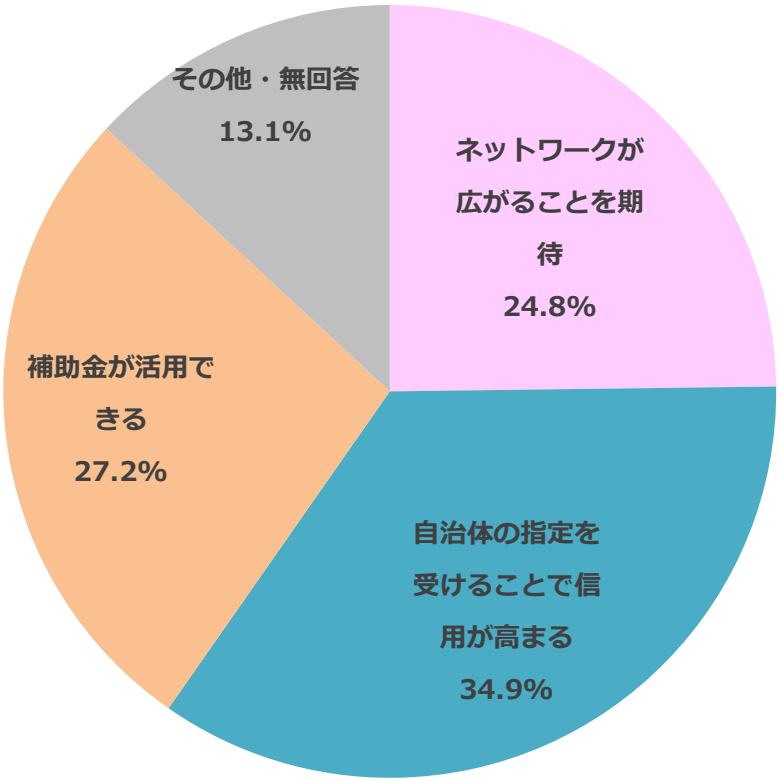
■ 都道府県別



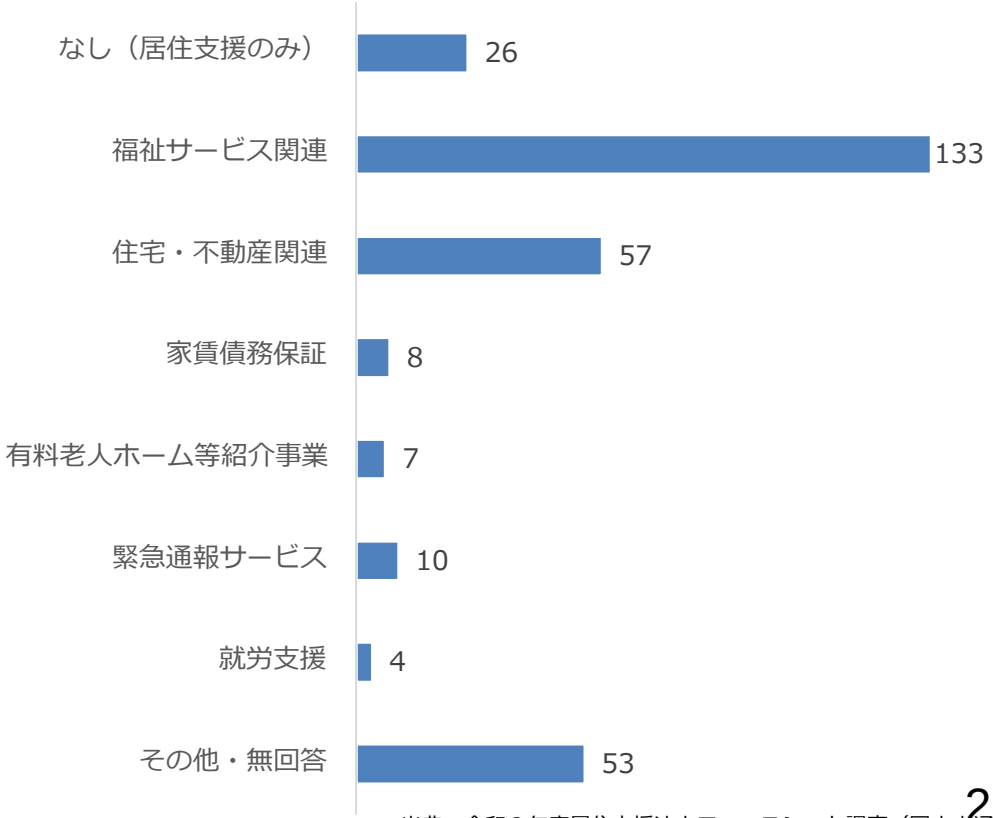
【国交省アンケート結果】居住支援法人の指定目的・主たる事業

○　居住支援法人の指定を受けた目的は大きく３つに分類される。
　　「ネットワーク強化への期待」「信用性の強化」「経済面の強化（補助金活用）」
○　居住支援法人の主たる事業としては、福祉サービス関連が最も多い。

居住支援法人の指定を受けた目的



居住支援法人の主たる事業



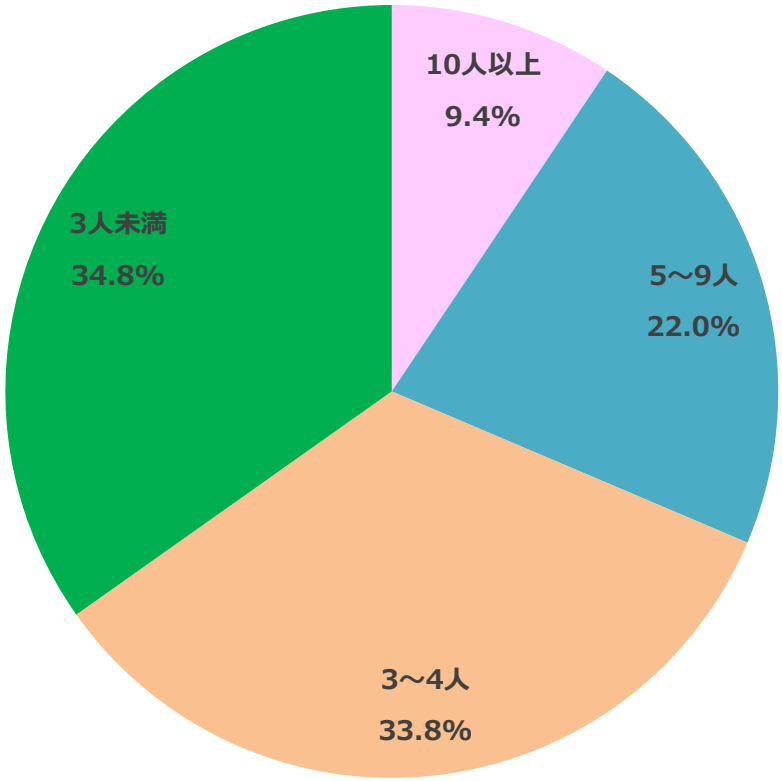
出典：令和３年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

【国交省アンケート結果】居住支援法人の職員数と支援可能エリア

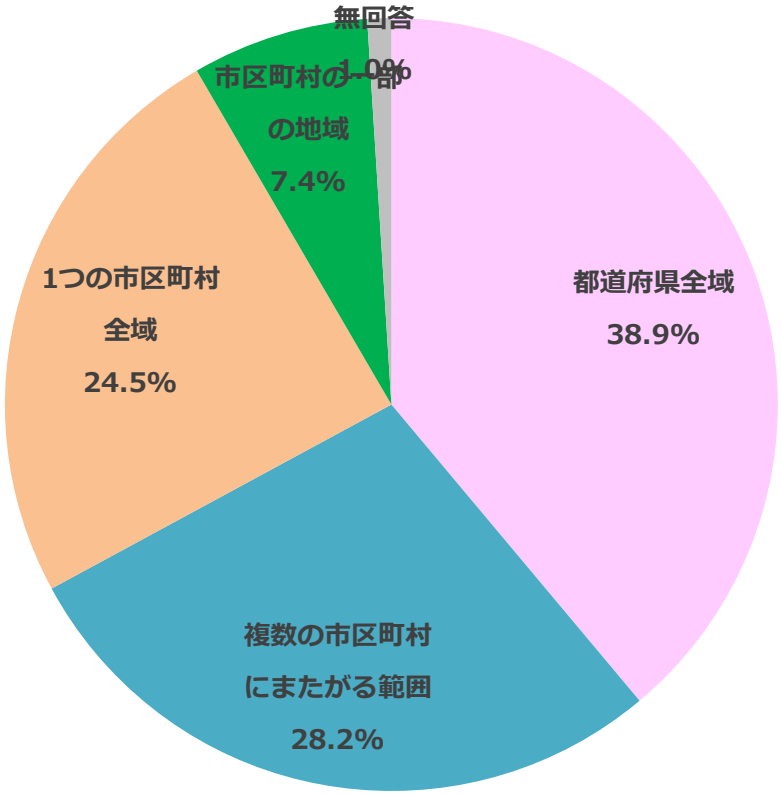
○　居住支援に関わる職員数（専従職員＋兼務職員）は、平均5.4人。半数以上の居住支援法人は５人未満で居住支援活動を実施。

○　居住支援可能なエリアは、居住支援法人によりさまざま。職員数が十分でないなか、可能な範囲で居住支援活動を実施しているものと推察される。

居住支援に関わる職員数
※専従職員＋兼務職員



居住支援可能なエリア



出典：令和３年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

居住支援法人の取組事例

①ホームレス等の低額所得高齢者に対し、生活・住まいだけでなく「ひとりにしない」支援

NPO法人 抱樸（福岡）

・空き家を改修し、高齢者、障害者、刑余者等の住宅確保要配慮者向けの共同住宅と、障がい者グループホームを整備。
・生活支援付債務保証等を実施し、賃貸人が安心して住宅確保要配慮者へ賃貸できる体制の構築。

②要配慮者が希望する物件を法人が借り上げて住まいと見守りを提供

社会福祉法人悠々会（東京）

・要配慮者へのヒアリングにより、希望にあった物件を探し、法人として一部屋ごとにサブリース契約を締結。
・家主への支払いを減額した分で、入居後の24時間見守りサービスや日常生活支援を実施。

③ひとり親子育て家庭に特化した伴走型サポートを実施

NPO法人 リトルワンズ（東京）

・NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家・空き室とひとり親世帯をマッチング。
・生活的基盤を安定するために必要な社会的スキルを身につける自立サポートを実施。
・社会的・情報的孤立からの救済のため、イベントやセミナーを開催。

④外国人に特化して多言語による入居や退去の相談・支援を実施

NPO法人 かながわ外国人すまいサポートセンター（神奈川）

・多言語コーディネータースタッフによる入居相談の受付。
・多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成。
・物件説明や契約の際など必要に応じて通訳ボランティアを派遣

⑤不動産会社とNPOが表裏一体のスタイルで「決して断らない」支援を実現

NPO法人 ワンエイド（神奈川）

・不動産会社とNPO法人の2つの立場で、住宅探しから生活相談まであらゆる相談に対して断らずに支援。
・フードバンク活動も併せて展開。

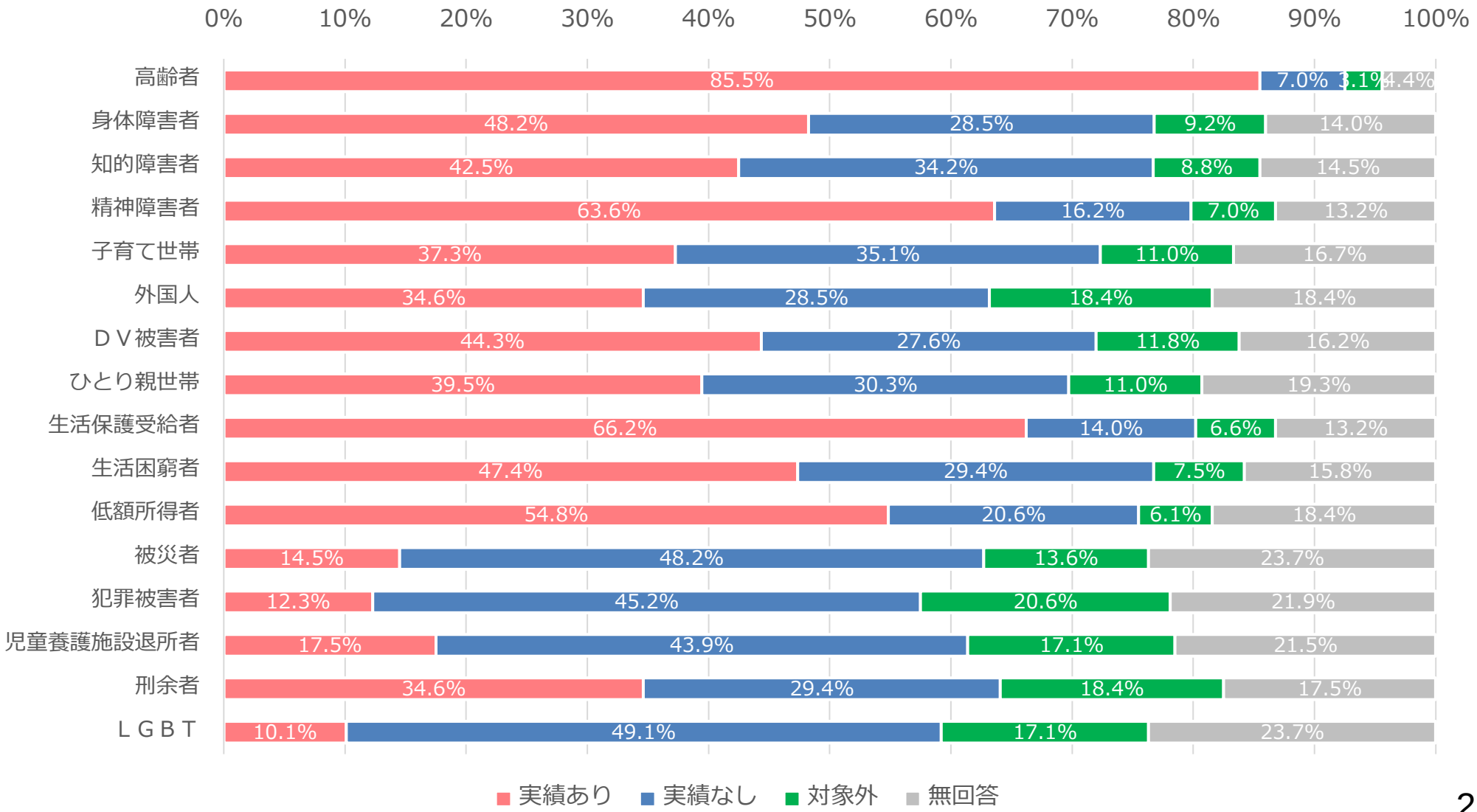
⑥住まいの確保と住まい方の包括支援を社協として実施

熊本市社会福祉協議会（熊本）

・賃貸借契約時に求められる保証を社協が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を実施。

【国交省アンケート結果】居住支援法人の支援対象

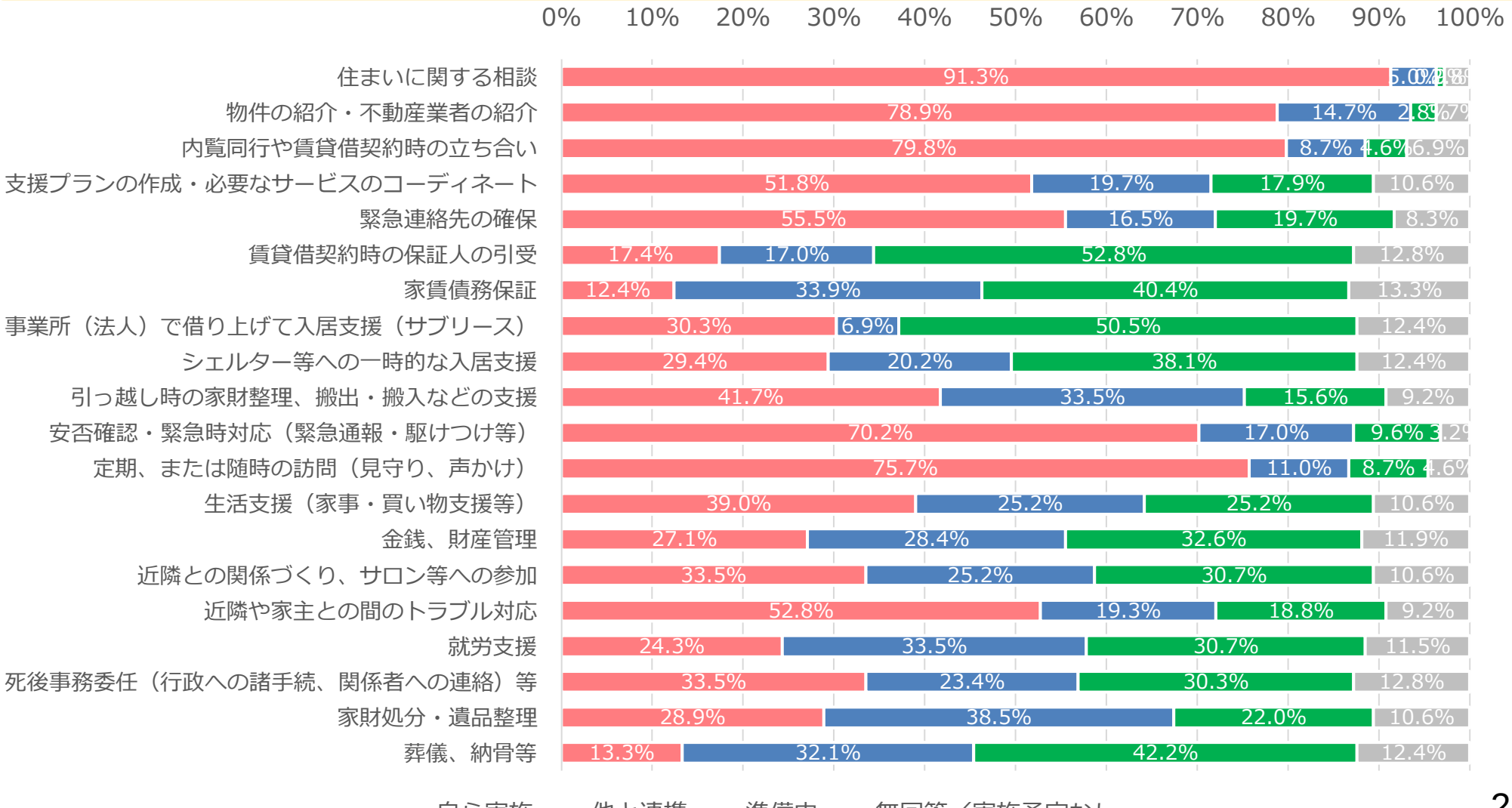
○　高齢者や精神障害者・生活保護受給者については、多くの居住支援法人において実績を有している。
○　外国人や犯罪被害者・刑余者については実績も少なく、約２割程度の居住支援法人では支援対象外となっている。



出典：令和３年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

【国交省アンケート結果】居住支援法人の支援内容

○　住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介など、住まいの確保を支援する居住支援法人は多い。
○　家賃債務保証や就労支援、死亡・退去時の支援については、自ら支援するだけでなく、他と連携して支援する居住支援法人が多い。



出典：令和３年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

不動産事業者の取組について有限会社パルホームサービス（千葉県船橋市）

■ 会社概要

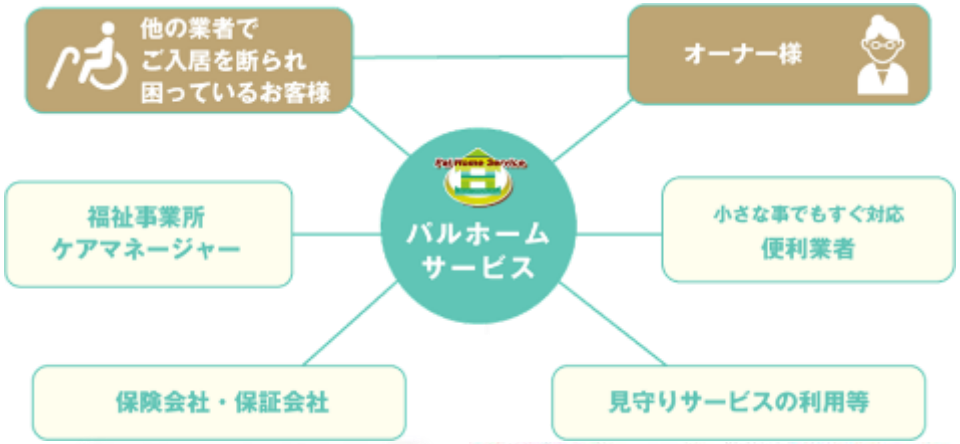
地元密着型の昔ながらの「まちの不動産屋さん」
地元の人に愛されるようお金にはならなくても細かいサービスを心掛けており、地域のイベントにも積極的に参加している。

■ 支援している住宅確保要配慮者

高齢者をはじめ、精神障害者や知的障害者など

■ 支援の方法

福祉関係者と連携し、株式会社あんどの提供する「生活サポート付き住居」の紹介や対象者の状況に応じた見守りサービスを提案。大家の不安を取り除くことで入居につなげる。



■ 居住支援に取組むきっかけ

◆本格的に取り組むようになったのは、地域コミュニティで障害者自立支援を行う福祉関係者と知り合ったことがきっかけ。
◆以前は、精神障害者や知的障害者などは断っていたが、近隣にある大学の移転によりワンルーム物件の空室が増えてきたことから物件を求めている住宅確保要配慮者と空き物件のマッチングを行えるのではないかと考えた。

■ 居住支援に取組むことのメリット

空室に悩むオーナーからの信頼獲得

↓

自社管理物件が増加

大家は安定収入を得られるので感謝されることが多く、仲介した物件の大家より直接管理してほしいと依頼されることもある。

岩井社長

大家さんには丁寧な説明を心掛けています。信頼してくれる大家さんや同業他社が増えると、入居を拒まない物件が増えてきます。

近隣住民に会社のことを知ってもらうことや、ちょっとした困りごとに対応するため、「パルともだより」を近隣の方に配布し、「高齢者見守り隊」として困りごとに対応しています。

田尻会長（創業者）

不動産事業者の取組について　株式会社ピュアホームズ（埼玉県川口市）

■ 会社概要

「手すりの取付工事」を原点として、建築事業、福祉用具貸与・販売事業、介護事業、障がい者支援事業など、幅広く手掛ける。高齢者や障がい者が在宅で暮らし続けられるような環境づくりをしていきたい。
不動産事業としては、土地・建物の売買・賃貸・管理のほか、高齢者住宅のあっせんを行っている。

サービス付き高齢者住宅を6棟手掛ける。自立度に応じて住み替えることによって、高齢者の住まいの不安に応えることができる。

■ 支援の方法

管理不動産の担当者によって、オーナーに入居者がどんな人なのか伝えることすらできないことが多い。「高齢者」という属性だけが伝わってしまい入居を断られることもある。
きちんとオーナーにまで情報が伝わるよう、管理不動産にまで出向き「ここまでのことを伝えてください」と丁寧に１から説明している。

■ 居住支援に取組むきっかけ

福祉用具レンタルなどについて、介護事業所やケアマネジャーに営業をかけるなかで住まいを探すのに困っているという相談を受けることが多い。有料老人ホームの紹介事業もやっているので、それと合わせて賃貸物件を探している。

■ 居住支援に取組むことのメリット

ケアマネジャーからの信頼獲得

↓

介護などほかの事業につながってくる

うちを信頼して住宅確保要配慮者を紹介してくれる方は、継続的に仕事をくれる。また、転居に際し家の売却を依頼してくれることもある。

嶋田代表

障がい者支援をしていて、住まいの問題が大きいと気が付きました。障がいが重い場合は行き場がありますが、かえって軽い方の行き場がないです。障がい者の受け皿を今後は作っていきたいです。

少しずつではありますが、生活保護受給者の代理納付についてなど、大家の理解が増えてきています。入居者の状況をしっかり伝えることができれば違います。

不動産課　住友課長

不動産事業者の取組について　やなぎ建設株式会社（大阪府守口市）

■ 会社概要

賃貸を中心に、あっせん、管理を行っている。55年前、この地域の不動産業者のさきがけとして創業した。オーナーから慕われており、管理物件が多い。

■ 支援の方法

◆老人ホームなどを紹介するシニアライフ事業部を立ち上げたことから、福祉関係者とのつながりができ、地域包括や老人ホームから転居の相談がある。
◆65歳を超えた方には、入居者負担でホームネットと全保連を2重に使うことを必要としている。このことによってオーナーの理解を得られやすい。
◆入居者トラブルが起きた場合、「出て行ってくれ」というのはもったいないので自社管理物件に引っ越していただく。管理物件が多いので転居先は探しやすい。

リスク軽減のサービスを提案することによりオーナーの不安を解消している

大阪府とともに作った登録住宅の標示

■ 居住支援に取組むきっかけ

◆オーナーに空き部屋対策案を紹介しようとしていたところ、HPで大阪あんしんあんぜん賃貸登録住宅制度を知り登録を行った。それがきっかけで府の担当者と知り合い、一緒にバナーやのぼりづくりなどに取り組んできた。
◆住宅に困っている方の架け橋になりたい。空き室が22%ほどあるので、これを使わない手はない。

■ 居住支援に取組むことのメリット

地域の社会貢献

地域包括ケアの一つとして考えており、
高齢者が住まいを確保できるようになった。

登録物件は、数よりも「エレベーター付き」「手すり付き」などの個性があるべきだと思います。セーフティネット住宅を検索すればそのような物件が探せるようにということが重要です。

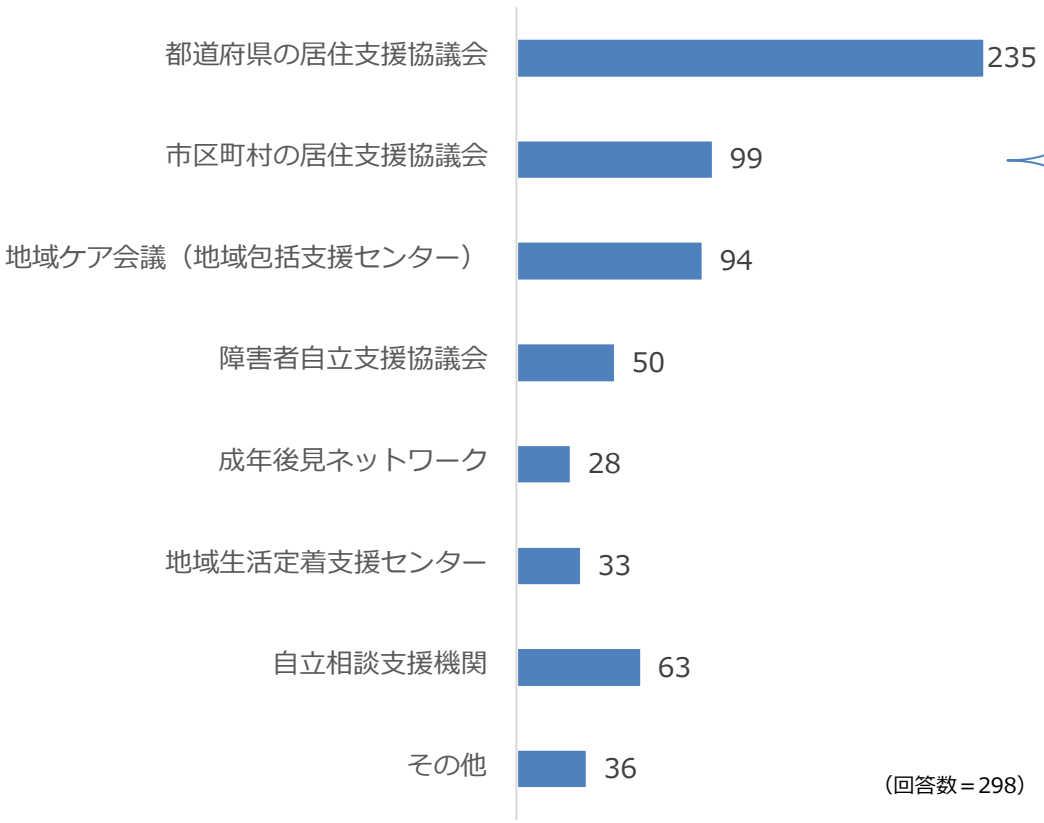
実際に会ってみると、障がいなどに特化した物件でなくてもご自分で生活できるという方もいらっしゃる。間に不動産業者が入りこのことをオーナーに伝えることで協力を得やすくなります。

守口店　向井店長

【国交省アンケート結果】居住支援法人の地域ネットワーク

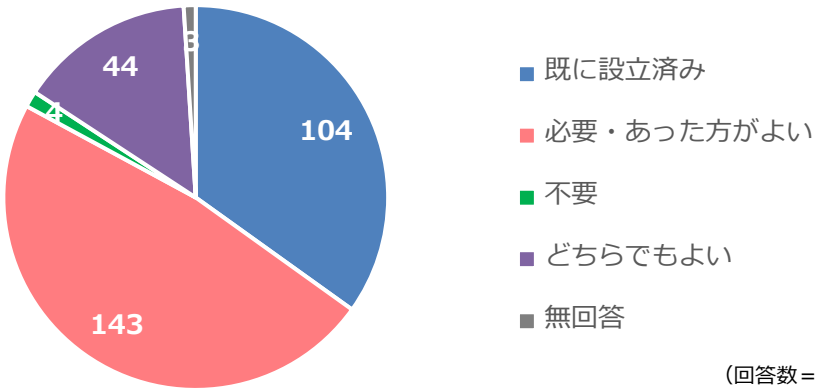
○　多くの居住支援法人が都道府県の居住支援協議会へ参画している。
○　市区町村の居住支援協議会に参画する居住支援法人は全体の半数程度だが、設立済みの市区町村においては、殆どの居住支援法人が参画している。また、未設立の市区町村においても、設立を必要とする意見が多い。

参画する地域ネットワーク



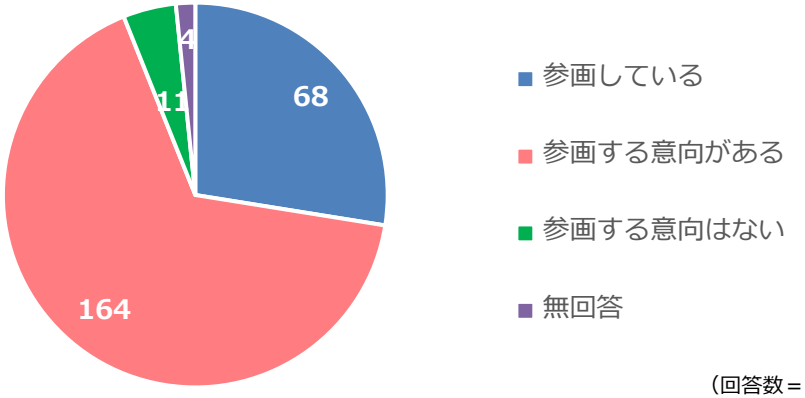
（回答数＝298）

①所在地における居住支援協議会の必要性



（回答数＝298）

②市区町村居住支援協議会への参画意向



（回答数＝247）

出典：令和３年度居住支援法人フェースシート調査（国土交通省）

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援
【居住支援協議会】

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第51条第1項に基づく協議会

概要

（１）設立状況　111協議会が設立（令和3年10月31日時点）

○ 都道府県（全都道府県）

○ 市区町（66市区町）

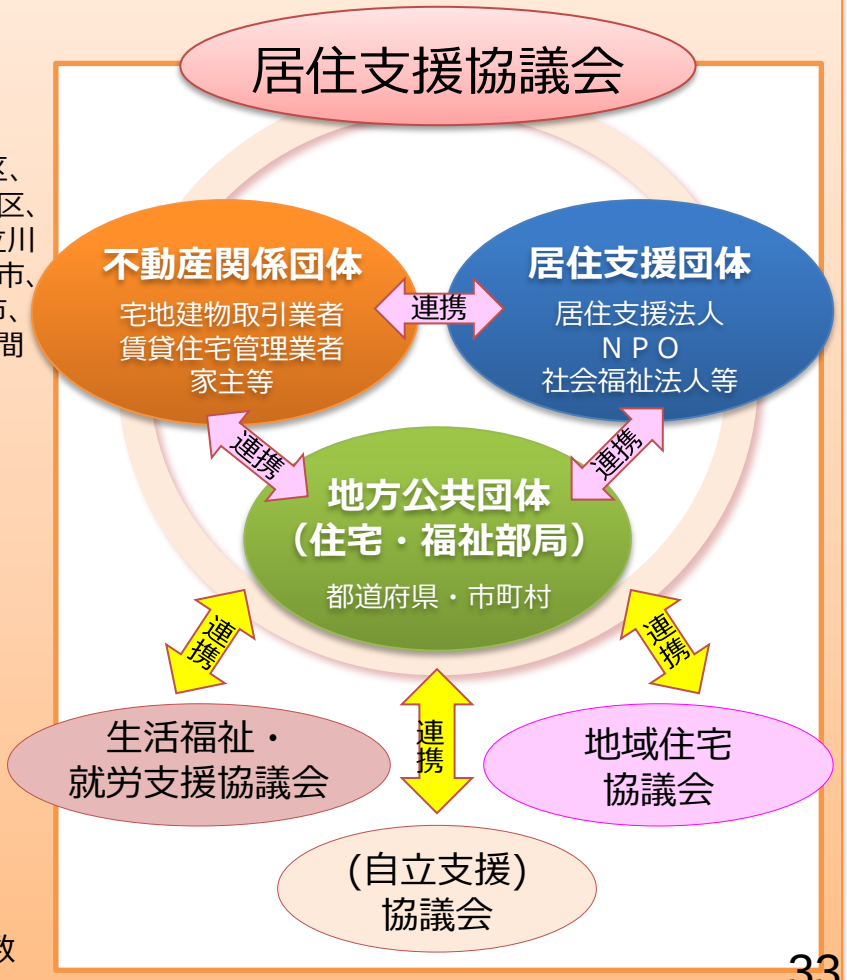
札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、中間市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

（２）居住支援協議会による主な活動内容

・メンバー間の意見・情報交換
・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

（３）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和３年度予算〕
共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

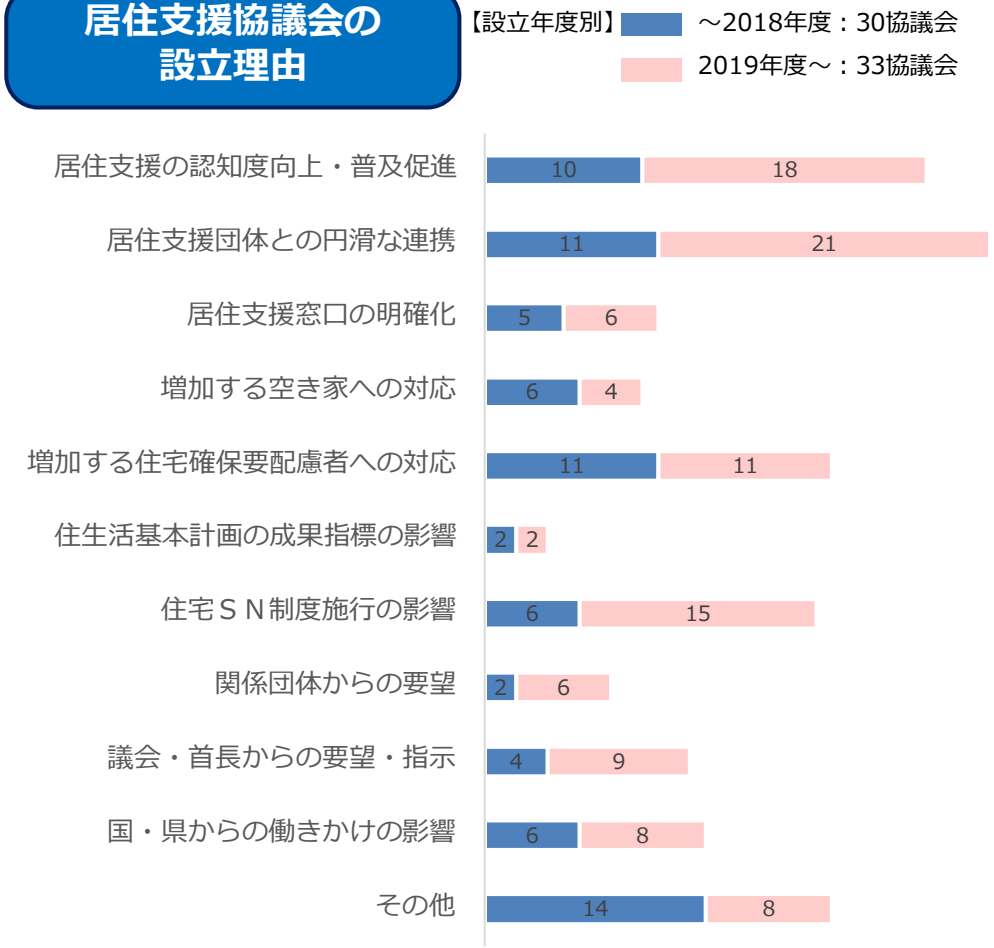


【国交省アンケート結果】居住支援協議会の設立理由（市区町村）

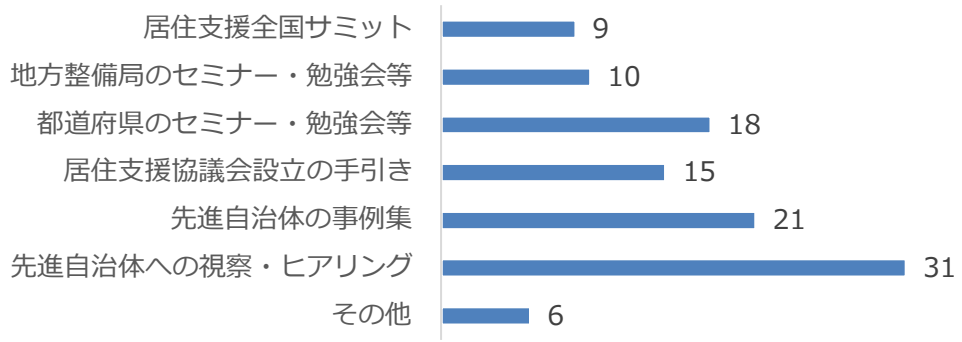
○　居住支援協議会は、「居住支援の認知度向上・普及促進」や「居住支援団体との円滑な連携」を図ることを目的に設立されている事例が多く、特に直近３年間は当該理由が増加している。

○　設立にあたっては、様々な参考情報が活用されているが、特に先進自治体を参考にする協議会が多い。

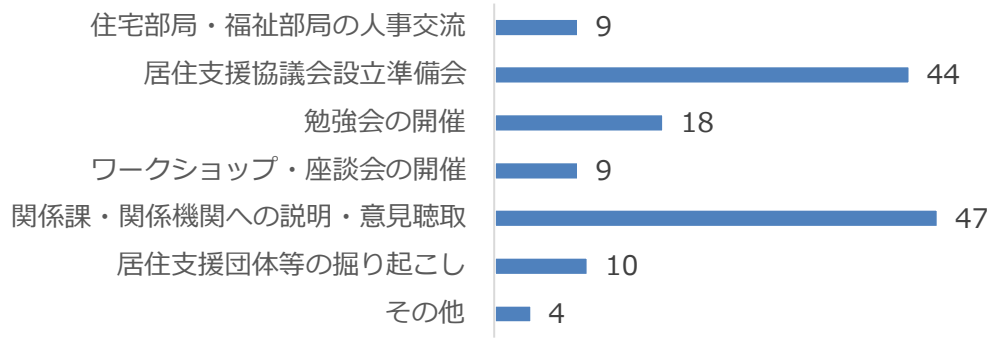
居住支援協議会の設立理由



設立時の参考情報



合意形成の工夫



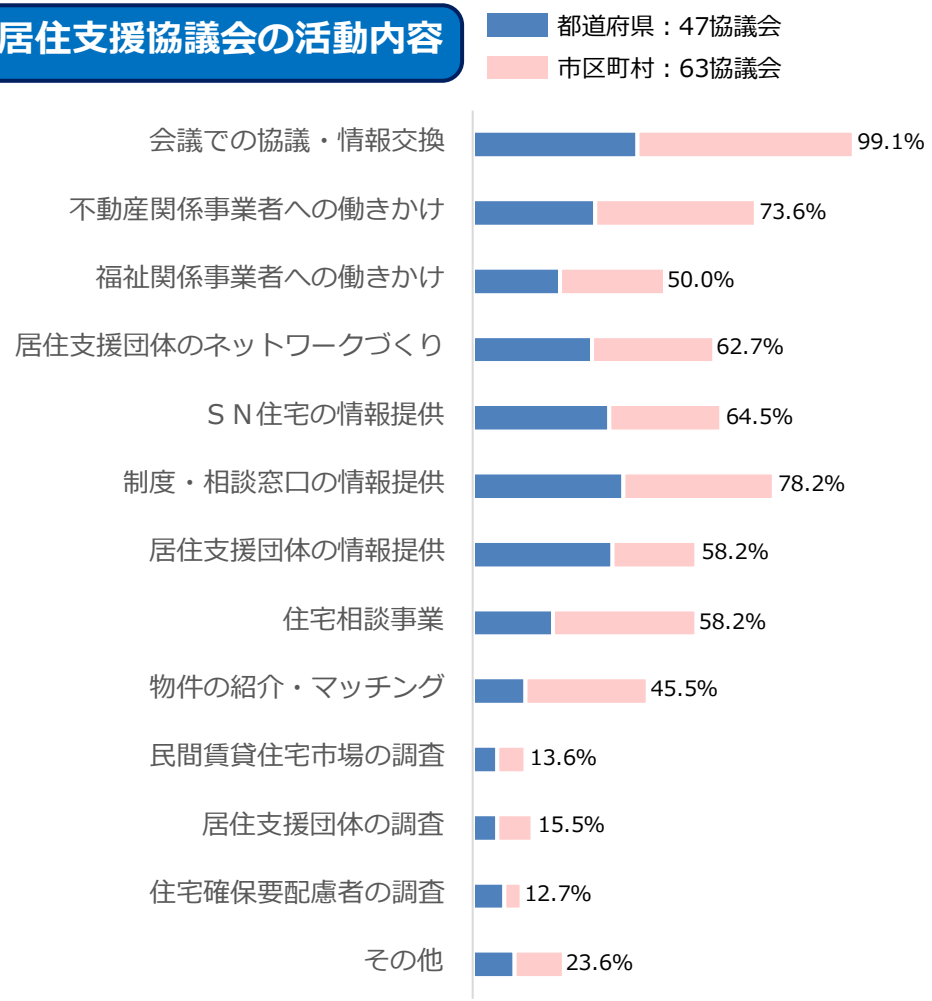
出典：令和３年度居住支援協議会フェースシート調査（国土交通省）

【国交省アンケート結果】居住支援協議会の活動内容と課題

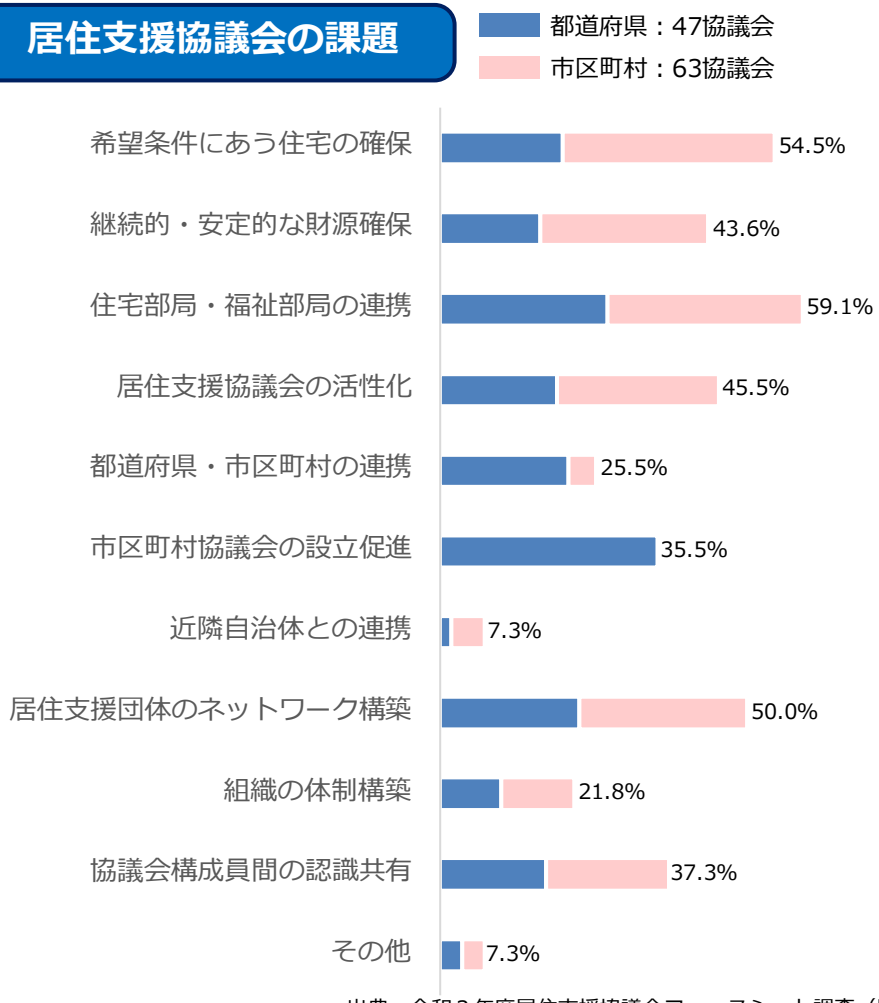
○　居住支援協議会の活動内容は様々だが、都道府県の場合は『情報提供』、市区町村の場合は『居住支援』が多い傾向にある。

○　居住支援協議会設立後も、住宅部局・福祉部局・居住支援団体間の連携は引き続き課題となっている。また、都道府県の場合は市区町村との連携・市区町村協議会の設立促進についても課題を抱えている。

居住支援協議会の活動内容



居住支援協議会の課題



出典：令和３年度居住支援協議会フェースシート調査（国土交通省）

居住支援協議会の設立目標

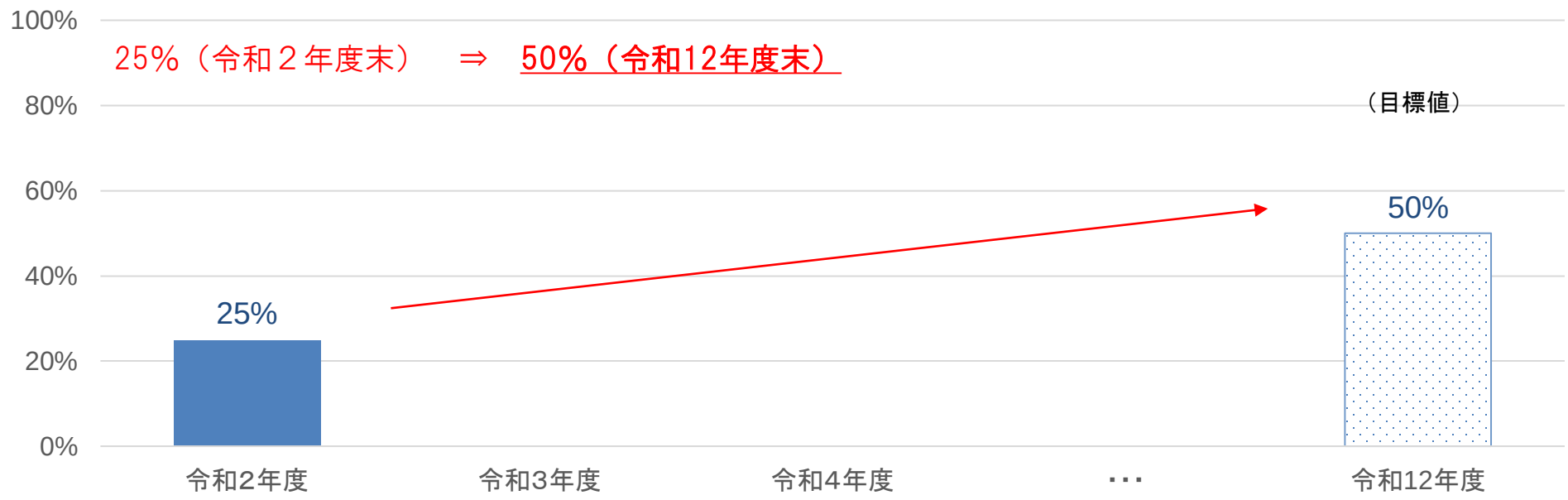
居住支援協議会の設立状況

111協議会が設立（R3年10月31日時点）

〇都道府県　（全都道府県）
〇区市町　（66区市町）

札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、中間市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

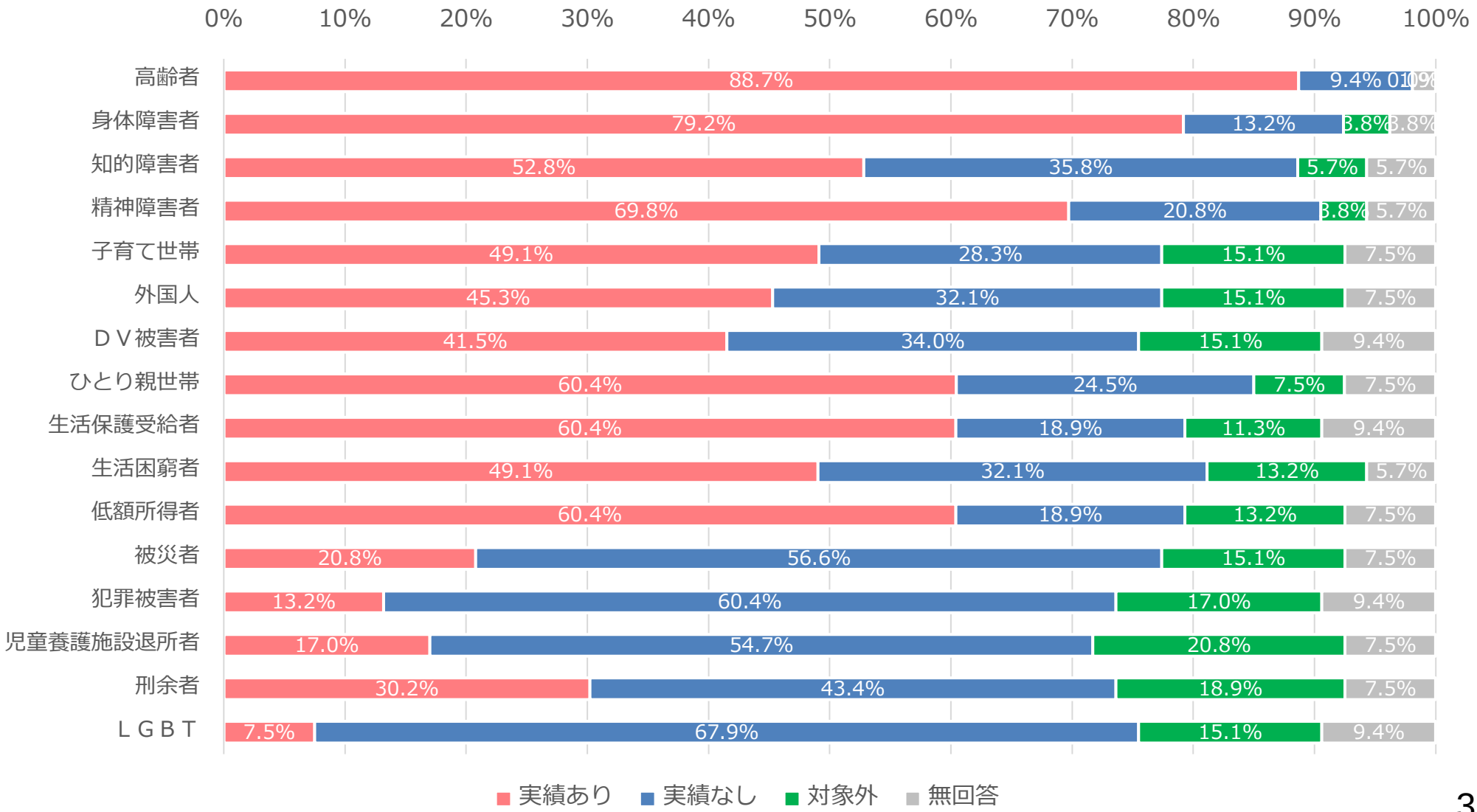
居住支援協議会を設立する市区町村による人口カバー率　【住生活基本計画（全国計画）令和3年3月19日】



（出典）：平成27年　総務省「国勢調査」

【国交省アンケート結果】居住支援協議会の支援対象

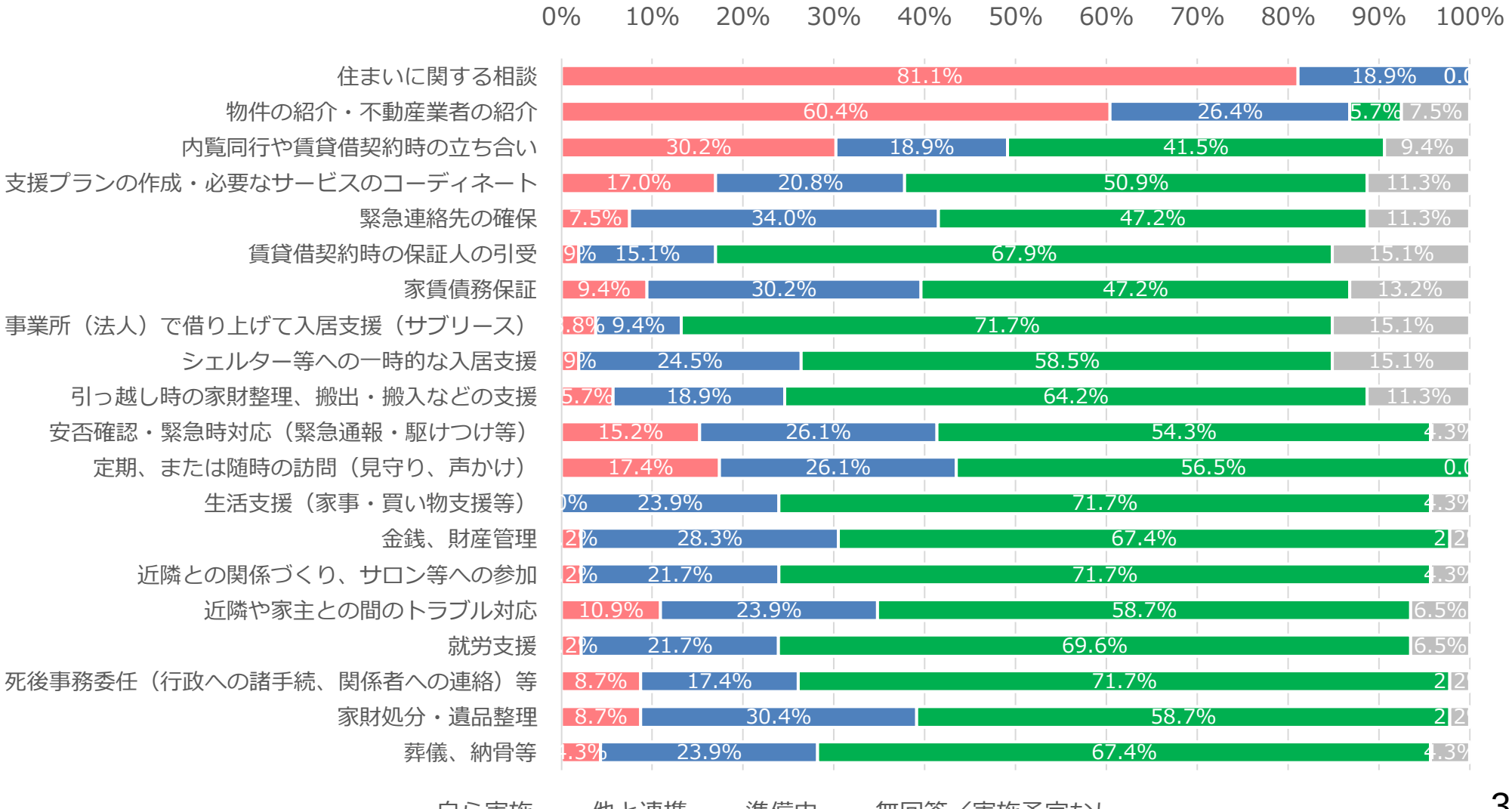
○　居住支援協議会では、実績の有無に関わらず、居住支援法人と比較して、幅広い属性の住宅確保要配慮者を支援対象としている。



出典：令和３年度居住支援協議会フェースシート調査（国土交通省）

【国交省アンケート結果】居住支援協議会の支援内容

○　住まいに関する相談や物件・不動産業者の紹介など、住まいの確保を支援する居住支援協議会は多い。
○　一方で、居住支援法人と異なり、入居中の支援や死亡・退去時の支援を実施する居住支援協議会は、他と連携する場合を含めてもかなり限られている。

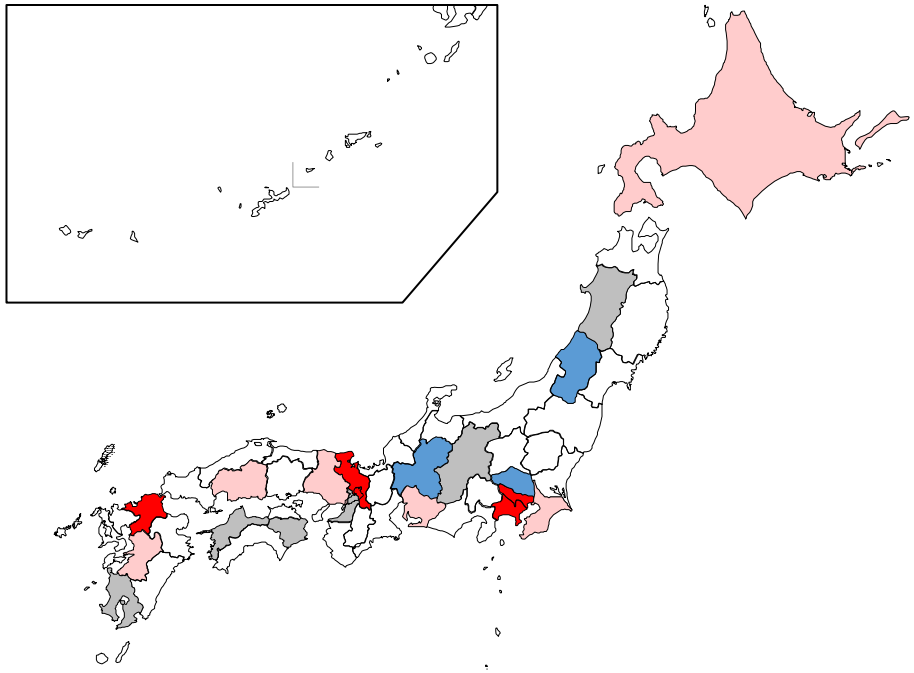


出典：令和３年度居住支援協議会フェースシート調査（国土交通省）

【都道府県別】居住支援協議会の設立状況及び居住支援法人の指定状況（R3.9.30時点）

- 市区町村居住支援協議会が設立されている都道府県は19都道府県、人口カバー率が50%を超えるのも４都府県に留まっている
- 居住支援法人は47都道府県で指定されているものの、約半数の県においては５法人未満となっており、指定促進が不可欠

○居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：64市区町で設立

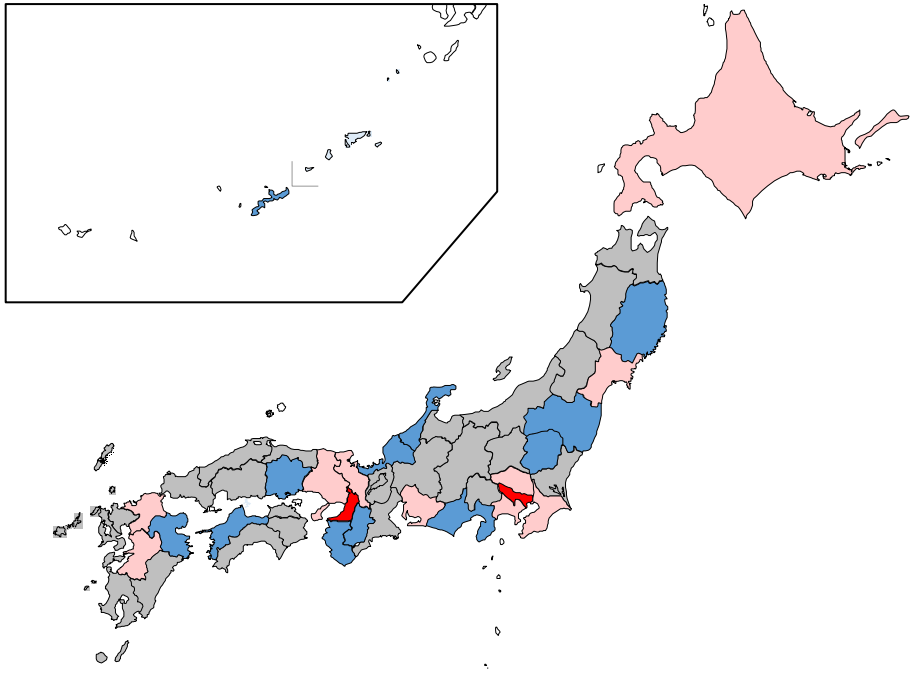


	人口カバー率51%～	【4都府県】
	人口カバー率26%～50%	【6道県】
	人口カバー率11～25%	【3県】
	人口カバー率～10%	【6府県】
	市区町村単位の居住支援協議会なし	【28県】

«全国目標»

居住支援協議会を設立する市区町村による人口カバー率
：25%（令和２年度末）　⇒　**50%（令和12年度末）**

○居住支援法人の指定数：449法人が指定



	指定数30法人～	【2都府】
	指定数11法人～30法人	【10道府県】
	指定数6法人～10法人	【12県】
	指定数5法人未満	【23県】
	居住支援法人の指定なし	【0県】

居住支援協議会の位置づけについて

○　居住支援協議会の構成員・活動内容等について、明確な決まりはありません。

○　居住支援協議会は、**それぞれの地域に適した形で組織・活動することが重要**です。

○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（平成19年法律第112号）

第６章　住宅確保要配慮者居住支援協議会

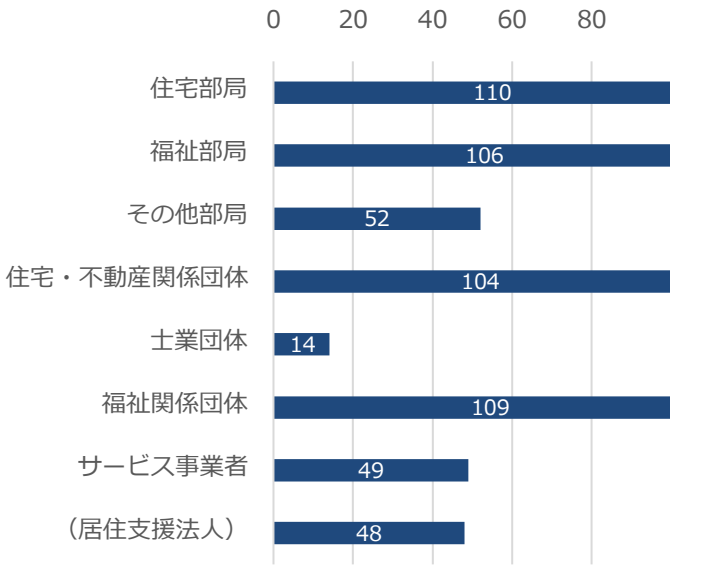
(住宅確保要配慮者居住支援協議会)

第５１条　地方公共団体、支援法人、宅地建物取引業者(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいう。)、賃貸住宅を管理する事業を行う者その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、住宅確保要配慮者居住支援協議会(以下「支援協議会」という。)を組織することができる。

２　前項の協議を行うための会議において協議が調った事項については、支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

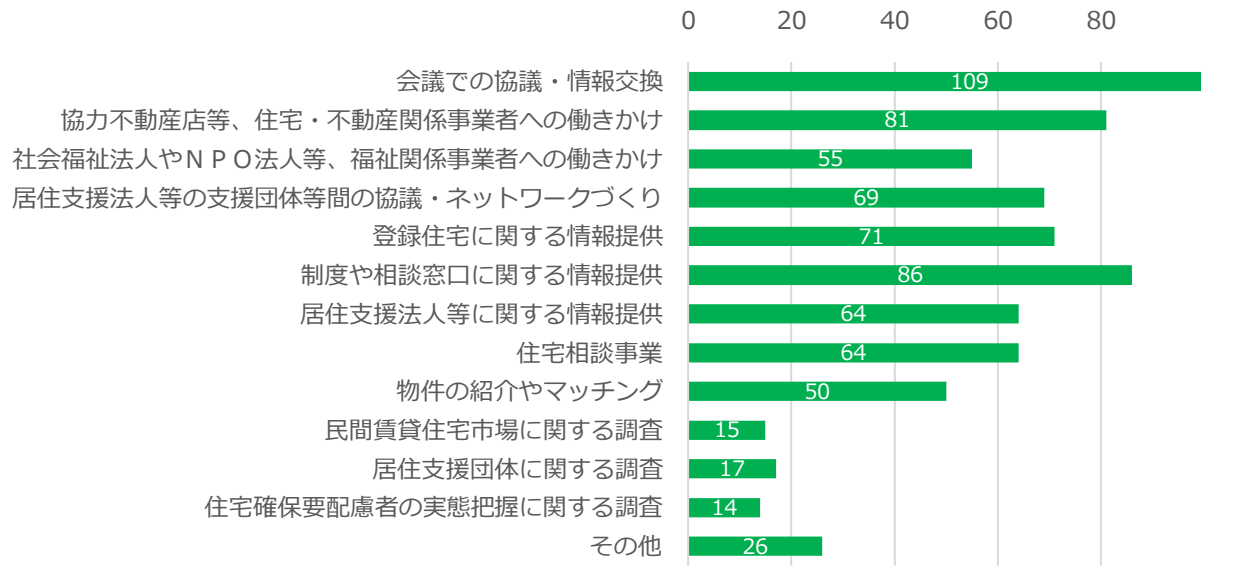
３　前二項に定めるもののほか、支援協議会の運営に関し必要な事項は、支援協議会が定める。

居住支援協議会の構成員



※対象：居住支援協議会　110団体

協議会の活動内容



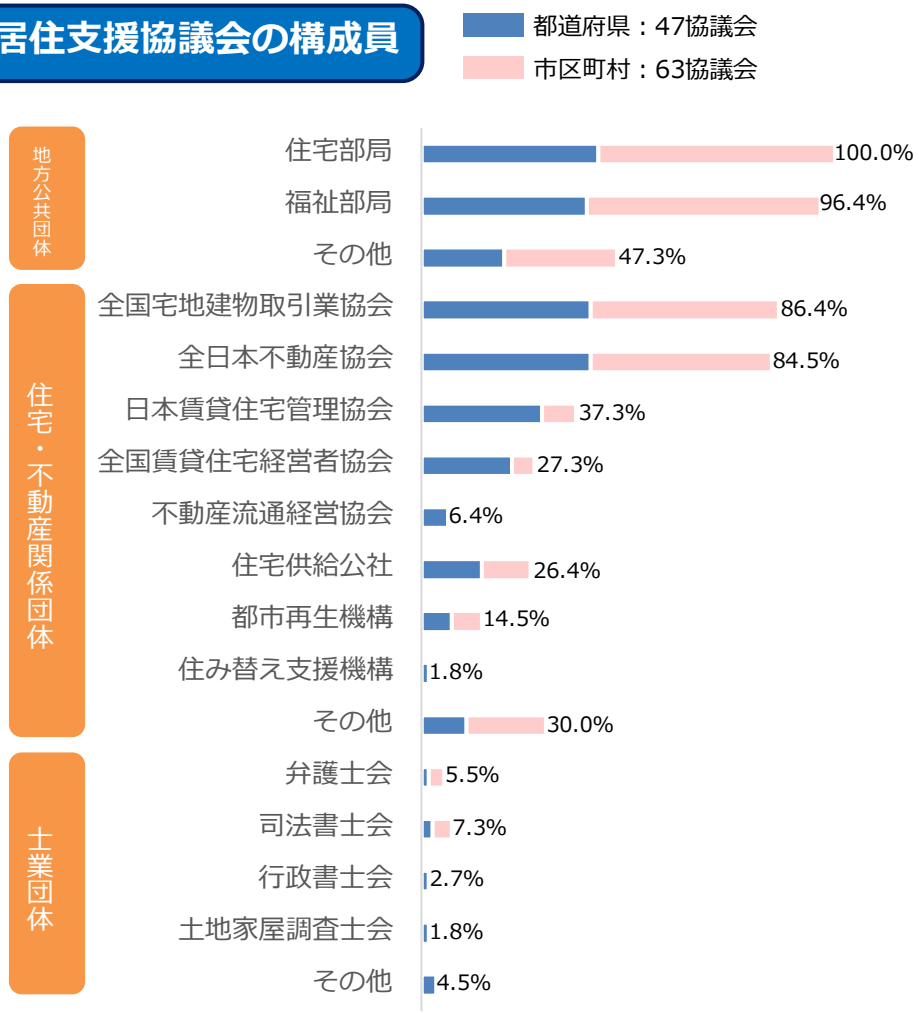
※対象：居住支援協議会　110団体

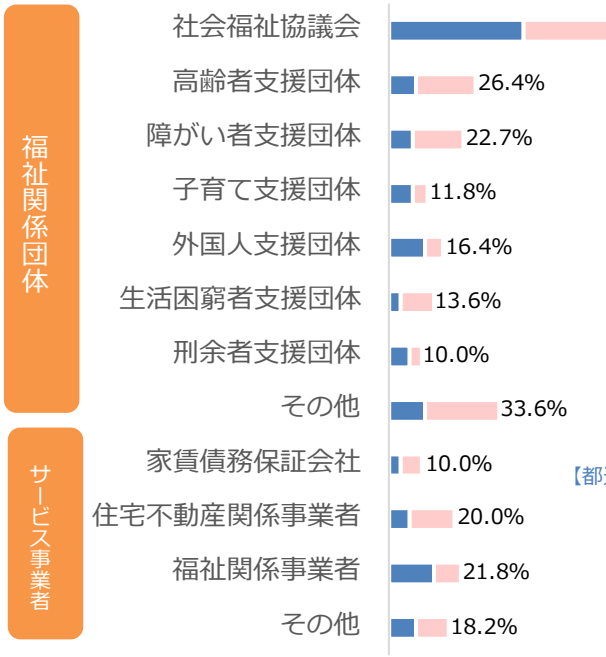
出典：令和３年度居住支援協議会フェースシート調査（国土交通省）

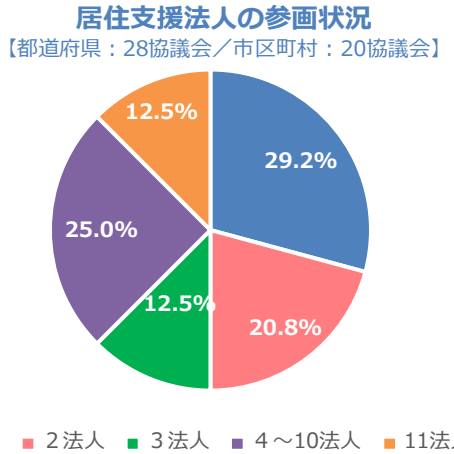
【国交省アンケート結果】居住支援協議会の構成員

○　ほぼ全ての居住支援協議会で、住宅部局・福祉部局が参画しているほか、社会福祉協議会も多く参画している。
○　構成員に居住支援法人を含む居住支援協議会は48協議会。市区町村居住支援協議会では、20協議会において、平均2.2法人が構成員となっている。

居住支援協議会の構成員







出典：令和３年度居住支援協議会フェースシート調査（国土交通省）

○　居住支援の普及・促進に向けた取り組み

居住支援の促進に関する取組一覧（令和3年度）

自治体支援・連携

～各団体の有する活動のノウハウや課題を共有～

■地域別の居住支援会議の開催

○Ｒ２年度は、居住支援法人の指定数が少ない都道府県と意見交換会を実施。

○Ｒ３年度は、各地域において自治体・居住支援協議会・居住支援法人・関係団体等を交えて、地域における居住支援体制を検討する意見交換会を開催予定。

■住まい支援の連携強化のための連絡協議会

○厚生労働省、国土交通省、法務省の関係部局及び各関係団体による情報共有・協議を行う協議会を開催。

○地方ブロック単位でも地方厚生局、地方整備局、地方更生保護委員会等が連携して、情報交換やヒアリング等を実施。

財政支援

～持続可能なビジネスモデルへの転換を目指す～

■居住支援協議会等補助事業

○居住支援協議会、居住支援法人が行う居住支援活動を対象に国が必要な費用を補助

○Ｒ３年度より自治体の福祉・住宅部局が連携し、住まいに関する相談を福祉の相談と合わせてワンストップで受ける総合相談窓口等の体制づくりをモデル的に行う地方公共団体に対しても新たに支援

伴走支援・個別支援

～「顔の見える関係」で住宅と福祉の垣根を取り払う～

■居住支援協議会伴走支援プロジェクト

○協議会の設立や活性化に意欲のある自治体等を対象にハンズオン支援を実施

○Ｒ２年度は３自治体を採択、Ｒ３年度も８自治体を採択予定

■都道府県や市区町村による取組への個別支援

○自治体・地方支分局の相談・要請に応じて、個別に支援予定

情報支援

■居住支援全国サミットの開催

○平成24年度より厚生労働省と共催にて毎年開催

○国における施策や全国の先進的な取組みについて情報提供

■居住支援協議会設立・活性化の手引き

○居住支援協議会設立の設立に向けた手引きを作成。

○ＨＰ等を通じて、各自治体へ紹介している。

■居住支援メールマガジン

○居住支援に役立つ情報を定期的に配信（約1,900アドレス）

■居住支援法人研修会、居住支援法人リーダー研修会

○居住支援法人や自治体に対象に、国における施策や各団体の取組事例を交えた研修会を実施

○各地域におけるリーダー人材の育成を目的に研修会を実施

■居住支援法人アドバイス事業

○指定を受けようとする居住支援法人等を対象にハンズオン支援を実施

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」（令和3年度）の概要

居住支援協議会の課題

○ すべての都道府県で設立されている一方、市区町村では58協議会の設立にとどまっている。
○ 居住支援協議会のなかには、活動が低調なところも存在するとの指摘がある。
➢ 多様な住宅確保要配慮者の居住支援には、それぞれの特性に応じた多様かつきめ細かな対応が必要であるとして、住生活基本計画（令和3年3月閣議決定）において、居住支援協議会に関する新たな成果指標を策定。

居住支援協議会の設立促進を図るため、
・居住支援協議会の設置に**意欲はあるが関係者の合意が得られていない**
・関係者の合意は得られているが**どうやって設立すればよいか分からない**
といった市区町村等を募集し、**ハンズオン支援を実施！**

■「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」の概要

1. 応募主体等
右表のとおり

2. 支援内容
①国土交通省職員、厚生労働省職員、有識者等 の派遣（勉強会の講師、関係者との調整等）
②課題の相談及びアドバイス
③制度や他の協議会の事例、マニュアル、パンフレット等の情報提供
④第1線で活動されている行政職員や実務者の紹介
※新型コロナウイルス等の状況に応じて、オンラインと対面を併用して支援。

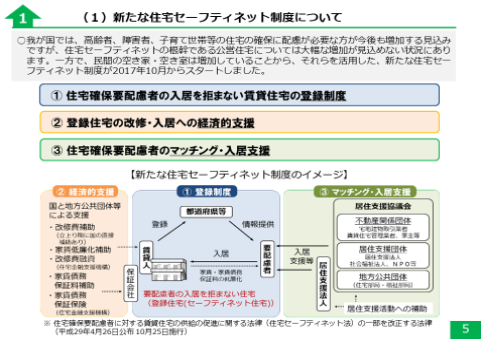
	応募主体	採択自治体
設立部門（行政主導型）	**市区町村** ※住宅部局又は福祉部局のいずれか一方でも連名でも応募可能。 ※都道府県との連名も可能。	**最大8団体を想定**
設立部門（官民共同型）	**市区町村と居住支援法人の連名** ※両者連名が必要であり、いずれか一方は不可。 ※都道府県との連名も可能。	
活性化部門	**居住支援協議会** ※都道府県、市区町村どちらも応募可能。	

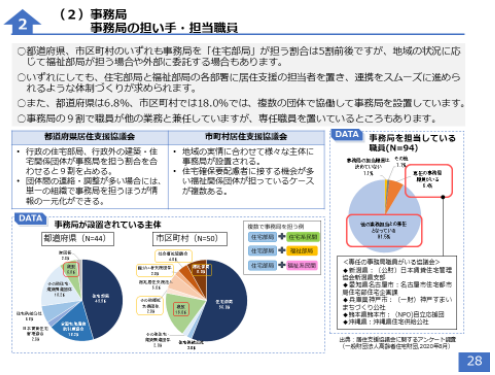
居住支援協議会設立・運営の手引き

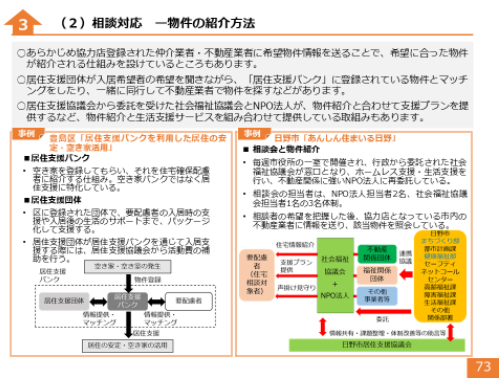
○「住生活基本計画」の中で、成果指標として「居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率」を25%⇒50%に設定。

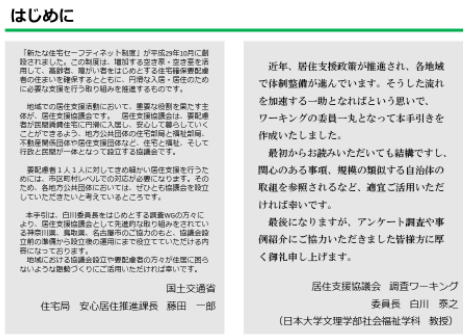
○各市区町村における居住支援協議会設立を支援・促進する目的で「居住支援協議会　設立・運営の手引き」を作成

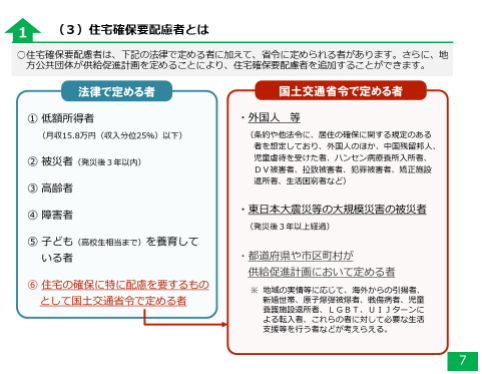
居住支援協議会
設立・運営の手引き

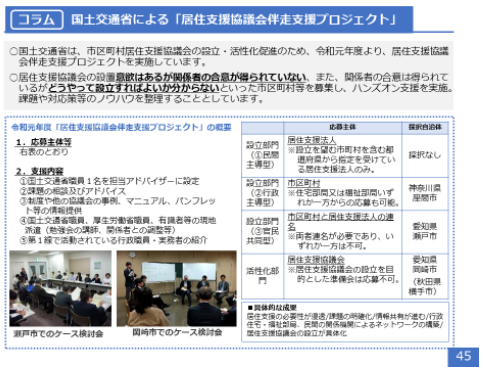


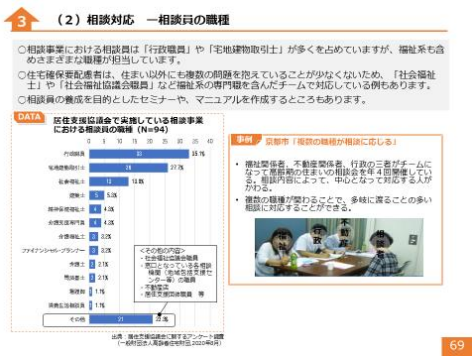












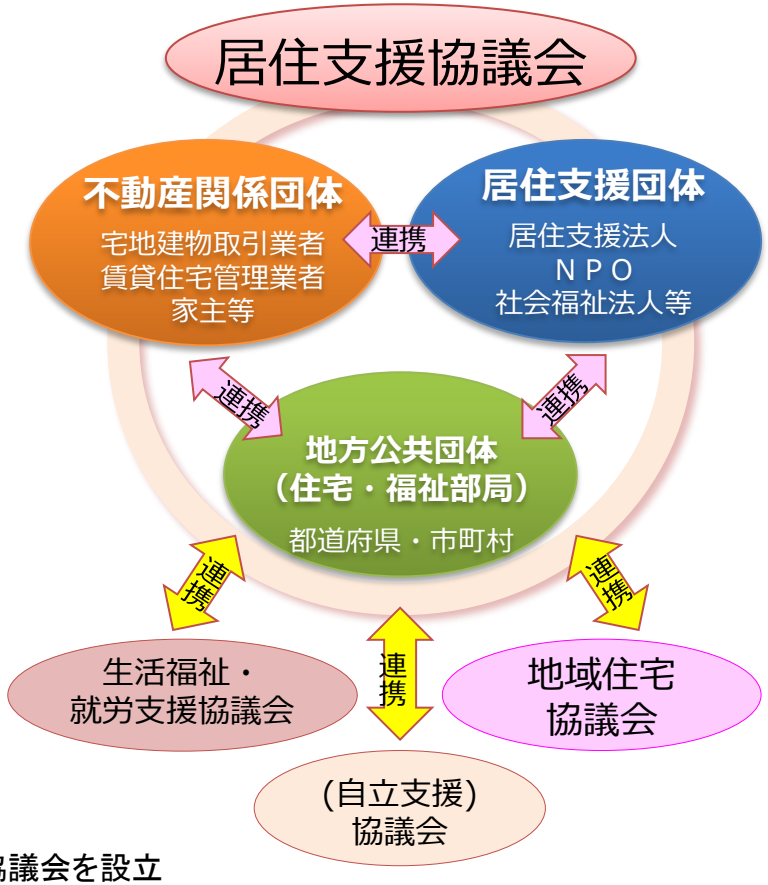
[国土交通省のHPで公表](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001403680.pdf)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001403680.pdf

居住支援協議会等への活動支援

令和３年度予算：共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（10.8億円）の内数

居住支援協議会、居住支援法人または**地方公共団体**等が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業に対して補助を行う（事業期間：令和２～６年度）

	居住支援協議会等活動支援事業
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援（相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等） ② 入居中支援（見守りや生活相談、緊急時対応等） ③ 死亡・退去時支援（家財・遺品整理や処分、死後事務委任等） ④ セミナー・勉強会等の開催（制度や取組等の周知普及） ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備　　等
補助率・補助限度額	定額
	10,000千円/協議会等（なお、外国人の入居の円滑化に係る活動、孤独・孤立対策としての見守り等または空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営を実施する場合は12,000千円/協議会等）



居住支援協議会

- 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- 設立状況；109協議会（全都道府県・64市区町）が設立（R3.8.31時点）

居住支援法人

- 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等　を指定
- 設立状況；449者（47都道府県）が指定（R3.8.31時点）

○【その他】居住支援に関連する取り組み

高齢者の民間賃貸住宅入居円滑化に向けた環境整備

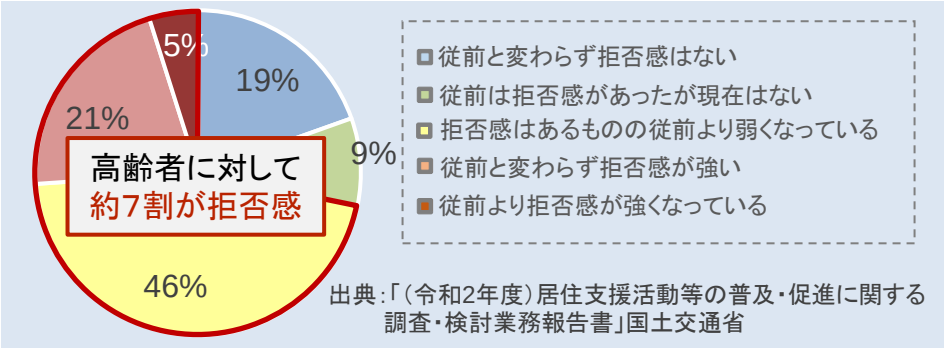
背景

○ 高齢者世帯の更なる増加が見込まれるなか、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感は強い。

○ 賃借人の死亡後、賃借権と居室内に残された家財（残置物）の所有権が相続人に相続されるため、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一つの要因となっている。

○ 特に単身高齢者の居住の安定確保を図るため、このような残置物の処理等に対する賃貸人の不安感を払拭する必要がある。

＜高齢者（60歳以上）に対する賃貸人の入居拒否感＞



出典：「（令和2年度）居住支援活動等の普及・促進に関する調査・検討業務報告書」国土交通省

残置物の処理等に関するモデル契約条項を公表（令和3年6月7日）

○ 国土交通省及び法務省において、賃借人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、賃借人と受任者との間で締結する①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。

①賃貸借契約の解除に関する条項・・・受任者に対し、賃借人の死亡後に賃貸借契約を解除する代理権を授与　等

②残置物の処理に関する条項　　・・・受任者に対し、賃借人の死亡後に残置物の廃棄や指定先へ送付する事務を委任　等

＜想定される受任者＞以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。）

・賃借人の推定相続人

・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とすることが困難な場合）

＜想定される利用場面＞　単身高齢者（原則として60歳以上）が賃借人である場合

（注）今回策定した委任契約書をこの場面以外で使用した場合は、民法や消費者契約法に違反し、無効となるおそれがある。

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

国土交通省

現状・課題

○　不動産取引に当たって、取引対象の不動産で生じた人の死について、**適切な調査や告知に係る判断基準がない**。

→ **円滑な流通、安心できる取引の阻害**

○ 判断基準がないことで、所有する物件で死亡事故等が生じた場合に、**全て事故物件として取り扱われるのではないかとの所有者の懸念**。

→ **特に単身高齢者の入居が困難**

検討の経緯

○ **人の死が生じた不動産の取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定**するため、「不動産取引に係る心理的瑕疵に関する検討会」（座長・中城康彦　明海大学不動産学部長）を開催し、ガイドラインの方向性・内容について議論。

- 令和2年2月　　第1回検討会開催
- 令和3年4月　　第6回検討会開催
- 令和3年5月～6月　パブリックコメントを実施（計218件）
- 令和3年9月　　第7回検討会開催

- 過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものを整理。

調査について

＜調査の対象・方法＞

- 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
- 宅地建物取引業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行う、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務は無く、仮に調査を行う場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮し、特に慎重な対応が必要。

＜調査に当たっての留意事項＞

- 宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに 、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。
- 告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。

告知について①

【原則】

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない。

裁判例や取引実務等も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめ

【告げなくてもよい場合】

①【賃貸借・売買取引】取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）。 ※事案発覚からの経過期間の定めなし。

②【賃貸借取引】取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過した後

③【賃貸借・売買取引】取引の対象不動産の隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死 ※事案発覚からの経過期間の定めなし

告知について②

- 告げなくてもよいとした②・③の場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。
- 告げなくてもよいとした①～③以外の場合は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要がある。
- 人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。
- 告げる場合は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。

＜留意事項＞

- 亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

※人の死が生じた建物が取り壊された場合の土地取引の取扱い、搬送先の病院で死亡した場合の取扱い、転落により死亡した場合における落下開始地点の取扱いなど、一般的に妥当と整理できるだけの裁判例等の蓄積がないものは、今後の事例の蓄積を踏まえて、適時にガイドラインへの更新を検討する。