
論 説

建物・部屋の賃貸借と高齢者・障害者に関する一考察

神奈川大学法科大学院
教授 角田光隆

目次

- I. 序言
- II. 建物・部屋の賃貸借を巡る課題の解決の方向性
 1. 高齢者・障害者に特有な契約条項
 2. 孤独死（自然死）と損害賠償
 - (1) 東京地判昭和 58 年 6 月 27 日
 - (2) 東京地判平成 18 年 7 月 3 日
 - (3) 東京地判平成 18 年 12 月 6 日
 - (4) 判例の総括
 3. 賃借人の原状回復義務と保険
 - (1) 賃借人の原状回復義務と孤独死（自然死）
 - (2) 保険と孤独死（自然死）
- III. 建物・部屋の賃貸借に関連する公的な施策の意義
 1. 新たな住宅セーフティネット制度
 - (1) 制度の概要
 - (2) 制度の基本方針
 - (3) 住宅確保要配慮者の受け入れに関する課題
 - (4) 入居者情報シートの比較
 - (5) 入居者死亡後の残置物についての対応方針の比較
 - (6) 被保護入居者の居住の安定の支障となる事情と救済措置
 2. サービス付き高齢者向け住宅
 - (1) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

- (2) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針
- (3) 高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の適確な実施等
- (4) サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書
 - (4.1) サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の概要
 - (4.2) 普通建物賃貸借契約・終身建物賃貸借契約

3. 自治体の取組み

IV. 結語

I. 序言

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」⁽¹⁾によれば、今後2040年までに「単独」世帯は34.5%から39.3%に、「夫婦のみ」は20.2%から21.1%に、「ひとり親と子」は8.9%から9.7%に上昇し、世帯主が65歳以上である世帯は1,918万世帯から2,242万世帯に、75歳以上である世帯は888万世帯から1,217万世帯に増加し、全世帯主に占める65歳以上世帯主の割合は36.0%から44.2%に、65歳以上世帯主に占める75歳以上世帯主の割合が46.3%から54.3%に増加し、65歳以上男性の独居率は14.0%から20.8%に、女性は21.8%から24.5%に上昇するとする。

この推計から65歳以上の高齢者の世帯が増え、独居の高齢者が増えることが明らかである。このことは、高齢者の住まいを巡る問題が大量に発生することを意味する。住まいを巡る問題の中に高齢者の建物・部屋の賃貸借も含まれる。

高齢者・障害者への建物・部屋の賃貸借において、高齢者・障害者リスクと呼ばれるものがある。建物・部屋内外のバリアフリー化、建物・部屋内外の安全性、認知症による行動心理症状への対処、孤独死、家賃債務の保証などである。したがって、高齢者・障害者に建物・部屋の賃貸借を拒否する事態が生ずるのである。これを回避し高齢者・障害者の住まいを確

保する公的な施策が行われてきた。

本稿は、高齢者・障害者リスクと呼ばれる事態から生ずる課題について検討を加えつつ、公的な施策の意義を確認したいと考えている。

- (1) 国立社会保障・人口問題研究所 人口構造研究部 『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』（2018（平成30）年推計）平成30年1月12日 プレスリリース
(http://www.ipss.go.jp/pp-ajsetai/j/HPRJ2018/hprj2018_PR.pdf)

II. 建物・部屋の賃貸借を巡る課題の解決の方向性

1. 高齢者・障害者に特有な契約条項

高齢者に特有な契約条項が提案されている⁽²⁾。たとえば、まず、部屋を何日以上空ける場合には貸主に事前に連絡し、賃借人と何日以上電話連絡ができない場合には警察の立会の下で部屋の安全確認に事前に同意する契約条項である。

ただし、部屋だけでなく建物自体の賃貸借があるので、建物を含めて考えるべきであり、また、状況が類似しているので高齢者だけでなく障害者も含めて考えるべきである。

この提案は高齢者・障害者の異変に早く気づき早く対処することが考慮されているので、高齢者・障害者にとって不利な契約条項とは言えない。したがって、その契約条項は有効であると考えてよい。高齢者・障害者の異変に早く気づいた場合には、早く対処して医療・介護に繋げることが良い。

次は、認知症を理由にした賃貸借契約の解除条項である。この解除条項は、障害者差別解消法の観点から判断すると認知症という障害を理由とする不当な差別的取扱いに該当するので認められないと考える。

建物・部屋の貸主は消費者契約法上の事業者であり、高齢者・障害者は消費者に該当する。したがって、この場合は、消費者契約法第10条に違反すると判断でき、その解除条項は無効であると考えられる。

その解除条項の提案は、連帯保証人のほかに身元引受人または身元保証

人を出してもらい、これらの者との高齢者の引取りの合意書を締結することを伴っている。しかし、このような補充措置があったとしても、その解除条項自体の否定的な評価に変わりはない。

消費者契約法の改正案が2018年3月2日（金）に閣議決定された⁽³⁾。この改正案の中に、「事業者に対し、消費者が後見開始、保佐開始又は補助開始の審判を受けたことのみを理由とする解除権を付与する消費者契約（消費者が事業者に対し物品、権利、役務その他の消費者契約の目的となるものを提供することとされているものを除く。）の条項は、無効とする。」という規定がある。

この規定は、認知症を理由にした賃貸借契約の解除条項を消費者契約法第10条に違反すると判断し無効とすることを示唆していると思う。なぜならば消費者が後見開始、保佐開始又は補助開始の審判を受けているのか否かの違いに過ぎず、消費者の置かれた状況に変わりがないからである。

さらに、賃貸借契約における債務不履行がない場合に認知症を理由に賃貸人と賃借人の間の信頼関係が破壊されとして賃貸借契約を解除することはできないと考える。認知症を原因とする行動心理症状が発症し、暴力や騒音などの他人に迷惑を掛ける生活ルールの違反があったとしても、認知症という障害を原因とする場合に、賃貸人と賃借人の間の信頼関係が破壊されたとして賃貸借契約の解除を認めることは、不当な差別的取扱いに該当する。したがって、契約の解除はできないと考える。

最後は、長期入院をして退院の目途がたたない場合に賃貸借契約を賃借人自ら解除する契約条項である。しかし、賃借人自らが解除するとしても病気・障害を理由にした契約解除条項は不当な差別的取扱いに該当し、消費者契約法第10条に違反すると考えるので、その契約解除条項は無効であると考えられる。

(2) 柴沼郁夫、大家の味方 高齢者との賃貸借契約のポイント

(<http://ooya-mikata.com/law/koureisha.html>)

(3) 消費者庁、第196回国会（常会）提出法案、消費者契約法の一部を改正する法律案、平成30年3月2日（平成30年6月15日公布）

(<http://www.caa.go.jp/soshiki/houan/>)

2. 孤独死（自然死）と損害賠償

前述したように、65 歳以上男性の独居率は 14.0% から 20.8% に、女性は 21.8% から 24.5% に上昇するとする。したがって、高齢者の孤独死が増加する可能性が大きい。孤独死した高齢者の問題について、判例がどんな点を課題とし、判断を下してきたのかを検討しておくことにする。

(1) 東京地判昭和 58 年 6 月 27 日

まず東京地判昭和 58 年 6 月 27 日⁽⁴⁾から採り上げることにする。この事件は亡静子が軽快したので退院後に賃借家屋において独りで生活していたが、腐乱死体で発見されたものである。この事件では、原告会社は亡静子と被告らの原状回復義務の不履行による損害賠償を請求した。損害論を中心に紹介する。

賃借人である亡静子と被告らの原状回復義務の不履行による損害賠償の範囲は、以下の通りである。

「賃貸借終了に基づく賃借人の原状回復返還義務は、賃借人の責に帰すべき事由があるかどうかにかかわらず生じるものであるから、その義務の範囲は、特別の事情がない限り、当該賃借物に限られ、それ以外の部分には及ばないと解するのが相当である。したがって、この不履行に基づく損害の範囲も、当該賃借物の原状回復の不履行と相当因果関係にあるものに限られることになる。そうすると、原告会社の損害は、本件建物部分の原状回復の不履行に基づくものに限られ、隣室について生じた損害は含まれないことになる」とする一般基準を立てた。

その上で、「亡静子の死体が発見された当時の本件建物部分の状況は、死体から汚物、体液が流出して床板やその下のコンクリートにまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに浸みついていた」ので、「単なる清掃だけでは足りず、天井板、壁板、床板、ふすま等を取り替える必要があるし、浴槽、便器等の住宅機器等も次の借主に対して嫌悪感

を与えないために交換する必要があると判断し、この修理工事をした」ことを承認して修理工事代金の請求を認めた。

この修理工事代金は、当該賃借物の原状回復の不履行と相当因果関係にあると判断されたのである。

逸失利益については、「本件建物部分は、昭和五五年九月末日まで悪臭のため使用ができず、原告会社は、同月分の賃料三万三〇〇〇円を失つたことになる。しかし、それ以降は、使用が可能であつたのであるから、仮に第三者に賃貸することができなかつたとしても、それに伴う損害は、本件原状回復義務の不履行と相当因果関係にはない」とした。

同月分の賃料三万三〇〇〇円以外の損害は、当該賃借物の原状回復の不履行と相当因果関係にないと判断されたのである。

(4) 東京地判昭和 58 年 6 月 27 日判タ 508 号 136 頁

(2) 東京地判平成 18 年 7 月 3 日

次に採り上げることができるのは、東京地判平成 18 年 7 月 3 日⁽⁵⁾である。この事件は、アパートの賃借人 A が生ゴミ等を積み上げて悪臭やネズミを発生させ、アパートの所有者である賃貸人 X1 や隣室の住民 X2 及び X3 に損害を与えたと主張されたもので、虚血性心不全で死亡した賃借人の相続人及び連帯保証人に対し損害賠償を請求したものである。

裁判所は、「204 号室に生ゴミがあったこと、あるいは A によって生ゴミが持ち込まれたことを認めるに足りる証拠はない。」「204 号室内のその他の畳や床が生ゴミのため腐っていたことを認めるに足りる証拠もない。」「そのゴミが生ゴミであったと認めるに足りる証拠はない。」として、生ごみの存在を否定した。

また、「被告 Y3 の供述は信用できるものであり、その供述から、同人が嗅いだ臭いは A の死臭であったと認めることができる」、「証人 C は、原告 X1 とともに、204 号室から空き地を隔てた自宅に住み、B 荘の管理をしているが(甲 12、証人 C)、同人の供述も、同人が 204 号室の臭いを感じた

のは A が死亡して発見された日が初めてであり、原告 X2 あるいは同 X3 から悪臭がすると聞いたのも、A が死亡した後のことであること」、「原告 X2 は、それほど臭いで苦しい思いをしていたというのに、その後、管理人に苦情を言ったり、隣人の A に文句を言うこともしなかったこと（原告 X2 本人）、原告 X2 が初めて悪臭を管理人の C に訴えたのは、A の死亡後であったこと（証人 C）、ネズミについては世田谷区役所（以下「区役所」という。）に相談に行き、職員に来てもらっているのに、臭いについては入居時に不動産屋に尋ねた程度であり、不動産屋に言われたとおり水で流しても臭いはなくならなかった後は、再度の相談もしていないこと」、「他に、A の死亡前にその行為を原因とする悪臭が 204 号室から発生していたことを認めるに足りる証拠はない」として、生ゴミによる悪臭の発生を否定した。

さらに、「キズの全部あるいは一部がネズミによるものであるかどうかは必ずしも明らかでない」、「仮に、そのキズの全部あるいは一部がネズミによるものであるとしても、前記写真が平成 16 年 11 月初旬及び平成 17 年 8 月 23 日に、ビデオが平成 17 年 10 月にそれぞれ撮影されたものであること、原告 X1 がネズミ駆除業者に 204 号室を見てもらったのが平成 16 年 10 月か 11 月ころであったこと及び原告 X1 自身、キズを見ただけではキズが新しいか古いかは分からないと述べていること（原告 X1 本人）に照らせば、それらのキズが A が入居してから死亡するまでの間に付けられたものかどうかは、やはり明らかでないというほかない」、「そのキズがネズミによるものであり、しかも、A が入居してから死亡するまでの間に付けられたものであるとしても、そのネズミが A の連れ込んだものかどうかは、本件全証拠をもってしても明らかでない」、「ネズミが B 荘に発生するようになったのが、平成 16 年 5 月ころであっても、それが A の行為によるものであるか、あるいは 204 号室を原因とするものであるかどうかを認めるに足りる証拠はない」、「ネズミの発生源が B 荘のどこであるかは特定されなかったというほかない」、「204 号室が A が持ち込んだネズミによる被害にあったことを認めるに足りる証拠はなく、ダニの被害につ

いても同様である」として、ネズミによる被害を否定した。

したがって、このような前提事実が否定されているので、損害賠償の請求が認められないことになる。以下のように結論づけている。

「ウ Aの死亡がそれほど異常な態様でなかったとしても、前記のとおり、Aが発見されたとき死亡後約5日経過していたという事実は、親族はもちろん、B荘他の居住者にとっても驚くべきものであったことは容易に推測される。

しかし、Aのようなひとり暮らしの高齢者が突然死亡した場合、その発見が遅れることはあり得ないことではなく、原告X1自身も、一度はAの高齢を理由に同人に204号室を賃貸することを断ったことがあり、連帯保証人にも若い人を要請してAのことを気に掛けてもらい、万が一の事故が起こらないようにしてもらいたいと考えていた(甲12)。

そして、原告X1の要請で連帯保証人となった被告Y3は、Aから1週間に一度かかってくる電話がなかったことから、直ちに、204号室に行つて、Aの死亡を発見したのであって、その対処にも特に非難されるべき点はない。

エ 以上の事実によれば、Aの死自体に異常性は認められず、上記死因によるAの死亡及びその後の発見までの期間経過自体について、A自身に債務不履行責任ないし不法行為責任を問うことはできず、また、他にA自身の責任を問題とすべき事情があったとの具体的な主張も立証もない。

(6) 以上によれば、Aが204号室を常軌を逸した態様・方法で使用し、尋常でない死を遂げるなど行為が賃借人としての善管注意義務に違反し、あるいは不法行為を構成するとの原告X1の主張並びにAが204号室にゴミ等を持ち込んだ行為により、原告X2及び原告X3に身体的及び精神的につらい思いをさせた行為が不法行為に該当するとの同原告らの主張はいずれも採用できない」としたのである。

この事件において、原状回復費用の清算は更新契約の当事者間の任意の話合いで行われることになっていると解釈し、賃借人の異常な使用状況が認められない場合における通常の使用を前提とする原状回復費用の限度で

請求する意思を含まないと解釈している。

また、上記の事情から賃借人が連帯保証人に 1 週間に一度電話を掛けることになったことは、賃貸人と連帯保証人との間の合意により連帯保証人が賃借人の面倒をみる役割を課したと考えてよい。

(5) 東京地判平成 18 年 7 月 3 日 LLI 判例秘書 L06132657

(3) 東京地判平成 18 年 12 月 6 日

最後は、東京地判平成 18 年 12 月 6 日⁽⁶⁾である。この事件は、建物の所有者 Y2 から建物を賃借した賃借人 X1 が仲介人 Y3 及び Y4 において賃借建物の階下の部屋で死者が出ていた事実があるにもかかわらず、賃貸借契約締結に際して当該事実を告知しなかった説明義務違反または詐欺行為があったとして、仲介人 Y3 及び Y4 に対して債務不履行または不法行為に基づく損害賠償を請求したものである。この事件において、Y4 の店舗における賃貸借契約を締結するに当たって重要事項説明書の中に死者の出た部屋または当該部屋が属する建物でないことを契約条件とする記載がなかったこと、その後 Y3 が建物の階下の部屋で自然死があったことを告げたが、賃借人 X1 は建物の鍵を受け取って仲介人 Y3 の店舗を退出したことが認定されている。

裁判所はまず、「原告 X1 は、本件賃貸借契約締結に当たり、本件建物内ないし本件アパート内で死者が出ていないことが本件賃貸借契約締結の根幹的条件であることを明示し、この点について度重なる質問をしたにもかかわらず、被告 Y4 は、本件建物が原告 X1 の条件を満たしたものであるとの虚偽の説明を繰り返し、また、被告 Y3 は、原告 X1 に対し、平成 17 年 7 月 10 日の入居時点において、本件建物の下の一部屋で人が死んでいることを突然告げるまで、意図的にかかる説明を行わなかった旨主張し、原告 X1 の供述（甲 10 の陳述書における記載内容を含む。以下同じ。）中にはこれに沿う部分が存在するが、原告 X1 の上記供述部分は、上記認定事実並びに原告 X1 とは反対趣旨を述べる証人 A 及び証人 B の各供述

(乙イ2及び乙ハ3の各陳述書の記載内容を含む。)に照らし、たやすく信用することができない」として、賃借人の主張を認めなかった。

さらに、「原告 X1 は、被告 Y4 及び被告 Y3 は、有償で契約を仲介する責務を受託していたものであるから、その責務の一環として、本件建物が原告 X1 の要求する契約条件を満たすか否かを原告 X1 に告知し、説明する義務を共同して負っていたと主張」に対して、「一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、賃貸目的物の賃借人になろうとする者に対して、賃貸目的物に関する重要な事項を告知すべき義務があるというべきであり、賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解されるが、本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難いといわざるを得ず、したがって、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないから、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難いというべきである」として、賃借人の主張を認めなかった。

この場合に重要なのは、自然死については、自殺と異なり社会通念から判断して賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当しないということである。

(6) 東京地判平成 18 年 12 月 6 日 LLI 判例秘書 L06134976

(4) 判例の総括

孤独死(自然死)に関する判例のうち、東京地判昭和 58 年 6 月 27 日は、賃借人の原状回復義務の範囲が問われていた。修理工事代金は原状回復義務の不履行と相当因果関係があるが、逸失利益は原状回復義務の不履行と相当因果関係がないと判断された。孤独死(自然死)と原状回復義務の範囲を示した判例であった。

ただし、この判例の一般基準で示されているように、原状回復義務の範

囲は、特別の事情がある限り当該賃借物以外の部分に及ぶと解する余地がある。この場合には、隣室について生じた損害や逸失利益が含まれる可能性がある。

しかし、孤独死（自然死）の場合に、一般基準が立てた原則及び例外の処理で妥当なのかを検討する余地がある。後述する賃借人の原状回復義務と孤独死（自然死）の個所で論ずる。

東京地判平成 18 年 7 月 3 日は東京地判昭和 58 年 6 月 27 日と異なり、原状回復義務の不履行による損害賠償を請求したのではなく、賃借人の異常な使用による債務不履行ないし不法行為による損害賠償請求であると解釈している。このことを前提にして、貸借人及び隣人の損害賠償の請求を否定しているのである。したがって、東京地判昭和 58 年 6 月 27 日における一般基準を再確認したうえでの判断ではないのである。

東京地判平成 18 年 12 月 6 日は、東京地判昭和 58 年 6 月 27 日及び東京地判平成 18 年 7 月 3 日と全く異なり、賃貸目的物に関する重要な事項に関する告知・説明義務違反があるのか否かが問われたものである。自然死は、社会通念から判断して賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当しないとする事で正当である。

3. 賃借人の原状回復義務と保険

(1) 賃借人の原状回復義務と孤独死（自然死）

国土交通省の原状回復ガイドラインは、賃借人の原状回復義務の範囲について説明している⁽⁷⁾。この原状回復義務の範囲と孤独死（自然死）との関係について言及しておくことにする。

孤独死（自然死）から生じた損害賠償に関する東京地判昭和 58 年 6 月 27 日⁽⁸⁾における亡静子の過失の有無について認定した部分は、以下の通りである。

「亡静子は、病状が軽快して退院して独りで生活を始めたものであるから、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、このことを予見することができたとも認められない（予見することが

できたことが認められる証拠はない。)。したがって、請求原因4(一)の善管注意義務違反の主張は、その前提事実が認められない以上、理由がない(また、原告会社は、亡静子の不法行為も主張するが、同様の理由により同女に過失がなく、不法行為責任をも負わない。)」と判断した。

また、原状回復義務の不履行と相当因果関係がある損害と認定した範囲は、繰り返しになるが以下の通りである。

〔2 本件建物部分の修理工事費用 一八〇万五〇〇〇円

〈証拠〉によると、次の事実が認められ、この認定に反する証拠はない。

(一) 亡静子の死体が発見された当時の本件建物部分の状況は、死体から汚物、体液が流出して床板やその下のコンクリートにまで浸み込み、悪臭が天井、壁、床など本件建物部分のすべてに浸みついていた。

(二) そこで、太道土地の北村は、株式会社田島組(以下「田島組」という。)に対し、本件建物部分の修理工事をさせたところ、同社は、本件建物部分の汚損(悪臭も含む。)を修復するためには、単なる清掃だけでは足りず、天井板、壁板、床板、ふすま等を取り替える必要があるし、浴槽、便器等の住宅機器等も次の借主に対して嫌悪感を与えないために交換する必要があると判断し、この修理工事をした。そして、原告会社は、田島組に対し、修理工事代金一八〇万五〇〇〇円を支払った。

以上の事実によると、田島組がした工事は、本件建物部分の原状回復として、やむを得ない工事であつたから、この工事費用は、損害と認めることができる。

3 事後処理費用 一〇万円

〈証拠〉によると、原告会社は、太道土地に対し、本件建物部分の修復に関する事後処理に要した費用として一〇万円を支払ったことが認められ、この認定に反する証拠はない。したがって、これも損害と認めることができる。」と判断した。

本件建物部分の修理工事費用と事後処理費用は、原状回復ガイドラインで採り上げられている標準契約書における賃借人の通常の使用により生ずる損耗であるのか、または、賃借人の通常の使用により生ずる損耗以外の

損耗であるのかという問題に関連する。

その標準契約書の考え方を推測するならば、賃借人が通常的使用をしていて孤独死（自然死）をした場合には、たとえば本件建物部分の修理工事費用と事後処理費用のような費用は通常的使用により生ずる損耗の範囲外として賃借人が負担すべきであると考ええる。すなわち、通常的使用か否かがポイントであって、死亡することは当然ありうることであるので孤独死（自然死）の結果として損耗が著しくなったか否かはポイントではないと考える。孤独死（自然死）の結果としての損耗分である本件建物部分の修理工事費用と事後処理費用は、賃貸物の保存・修繕義務を負担する賃借人の負担部分である。さらに賃借人の保存・修繕義務を免除・軽減する当事者間の特約は消費者契約法第 10 条または民法第 90 条に反して無効であると考ええる。

標準契約書の改定案⁽⁹⁾は、家賃債務保証業者型では「第 15 条 乙は、通常的使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年変化を除き、本物件を原状回復しなければならない。ただし、乙の責めに帰することができない事由により生じたものについては、原状回復を要しない。

2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に特約を定めた場合は当該特約を含め、別表第 5 の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。」と規定する。連帯保証人型でも同様の規定がある。

この規定は前述した観点から理解することができる。また、通常的使用をしていた賃借人の孤独死（自然死）による損耗分は、賃借人の責めに帰することができない事由でもあり原状回復を要しないと考える。契約時に特約を定めた場合は当該特約が賃借人の保存・修繕義務を免除・軽減するものであれば、消費者契約法第 10 条または民法第 90 条に反して無効であると考ええる。通常的使用をする賃借人の孤独死（自然死）による損耗分や、孤独死（自然死）があることによって別の人に貸すことができない場合あるいは別の人に貸して家賃を減額せざるを得ない場合を想定した家賃喪失分を当事者間の賃貸借契約の賃料の中に予め織り込んでおくことも、同様

に消費者契約法第10条または民法第90条に反して無効であるとする。

国土交通省の原状回復ガイドラインによれば、本件建物部分の修理工事費用と事後処理費用は、建物・設備等の自然的な劣化・損耗等であるのか、賃借人の通常の使用により生ずる損耗等であるのか、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等であるのかという問題に関連する。

賃借人が通常の使用をしていて孤独死（自然死）をした場合は、建物・設備等の自然的な劣化・損耗等でなく、賃借人の通常の使用により生ずる損耗等に関係する。したがって、標準契約書の場合に書いたように、孤独死（自然死）の結果として損耗が著しくなったとしても、賃借人に原状回復義務はないと考える。それ故、本件建物部分の修理工事費用と事後処理費用は、賃貸人の負担部分である。

しかし、賃借人が孤独死（自然死）した場合に、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用があった場合には、この損耗分は賃借人の原状回復義務の対象となり、賃借人の負担である。賃借人の負担範囲については、原状回復ガイドラインに準拠して算定すべきである⁽¹⁰⁾。

前述した賃借した建物・部屋を何日以上空ける場合には貸主に事前に連絡する契約条項に違反して連絡せずに外出し帰宅後に孤独死（自然死）した場合は、賃借人の通常の使用の範囲内で考えれば足りる。

本件判決は賃借人に善管注意義務違反や過失の存在を否定している。したがって、本件判決は、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用があった場合に該当しない。

しかも、病状が軽快して退院して独りで生活を始めて自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられない場合だけでなく、単に自分が病気で死亡することを認識していたとしても、賃借人の故意・過失などがあるとは言えないであろう。

(7) 国土交通省住宅局『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）』平

成 23 年 8 月 8 頁以下。

(<http://www.mlit.go.jp/common/001016469.pdf>)

(8) 東京地判昭和 58 年 6 月 27 日判タ 508 号 136 頁

(9) 国土交通省住宅局、『賃貸住宅標準契約書(案)平成 30 年 3 月版』2018 年 1 月 15 日、家賃債務保証業者型 5 頁、連帯保証人型 5 頁。

(10) 国土交通省住宅局、前掲注 (7) 14 頁以下。

(2) 保険と孤独死(自然死)

国土交通省の原状回復ガイドラインに準拠しながら賃借人の残置物処理費用や原状回復費用を賃借人が負担する場合には、原則として相続人がその費用を負担することになる。

しかし、相続人がおらずまたは相続放棄した場合には、賃借人の残置物処理費用や原状回復費用を負担する者がいない。身寄りのない独居の高齢者が増加するに伴い、この問題が生じている。

このような場合に備えて、保険の販売がなされてきた。たとえば、エクセルエイドは、賃借人の孤独死後の費用に対する保険を販売している。死亡保険金の受取人に家主や管理会社を指定することができる⁽¹¹⁾。

また、家主側の孤独死対策保険として、たとえば、アイフルは、原状回復費用の他に、家賃損失や見舞金を補償するとする⁽¹²⁾。

ただし、保険に加入するの可否かは、賃借人または家主の賃貸人の任意であることや、保険商品ごとに内容が異なることに課題が残されている。

(11) エクセルエイド 孤独死に備えられる保険

(<https://www.excelaid.co.jp/tag/%E5%AD%A4%E7%8B%AC%E6%AD%BB%E4%BF%9D%E9%99%BA/>)

(12) アイフル少額短期保険 無縁社会のお守り

(<http://www.air-ins.co.jp/muen/>)

Ⅲ. 建物・部屋の賃貸借に関連する公的な施策の意義

1. 新たな住宅セーフティーネット制度

(1) 制度の概要

契約自由の原則により建物・部屋の所有者が賃貸する場合には、賃貸借契約の相手方を自由に選択できる。しかし、この原則を貫くと高齢者・障害者は高齢者・障害者リスクのために排除され、賃貸借契約の締結を拒否される事態が生ずる。

このような事態を回避するため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があり、第193回国会においてその一部を改正する法律が可決された。この法律は平成29年10月25日に施行され、新たな住宅セーフティーネット制度が実施されている⁽¹³⁾。

新たな住宅セーフティーネット制度の概要は、セーフティーネット住宅情報提供システムに記載されている⁽¹⁴⁾。

これによれば、民間の空き家・空き室を活用した新たな住宅セーフティーネット制度の柱は、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援であるとする。

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度という形式を採用しているので、建物・部屋の所有者が自発的に都道府県・政令市・中核市に登録する必要がある。したがって、その逆に登録をしないという選択肢がありうることになる。さらに登録する際に住宅確保要配慮者の中で入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を限定できる余地が残されている。

ただし、「その範囲が、住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること」（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10条1項3号）とし、「特定の者について不当に差別的なものでないこと、入居することができる者が著しく少数となるものでないことその他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであることとする。」（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施行規則第 13 条) ことは考慮しておく必要がある。

しかし、登録制度ができたことは前進であったが、賃貸借契約の締結を拒否される事態はまだ依然として残存することが分かる。

登録住宅の改修や入居者(低額所得者)への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対する居住支援は、高齢者・障害者リスクの緩和に役立つであろう。

居住支援は、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 42 条によれば、登録事業者からの要請に基づき登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供・相談その他の援助を行うこと、賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供・相談その他の援助を行うこと、これらの業務に附帯する業務を行うこととする。

これらの内の住宅確保要配慮者の生活の安定および向上に関する援助によって自治体の福祉部門等に繋ぎ連携する余地があると思う。

現時点において、住宅登録事業者の数が少ないのは問題である。身近な所に安価な賃料で入居できる場所が増えることが望ましい。

(13) 国土交通省 住宅 住宅セーフティーネット制度について

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)

(14) すまいづくりまちづくりセンター連合会 セーフティーネット住宅情報提供システム

(<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/system.php>)

(2) 制度の基本方針

新たな住宅セーフティーネット制度を理解しておくために、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基本的な方針⁽¹⁵⁾を採り上げておくことにする。

住宅確保要配慮者の範囲に関連して、高齢者、障害者等の居住に適した

バリアフリー化された賃貸住宅が民間賃貸住宅市場において十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において家賃滞納、孤独死、事故及び騒音等に対する不安から入居が制限される場合があることが指摘されており、高齢者・障害者リスクが正しく認識されていることが分かる。このことは、住宅確保要配慮者に対する支援措置の選択においても指摘されている。

福祉及び医療等の他の施策や関係者相互の連携に関連して、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るために自立支援、福祉サービス等の提供や良好な居住環境の形成を促進すること、高齢者および障害者については、自立した生活を送れる環境整備を進める観点から、賃貸住宅の供給の促進に関する施策と福祉施策等との連携が重要であるとする指摘があり、前述した住宅確保要配慮者の生活の安定および向上に関する援助によって自治体の福祉部門等に繋ぎ連携することと一致する。

コミュニティー等への配慮に関連して、高齢者、障害者等の居住の安定を図るために、これらの者の生活をサポートする子ども世帯等と同居または近居を行うことや血縁に基づかない共同居住等の要望に対応することに関する指摘も意義がある。居住の安定と生活のサポートの関連性が明確に現れている。

(15) 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基本的な方針（国土交通省告示第九百六十五号） 2頁以下。

(http://www.safetynet-jutaku.jp/docs/system_004.pdf)

(3) 住宅確保要配慮者の受け入れに関する課題

大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック⁽¹⁶⁾は、住宅確保要配慮者を受け入れる場合の疑問点に解答している。幾つかの事項についてコメントをしておくことにする。

契約の締結時に賃貸人なる者は、障害者に対して合理的配慮の提供に努める必要がある。特に情報保障に関する合理的配慮が必要である。サポートが必要な要配慮者の相談先として地域の居住支援協議会を紹介している

が、そのような観点からサポートを行うべきである。その他に契約の締結のために成年後見制度が有効である。

契約に緊急連絡先がない場合における補足手段として、自治体、民間事業者、居住支援協議会の実施している見守りサービスが指摘されており、入居者の急変の早期発見に役立つので有効な手段である。

契約時の「1 週間以上不在にする場合には賃貸人や管理会社へ事前に通知すること」という文書については、前述した建物・部屋を何日以上空ける場合には貸主に事前に連絡する契約条項と同じであるので、同様のことが妥当する。

相続人や連帯保証人がいない入居者が死亡した場合における残置物の処理について、契約時に契約条項を設けるのが良いとする。これは高齢者・障害者にとって不利な契約条項とは言えないので有効であると考えてよい。このために本人の適切な意思確認が必要であり、障害者のためには情報保障に関する合理的配慮が必要である。

残置物の処理のほかに、原状回復に関する契約条項を設ける場合には、前述した国土交通省の原状回復ガイドラインを基準とすべきである。

(16) 国土交通省 大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック

(<http://www.mlit.go.jp/common/001207626.pdf>) 配布用 1 頁以下。

(<http://www.mlit.go.jp/common/001207614.pdf>) 解説版 第 1 章 要配慮者の受け入れにあたっての Q&A 6 頁以下。

(4) 入居者情報シートの比較

入居者情報シート⁽¹⁷⁾について、川崎市居住支援協議会の入居者情報共有シート、岡山県居住支援協議会の住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル、住宅・相続支援びんご NPO センターの入居者調査票が掲載されている。これらの内容は重複する部分がある一方で、相違する部分がある。これらの部分を指摘しながら課題と解決の方向を示したいと思う。

川崎市居住支援協議会の入居者情報共有シートにおいて、基礎情報としての入居者名と物件名のほかに、親族・友人等の緊急連絡先と連絡状況を

記載する部分がある。この部分は入居者の死亡その他の特別事情があった場合に必要部分である。この部分は、岡山県居住支援協議会の住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアルも同様であるが、連帯保証人の記載欄もある。住宅・相続支援びんごNPOセンターの入居者調査票には緊急連絡先の記載欄はないが、入居者の他に申込人、連帯保証人、身元引受人の記載欄がある。さらに、人間関係の質問事項があり、親戚との連絡可能性、家族の有無、身元引受人の有無、同居人の有無、結婚の有無、友人の有無を問うている。

健康状態等について川崎市居住支援協議会の入居者情報共有シートに記載欄があるが、良好か治療中かの健康状態、病名（持病等）、医療機関（かかりつけ医）を内容とする。この部分は岡山県居住支援協議会の住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアルにおける特記事項に当たり、タバコの有無、飲酒の有無、服用薬などの記載欄がある。その他に、かかりつけ医やその他の医療機関などの記載欄がある。住宅・相続支援びんごNPOセンターの入居者調査票においては、健康面の質問事項があり、健康状態が良好か否か、障害者手帳の所持の有無、自立支援医療受給者証（精神通院）の所持の有無、かかりつけの病院の場所、認知症の有無を問うている。このような情報を事前に得ておくことは、医療・介護等に繋げる有効な手段となりうる。

川崎市居住支援協議会の入居者情報共有シートにおいて、介護・障害者支援サービスに関する情報に関連して、介護サービスの有無と要介護度、障害者支援サービスの有無と障害手帳の種類、施設名等の事業者名、利用状況に関する記載欄がある。岡山県居住支援協議会の住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアルにおいては、介護支援者の記載欄がある。住宅・相続支援びんごNPOセンターの入居者調査票においては、自立性に関する質問事項において介護度認定の有無、障害程度区分の有無、福祉サービスの利用の有無、施設の所在、ケアマネジャー等の支援者の有無、一人暮らしの可能性、食事の準備の可能性を問うている。これらの情報は高齢者と障害者に対する適切な対応をするために必要な情報である。

川崎市居住支援協議会の入居者情報共有シートにおいて、区役所・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報に関連して、区役所、地域包括支援センター、支援団体等、障害者支援相談センターを挙げている。岡山県居住支援協議会の住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアルにおいては、関係行政機関の記載欄がある。住宅・相続支援びんご NPO センターの入居者調査票には、同様の記載欄がない。このような情報は入居者の行動範囲を知るためには役立つ。

川崎市居住支援協議会の入居者情報共有シートにおいては、記載された個人情報を利用目的が書かれている。すなわち、入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等で、家主及び不動産店が必要と判断した場合、関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支援の継続に支障をきたす場合、シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合を挙げている。この部分は、岡山県居住支援協議会の住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアルと住宅・相続支援びんご NPO センターの入居者調査票の中に掲載されていない。

川崎市居住支援協議会の入居者情報共有シートにおける特殊な部分は、入居時だけでなく契約更新時なども含めて複数回の記入を予定していること、入居者本人以外の同居人や家族等の情報を「その他」欄に記載ができるようにしていること、本人が署名できない場合の代筆者氏名と間柄欄があること、緊急連絡先欄を設けた理由を長期不在時（入院や海外渡航等）の状況把握や死亡時の退去手続きなどと明示していること、健康状態等の記載欄を設けた理由を救急時の対応等して明示していること、介護・障害者支援サービスに関する情報の記載欄を設けた理由をケアマネジャーなどを把握し良好な関係を築くためであると明示していること、取扱不動産店名を設けた理由を支援者などとの連携であると明示していることである。これらは、記載に注意事項として書かれている部分である。

岡山県居住支援協議会の住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアルにおける特殊な部分は、財産管理者と見守り体制などに関する記載欄である。

住宅・相続支援びんご NPO センターの入居者調査票における特殊な部

分は、収入源・借金・家賃滞納に関する経済面の質問事項、ギャンブル・薬物使用・暴力団との関係・仕事の種類などの個人情報の質問事項である。

以上述べてきたすべての事項を満たすものが完全な入居情報シートになる。しかし、提供する情報の範囲が広いことは、個人情報の保護意識の高まりから懸念材料になりうる。記載の広範な任意性を認めると情報が集まらなくなり、情報を得たうえでの対応ができなくなる余地がある。

(17) 国土交通省、前掲注 (16) 解説版 第3章 お役立ち資料 2 各種サンプル等 84頁以下。

(<http://www.mlit.go.jp/common/001207617.pdf>)

(5) 入居者死亡後の残置物についての対応方針の比較

国土交通省は「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について」と題する通知を出した⁽¹⁸⁾。

この対応方針は、残置物の確認、清掃等、相続人等が明らかな場合の残置物への対応、相続人等が明らかでない場合の残置物への対応（事業主体等による残置物の移動、事業主体等による残置物の分別、事業主体等による残置物の移動後の保管）、見守りサービス等の提供からなる。

この対応方針は公営住宅の場合であり、民間住宅の賃貸借の場合については残置物の処理に関する契約条項が例示されている⁽¹⁹⁾。

公営住宅の場合は、相続人が明らかである場合は相続人が、または、相続人が明らかでない場合は事業主体等が積極的に行動するように定められているが、民間住宅の賃貸借の場合は、残置物引取人が登場し、貸主、借主または残置物引取人、同居配偶者の三者関係の中で残置物の引取り、引渡しまたは処分に関する費用と敷金との相殺が定められている。

民間住宅の賃貸借の場合における残置物の処理に関する契約条項は、相続人が明らかである場合と相続人が明らかでない場合という分類の仕方をしていないが、相続人が明らかである場合と相続人が明らかでない場合も含めて契約条項を作成しておく方が明瞭である。

公営住宅の場合も、相続人がいるが相続人が引き取ることができない場

合に備えて残置物引取人が登場する場合を定めておくのが望ましい。

(18) 国土交通省、前掲注 (16) 解説版 103 頁以下。

(19) 国土交通省、前掲注 (16) 解説版 23 頁。

(6) 被保護入居者の居住の安定の支障となる事情と救済措置

国土交通省・厚生労働省関係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施行規則（厚生労働省・国土交通省令第 1 号、平成 29 年 10 月 24 日）第 2 条 3 号および「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の一部を改正する法律（被保護入居者に係る特例関係）の施行について」（社援発 1026 第 2 号、国住備 103 号、平成 29 年 10 月 25 日）によれば、被保護入居者が過去に他の賃貸住宅において家賃等を滞納していた事実があることその他被保護入居者が家賃等を滞納するおそれが明らかであることに関する解釈として挙げられている具体例の中に、「認知症/心身の障害/高齢等により金銭管理や銀行振込みといった日常生活の営みに困難を感じている様子がみられる」というものがある。

この具体例は、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 21 条 1 項に基づく通知の条件であり、第 21 条 2 項により保護の実施機関は生活保護法第 37 条の 2 に基づく措置を講ずる条件である。

これらの規定は、高齢者・障害者を配慮した規定であると評価できる。保護の実施機関は第 21 条 2 項により被保護入居者の状況の把握をするために事実確認をする必要がある。これは生活保護法第 37 条の 2 に基づく措置との関係で行うことであるが、事実確認された場合には医療・介護等に繋げることができることが望ましい。

2. サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅は高齢者の居住の安定確保に関する法律により医療・介護と連携したバリアフリー構造の住宅で、安否確認や生活相談サービスが提供される高齢者単身・夫婦世帯が安心して暮らせる住宅で

あると言われている⁽²⁰⁾。

(20) 高齢者住宅推進機構 サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム
(<http://www.satsuki-jutaku.jp/>)

(1) 高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（厚生労働省・国土交通省告示第1号、平成21年8月19日、最終改正 厚生労働省・国土交通省告示1号、平成29年10月25日）において、入居者との賃貸借契約の締結にかかわる事情などを指摘し列挙しておくことにする。これらの事情の中には契約前の情報提供にかかわるもの、契約内容に採り入れられたもの、契約後の入居者への配慮にかかわるものなどがある。これらは、後述するサービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の内容と配慮すべき事項を理解するために重要である。

賃貸住宅の管理の適正化に関する事項において、高齢者であることを理由にして入居の拒否や賃貸条件を著しく不当なものとするのが差別的取扱いとなること、高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針に従い賃貸住宅の管理を適正に行うこと、賃貸借契約の目的を達成させるために加齢対応構造等の整備を可能な限り実現すること、高齢者居宅生活支援サービスの内容を予め明示し入居募集の段階から十分な情報提供を行うこと、高齢者居宅生活支援サービスが介護保険法等を遵守するだけでなく適正な契約に基づいて提供されること、賃貸借契約において受領すべき家賃または高齢者居宅生活支援サービスの対価として受領する金銭の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合には、前払家賃の算定の根拠並びに賃借人が終身にわたる居住が想定される期間の経過前に退去（死亡を含む。）する際の返還金の有無およびその算定の方式を予め明示することを指摘する。

また、登録住宅の管理の適正化に関する事項において、登録住宅の家賃の額を決定するに当たっては近傍同種の住宅の家賃の額との均衡を失しな

いこと、入居者が必要とする高齢者居宅生活支援サービスを受けることに十分に配慮すること、状況把握サービスの提供に係る契約において当該サービスの内容を予め明示し、当該契約と住まいの提供に係る契約とを一体の契約として締結すること、登録住宅に関する情報を十分に開示し書面により説明すること、登録住宅の入居者の利益を不当に害する行為等を行わないこと、住宅の老朽化や災害による損傷等に留意すること、登録事業に係る書類を保管し適正に維持管理することを指摘する。

さらに、終身賃貸事業の認可に係る賃貸住宅の管理の適正化に関する事項において、賃借人による解約の申入れができること、契約の締結に先立ち体験的に入居するため仮に入居する旨の申出があった場合には、終身建物賃貸借に先立ち仮に入居させるため定期建物賃貸借（一年以内の期間）をすること、賃借人が死亡した後に同居配偶者等の継続居住が可能であること、期限付死亡時終了建物賃貸借に係る制度があることを十分に説明すること、認可住宅の敷地の所有権その他認可住宅の整備および管理に必要な権原の内容を説明すること、認可住宅に対し将来賃借権に優越する抵当権その他の権原が設定される場合には、終身建物賃貸借に係る契約の締結に先立ちその事実を説明すること、高齢者居宅生活支援サービスの内容を予め明示すること、都道府県知事による事業の認可が当該サービスの提供の内容を含んで行われたものと応募者又は当該契約の相手方に誤解させるような表示又は説明を行わないこと、契約の解約の申入れに当たっては解約申入れを受ける賃借人に対し十分な説明を行うことを指摘する。

これらの事情は入居者募集時の留意事項に関する部分と重なる。重複に注意しつつ、この留意事項の内容を指摘し列挙しておくことにする。

賃貸人または登録事業者に関連し、また、賃貸人または登録事業者以外の高齢者居宅生活支援サービスを提供する事業者に関連して、高齢者居宅生活支援サービスの内容・対価・提供する事業者及び賃貸の条件の内容に係る正確な情報を提供すること、高齢者居宅生活支援サービスが委託または提携により提供される場合には、その委託先等と書面により契約を締結し、入居者に対して実際にサービスを提供する主体とその契約内容を書面

により説明することを指摘する。

また、高齢者居宅生活支援サービスの提供に係る契約に関連して、高齢者居宅生活支援サービスの内容及び費用の内訳を明示すること、前払い費用を徴収する場合の償還ルール及び返還する場合に備えた保全措置を定めること、身元引受人を記載する場合の権利義務を定めること、賃貸住宅の退去時における高齢者居宅生活支援サービスの契約の扱いを明記することを指摘する。

さらに、高齢者居宅生活支援サービスの提供に関連して、介護保険法等の関係法令を遵守しガイドライン等を参考にサービスの向上に努めること、賃貸人若しくは登録事業者が直接提供する高齢者居宅生活支援サービス又は賃貸人若しくは登録事業者が委託し若しくは提携する事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービス以外の外部事業者が提供する高齢者居宅生活支援サービスの利用を入居者が希望した場合には、その利用を制限すべきでないこと、高齢者居宅生活支援サービスの提供時間、職員の配置、職員の資格の有無等を居住者に十分に説明すること、入居者の個人情報や緊急時に備えて作成したかかりつけ医・身元引受人等の名簿を個人情報の管理の観点に十分に配慮して取り扱うこと、緊急時における通報等に係るサービスを提供する場合には、事故・急病及び負傷に迅速かつ的確に対応できること、かかりつけ医・身元引受人等と緊急時の対応方針を定めておくこと、自ら当該サービスの提供を行わず、民間事業者を利用して当該サービスの提供を行う場合には、責任の明確化及び防犯上の観点から都道府県公安委員会の認定を受けた者を活用すること、安否確認サービスを提供する場合には、プライバシーを侵害しないような方法について予め入居者の同意を得ておくこと、入居者からの相談に対応し必要に応じて適切なサービスに繋ぐことができるよう地域の保健医療サービス及び福祉サービスの提供主体と連携することを指摘する。

高齢者居宅生活支援サービスの変更又は終了に関連して、やむを得ない理由によりサービスを変更し又は終了させる必要がある場合には、契約の変更又は解約に先立ち入居者に十分に説明すること、委託又は提携により

高齢者居宅生活支援サービスを提供している場合には、賃貸人又は登録事業者及び高齢者居宅生活支援事業者は入居者への説明や自らに代わって高齢者居宅生活支援サービスを提供する代替事業者を斡旋すること、入居高齢者に身体機能の変化等があり、現在の高齢者居宅生活支援サービスではその居住を継続できなくなるおそれがある場合には、介護サービス等の紹介や入居者の意思を踏まえた必要なサービスが提供される住まいを紹介することを指摘する。

このような詳細な留意事項を若干修正しつつ紹介したが、これらの事項が実現されれば、通常の賃貸借契約にある懸念を払拭できると思う。

(2) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針

高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針（平成 13 年国土交通省告示第 1300 号、最終改正 平成 23 年国土交通省告示第 1014 号）は、賃貸住宅の適正な維持保全に関する事項（賃貸住宅の清掃に関する事項、賃貸住宅の点検に関する事項、賃貸住宅の修繕に関する事項など）、賃貸住宅の適正な賃貸借関係の確立に関する事項、賃貸住宅の管理を他の者に委託する場合に関する事項を定めている。

これらの中で入居者に直接かかわるのは、賃貸住宅の適正な維持保全に関する事項である。この事項は、後述するサービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の内容と配慮すべき事項を理解するために重要である。

(3) 高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の適確な実施等

高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の適確な実施等について（老高発 0731 第 1 号、国住心第 84 号、平成 25 年 7 月 31 日）によれば、住宅・設備等に関する事項、サービスの提供に関する事項、本住宅の管理運営に関する事項、本制度に係る登録基準の強化、緩和等に関する事項があることが分かる。

これらの中で、サービスの提供に関する事項は、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供体制に関する事項である。これは契約締結時に入居者に説明する事項となっている。これも後述するサービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の内容と配慮すべき事項を理解するために重要であり、プライバシーの保護との関連で緊急時を除いた登録事業者の訪問時期に関する事前の同意を勧めているのは正当である。

なお、空き家を活用したサービス付き高齢者向け住宅における状況把握サービス及び生活相談サービスの提供体制に関連して変更がなされた。国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について（老高発 0331 第 2 号、国住心第 227 号、平成 27 年 3 月 31 日）によれば、資格者が常駐する場所の見直しと状況把握サービスの提供方法等の明確化がなされている。

(4) サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書

(4.1) サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の概要

サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の概要⁽²¹⁾によれば、賃貸住宅標準契約書と終身建物賃貸借標準契約書を基準としていること、賃貸借契約と状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に関する契約の二つの契約があり、両者が主従の関係にあること、普通建物賃貸借契約と終身建物賃貸借契約があること、①契約の締結、契約期間（第 1 条、第 2 条）、②家賃等の前払金の算定の基礎（第 4 条、第 7 条）、③状況把握・生活相談サービスの内容、料金等（第 7 条）、④残置物引取人、緊急連絡先となる者（第 13 条、第 16 条）に関する諸規定があることが分かる。

ここから賃貸住宅標準契約書と終身建物賃貸借標準契約書を基準としていることが分かるので、客観的な観点から普通建物賃貸借契約と終身建物賃貸借契約が形成されていることが理解できる。

(21) 高齢者住宅推進機構 サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の概要

(http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_contract_00.pdf)

(4.2) 普通建物賃貸借契約・終身建物賃貸借契約

普通建物賃貸借契約と終身建物賃貸借契約の契約内容⁽²²⁾を採り上げ、前述した高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針などとの関係に言及する。

普通建物賃貸借契約は毎月払い、全部前払い、一部前払いの条件ごとに分けて作成されている。しかし、契約条項は同じ配列である。

普通建物賃貸借契約の契約条項は、第 1 条の契約の締結、第 2 条の契約期間・更新等、第 3 条の使用目的、第 4 条の賃料、第 5 条の共益費、第 6 条の資金、第 7 条の状況把握・生活相談サービスの内容、料金等、第 8 条の反社会的勢力の排除、第 9 条の禁止又は制限される行為、第 10 条の契約期間中の修繕、第 11 条の契約の解除、第 12 条の乙からの解除、第 13 条の契約の消滅、第 14 条の明渡し、第 15 条の明渡し時の原状回復、第 16 条の残置物の引取り等、第 17 条の立入り、第 18 条の債務の保証、第 19 条の緊急連絡先の指定、第 20 条の協議、第 21 条の特約条項からなる。

終身建物賃貸借契約も毎月払い、全部前払い、一部前払いの条件ごとに分けて作成されている。しかし、契約条項は同じ配列である。

終身建物賃貸借契約の契約条項は、第 1 条の契約の締結、第 2 条の契約の始期、第 3 条の契約の存続及び終了、第 4 条の使用目的、第 5 条の賃料、第 6 条の共益費、第 7 条の資金、第 8 条の状況把握・生活相談サービスの内容、料金等、第 9 条の反社会的勢力の排除、第 10 条の禁止又は制限される行為、第 11 条の契約期間中の修繕、第 12 条の契約の解除、第 13 条の甲からの解約、第 14 条の乙からの解約、第 15 条の契約の消滅、第 16 条の明渡し、第 17 条の明渡し時の原状回復、第 18 条の残置物の引取り等、第 19 条の立入り、第 20 条の債務の保証、第 21 条の緊急連絡先の指定、第 22 条の同居人の一時居住、第 23 条の同居配偶者等の継続居住、第 24 条の協議、第 25 条の特約条項からなる。

これらの契約内容と、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針、高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針、高齢者の安全・安心の観点等を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅制度の適確な実施等に関連

して指摘し列挙してきたことと重なる部分がある。

しかし、重ならない部分はこれらの賃貸借契約の内容となっていない部分であるが、これらの契約内容の理解を補充するものと位置づけることができる。これらの賃貸借契約の内容は最低限度のことを決めただけであるので、賃借人と賃貸人の中でそれ以外の事項を契約することができる。したがって、重ならない部分に関して賃借人は賃貸人と特約を締結して配慮を求めることができる。

また、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書コメント⁽²³⁾に書かれているように、賃貸借契約と状況把握サービス及び生活相談サービスの提供に関する契約の合体した契約書とは別に状況把握・生活相談サービス以外の高齢者生活支援サービス提供契約を予定しているので、重ならない部分で高齢者生活支援サービス提供契約に関して述べられていたことは、当事者間で別に契約をして達成することができるのである。

(22) 高齢者住宅推進機構 普通建物賃貸借契約・終身建物賃貸借契約
(<http://www.satsuki-jutaku.jp/system.html>)

(23) 高齢者住宅推進機構 サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書コメント 1頁以下。
(http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_contract_07.pdf)

3. 自治体の取組み

住宅セーフティーネット制度やサービス付き高齢者向け住宅以外の自治体の取組について簡単に紹介しておくことにする。たとえば、東京都品川区の場合を採り上げておく⁽²⁴⁾。

品川区は、高齢者向けの住宅として手すりや緊急通報装置などを備えた高齢者住宅を提供している。入居条件は、「1 65歳以上のひとり暮らしの方

※ひとり暮らしとは、住民票上単身であり、実際に単身で居住し、徒歩でおおむね5分以内に親族がいないこと

2 立ち退き要求を受けているか、保安上・保健衛生上劣悪な住宅に住んでいる方

3 品川区内に引き続き 2 年以上住んでいる方

4 独立して日常生活（歩行、食事、着脱衣、入浴、排せつ）が営め、自炊可能な方（要支援 1 までの方）

5 借主が申請者本人である賃貸住宅に住んでいる方」であるとする。

これらの条件から分かることは、要支援 1 までの 65 歳以上のひとり暮らしの者であるので、比較的健康な者を対象としていることである。

品川区は、高齢者住宅の斡旋として、賃貸借契約時の礼金等の一部の助成や保証人が見つからない場合の家賃等債務保証制度を実施している。助成の条件は、前述した入居条件より緩やかと考えてよいが、相違する部分は助成の条件に「健康で独立して日常生活を営むことができ自炊できること」と、「前年所得が基準額以内であること」があることである。

その他に、入居者が費用を負担し食事等の生活サービスの提供を受けて、必要に応じて介護サービスの提供を受けるケアハウス、軽費老人ホームがある。前述したサービス付き高齢者住宅の入居条件の中に要介護 1 までの自立した日常生活を営める者がある。

品川区は、賃貸住宅でのひとり暮らしを申し込んだ高齢者が入居を拒否される場合に対処するために、2018 年夏季から社会福祉協議会と連携して、入居した高齢者の見守り活動を定期的に行って家主に安否に関する情報を提供すること、緊急時に連絡窓口となること、高齢者が亡くなった場合の対処として家財道具の撤去や葬儀の手続きのための預託金の管理の仲介をすることなどを予定しているとする⁽²⁵⁾。

品川区の様々な取組みの中で、賃貸住宅でのひとり暮らしを申し込んだ高齢者が入居を拒否される場合の対処方法は、高齢者向け住宅の限界を補う措置で賃貸人の不安を解消する非常に価値ある取組みである。これは、高齢者・障害者に特有な契約条項や賃借人の原状回復義務と保険の個所で前述した賃貸人にとっての潜在的な懸念を払拭する可能性がある。

(24) 東京都品川区ホームページ

(<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/menu000001500/hpg000001407.htm>)

(25) NHK NEWS WEB 首都圏 NEWS WEB 2018年(平成30年)3月12日月曜日

「高齢者の賃貸1人暮らし支援へ」

(<https://www3.nhk.or.jp/shutoken-news/20180312/0009100.html>)

IV. 結語

高齢者・障害者リスクと呼ばれる事態の中で主として孤独死（自然死）に焦点を当てて論じてきた。この結論と将来の展望について言及しておくことにする。

建物・部屋の所有者（賃貸人）と建物・部屋を借りようとする賃借人の間で締結される賃貸借契約における高齢者・障害者に特有な契約条項の中で、建物・部屋を何日以上空ける場合には貸主に事前に連絡し、賃借人と何日以上電話連絡ができない場合には警察の立会の下で建物・部屋の安全確認に事前に同意する契約条項は有効であると考え。その他の契約条項は無効であると考え。本人及び保証人以外の緊急連絡先を提供してもらう契約条項や残置物の処理に関する契約条項の設定が必要となるであろう。

孤独死（自然死）と損害賠償の中で賃借人の原状回復義務の不履行による損害賠償範囲に関連する東京地判昭和58年6月27日は、国土交通省の原状回復ガイドラインや賃貸借標準契約書を考慮するならば支持できるものではない。賃借人に帰責事由がなく通常の使用をしている限り孤独死（自然死）による損耗部分は賃貸人の負担である。この賃貸人の負担は保険によってカバーすべきである。

高齢者・障害者リスクと呼ばれる事態を回避するためには行政機関の関与は不可欠である。東京都品川区が予定している入居した高齢者の見守り活動を定期的に行って家主に安否に関する情報を提供すること、緊急時に連絡窓口となること、高齢者が亡くなった場合の対処として家財道具の撤

去や葬儀の手続きのための預託金の管理の仲介をすることなどは、他の自治体にも推奨できる模範となる有益な救済手段である。

また、新たな住宅セーフティーネット制度やサービス付き高齢者向け住宅のような高齢者向け住宅の完備は不可欠である。その他の高齢者向け住宅を含めて、高齢者の増加に対応できるように数量及び提供サービスを充実することが望まれる。空き家・空き室の活用は急務である。

新たな住宅セーフティーネット制度やサービス付き高齢者向け住宅という二つの場合に限定して論じたが、これら以外の場合にも参考になる注目すべき点に若干言及しておくことにする。

新たな住宅セーフティーネット制度において採り上げられている入居者情報シートは、住宅確保要配慮者のための支援などの対応を行うために必要な手段である。入居者情報シートに挙げられている情報を入居者から提供してもらうことを目標とすべきである。ただし、個人情報の保護との関連という問題点は残存する。

入居者死亡後の残置物について、国土交通省の「公営住宅における単身入居者死亡後の残置物への対応方針の策定について」と題する通知及び民間住宅の賃貸借の場合における残置物の処理に関する契約条項を参考にし、当該契約条項を定めるのが良いと思う。

残置物引取人、緊急連絡先となる者に関する事項は、サービス付き高齢者向け住宅の参考とすべき入居契約書の普通建物賃貸借契約と終身建物賃貸借契約においても定められている。