

要配慮者の入居促進を目的とした契約書等の作成事業

報告書

平成31年1月31日

特定非営利活動法人ワンファミリー仙台

# 目次

1. 背景 .....	2
(1) 新たな住宅セーフティネット制度.....	2
(2) 民法の改正 .....	2
(3) 国土交通省から地方公共団体への通知（平成30年3月30日通知） .....	3
(4) 連帯保証問題 .....	3
2 本事業の目的.....	3
3 本事業の内容.....	3
4 民間賃貸住宅関係 .....	4
(1) 連帯保証問題 .....	4
(2) 賃貸人の不安解消 .....	4
(3) 保証人を付さない賃貸借契約書のひな型.....	4
(4) 死後事務委任契約 .....	5
(5) 死後事務委任契約書のひな型.....	6
(6) 死後事務委任契約を行う全国的基盤.....	7
(7) 見守り等の支援.....	7
5 公営住宅関係.....	7
(1) 連帯保証問題 .....	7
(2) 見守り等の支援.....	8
(3) 死亡後の明け渡し及び残置物の処理.....	8
6 成年後見人選任過渡期の問題 .....	9
(1) 高齢者の住居確保に関する課題 .....	9
(2) 単身高齢者の判断能力の低下について .....	9
(3) 現場の支援の実情について.....	10
7 課題 .....	10
(1) 民間賃貸住宅について.....	10
(2) 公営住宅について .....	11
(3) 成年後見人選任過渡期の問題.....	11
(4) その他 .....	12
検討会開催状況 .....	14
検討会メンバー .....	15

本事業は、国土交通省の「住宅確保要配慮者居住支援法人が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業」補助金を活用して作成した報告書である。

## 1. 背景

### (1) 新たな住宅セーフティネット制度

平成29年10月から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(以下、「住宅セーフティネット法」)の一部を改正する法律が施行された。

高齢者の単身世帯の大幅増、若者層の収入の低下、特にひとり親世帯は低収入等から家賃滞納等の不安によって入居の拒否がなされる状況が生まれている。

他方、総人口が減少する中で、公営住宅の管理戸数は平成19年219万戸から平成26年216万戸と減少しており今後大幅増は見込めないこと、一方、民間賃貸住宅の空き家・空き室は平成15年659万戸から平成25年820万戸と増加傾向にあることから、民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用した、住宅セーフティネット機能の強化が求められている。

そこで、改正の概要は、

- 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
- 等である。

③では、居住支援法人の指定が極めて重要となってきた。居住支援法人の指定状況は、174法人(平成30年12月14日時点)であり、今後増加が期待される場所である。

同法人の行う業務は、

- 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
- 等となっていて、住宅確保要配慮者支援の重要な役割が期待されている。

### (2) 民法の改正

民法の改正(平成32年4月1日施行)で賃貸借契約の根保証について、極度額の定めが義務づけられた。

### (3) 国土交通省から地方公共団体への通知（平成30年3月30日通知）

公営住宅への入居に係る保証人の取扱いについて

- ①標準条例（案）を改正、保証人に関する規定を削除
- ②仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、極度額の設定が必要である。

### (4) 連帯保証問題

日本社会ではこれまでいろいろな分野で保証人を徴求することが広く行われてきた。しかし平成16年民法改正では深刻な保証被害から保証の制限に舵を切った。平成16年民法改正では、「保証契約は書面にてしなければ効力を生じない」（民法第446条第2項）とされ、貸金等根保証契約について「極度額を定めなければ、その効力を生じない」（同法第465条の2第2項）とされた。さらに今般の民法改正で、賃貸借契約の保証にも同様の規制が行われることとなった。

他方、不動産の賃貸借契約においては、連帯保証人を徴求することがいまだ一般的であり、住宅確保要配慮者が保証人を立てられないことから公営住宅、民間賃貸住宅に居住する権利を侵害されることはままある。住宅確保要配慮者の受け皿として住宅セーフティネット機能を果たすべき公営住宅が連帯保証人を徴求して、住宅確保要配慮者の入居を実質拒んでいることは本末転倒である。そのような中、国土交通省が、地方公共団体へ公営住宅への入居に係る保証人の取扱いについて、「標準条例（案）を改正、保証人に関する規定を削除」を求めたことは大いに評価されるべきである。民間賃貸住宅についても、連帯保証人を徴求しない形が望まれる。

## 2 本事業の目的

現状の賃貸借契約書類から単に連帯保証人関連の条項を削除するだけでは、賃貸人の不安が大きいと推察される。

そこで、改正住宅セーフティネット法によって、この度生まれた居住支援法人を活用して賃貸人側の不安を取り除き、安心して住宅確保要配慮者に住宅を貸せるような契約書等を作成することが本事業の目的である。

## 3 本事業の内容

本事業では、

- (1) 公営住宅条例で保証人を徴求しない場合を想定し、その際に、賃貸人である自治体の不安を取り除くため、改正住宅セーフティネット法における「居住支

援法人」を活用した支援のあり方を検討した。

- (2) 民間賃貸住宅の賃貸借契約における保証人のない契約書ひな型および、居住支援法人と入居者との死後事務委任契約のひな型を示す。
- (3) 住宅確保要配慮者の抱える問題の一つとして、成年後見人を選任する過渡期の問題がある。身寄りのない高齢者で、支援の途中で本人の意志判断能力が欠如し、首長申立により成年後見人を選出するまで半年以上かかるなか現実的な対応について現状の考え方を指摘する。

## 4 民間賃貸住宅関係

### (1) 連帯保証問題

平成29年4月に公布された、改正住宅セーフティネット法においては、住宅確保要配慮者の住居確保の方策として、民間賃貸住宅の活用が掲げられている。

民間賃貸住宅において、入居の条件として保証人を求めることとなれば(実際、多くの民間賃貸住宅においては保証人の確保を入居の条件とされているのが実情である)、保証人となりうる親族等がない住宅確保要配慮者の入居を阻害する要因となる。したがって、公営住宅のみならず民間賃貸住宅においても、今後は、できる限り保証人を求めない形での賃貸物件の供給が求められる。

また、仮にやむをえず保証人を求める場合においても、平成32年4月に施行予定の改正民法も踏まえ、適切な極度額を設定することが求められる。

### (2) 賃貸人の不安解消

他方で、賃貸人が保証人を求める理由としては、賃料収入の確保の要請もさることながら、賃借人が死亡したり行方不明となった場合の事後処理についてできる限り支障が生じないようにしたい、という要請が強いと考えられる(なお、賃貸借契約の保証人が賃借物件の明け渡し義務を負うかについては、建物明け渡し義務は賃借人の一身専属的な義務であること等を理由にこれを否定的に解する見解が有力であるものの、保証人に円滑な明け渡しに向けての事実上の協力を求めているのが実情と思われる)。保証人を求めない形での賃貸物件の供給量を増加させるためには、このような賃貸人側の事情にも配慮することが必要であろう。

### (3) 保証人を付さない賃貸借契約書のひな型

以上の点を踏まえ、参考として、保証人を付さない形での賃貸借契約書のひな型を添付する。(別紙1を参照)

国土交通省の標準賃貸借契約書から工夫した箇所は以下のとおりである。

- ① 賃借人が1か月以上所在不明となり、かつ、本物件に帰還する見込みがない場合には、所在不明が判明した日が属する月の翌月末日をもって契約が当然に終了する旨の条項を設けた（第10条第5項）。法的有効性については議論があるところではあるが居住支援の実態に鑑み記載した。賃借人が行方不明となった場合、解除の意思表示を行うこと自体にも困難が伴い、その結果、いつまでも賃貸借契約が継続してしまう不都合を可能な範囲で軽減する趣旨の規定である。なお、本条項を「自力救済特約」と言われているがその条項の有効性を否定する判決<sup>1</sup>もあり、実際の適用においては、賃借人が帰還する可能性が残存しているような場合においては、同条項に基づく契約終了の取り扱いは慎重になされるべきであろう。
- ② 賃借人が2週間以上所在不明の場合には、賃貸人は物件内に立ち入ることができる旨の条項を設けた（第16条第4項）。特に単身高齢者の住宅確保要配慮者の場合、不慮の事態も生じうることから、そのような事態に対応しやすくするためのものである。
- ③ 契約終了後に残置されている動産類については、賃借人は所有権を放棄し、賃貸人が処分することについて異議を述べない旨の条項を設けた（第17条）。もっとも、このような残置物の所有権放棄条項は、一面において賃貸人による自力救済を許容するという側面もあることから、緊急性や必要性が欠ける場合にも同条項に基づき残置物の処分を行った場合にはその適法性に疑義が生じかねない。従って、その適用においては緊急性や必要性が認められる場合に限定する等、慎重に対応すべきである。特に、現預金等の有価物については、同条項に基づき処分してしまうことには疑義があり、できる限り保管の上、相続人等に引き渡す等の対応をとることが望ましい。
- ④ なお、今回の検討過程において、賃借人が死亡した場合には、当然に賃貸借契約が終了する旨の条項を設けることの是非も検討したが、結論としては見合わせることにした。賃借人死亡により当然終了する賃貸借契約として終身建物賃貸借契約の制度が設けられているが、終身建物賃貸借契約として認められるためには一定の要件が必要としている法の趣旨からすると、終身建物賃貸借契約の要件を満たさない場合においても死亡により当然終了するとの条項は無効となる可能性が高いと考えられたことによる。

もっとも、特に単身で身寄りのない入居者が死亡した場合において、円滑に契約終了・明け渡しがなされないことは、単身の住宅確保要配慮者に対する物件供給の阻害要因ともなりうることから、後述する居住支援法人等との死後事務委任契約の活用等の方策が検討されるべきである。

#### （4）死後事務委任契約

賃借人死亡時における事後処理を円滑に行うものとして、居住支援法人等が入

居者と死後事務委任契約を締結する等により、入居者死亡後の賃貸人側の懸念を軽減する方策等が考えられる。

#### (5) 死後事務委任契約書のひな型

次に、入居者が自らの死亡後における処理を居住支援法人等に委ねることを希望した場合、どのような「死後事務委任契約書」が適当であるかについて検討した結果、以下のような課題・論点が議論されたが、現時点での一定の成果として死後事務委任契約書（案）を作成した。（別紙2を参照）

一般的な死後事務委任契約書から工夫した箇所は以下のとおりである。

- ①入居者に契約の趣旨を説明し、入居者の意思を十分確認した上で契約をすることが必要（第1条）。
- ②委任事務の範囲について具体的に特定し、事実行為を中心とした事務とする。なお、賃貸借契約・入所契約の解除に関しては法律行為に位置づけられるが、入居者の死後事務として不可欠な行為であり、かつ入居者の意思に沿ったものであり、この点について明記する（第3条第1項）。
- ③死後事務を行うにあたって議論となったのは、財産的価値がある物についての対応である。明らかに財産的価値があるものや預貯金等の金融資産がある場合は死後事務委任契約とは別に、遺言書を作成するなどの支援も必要になるのではないか、今後もこの点について議論する必要がある。今回の議論では、死後事務の中心業務は、入居者の意思に沿った賃貸借契約の終了手続きと住居の円滑な明け渡しであり、家財道具や不用品の「廃棄処分」であるということを意識した条項とすることにとどめた（第3条第2項）。
- ④死後事務を行うに当たっての費用をどのように確保しておくか、ということについても議論され、入居者から預託金を預かる、共済制度などを立ち上げるといった意見がだされたが、共済制度を立ち上げるにはさらに議論が必要であることから、今回は預託金として定めた（第4条）。ただ、預託金制度とした場合の問題点は、死後事務を行うに当たっての費用としての預託金をいくらと設定するか、一括で預託金を準備できない入居者の場合はどのようにするか、預託金を受任者（居住支援法人等）の一般会計と区別して保管するための方策（たとえば、居住支援法人等を統括する全国組織を立ち上げるなど）などについても議論が必要であるが、今回は問題点についての指摘にとどめる。
- ⑤死後事務について無償で行うか一定の対価をもらって有償で行うか、についても議論された。今後の高齢化社会および単身生活者の増加が見込まれ、住宅確保要配慮者のフォローが必要となる情勢の中、一定数の死後事務の受任者を確保するという観点から考えると、やはり有償で行うということが必要であると結論づけた（第7条）。なお、有償とした場合の報酬額をいくらと設

定するか、支払い報酬の財源をどのように確保するか（一応今回では預託金で確保することにした）などさらに議論が必要である。

- ⑥死後事務の受任者が適切にかつ安心して業務ができるような契約であることが、この制度を普及させるためにも必要であり、報告義務を課す一方で（第12条）、善良な管理者としての注意を怠らなかつた場合は損害賠償責任を負担しないという免責条項（第13条）についても定める必要がある。

## （6）死後事務委任契約を行う全国的基盤

個々の居住支援法人が積極的に死後事務を事業として実施しようとしても、法的問題・事務の複雑さ・事例の少なさ等からしてハードルが非常に高いと思われる。そこで、国土交通省や居住支援法人をとりまとめる全国団体が次のような取組みを行うことが期待される。

- ①死後事務の標準を示すこと
- ②死後事務委任契約の標準を示すこと
- ③預託金の保全を行うこと
- ④死後事務を行う費用を賄う保険商品を開発し、全国団体が保険契約者となり、各居住支援法人はその代理店となる、といった仕組みを整備すること
- ⑤全国団体が死後事務委任契約の受任者となり、各居住支援法人はその代理人となること（フランチャイズチェーン的な仕組み）

## （7）見守り等の支援

さらに、特に単身高齢者が入居者の場合においては、民間賃貸住宅の賃貸人が安心して住宅確保要配慮者に住居を提供できるようになり、住宅確保要配慮者も安心して住居で生活できるために、見守り支援の方策等がとられることが望ましい。この場合の方策の1つとして、賃貸人が居住支援法人等との間で見守り支援に関する委託契約を締結すること等が考えられる（賃貸不動産の管理委託契約の一亜種ともいえる）。見守り支援のような取り組みが広がるためには、一定の要件のもとに、国や自治体が、当該委託契約に要する費用について補助金を支給する等の方策も検討されるべきである。

# 5 公営住宅関係

## （1）連帯保証問題

住宅確保要配慮者が公営住宅への入居を希望する場合における課題として、保証人が入居要件とされていることが挙げられる。多くの公営住宅の事業主体にお



いては保証人の確保を入居の要件としていると考えられるところ、住宅確保要配慮者には、保証人となるべき親族等がない場合が多いため、結果として、公営住宅への入居を大きく阻害する要因となっている。

この点、国土交通省は、平成30年3月30日付通知「公営住宅への入居に係る保証人の取扱いについて」において、「保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべき」としたうえで、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除している。

上記の課題やこの通知の趣旨も踏まえれば、今後は、公営住宅への入居要件として、保証人の確保を必要とする運用は改められるべきであり、入居要件等を定める条例や規則等から、保証人に関する条項を削除する等の対応がなされるべきである。なお、岡山市においては、すでに保証人に関する条項を全て削除する条例改正が行われており、平成31年3月1日から施行されることとなっている。このような取り組みが全国の自治体に広がることが望まれる。

なお、公営住宅の入居にあたっては、入居希望者に対し、入居の条件等を記載した入居請書等の提出を求める自治体が多いと思われる。参考として、保証人を入居要件としない形での宮城県の県営住宅入居請書のひな型を添付する。（別紙3を参照）

## （2）見守り等の支援

また、公営住宅における入居中の課題としても、特に単身高齢者等に対する見守り支援の必要性が挙げられる。見守り支援については、事業主体である自治体はその体制を整備していくことが望まれるが、その際には、居住支援法人等の社会的リソースを活用していくことも検討されるべきである（例えば、自治体が、居住支援法人に公営住宅入居中の単身高齢者等の見守り支援を委託するという方法等が考えられる）。

## （3）死亡後の明け渡し及び残置物の処理

身寄りがない単身入居者が死亡した場合において、物件の明け渡しや残置物処理の対応に自治体が苦慮することがあり、この点も保証人を入居要件から削除することについての阻害要因となっているとの指摘もある。このような問題に対応するための一方策として、公営住宅においても居住支援法人等が入居者との間で死後事務委任契約を締結し、入居者が死亡した場合においては、受任者である居住支援法人等が賃貸借契約解除や明け渡し等の事務を行うことが考えられる。

このような方策は、賃貸人たる自治体にとっても、入居者死亡時の懸念事項が軽減されることになることはもとより、入居者にとっても、自らの死亡後におけ

る処理を居住支援法人等に委ねることにより、終生安心して居住を継続することができるという利点がある。もっとも、死後事務委任契約は、あくまでも住宅確保要配慮者の自由意思に基づきなされるべきものであり、例えば死後事務委任契約を締結することを入居の条件としたり、あるいは死後事務委任契約の締結を事実上強制するようなこととなってはならない点には十分に留意されるべきである。

## 6 成年後見人選任過渡期の問題

### (1) 高齢者の住居確保に関する課題

現在単身高齢者の住居確保が課題となっている。建物賃貸借契約において、賃貸人側からすれば、賃借人である単身高齢者について、賃借人の判断能力が低下し日常生活に課題が生じた場合の対応が困難であること、また賃借人の死亡後の退去手続きが大きな負担となることなどから保証人があることを契約条件としていることが多く、保証会社が保証人となっているケースも多い。

単身高齢者自身に資力があり、また、任意後見契約の利用や終身利用を前提とした施設入所が可能であれば入居への支障が生じないことも多いが、必ずしも資力が十分な単身高齢者ばかりではない。

その一方で、単身高齢者だからといって、全ての事案で先ほど述べた賃貸人側の負担が生じるわけではなく、本来であれば、保証人を必要としない方策が検討されるべきである。そうすると、本人の判断能力の低下がなく、また多少の低下が見られても見守り等で対応可能なケースであれば、居住支援法人らの支援によって、死後事務委任契約なども活用し賃貸人側の負担感を解消することも可能であり、原則として保証人を不要とする契約を広く実現していくべきである。

### (2) 単身高齢者の判断能力の低下について

居住支援における実情からすれば、支援対象者は単身高齢者が多くなることが考えられ、生活実態を把握することが困難であるケースが一定程度予測される。また、そのような事案においては地域コミュニティによる見守りが機能することもあまり期待ができず、他の居住者と関わりがない孤立化を生む懸念がある。一つの解決策としては、居住支援法人が見守り等のサービスを行なう中で、単身高齢者の日常生活の見守りだけではなく、必要な支援、すなわち、本人の日常生活を維持するために必要なサービスへとつなぐ役割を担うことが考えられる。もちろん、居住支援法人が全てを担うわけではなく、それは現実的にも困難である。実際には、居住支援法人が、地域包括支援センターやその他行政機関と協力し本人の権利擁護のためにつなぎ役として機能することが期待される。具体的には、居住支援法人が問題の端緒の把握を行なう役割を果たし、しかるべき機関に問題

を伝え、協力して適切なサービスの提供や施設入所を含めた本人の権利擁護実現に取り組むことが考えられる。その際には、必要に応じて成年後見制度の利用も検討されるところとなる。このような居住支援法人の果たす役割は、単身高齢者だけではなく、若年ではあっても判断能力が低下した者や障害により日常生活上の支援が必要である者の場合でも基本的に妥当する。

### (3) 現場の支援の実情について

支援を行なっている現場では、高齢者の増加に伴い判断能力に問題があると思われる者の支援を行なうケースも増加しており、そもそも契約締結の有効性や、どこまでの介入が相当かなど難しい判断を迫られることが多い。

これらの支援ケースでは、支援の中で生じる様々な活動について、法的有効性やその根拠についても個別の事案ごとに判断せざるを得ず、支援者による介入を躊躇する原因にもなりかねない。

もっとも、支援の対象として想定される高齢者等は、むしろ本人の権利擁護のために、積極的な関わりが必要であるケースが多く、躊躇が思わぬ被害を生むことを十分に理解する必要がある。一方で、判断能力がある限りにおいて、本人の意思決定を軽視することは許されず、自己加害や他者への重大な侵害等が目的とされない限りにおいて極力本人の意向に沿った支援がなされるべきである。

支援者はこのような難しい判断を迫られる状況下で、相談したり、協力を求める機関もなく、直面する課題に対応せざるを得ないのが実情である。

## 7 課題

検討期間が1ヶ月ということもあり、十分な検討が出来なかったことを認めざるを得ない。

### (1) 民間賃貸住宅について

個人保証人を取らないとの取組みは、やはりハードルが高い。現在では、法人保証の取組みが広まっているが、住宅確保要配慮者について保証の審査が通らないこともあり、住宅確保要配慮者の居住の権利が制限されかねない。

改正住宅セーフティネット法では、居住支援法人の業務内容として、登録住宅入居について家賃保証業務があげられ、住宅金融支援機構の保険に加入出来ることとなっている。

従って、民間賃貸住宅の入居について、保証会社の保証の審査を通らないケースでは、極度額を定めた保証を取らなければ賃貸人側が納得できない場合、居住支援法人が保証をせざるを得ない事態も予想される。その時、定期的な見守りと、保証契約をセットとし、かつ、保険に加入できる（保険の対象を登録住宅に限ら

ず拡大する) ことが必要となってくる。

また、見守りの費用を誰が負担することが公平であるのかの議論が必要となつてこよう。

賃貸人の不安の解消については、今回は、「死後事務委任契約」のひな型について検討した。さらに、居住支援法人が増加していく中で、見守り支援のあり方、その契約の内容も検討する必要がある。

他方、「死後事務委任契約書」を入居の必要条件としては、その契約が強制されかねないとの新たな問題点が出てくることも予想される。その様な弊害のない形で新しい取組みがでてくることを期待したい。

## (2) 公営住宅について

今回は自治体が保証人を取らない仕組みをどう作っていくか検討した。岡山市においては、既に公営住宅に保証人を取らない条例が成立している。

各地でも、その情報を共有しながら、これまで居住支援に取り組んできた立場から、保証人を徴求することが住宅確保要配慮者の居住の権利を制限しかねない実態を明らかにして、各地で保証人を取らない仕組みを実現して行くことが必要となる。

## (3) 成年後見人選任過渡期の問題

### ①現在の成年後見制度の利用実態について

居住支援の対象者としては単身高齢者が多数となると思われる。

この点、判断能力が低下するなどした高齢者については、行政が適切な関わりをもち、必要に応じて成年後見制度等を利用するなど本人の権利擁護のために活動をしていくべき事案も多い。特に本人を支援する支援者がいないケースではよりいっそう行政の果たす役割が重要であるといえる。そして、本人について法的な課題や日常生活における課題が顕著であるケースであれば首長申立による成年後見制度の利用も検討されるべきである。

しかし、実際には、行政が相談を受けても見て見ぬふりをしたり、事実上対応を行なっているケアマネジャーや本人の関係者、支援者にその対応を丸投げしているケースも散見される。その理由として予算措置がないことがあげられることも多い。

成年後見制度の利用が低調であることから平成28年5月に「成年後見制度の利用の促進に関する法律」が施行され、市町村は平成29年度から平成33年度までの5年間に「成年後見制度利用促進基本計画」を定めるように努めるものとされている。

この「成年後見制度利用促進基本計画」は、市町村において、中核機関を設

置ることとしており、中核機関は、地域住民の課題の相談・発見から成年後見の検討および申立、後見人の支援等も含めた幅広い役割・機能が期待されている。今後は、国を含めた行政がその責任において適切な予算配分を行ない、充実した体制を整備することによって、成年後見制度の利用も含めた権利擁護の課題に対する幅広い対応を主体的に行なうことが求められる。

また、成年後見制度の利用においては、資力がない者の制度利用については課題が多い。今後そのような者の成年後見制度自体の利用数が増えることを考えると担い手の確保も重要な問題であり、後見報酬の助成制度である成年後見利用支援事業の拡充が必要であるといえる。現状では、各市町村において成年後見利用支援事業について実施要綱自体は作成されていることが多くなっているが、利用実績がないと利用に消極的であったり、利用の条件として首長申立や後見類型であることなど対象を絞っている場合や、予算の枠を超えると申立を控えるなどという実情があり、権利擁護よりも行政の都合が優先されているのが実情である。また、市町村の移動をとまなう住所地の変更がある場合には、その手当がほとんどなされていない。この点については、成年後見制度の利用の促進に関する法律第11条第8項において「成年後見人等に対する報酬の支払の助成その他の（中略）必要な措置を講ずること」という規定があり、各市町村における制度の充実が望まれる。そのためには国において積極的な予算措置をとるとともに、統一的な要綱のモデル案の作成も検討されるべきである。

#### ②支援者の活動指針について

支援の現場において、認知症等により本人の判断能力に疑義が生じているケースでは、どのような支援を行なうことができるのか、またその前提となる各種契約等の有効性が問題となることも多い。この点、本人の意思決定支援等に関するガイドラインは作成されていても、法的な観点から支援者の活動の正当性について示されたガイドラインはこれまで示されてきていないと思われる。確かにこの領域における活動について法的な根拠付けが難しい面があり、指針の作成は簡単なものではないが、支援者の対応に一定の根拠付けを与えることは支援実務の円滑な運用に資する点があるといえ、今後支援や介入の正当性の指標としてのガイドライン作成を検討することも考えられる。

#### (4) その他

今回での検討外ではあるが、今回の改正住宅セーフティネット法は、空き家、空き室と住宅確保要配慮者をマッチングさせることによって、社会資源の有効な活用と居住の権利の確保を両立させようとの取組みである。これまでの公営住宅への入居者層を民間へ移行させようとしているとも評価できよう。

他方、昨今の大地震において、プレハブ仮設から借り上げ仮設へと、仮設住宅の比重が大きく変化している。借り上げ仮設は、まさに民間ストックを利用した

実質的な公営住宅化である。

登録住宅が現在7000戸台と当初予定していた戸数を大幅に下回っていることは、今後住宅セーフティネット法の運用にとって大きな障害となろう。その原因の調査が不可欠ではあるが、単に民間に任せ一定の補助金を出すと言うだけでなく、自治体も賃貸人と住宅確保要配慮者とのマッチングについて一定の役割を果たすことが必要ではないかと考える。

例えば、八王子市では、補助を実施し専用住宅の家賃を市営住宅並み家賃に低廉化している。手続きにおいても八王子市が補助対象住宅を募集の上、入居者の募集・選定を行う。賃貸人は八王子市が決定した入居者を入居させることが必要など、自治体の関与を強めている。このことが賃貸人に安心感を与え登録住宅の供給量の増加に繋がると考えられる。(参考 URL <https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/sefunettojyutaku/p023163.html>)

住宅確保要配慮者の居住の権利確保に、自治体の積極的関与等、さらなる検討も必要となっていると考える。

以上

---

<sup>1</sup> 東京地裁平成15年7月3日判決は、自力救済は法の禁止するところで、法律の定める手続きによってでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を超えない範囲のみ、例外的に認められる(最判昭和40年12月7日)として、自力救済条項が存するケースでも処分行為の違法性を認める。

## 検討会開催状況

第1回検討会 平成31年 1月10日 10:00～12:00

第2回検討会 同 年 同月20日 10:00～13:00

第3回検討会 同 年 同月23日 18:30～20:30

第4回検討会 同 年 同月29日 17:30～19:30

検討会と検討会の間で、担当者を割り当て、書式作り等の検討を行った。

## 検討会メンバー

新里 宏二 仙台弁護士会

小向 俊和 同上

勝田 亮 同上

後藤 雄大 同上

井上 雅雄 認定 NPO 法人おかやま入居支援センター

芝田 淳 NPO 法人やどかりサポート鹿児島

事務局

立岡 学 NPO 法人ワンファミリー仙台

遠藤 崇行 同上

茅野 風歌 同上

佐藤 岳彦 同上

高崎 弥生 同上

以上