

不動産の仲介に当たっては、民法、各種税法、不動産登記法、建築基準法など、多くの専門的知識が必要とされるため、宅地建物取引主任者⁴という資格を有する者がいることが免許の要件の一つとされており、取引にあたっては必ずこの取引主任者を関与させることにしている。

仲介にあたっては取引の重要な事項⁵についてこの取引主任者に説明させることを義務付けている。主な項目としては、次のようなものがある。

- ・ 飲用水、電気、ガス及び排水の施設整備の状況
- ・ 契約解除条項
- ・ 損害賠償額の予定または違約金に関する事項
- ・ 手付金、預かり金
- ・ 契約の判断に影響を与えるような重要事項など

その他、書面の交付、手付けの額の制限、守秘義務、報酬制限など宅地建物取引業者に対して多くの取締り規定、遵守規定を設けている。宅地建物取引業者、宅地建物取引主任者がこれらの規定に違反した場合、免許権者による監督処分が行われるよう規定されている。監督処分には、指示処分、業務の停止処分、免許取消し処分、指導等、事務禁止処分がある。

1) 指示処分：次に該当する場合、必要な指示ができる。(宅地建物取引業法(以下、「法」)65条1項)

- ① 業務に関し取引関係者に損害を与えたとき、又は与えるおそれが大であるとき
- ② 取引の公正を害する行為、又はそのおそれが大であるとき
- ③ 他の法令違反し、宅地建物取引業者として不適当であると認められるとき
- ④ 宅地建物取引主任者が指示、登録消除処分を受けたとき、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき

2) 業務の停止処分：1年以内の期間を定め、業務の全部又は一部の業務停止を命ずること

⁴ 宅地建物取引主任者は、都道府県知事が(財)不動産適正取引推進機構に委任して実施する試験に合格した後、都道府県知事に登録して、宅地建物取引主任者証の交付を受ける必要がある。5年更新。

⁵ 参考資料3「宅地建物取引業法による重要事項の説明等」

とができる。(法65条2項)

① 前項①②に該当するとき(取引一任代理等に係るものに限る)

② 前項③④に該当するとき

③ 重要事項の説明義務違反、書面の交付義務違反、守秘義務違反、法47条の業務に関する禁止事項違反

④ 前項の指示に違反

⑤ 宅地建物取引業に関し、著しく不正又は不当行為をしたとき

3) 免許取消し処分：業務の停止処分に該当し情状が特に重い時等の場合は免許を取り消さなければならないことになっている。また、営業停止、取消し処分をしたときは、官報または公報に公告することとされている(法70条)。これは業務活動の上での影響が極めて大きいものである。

4) 指導等：法71条では、国土交通大臣、知事は宅地建物取引業者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため、必要な指導、助言及び勧告ができるように規定をおいている。この適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、業務について報告を求め、事務所に立ち入り、帳簿、書類等を検査できるよう法72条で規定している。

5) 事務禁止処分：取引主任者についても、名義貸し、不正又は著しく不当な行為をしたとき等には必要な指示処分をし、事務を行うことを禁止し、情状が特に重いときは登録を消除するという規定がおかれている。

(宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領)

宅地建物取引主任者が業務に関する事務を行うには、宅地建物取引主任者として登録を受け、取引主任者証の交付を受けていなければならない。取引関係者から請求があったときは取引主任者証の提示が義務づけられている。この取引主任者証の有効期間は5年とされており、更新には指定講習を受けなければならないこととされている。この講習の実施は講習科目、時間が国土交通省告示83号で詳細に決められている。講習では、権利関係の法令、土地建物の法令上の制限、税法、価格評定、紛争の代表的な処理事例、宅地建物取引業法及びその関係法令に関する実務上の主要な留意事項について受講することとされている。

(営業保証金)

宅地建物取引業者は、営業保証金を、主たる事務所については1,000万円、その他の事務所については事務所毎に500万円の金額の合計額を供託することとされている。これにより、宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関しその営業保証金から弁済を受けることができることとされている。(法27条)

(指定流通機構)

指定流通機構は、宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を目的とした公益法人のうちから、宅地及び建物の取引に係る情報ネットワークの効率的な構築の見通し等を勘案して、業務を適正に行うと認められる者について国土交通大臣が定める地域ごとに一に限って指定される。(法50条の2の4) 指定流通機構は、物件情報を登録し、この物件情報を、宅地建物取引業者に対し、定期的に又は依頼に応じて提供し、物件情報に関する統計の作成その他宅地建物取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るための業務を行う。

専属または専任で仲介契約を締結した宅地建物取引業者には、この指定流通機構への物件情報の登録と成約情報の通知が義務付けられている。通知された成約情報に基づいて作成された市況情報は、一般に公表され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしている。また、指定流通機構は登録業務の運営に関しては、宅地及び建物を登録しようとする者その他指定流通機構を利用しようとする宅地建物取引業者に対して、不当に差別的な取り扱いをしてはならないとしている。

(法50条の4)

(不動産流通の円滑化について)

不動産流通の円滑化については、平成15年7月10日付けで、国土交通省総合政策局長から関係業界団体の長あてに次のような通知が出されている。

(平成15年7月10日付け国土交通省総合政策局長通知「不動産流通の円滑化について」)
(略)…不動産流通市場の分野においてもインターネットの普及・進展は目覚しく、これを通じて一般の消費者も多くの不動産情報を容易に取得することができるようになってきており、一般の消費者の要求水準は高度

なものとなってきている。一方、一般の消費者にとっては、従来に比べてより多くの不動産情報に接することが可能となったとはいえ、権利関係や取引条件が複雑な不動産取引について詳細を正確に理解することは困難な場合が多い。一般の消費者に対して的確な情報を分かりやすく提供し、消費者の理解と判断を助けるサービスを提供することが不動産流通業者に最も期待される場所であり、こうした観点から不動産流通をさらに円滑化するための新たな方策が求められている。(略) 貴団体加盟業者に対する周知徹底及び指導を図り、消費者の理解と判断を助けることによる不動産流通の円滑化をさらに努められたい。

1 媒介業務について

・(略) 専属または専任で媒介契約を締結した宅地建物取引業者にはこの指定流通機構への物件情報の登録と成約情報の通知が義務付けられている。(略) 登録した物件について契約が成立したときは、成約情報の通知に努めること。

2 不動産取引に関連する他の業務との関係について

・(略) 宅地建物取引業者には、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引についての全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。・・

3 重要事項説明について

・(略) 宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主しか分からない事項については売主の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましいこと。

4 消費者の教育、啓発について

・(略) 不動産流通の円滑化を図るためには、不動産取引に関する消費者の基礎知識を高めることも重要であり、業界団体は消費者の教育、啓発に努めること。

5 不動産流通業務に従事する者の資質の向上について

・(略) 宅地建物取引業の従事者に対する継続的な研修による専門的能力の維持・向上と、業界における倫理観のさらなる向上に努められたい。

(不動産取引の適正化と支援)

以前は、不動産取引の情報不足から不適正と思われる業務も少なからず見受けられたが、宅地建物取引業法などの法整備によって不動産取引は近代化されてきており、また情報通信技術の進展等により、有用な不動産情報が得られるようになってきている。不動産をめぐるトラブルについても、業者の監督処分、研修、営業保証金の供託等の法整備等

により、一定の成果をみている。

精神障害者や高齢者などの社会的弱者についても、取り締まり担当の行政、免許業者、指定流通機構などの仕組みや法制度を理解し活用することにより、仲介、契約の円滑化、適正化が図られるものとする。

(2) 障害者等への賃貸住宅供給の配慮

宅地建物取引に係る仲介、契約等については、上でみたように法制度的にはかなり整備されているが、精神障害者については、さらにその特有の問題点も認識した上で、その運用、利・活用の方策、改善について検討する必要があると考えられる。

(障害者等の人権問題に関する意識向上等に関する国土交通省通知)

なお、国土交通省が出した「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」(平成13年1月6日国土交通省総動発第3号)によれば、「その他の留意すべき事項」として、次のように障害者等の保護の必要性を特に指摘している。

このことを実効あるものとするには、宅地

(平成13年1月6日付け国土交通省通知「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」)

1 宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況をみると、(略)賃貸住宅の仲介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また(略)あらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることに鑑み、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引主任者等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、(略)

建物取引主任者等の従事者への講習、研修を通じて徹底を図るとともに、指定流通機構への登録事項に含める等の方策についても検討することが考えられる。文書指導、指示などの行政処分の対象となればより強力なメッセージが送ることが可能となる。これについては、下記の同通知3が参考となる。

(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律

(平成13年1月6日付け国土交通省通知「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」)

3 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律関係

(2) 宅地建物取引業者が、宅地建物取引業に関し、暴力団を利用し当該暴力団の構成員が違反行為を行った場合又は自ら暴行、詐欺、恐喝等の違法行為を行った場合は、宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき、あるいはその情状が特に重いとときに該当し営業停止又は免許取消しに該当する。この場合、(略)地上げ行為についても、宅地建物取引業に関する行為として、監督処分の規定が適用される。

障害者の住居の確保に関して参考となる事例として、平成13年8月に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者居住法)」がある。

この法律は、「高齢社会の急速な発展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効活用を図りつつ、良好な居住環境を備えた高齢者向けの住宅の供給を促進するとともに、高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現」することを目的としたもので、具体的には、次のような対策⁶が規定されており、同法により「高齢者居住支援センター」の指定を受けた(財)高齢者住宅財団⁷などにより、その推進が進められている。今後は、高齢化した精神障害者への対応も含めて、このような法制度等についても検討が必要だと思われる。

① 高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要

○ 民間活力を活用した高齢者向けの賃貸住宅の供給促進

- ・民間事業者等による高齢者向優良賃貸住宅の建設・改良等への補助及び税制上優遇措置
- ・高齢者向優良賃貸住宅へのバリアフリー改良に住宅金融公庫融資の特例創設

・民間による供給を補完するため地方公共団体、公団等が高齢者向けの優良賃貸住宅を供給

○ 高齢者が円滑に入居し安心して生活できる賃貸住宅市場の整備

⁶ (参考資料4)「高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要」参照

⁷ (財)高齢者住宅財団 URL：
<http://www.koujuuzai.or.jp/index.html>

・高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度創設による住宅情報提供体制整備

・登録住宅を対象とする滞納家賃の債務保証⁸を高齢者居住支援センターが実施

・高齢者の住居賃借を促進するための終身建物賃貸借制度⁹の創設

○ 高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

・死亡時に住宅資産等を活用して一括償還するバリアフリーリフォームの融資制度創設

・一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度に対し高齢者居住支援センターが債務保証

○ 高齢者の居住の安定確保のための基本方針の策定

・高齢者の居住の安定確保を図るための施策の的確な実施を図るための基本方針を策定

② 高齢者向け優良賃貸住宅

“高齢者向け優良賃貸住宅”は、バリアフリー化され、事故、負傷等の緊急時に対応するサービスの利用が可能な高齢者向けの賃貸住宅を、民間活力を活用して供給促進するために平成13年に創設された制度であり、安否確認サービス、生活相談サービス、介護サービス、食事サービスなどの任意の付加的サービスを提供したり、社会福祉施設、診療所等を併設できることとされている。この制度の適用を受ける事業者には、次のような助成措置が講じられる。

・建設・改良等の整備費の補助

・家賃の減額の助成

・減価償却費の割増償却、改良工事費の特別償却、固定資産税の減額措置等の税制上の優遇

・生活支援サービスを提供するライフ・サポート・アドバイザー¹⁰が派遣される場合の人件費に対する助成

・高齢者専用賃貸住宅として高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度に登録し、一定の要件を満たすものについて、介護保険の特定施設入居者生活介護の対象化

・住宅金融公庫の融資条件の緩和、融資限度

額の引き上げ等、優遇措置

③ 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度

民間賃貸住宅市場においては、高齢者が、家賃の不払い、病気、事故等についての貸主の不安感から、入居を拒否される場合がある。このため、高齢であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅をその貸主が登録し、その情報を広く提供する仕組みとして設けられた制度である。また、登録を受けた賃貸住宅については高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができる。なお、高齢者向け優良賃貸住宅においては、高齢者円滑入居賃貸住宅としての登録が義務付けられている。

(高齢者専用賃貸住宅)

高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者単身、夫婦世帯などもつばら高齢者世帯に賃貸する住宅として登録されたもの。高齢者専用賃貸住宅として、より詳細な情報を公開することにより、高齢者が住まいを選ぶ際に詳細情報を見比べることができるようになる。次の要件を満たすものについては介護保険上の特定施設入居者生活介護の対象となるほか、有料老人ホームとしての届出が不要になる。

・各戸の床面積が25㎡以上（居間、食堂、台所、その他、高齢者が協働して利用するために十分な面積を有する共用設備がある場合には18㎡以上）

・原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室（共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可）

・前払家賃を受領する場合は保全措置を講じること

・入浴、排泄もしくは食事の介護、食事の提供、選択、掃除等の家事又は健康管理を実施

④ 家賃債務保証制度

高齢者の家賃の不払いに対する貸主の不安感を解消するために、高齢者の家賃債務を保証することにより、賃貸住宅へ的高齢者の入居を支援・促進する制度。

⑤ 終身建物賃貸借制度

終身建物賃貸借契約は、賃貸借期間を終身とし、賃借人の死亡により終了して、相続さ

⁸（参考資料5）財団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証

⁹死亡時に賃貸借契約が終了する制度

¹⁰L S A：生活援助員

れない契約である。(同居していた配偶者等は継続して住むことができる)この契約を活用することにより、居住者は賃貸借契約の更新のたびに退去を求められる不安から開放され、一生安心して賃貸住宅に住むことが可能となり、また、貸主は、賃借人の死亡による相続人との契約継続、解約などのトラブルから開放され、新規入居者の円滑な募集ができる。

終身建物賃貸借の要件としては、住宅のバリアフリー化等の条件を満たし、都道府県知事(政令指定都市・中核市の長)の認可を受けることが必要であり、高齢者向け優良賃貸住宅において、家賃の前払いとして一時金を徴収する場合は、終身建物賃貸借の事業の認可を受ける必要がある。

⑥ 障害者家賃債務保証制度

なお、(財)高齢者住宅財団では、平成 17 年 9 月から、家賃債務保証制度の対象に障害者世帯を加えて、障害者家賃債務保証制度¹¹を開始している。

(4) 専門的支援体制・組織

民法、宅地建物取引業法、消費者契約法など、住宅をめぐる法律関係は複雑ではあるが、これまで述べてきたように、近年、高齢者や障害者への配慮も充実しつつあるところである。精神障害者及びその支援者においては、積極的に制度を活用していく必要があるとともに、一層の法制度の整備の推進を働きかけていく必要がある。

なお、精神障害者の住居確保に当たって、各種制度を効果的に活用していくためには、既存の民間事業者の能力・サービスの活用とともに、多様な分野の専門家の力を結集した支援体制の整備が不可欠となっている。

このような質の高い支援を継続的に可能とするためには、そのような活動を行う団体に対しての寄付について寄付金控除などの優遇措置¹²を図るとともに、そのような専門的なサービスを提供することが、ビジネスとして成り立つような仕組みを社会全体として考える必要がある。

① コーディネーター

精神障害者の住居確保においては、弁護士、税理士、司法書士、宅地建物取引主任者などそれぞれの分野の専門家の力をうまく活用していくことが大切であり、法律関係者、各種業界、行政の連携が重要となってくる。

同時に、これらを相互有機的に結びつけるコーディネーター的な団体、組織、個人の養成も必要であり、法テラスや各種相談窓口等の活用とともに、近年創設されたマンション管理士のような、特定分野についての専門的知識を有する法的コーディネーター制度を精神障害者の住居確保においても検討していく必要が考えられる。

ただし、精神障害者のみを対象とした場合には、職業としては経済的に成り立たないことも考えられるので、高齢者、外国人、身体障害者など、住居確保において専門的な支援を必要とする人たちを総合的に援助するコーディネーターとして検討していくことも考えられる。その制度化に際しては、ライフ・サポート・アドバイザーの質的充実も一つの方策であろうし、また資格認定機関を設立し、その資格取得手数料等を事務費、あるいは啓発活動当の経費に充当するといった方法も考えられる。

② 支援組織

平成 10 年の特定非営利活動促進法による NPO 法人のほか、近年では、会社法改正による有限責任事業組合(LLP)¹³の創設など、多分野の専門家などが集まってチームをつくり利益を確保しながら機動的な対応が可能となる組織の設立が制度化されている。

税理士や司法書士などの専門家と、宅地建物取引業者や不動産業者、建設業者、損害保険会社、信託会社など多様な人や組織の連携も可能となっており、これまでとは違った組織形態も含めて、精神障害者の住居確保を支

¹³ 平成 18 年 8 月に施行された「有限責任事業組合契約に関する法律」により認められたもので、LLP(Limited Liability Partnership)とも呼ばれる法人格を持たない組合。株式会社のように資本集約型ではなく、構成員の能力・知識を重視する人的資産重視型の組織であり、税理士や司法書士などの専門家や企業等が共同で設立することができ、株式会社より自由な組織設計と運営が可能となる。ベンチャー企業育成をめざして新設された制度で、組織には課税されず構成員に直接課税される(パススルー課税)。類似のものとして、平成 18 年 5 月施行の新会社法により認められた合同会社(LLC: Limited Liability Company)があるが、こちらにはパススルー課税は認められていない。

¹¹ 障害者家賃債務保証制度 URL : http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02_02.html

¹² 特定非営利団体法人制度等、寄付金の一定額を損金参入できる制度など。

援する組織のあり方や、精神障害者の日常生活支援のための損害賠償責任保険の新商品開発や支援事業主体のあり方、法的解決策の多様化などを検討していく必要がある。

なお、公益法人改革¹⁴により、一般公益法人、公益社団法人、公益財団法人など多くの選択肢が広がっており、従来の組織のあり方の見直しも求められている。

このような支援組織には、住居確保についての直接的な支援とともに、関係業界への啓発活動、協力要請や、障害者など関係者が困った時の相談受付窓口、法律関係等の専門家への橋渡しなど、多様な役割が期待される。

(5) 今後の検討課題

これまで、既存システムの活用について検討してきたが、このほかに、精神障害者の住居確保のための検討課題や関連する環境変化を整理しておきたい。

① 民間部門との情報共有と環境整備

精神障害者の住居確保を民間主導で進めていくためには、精神障害者の住居確保にかかる留意点・配慮点を明確にしておくとともに、今後、全国の地域別での精神障害者が必要とする住居数とそのうち民間部門での対応が期待される数や地域毎の期待される家賃レベルなど、民間部門側が投資効果を判定するための目安となる数値の共有が求められる。

また、日常生活支援も含めて、精神障害者が住居を確保し健常者と同じような生活（ノーマライゼーション）ができるようにするにはいくらの経費がかかり、それを行政がどのように負担していくのか、また、民間側の関与を拡大していくのであれば、それがビジネスとして成り立ち参加者があらわれるようにするにはどのような環境整備が必要か、といった検討も必要である。

② 精神障害者用の住宅供給の促進方策

精神障害者用の住宅供給を促進するためには、行政による直接支援だけではなく、民間が有するビジネス感覚の活用を図るため

に、国土交通省、経済産業省、厚生労働省、法務省などの多様な省庁が、公営住宅法、建築基準法、宅地建物取引業法、都市計画法、会社法、民法などを活用した総合的な施策展開を図ることが期待される。

なお、次のような検討も必要だと思われる。

○ 建築基準、構造基準

精神障害者用住宅において期待される施設・設備についての検討と基準の作成（遮音性、耐水、耐火など）と、それを満たした場合の優遇制度の創設。

○ 建築規制緩和や税制上の優遇策

精神障害者用の住宅建築について、公開空地における建ぺい率、容積率の緩和措置等都市計画法、建築基準法上の優遇制度の創設や、譲渡税率の軽減、特別控除制度の創設など税制の優遇策の創設。

③ 住宅供給のビジネスモデルの変化

近年、不動産価格についての見方が大きく変わってきている。従来は売買実例を主に考慮した不動産価格が成立しており、その値上がり益を見ながら取引が成立していたが、最近は不動産の証券化（REIT）¹⁵に見られるように収益価格中心に事業計画がたてられ、その不動産からいくらの収益が見込めるかという観点からビジネスモデルが作成されるようになってきている。そして、10年長くても20年程度の収益獲得、活用の後は売却してしまうという手法もとられるような事例も多くなってきている。

ストックのフロー化のところでも触れたように、リバースモーゲージ信託等信託業法の改正、多様な信託の利用形態に対応する新信託法の改正（平成18年12月改正）等大幅な見直しも行われている。今後はこれらの利活用についても検討しておく必要があると考える。

3. 権利・財産保護と活用

次に、住居の確保に係る本人又は保護者の権利・財産の保護とその活用による住宅確保について検討する。

(1) 住居の確保に係る権利・財産の保護

これまで述べてきたように、宅地建物取引

¹⁴ 平成18年6月の公益法人改革3法（「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（一般社団・財団法人法）」、「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（公益法人認定法）」など）の成立によるもの。民法法人（社団、財団）の設立が許認可制から準拠制へと変更され、公証人の認証で登記、設立と簡単になった反面、原則課税とされ、非課税扱いを受けるためには、認定を受ける必要がある。

¹⁵ Reit（リート、Real Estate Investment Trust）、投資家から集めた資金を不動産で運用して沈滞収益や売却益などを配当金として分配する不動産投資信託。

業法、消費者契約法、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、民法など、住居を確保しようとする者を保護する仕組みが整備されている。ただし、これらの法制度をうまく活用しなければ、その目的とされている法的効果を受けることはできず、社会環境が複雑となっている現在においては、弁護士等の専門家の援助が必要となってきた。

こういった状況を踏まえ、少額簡易訴訟、司法試験等の司法制度改革とあわせ、成年後見人制度なども整備されてきている。さらにマンション居住者、管理組合の複雑な権利関係、紛争の相談者として、新たにマンション管理士¹⁶等の専門家を設ける等個別的な対応もなされている。今後大きな社会的な問題になると予想される高齢者の居住問題については、すでに触れたように平成13年「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が制定されている。

また、法制度に関する情報提供などの支援を行う相談窓口として、平成16年に公布された総合法律支援法に基づき「日本司法支援センター(愛称：法テラス)¹⁷」が設置され、平成18年10月から活用を開始している。

(2) 財産の活用による住宅確保

本人又は保護者が一定の財産を保有している場合について、それを活用することにより、継続的な住宅確保の可能性を考えようとすることは、精神障害者の自立支援にとって、重要な要素であると考えられる。保護者にとって、自分の財産が障害を持つ子などのために確実に生かされて、その生活を保障する方途があれば、自分が高齢化していったあとの不安に備えるためにも、そのような選択肢を選ぶ可能性は少なくないと考えられる。

1) 成年後見制度

平成12年4月に、新たな成年後見制度が施行されている。この法律改正は、「民法の一部を改正する法律」「任意後見契約に関する法律」「後見登記等に関する法律」などに

より構成されている。成年後見制度は、未成年者や高齢者、精神の障害などにより意思能力が十分でない人の法的権利を擁護しようとするものであり、「任意後見制度」と「法定後見制度」がある。新しい成年後見制度では、従来の法定後見制度の「禁治産・準禁治産」の制度を改め「後見・補佐・補助」としたほか、新たに任意後見契約による「任意後見制度」を設けた。これは、判断能力が衰えた際に家庭裁判所の関与の下に後見人が法的な権利を保護・支援する制度であり、「判断能力に問題がない元気なうちに、将来のために「任意後見契約」を結ぶことも可能である。

精神障害者の自立支援における成年後見制度の活用例としては、障害を持つ子のためにアパートを建ててその賃貸管理や本人の生活費の管理、必要な場合の施設入所手続きなどを依頼するとか、自分自身の判断能力の低下に備えて自分の財産の管理を依頼することなどが考えられる。なお、成年後見人制度の活用を支援する組織としては、全国3千人余の弁護士・司法書士が会員として参加して設立した「社団法人 成年後見センター・リーガルサポート¹⁸」などがある。

2) 居住用不動産等の資産のフロー化

高齢者については、既に次のように、居住用不動産等の資産(ストック)の活用が制度化されており、精神障害者の住居確保においても参考となると思われる。

① リバースモーゲージ信託(民間)

高齢者が老後の備えのため、自宅を信託として、自宅に住みながら自宅の資産価値を担保に金融機関から必要なお金の融資を受けるという制度である。この場合、高齢者は、信託機関と信託契約を締結し、指定の金融機関が根抵当権を設定する事により、融資枠(極度額)が決定される。その枠内で借入を行い、これを生活費、医療費、介護費用の支払いに当てるというものである。この信託には、多くの場合、任意後見機能が付与されており、高齢者が認知症になった場合等には、任意後見監督人の申し立てによって、この後見契約を開始させることにより、生活資金、医療費、介護費用等の資金を引き続き借りる

¹⁶ 平成13年8月に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」によって国家資格として創設された。国土交通大臣の登録を受け、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする。

¹⁷ 参考資料1「日本司法支援センター(愛称：法テラス)」

¹⁸ 参考資料3「社団法人 成年後見センター・リーガルサポート」

ことができる。将来、本人が死亡した際には、自宅を換価して借入金を返済し、換価財産に余剰があれば相続人に返還するという仕組みである。

② 高齢者向け返済特例制度

フロー収入の少ない高齢者の持ち家のバリアフリーリフォーム、マンション建替え等を支援するため、特別な償還方法による融資として、平成13年度に高齢者向け返済特例制度（住宅金融公庫融資）が創設された。これは償還期間を融資対象者の死亡時までとし、償還方法は、生存時は毎月利息のみの返済とし、死亡時に相続人が一括返済するか、その物件を処分することにより返済することとされている。

3) 居住用不動産等の資産のフロー化の課題

居住用不動産等の資産のフロー化については、平成17年11月4日開催の厚生労働省・保護費及び児童扶養手当に関する関係者協議会第6回協議会において全国知事会と全国市長会が共同で提出した「生活保護制度等の基本と検討すべき課題～給付の適正化のための方策（提言）～」において、「被保護者の扶養義務者が、被保護者に対して何の援助もしないのに、家屋・土地だけを相続するような現状は、国民の理解が得られない。このため、資産活用を徹底し、自宅資産（家屋・土地）からの費用徴収（リバースモーゲージ）の実施を検討する必要がある。」と指摘されている。

これに関する問題としては、これら制度が普及しておらず、利用が少ないという現状があるとともに、純計数的にみて「長生き」によるリスクがあるという意見もある。そういった問題点はあるにせよ、今まで述べてきたように、LLP、NPO法人などの専門的支援組織、新公益法人制度改革、成年後見制度、信託法・信託業法改正による信託類型の拡大などにより、資産活用のためのツールはかなり増えてきており、民間の利用、行政・税制による支援など、これらの新しい制度改革も取り入れながら、総合的にその解決策を検討する必要があると考えられる。

(3) 今後の検討課題

このように、障害者の、または親の所有する不動産を活用して、将来にわたり安定的な住居確保を図る方法については、成年後見制

度による財産管理の側面と、不動産等の資産のフロー化という財産活用・処分手法にかかる側面などにおいて、環境が整いつつある。

今後は、将来の土地譲渡処分を前提に建物を建設して入居し又は賃貸して生活費等の資金とする、死亡時における建設業者への不動産の権利譲渡を前提とする生前売買契約や、不動産の証券化の手法など、検討の可能性はさらに広がっていくものと考えられる。

このため、このような手法の検討や、遺言制度の活用策、贈与税対策、親の財産の承継にかかる事項、集合住宅やグループホームの建設による当事者の入居先と生活費の確保、税の優遇制度の積極的活用、トラブル回避のための法的な相談体制などについてさらに検討し、精神障害者の住居確保のためにより使いやすく分かりやすいものに改善していくための検討が必要だと考えられる。

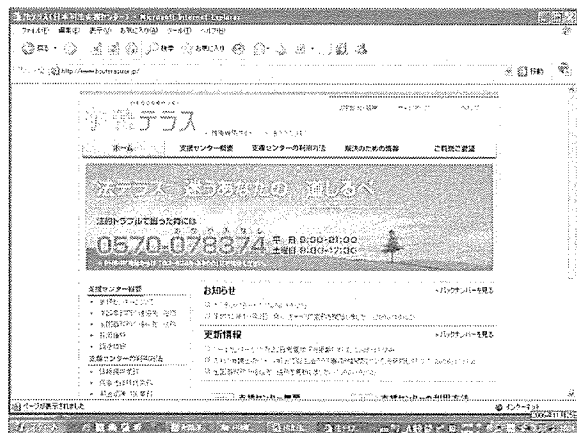
(参考資料1) 法テラス (日本司法支援センター)

日本司法支援センター (愛称: 法テラス) は、平成 16 年 6 月に公布された「総合法律支援法」に基づき、独立行政法人の枠組みに従って設立された法人で、総合法律支援に関する事業を迅速かつ適切に行うことを目的としている。(総合法律支援法第 14 条)

平成 18 年 10 月に業務を開始しており、本部のほか、全国 50 か所に地方事務所を設置して、法制度に関する情報や、相談機関・団体等 (弁護士会、司法書士会、地方公共団体の相談窓口等) に関する情報提供などを無料でやっている。同センターのホームページによると、弁護士や司法書士等による法律相談とは異なるものの、金銭、相続・遺言、離婚、住まい・不動産、契約・取引に関する法的トラブル等についても、問い合わせできるとされている。

URL: <http://www.houterasu.or.jp/>

電話番号 0570-078374 (全国一律料金)



(参考資料2) 社団法人 成年後見センター・リーガルサポート

社団法人 成年後見センター・リーガルサポートは、新成年後見制度の活用を支援するために、その前年の平成 11 年に、全国で約 3 千人余の司法書士が参加して設立された組織であり、全国に 50 の支部を設置している。

URL: <http://www.legal-support.or.jp/>



(参考資料3) 宅地建物取引業法による重要事項の説明等

宅地建物取引業法第 35 条においては、宅地建物取引業者は、建物の貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行うのは貸借の各当事者 (以下「宅地建物取引業者の相手方等」という) に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面 (第五号において図面を必要とするときは、図面) を交付して説明をさせなければならない。

「重要事項説明書」の標準様式の内容 (建物の賃貸借)

- ・年月日、相手方氏名
- 「下記の不動産について、宅地建物取引業法 (以下「法」という) 第 35 条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。」
- ・商号又は名称、代表者の氏名、主たる事務所、免許証番号、免許年月日
- ・説明をする宅地建物取引主任者 (氏名、登録番号、業務に従事する事務所、電話番号)
- ・取引の態様 (法第 34 条第 2 項): 代理・媒介
- ・建物: 名称、所在地、室番号、床面積、登記簿面積、種類及び構造
- ・貸主氏名、住所
- ・対象となる建物に直接関係する事項

- 1 登記簿に記載された事項: 所有権に関する事項、所有権に係る権利に関する事項、所有権以外の権利に関する事項、名義人氏名、住所
- 2 法令に基づく制限の概要: 法令名、制限の概要
- 3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設	施設の整備予定	備考
飲用水	公営・私営・井戸 年月日 公営・私営・井戸	
電気	年月日	
ガス	都市・プロパン 年月日 都市・プロパン	
排水	年月日	

- 4 建物建築の工事完了時における形状、構造等 (未完成物件のとき)
 - 建物の形状及び構造、主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ、設備の設置及び構造
- 5 建物の設備の整備の状況 (完成物件のとき)
 - 台所、便所、浴室、給湯設備、ガスコンロ、冷暖房設備について、その有無と型式
- 6 当該建物が土砂災害警戒区域か否か: 土砂災害警戒区域内・土砂災害警戒区域外

(参考資料4) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の概要

1. 民間活力を活用した高齢者向けの賃貸住宅の供給促進
 - (1) 民間活力を活用して高齢者単身・夫婦世帯

等向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給を促進。(高齢者向け優良賃貸住宅制度の創設)

イ) 民間事業者等による高齢者向け優良賃貸住宅の建設や既存ストックの改良等に対し、国・地方公共団体により補助。

(補助等の概要)

・住宅の共用部分(廊下、階段等)、バリアフリー設備等の整備費に対し補助(補助率:国 1/3、地方 1/3)

・一定収入基準以下の世帯に対する家賃減額費用に対し補助(補助率 国 1/2 地方 1/2)

・税制上の優遇(固定資産税の軽減、所得税・法人税の割増償却)

ロ) バリアフリー改良を行い、高齢者向け優良賃貸住宅とする場合に、既存住宅の購入費に融資を行う住宅金融公庫融資の特例を創設。

(2) 民間による供給を補完するため、必要に応じ、地方公共団体、公団、公社が既存ストックも活用し、高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給。

第八期住宅建設五箇年計画において、高齢者向け賃貸住宅について 11 万戸の供給を計画。

2. 高齢者が円滑に入居し、安心して生活できる賃貸住宅市場の整備

(1) 高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度の創設により、高齢者に対する賃貸住宅情報の提供体制を整備。(知事又はその指定した機関が実施)

(参考) 民間賃貸住宅管理会社の 4 割は、管理する住宅の大部分につき高齢者入居不可としている。

(2) 登録された住宅を対象とする滞納家賃の債務保証を高齢者居住支援センター(既存の財団を活用)が実施し、大家の不安を解消。

・保証料及び基金(国費 20 億円)により、滞納家賃(6 ヶ月を限度)を保証。

(3) バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして終身建物賃貸借制度*を創設。

* 知事の認可を受けた賃貸住宅につき、賃借人が生きていた限り存続し死亡時に終了する、借家人本人一代限りの借家契約。配偶者等一定の同居者の居住の継続にも配慮。

3. 高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

(1) 生存時の返済負担を軽減(利払いのみ)し、死亡時に住宅資産等を活用して一括償還するバリアフリーリフォームのための特別な住宅金融公庫の融資制度の創設。

(2) 一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度に対応し、高齢者居住支援センターが債務保証を実施。保証料及び基金(国費 5 億円)により運営。

4. 高齢者の居住の安定確保のための基本方針の策定

○ 高齢者の居住の安定確保を図るための施策の的確な実施を図るため、高齢者向けバリアフリー住宅の整備、福祉との連携等に関する基本的事項を内容とする基本方針を策定。

(資料:国土交通省住宅局、

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/koureshahou-gaiyou.htm>)

(参考資料 5) 財団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証

満 60 歳以上の高齢者の家賃を保証し、賃貸住宅への入居を促進・支援する制度。「高齢者居住法」を受けて、国土交通省指定の「財団法人高齢者住宅財団」が高齢者の家賃を保証。

概要: 高齢者が、高齢であり保証人も無いため賃貸住宅への入居を断られることがないように、家賃を保証する制度。この制度により、賃貸住宅の経営者には家賃の不払いの心配がほとんど無くなり、安心して高齢者を入居させることが可能となる。

利用方法の概略: 制度を利用するには、まず、賃貸人・管理者が、当該賃貸住宅を「高齢者円滑入居賃貸住宅」として登録することが必要。賃貸人・管理者と財団法人高齢者住宅財団との間で、「高齢者家賃債務保証に関する基本約定書」を締結し本制度の登録住宅とする。この登録は印紙代以外は無料。その後、実際に高齢者の入居希望があった際に、「家賃債務保証委託申込書」を作成して、審査終了後に家賃保証契約が開始される。

適用対象の概略:

・対象住宅: 高齢者円滑入居賃貸住宅として事前に登録された民間の賃貸住宅

・入居対象者: 登録住宅に入居するまたは入居している満 60 歳以上の高齢者。同居人についても配偶者を除き、原則 60 歳以上の親族に限る。

・保証の対象: 滞納家賃(共益費および管理費を含む)、原状回復費用・損害賠償債務 など、その他の費用・債務は対象にならない。

・保証限度額: 家賃月額額の 6 ヶ月分に相当する金額を限度

・賃貸借期間: 原則 2 年間(更新可)

・保証料: 2 年間の保証で月額家賃の 35% (一括払い、2 年分の家賃の約 1.5% に相当)

保証人との関係: 賃貸借契約上、別に敷金や保証人をたてることがあっても利用できる。この場合には、敷金は、本制度による保証以外の原状回復費用・損害賠償債務などに優先的に充当可能。

URL: http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html

Ⅲ. 研究協力報告書

平成18年度
「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」
研究班名簿

主任研究者	竹島 正	国立精神・神経センター精神保健研究所
分担研究者	蓑輪 裕子	聖徳大学短期大学部
	宮田 裕章	東京大学大学院医学系研究科
研究協力者	稲葉 佳子	法政大学工学部、ラディアン・ワークス
	大久保 豪	東京大学大学院医学系研究科
	城戸 美和	聖徳大学短期大学部
	長沼 洋一	国立精神・神経センター精神保健研究所
	橋本 康男	広島県 政策企画部
	溝口 明範	溝口病院
	望月美栄子	東京大学大学院医学系研究科

(50音順)

厚生労働科学研究費補助金（障害保健福祉総合研究事業）

「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」
平成 18 年度総括・分担研究報告書

発行日 平成 19 年（2007 年）3 月

発行者 「精神障害者の自立支援のための住居確保に関する研究」
主任研究者 竹島 正

発行所 国立精神・神経センター精神保健研究所
〒187-8553 東京都小平市小川東町 4-1-1
TEL : 042-341-2712(6209) FAX : 042-346-1950
