

參考資料集

目

I、これまでの居住安定確保計画推進部会における主な意見等	1
II、人口速報及び高齢者世帯の推移	8
III、残置物の処理等に関する契約の活用手続き	13
IV、宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン（案）	14
V、大阪府高齢者計画2021（介護給付適正化計画）	20
VI、外国人技能実習機構が行う実地検査	22

次

I、これまでの居住安定確保計画推進部会における主な意見等

第1回居住安定確保計画推進部会（令和3年4月26日開催）における主な意見等

	主な意見等	事務局回答
<p><論点1> 高齢者向け住宅の地域偏在及び供給目標について</p>	<p>①圏域単位ではある程度供給されている。関西圏の特徴として南部に重度のサ高住が多く、地価の高い大阪の中心部には少ない。</p> <p>②地域偏在は、共生社会の実現という側面から、日常生活圏域において、公的賃貸住宅を含めた住宅ストックで見ていく必要がある。</p> <p>③目標設定を65歳以上人口で行うよりも、団塊世代の動向を捉えるために75歳以上人口で行うほうがいいのではないかと。</p> <p>④供給を特に抑制することはない。</p> <p>⑤既に一定のストックがあるので、新規供給はある程度抑えて長期的に維持するストックとする一方、団塊の世代の一時的な需要の拡大に対しては小規模改修型等に対応するという、2つの展開を考える必要がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村に働きかけ連携しながら、公的賃貸住宅・民間賃貸住宅を含め検討していきたい。 ・事業者が将来ニーズの動向についても意識するよう話をしていきたい。 ・国土交通省の建設費補助を受けても、10年間登録すればよい制度となっている。
<p><論点2> 大阪府が求めるサービス付き高齢者向け住宅について</p>	<p>⑥過剰な介護サービスのチェックが必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・厚生労働省の指導強化推進事業補助金を市町村が活用するよう府として助言をするべき。 ・ケアプランについて福祉行政によるチェックが必要。 ・賃貸住宅事業と介護保険サービスが独立採算かの確認が必要。 ・サ高住のビジネスモデルの種類を増やしていくことで、過剰サービスを前提とした住宅が抑制されるのではないかと。 <p>⑦サ高住は施設ではなく住宅という認識が事業者が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸面積を25㎡から18㎡と緩和したために、施設化しているのでは。 <p>⑧質を上げていくことが必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハード以外の高齢者支援策が重要。 ・セーフティネット住宅等との連携など今後の地域展開を含めたビジョンが必要。 ・母子世帯や障がい者世帯など様々な方も使える、比較的長期間維持する良好なストックを確保していくというメッセージがあるとよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・厚生労働省から、過剰サービスになっていないか確認し指導するよう通知が出ている。 ・過剰かどうかの線引きは難しいと聞いている。 ・住宅部局と府市の福祉部局が合同でサ高住の立入検査をしている。 ・国土交通省の建設費補助は25㎡未満は補助率が下がるが、府内では18㎡供給が多い。国の制度改正や、府の事業登録で見ていく。 ・ソフト面の支援は、第2回部会で居住支援体制等を議論予定。 ・サ高住、公的賃貸住宅、セーフティネット住宅、戸建て住宅等も含めて、色々な居住支援が行われる体制にしていきたい。

第1回居住安定確保計画推進部会（令和3年4月26日開催）における主な意見等

	主な意見等	事務局回答
<p><論点3> サービス付き高齢者向け住宅の整備基準（小規模整備基準緩和）</p>	<p>⑨整備目標を一定水準達成している状況で、基準緩和する必要があるのか。公的賃貸住宅が少ないなど地域特性に応じた緩和もあるのでは。</p> <p>⑩より戦略的にサ高住が地域に開かれた存在になるように、高齢者に限らずに、基準緩和を考えていくことは重要。</p> <p>⑪耐火基準を外して、なぜサ高住が住宅型有料老人ホームにより近づかなければならないのか。住宅型有料とサ高住の住み分けをするべき。</p>	<p>・小規模な改修型のサ高住やその他の住宅が供給され、地域の中でネットワーク化され支援が提供される体制にしていきたい。</p> <p>・事業者から見た住宅型有料老人ホームとサ高住の違いは、建設費補助の有無が大きい。補助対象について、今後より質の高いものにしていくのかなど、国と協議していきたい。</p>
<p><論点4> サービス付き高齢者向け住宅の登録 10年目更新について</p>	<p>⑫サ高住の10年目更新について、有料老人ホームの手続きが必要になるものもあるので、事業者に対する適切な周知はぜひやるべき。</p> <p>⑬事業譲渡、事業廃止について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護事業者が採算性の問題から事業譲渡を行う事例が目立ってきており、今後サ高住にも同様のことが生じるのではないかと懸念。 ・サ高住の事業廃止の対応として、事業廃止の何カ月前までに届け出るなどのルール作りが大事。 	<p>・事業譲渡、事業廃止については、各事業者と個別に事前協議し、入居者の居住の安定確保を指導している。</p>
<p><論点5> 公営住宅における車いす常用者世帯向け住宅の供給目標について</p>	<p>⑭大阪府は公営住宅で非常に頑張って成果を上げて、ある程度改善してきているとのこと。</p>	
<p><論点6> 高齢者・障がい者住宅にかかるソフト面の支援について</p>	<p>⑮根拠法の違う2つの計画（高齢者・障がい者住宅計画、賃貸住宅供給促進計画）を1つにしていくことは非常に画期的。</p>	<p>（再掲）</p> <p>・ソフト面の支援は、第2回部会で居住支援体制等を議論予定。</p>
<p><その他></p>	<p>⑯介護人材の確保が厳しい。今後、サ高住へのサービス提供者の確保の見通しや人材の質の保証が課題。</p>	

第2回居住安定確保計画推進部会（令和3年5月24日開催）における主な意見等

	主な質問・意見等	発表者・事務局回答
<p>＜事例紹介①＞ 岸和田市社会福祉協議会</p>	<p>①緊急連絡先について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急連絡先を担うための体制整備について ・緊急連絡を受けた法人等の収入になる仕組みはあるのか ・緊急連絡先になってくれる居住支援法人を不動産業者にマッチングできればよいのでは。 <p>②居住支援協議会の事務局について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会の事務局として、社会福祉協議会以外にどのような所が考えられるか ・他の市町村でも、社会福祉協議会が居住支援協議会の中心になれないか ・色々なタイプの事務局があると市町村に示すべき ・現場の最前線で動いている方々がつながる組織となるよう配慮工夫が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急連絡先は、協議会設立前は個人携帯だったが、設立後は社用携帯となり、後任にも引き継げる体制になった。 ・報酬があればありがたい仕組みだが、国の補助金を受けて活動している。それぞれの立場で少しずつ歩み寄る部分なので報酬を出す仕組みにしてよいのかなと疑問。 ・居住支援法人の活動内容がわかりやすく連携しやすい仕組み作りをさらに深めていきたい。 ・地域移行等で実態的に居住支援を行っている、障がいの委託相談支援事業所が担うことができるのではないかと。 ・各種団体の代表者で構成する協議会ではなく、現場にいる人達のネットワーク型の協議会にした。こういうやり方もあると共有できたらいいのでは。
<p>＜事例紹介②＞ NPO法人 西成チャイルド・ケア・センター</p>	<p>③既存制度の課題について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年ホームレス対応として、生活困窮者自立支援制度と生活保護制度のどの部分が特に住まいに関して不足しているのか 	<ul style="list-style-type: none"> ・制度にたどり着けない人がたくさんいる。身分証明書が無い、携帯電話の契約が切れてLINEしかつながらない、書類の言葉の意味がわからない、郵便の出し方を知らないなど。つながれないツールを使っていることが課題という入口の問題だった。
<p>＜事例紹介③＞ セクシャルマイリティーの住宅問題に関する調査結果</p>	<p>④公営住宅のセクシャルマイリティー対応等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セクシャルマイリティー対応として、公営住宅の問題や、住宅政策としての取り組み全体について 	<ul style="list-style-type: none"> ・パートナーシップ制度が無いと公営住宅に入居できない。公営住宅は家族が基本なので地域の目が気になる。民間賃貸住宅をうまく活用することも検討してほしいという当事者の意見だった。
<p>＜事例紹介④＞ Rennovater株式会社</p> <p style="text-align: center;">（質問等なし）</p> <p>＜事例紹介⑤＞ NPO法人 空き家サポートセンター</p>		

第2回居住安定確保計画推進部会（令和3年5月24日開催）における主な意見等

	主な質問・意見等	事務局回答
<p><論点1> 居住支援法人 及び協力店等の 連携強化につい て</p>	<p>(再掲) ・緊急連絡先になってくれる居住支援法人を不動産業者に マッチングできればよいのでは。</p>	<p>(再掲) ・居住支援法人の活動内容がわかりやすく連携しやすい 仕組み作りをさらに深めていきたい。</p>
<p><論点2> 居住支援法人に 対する支援につ いて</p>	<p>⑤行政からの支援について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・包括的な対応や柔軟性、スピード感は、行政が苦手な部分。行政の直接支援が難しい中で、居住支援法人のような間接的な支援に移行していったのではないかと。 ・行政が何をしてくれるのかということを出し出すことが必要。行政が持つストックの貸し出しなど。 ・市町村は公営住宅の目的外使用は難しいと思っている。 ・地域住民に説明するため、府営住宅のストック活用事例集のように、わかりやすく、写真が多い広報資料があるとよい。民間ではなく、府や市から話をしたり、公営住宅を使うとなると、地域住民の理解が進む。 ・居住支援法人が公営住宅の指定管理者と連携して、安定的な収益を得ることができると効果的。 <p>⑥市町村の居住支援協議会の設立について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村は、既に色々な協議会を持っている。その協議会に住宅確保も乗せることで進む。 ・市町村の居住支援協議会の設立に向けた府の支援が大事。 ・地域の居住支援法人、社会福祉法人、NPO法人、不動産業者等を核にした、行政中心ではない事業者中心の居住支援協議会もできるのではないかと。 ・色々なタイプの事務局があると市町村に示すべき（再掲） 	<ul style="list-style-type: none"> ・国の補助制度の紹介や、公営住宅等のストック貸し出し手続きの周知などをしていく。 ・公営住宅の目的外使用は、全国でも特に大阪府が色々している。広めていきたい。 ・府営住宅のストック活用事例集は、写真を多く、わかりやすく作っている。 ・居住支援法人と公営住宅指定管理者の連携について検討を進めている。 ・各市町村と、公的賃貸住宅や居住支援などを協議する場をつくっていくことを考えている。 ・行政中心ではなく事業者中心の居住支援協議会設立を準備しているところもある。色々なパターンの設立をしていきたい。

第2回居住安定確保計画推進部会（令和3年5月24日開催）における主な意見等

	主な意見等	事務局回答
<p><論点3> 重層的支援体制整備等事業との連携</p>	<p>(再掲) ・市町村は、既に色々な協議会を持っている。その協議会に住宅確保も乗せることで進む。</p>	
<p><論点4> 居住支援体制の充実度を示す指標・目標の設定について</p>	<p>⑦観測指標について ・セーフティネット住宅の登録戸数を観測指標に変えるとのことだが、家賃補助等の経済的支援を受ける専用住宅の戸数が非常に重要であり、指標に加えてカウントしてはどうか。 ・サ高住は専用住宅になるのか。</p> <p>⑧入居契約件数について ・単純に数が増えれば目標達成とすることには違和感がある。居住支援の相談に至った理由等の分析も必要。安い家賃の契約件数が増えることが、単純にポジティブに捉えられるのか。</p> <p>⑨市町村協議会設置の人口比率について ・市町村協議会のある人口の比率が50%以上という目標は、政令市2つが設置すれば達成できそうなので、府から設置を働きかけたらよいのでは。</p>	<p>・府内自治体は補助をしていないため、専用住宅を指標としても、何かを反映する数値とはなりにくいのではないかと考えている。 ・サ高住は、高齢者の専用住宅という登録になる。</p> <p>・政令市にずっと働きかけているが、設立には至っていない。実質的には居住支援をしているので、それを形にしていくことを話し合い、目標達成していきたい。</p>
<p><論点5> ひとり親世帯向けシェアハウス基準について</p>	<p>⑩ひとり親世帯向けシェアハウスの面積基準について ・全国のシェアハウスを見て結構緩やかに国の基準を決定した。緩和する根拠は。 ・国の基準が最低と考えていたので緩和に違和感はあるが、支援と面積基準は必ずしも一致せず、狭いところでも一生懸命やっているところもある。 ・面積基準を作っても、家賃補助が無いとほとんど登録しないのではないかと。支援も合わせて検討が必要。 ・家賃補助があって基準緩和すると、劣悪なストックが増える懸念もある。 ・子供1人でない場合も結構あるので、案2の7.5㎡はちょっと狭すぎる。 ・改修物件が対応できるように、数値基準に概ねと入れるなどしたらよいのでは。 ・「市町村長の承認を得たときはこの限りではない」といった記述である程度裁量があれば現場がしっかりと見ていけるのではないかと。</p>	<p>・府では、単身の居室は4畳半の面積を参考に7.5㎡以上に緩和している。今回、案1では、ひとり親世帯向け居室は6畳を参考に10㎡以上に緩和することを考えている。</p> <p>・国の改修費補助や、府の家賃債務保証補助を受けるには、専用住宅として登録しなければならない。その際には府が定めた基準を守らなくてはいけない。</p>
<p><その他></p>	<p>⑪自然死は心理的瑕疵に当たらないなどの基準を国が今パブリックコメントしている。宅建業者が貸しやすくなる。行政が明確な定義を出すことによってわかりやすくすることも大事。</p>	

第3回居住安定確保計画推進部会（令和3年6月21日開催）における主な意見等

	主な質問・意見等	発表者回答
<p><事例紹介①> 外国人の居住についての概要</p>	<p>①支援する組織をすぐに育てるのは難しいため、今まで活躍しているグループと一緒に進める必要がある。居住支援法人になっていただく視点も重要。</p> <p>②保証人問題は保証会社の活用により減りつつあるが、生活トラブル等に対しどう支援していくのか。様々な専門的な知見を持つグループとの連携が否応にでも必要になってくる。</p> <p>③技能実習生の住まいについて、自分で民間住宅を探すことが多くなっているのか。安定的に民間賃貸住宅を借りられる状況になってきているのか。</p> <p>④課題として、賃貸住宅を借りる時に、実際の居住者との整合性を揃えていくことが、これから様々な福祉的なサービスを提供したり災害時の対応等を含めて大事。</p>	<p>・雇用している会社側が住宅を提供することが今のところは多いが、これから民間賃貸住宅に移行していく可能性も非常に高い。無断で帰国したり、契約者と違う人が住んでいるということが起こると、それがネックになって、今後の不都合が起こることが予想される。</p>
<p><事例紹介②> (公財)大阪府国際交流財団の取組みについて</p>	<p>⑤外国人支援は草の根的に様々行われているが、その情報の一元的な把握を財団である程度できているのか。それを行政や居住支援法人に共有できる体制になっているのか。</p> <p>⑥不動産業と国際交流財団の連携がもっと必要ではないか。</p>	<p>・相談のうち4割から5割が日本語。周囲で支えている方が一緒に相談。そういう方がいる外国人は次の相談へのステップを進める敷居が低いと思う。</p> <p>・例えば不動産屋に通訳についてきてほしいというところまではカバーできてない。自動通訳が発展してくると言葉の部分は手当てできていくのではないか。外国人支援をされてきた方のノウハウ、ネットワークや、裁判外紛争解決手続きなど専門知識がないと、おそらく解決には繋がらないので、IT環境を使いながら、その専門知識を持った人が対応できる体制を作っていけば、うまく解決していくのではないか。</p> <p>・府内市町村の外国人相談窓口とのネットワークを通じて、例えば特定の国の出身者ネットワークなどを具体的な相談によって情報提供できる。</p>
<p><事例紹介③> 西成区における居住支援活動から見てきた課題</p>	<p>⑦地域コミュニティや生活支援の問題については、高齢者、障がい者、子育て等に共通する部分も多く、居住支援の中で色々な資源をうまく使えるようにしていくことが大事。</p> <p>⑧入居を継続できるための制度・システムの問題について、住宅を確保する時の費用は属性ごとの特長があるのか。</p>	<p>・生活保護は転宅費が一部出る。世帯分離は出るが、生活保護でない人が独立してその後生活保護を受ける場合には、住宅確保時のイニシャルコストが難しい。</p> <p>・外国人の日本語サポートについて、府内にはいくつか識字学級があるので、この資源を上手く活用できるのではないか。</p>

第3回居住安定確保計画推進部会（令和3年6月21日開催）における主な意見等

	主な質問・意見等	事務局回答
<p><論点1> 外国人の入居支援について</p>	<p>⑨トラブルが発生した時に大家さんに対するサポートをどう行うのか。</p> <p>⑩技能実習生の社宅として劣悪な住まいを会社が用意しないようにどう規制をしていくのか。</p> <p>⑪外国人の要介護高齢者や認知症が増えていくことが考えられる。日本人ですら今特養に入りづらい状況の中で、例えばどここの国の人向けの特養のユニット設定をすることが制度上可能なのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 外国人支援をする居住支援法人に繋ぐ。居住支援法人も単独で支援ではなく専門の方に繋ぐとなると、大阪府国際交流財団の窓口を通すことも考えられる。 外国人を受け入れている会社がどういった住まいを提供しているかは、全てを把握することが難しい。外国人材の受入については、市町村や専門の方々と連携しながら、それぞれの課題に対応していく。まずは連携体制を作っていく。 特養についてすぐにお答えできる情報を持っていないが、公営住宅は外国人も日本人も同じく入居できるので、要介護や認知症ではなく元気で動ける高齢の外国人の家探しは公営住宅も1つ。セーフティネット住宅なども。
<p><論点2> 入居拒否について</p>	<p>⑫入居拒否を受ける立場の属性が非常に多彩。府の住宅建事業者への指導監督基準の第9（2）は、外国人、障がい者、高齢者または母子父子の4つの限定列挙になっているが増やすべき。個人的な意見としては条例を作るべき。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネット法においては入居を拒否する属性を選んでもいいとなっているが、府は全ての属性の方の入居を拒まない住宅を進めている。拒否したところを指導していく方向ではなく、入居を拒まない住宅をもっと広げて居住支援体制の充実をしていくこと、また団体と啓発活動をしていく中で実際に入居にお困りの方がスムーズに入居できるように取り組んでいくことが重要と考えている。
<p><論点3> 居住支援体制の充実について</p>	<p>⑬府内では家賃補助がないので、家賃の面から見た公営住宅の役割は大きい。大阪府賃貸住宅供給促進計画では、まず民間があってそれを補完するために公営住宅と書かれているが、地域によってはそうではないのではないか。きめ細かい役割分担があるのではないか。</p> <p>⑭居住支援体制を整える単位について、日常生活圏域ぐらいがよいが、現実的には区役所単位で顔が見える関係の中で居住支援を。府も国の伴走型支援のように市町村の住まい相談体制づくりの制度化してはどうか。神奈川県では県の居住支援協議会の事務局をしている「神奈川すまいのまちづくり協会」が市から委託を受けて、相談会や貸主研修会、ボランティアサポーター育成もしており、そこから居住支援協議会が生まれている事例もある。</p> <p>⑮社会福祉協議会の設立単位ごとに居住支援協議会を作っていくことがうまくいく方法ではないか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 大阪全域では一定の金額以下の民間賃貸住宅が一定数あるが、地域特性はある。公的賃貸住宅、民間賃貸住宅を含めて、それぞれの地域に合った形での住宅セーフティネットの制度の作り方、居住支援体制の作り方について、各市町村としっかり協議していきたい。その体制作りを今年度していく。 区役所単位など顔が見える範囲での居住支援協議会があることが望ましい。府の居住支援協議会の年間の事業活動に、昨年度から市町村居住支援協議会の設立支援を明記し支援している。 社会福祉協議会中心も良いし、居住支援法人や地域で活動している不動産屋を中心にした協議会の設立など、色々なパターンの居住支援協議会の設立にしっかり取り組んでいきたい。

Ⅱ、人口速報及び高齢者世帯の推移

令和2年国勢調査 人口速報集計結果

1 東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で、全国の約3割を占める

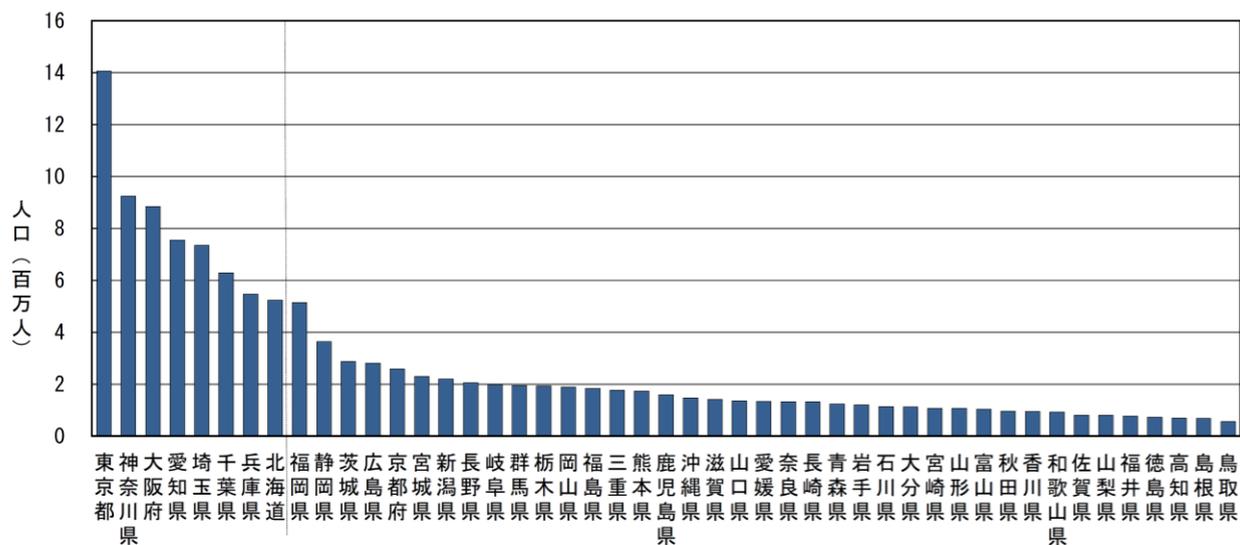
人口を都道府県別にみると、東京都が1406万5千人と最も多く、全国の11.1%を占めている。次いで神奈川県（924万人）、大阪府（884万3千人）、愛知県（754万6千人）、埼玉県（734万7千人）、千葉県（628万7千人）、兵庫県（546万9千人）、北海道（522万9千人）などとなっている。人口上位8都道府県で6402万6千人となっており、全国の5割以上（50.7%）を占めている。

また、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の人口は3693万9千人で、全国の約3割（29.3%）を占めており、2015年に比べ、80万8千人増加している。

一方、最も少ないのは鳥取県で55万4千人となっている。

（表Ⅱ－1，図Ⅱ－1）

図Ⅱ－1 都道府県別人口（2020年）



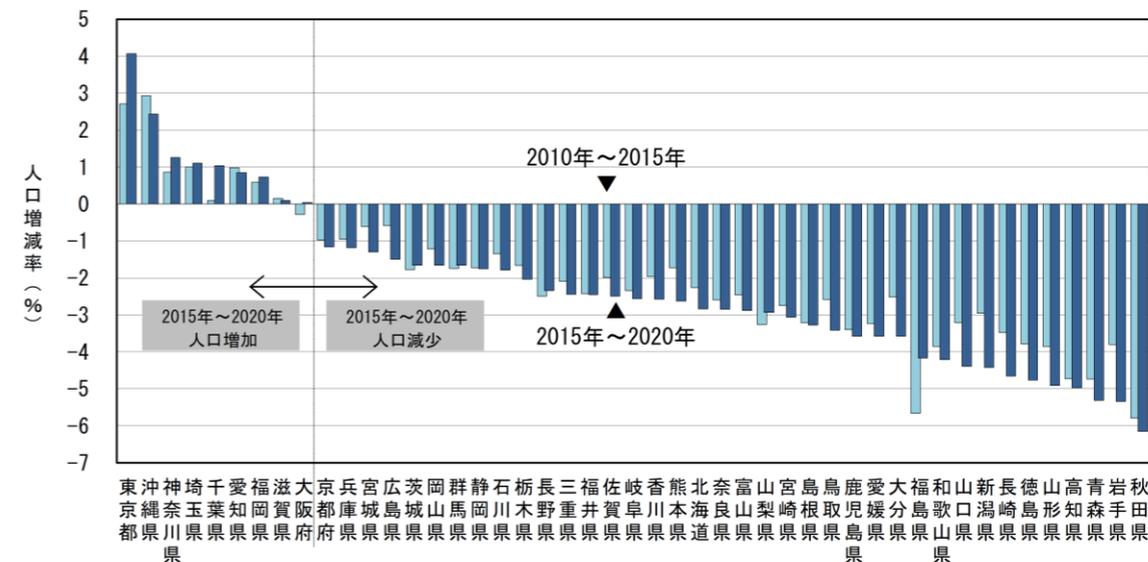
3 人口増加が加速した都道府県が5都県、人口減少が加速した都道府県が33道府県

2015年～2020年に人口が増加した9都府県について人口増加率をみると、2010年～2015年に比べ、東京都（2.7%から4.1%へ1.4ポイント拡大）、千葉県（0.1%から1.0%へ0.9ポイント拡大）、神奈川県（0.9%から1.3%へ0.4ポイント拡大）、福岡県（0.6%から0.7%へ0.1ポイント拡大）、埼玉県（1.0%から1.1%へ0.1ポイント拡大）の5都県で増加幅が拡大している。

一方、人口が減少した38道府県について人口減少率をみると、岩手県（3.8%から5.3%へ1.5ポイント拡大）、新潟県（3.0%から4.4%へ1.5ポイント拡大）、山口県（3.2%から4.4%へ1.2ポイント拡大）、長崎県（3.5%から4.7%へ1.2ポイント拡大）、山形県（3.9%から4.9%へ1.1ポイント拡大）など33道府県で減少幅が拡大している。

（表Ⅱ－1，表Ⅱ－2，図Ⅱ－2，図Ⅱ－3）

図Ⅱ－2 都道府県別人口増減率（2010年～2015年，2015年～2020年）



表Ⅱ－2 都道府県別2010年～2015年及び2015年～2020年の人口増減の関係

2015年～2020年 (平成27年～令和2年) の人口増減	前回人口増減との比較	都道府県名	
人口が増加	増加幅が拡大	埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、福岡県	計5
	増加幅が縮小	愛知県、滋賀県、沖縄県	計3
	減少から増加に転換	大阪府	計1
人口が減少	増加から減少に転換	該当なし	
	減少幅が縮小	福島県、茨城県、群馬県、山梨県、長野県	計5
	減少幅が拡大	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、栃木県、新潟県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、三重県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県	計33

令和2年度国勢調査 大阪府の人口及び世帯数（速報）

概 要

カッコ書きは前回調査(平成27年)との比較

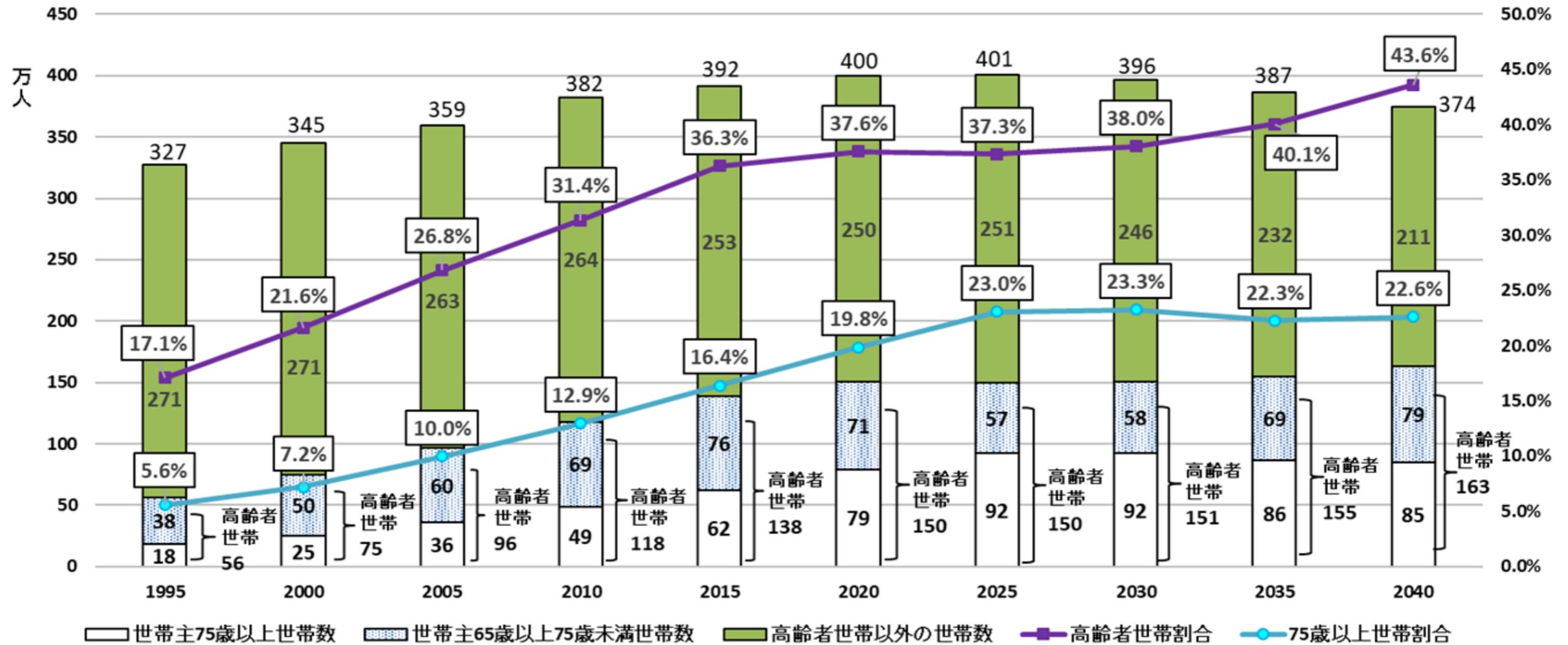
■人口総数		884万2,523人	
			(3,054人、0.03%増)
□性別	別	男 423万6,023人	
			(2万 26人減)
		女 460万6,500人	
			(2万3,080人増)
□地域別	増加	大阪市地域	(6万3,557人、2.36%)
		三島地域	(2万3,753人、2.12%)
		豊能地域	(8,986人、1.36%)
	減少	北河内地域	(2万4,341人、2.09%)
		中河内地域	(1万5,179人、1.80%)
		南河内地域	(2万 49人、3.27%)
		泉北地域	(1万7,461人、1.49%)
		泉南地域	(1万6,212人、2.84%)
□市町村別			
	10市2町で増加		
	増加数が多い	大阪市	6万3,557人
		吹田市	1万1,319人
		茨木市	7,981人
	増加率が高い	島本町	3.06%
		吹田市	3.02%
		摂津市	2.93%
	23市8町村で減少		
	減少数が多い	堺市	1万2,863人
		東大阪市	8,710人
		寝屋川市	7,769人
	減少率が高い	能勢町	11.64%
		千早赤阪村	8.83%
		豊能町	8.28%
■世帯数		412万7,283世帯	
			(20万3,396世帯、5.18%増)
□1世帯当たり人員		2.14人	
			(0.11人減)

高齢者世帯の推移①

- **高齢者世帯（世帯主65歳以上世帯）**の割合は、増加し続け、**2035年には4割を超える**見込み。
- 世帯主75歳以上世帯の割合は、1995年の約5%から、2025年には約23%まで上昇する見込み。

◇世帯数と高齢者世帯割合

※割合の算出においては、不詳を除く。四捨五入のため合計値は必ずしも一致しない。



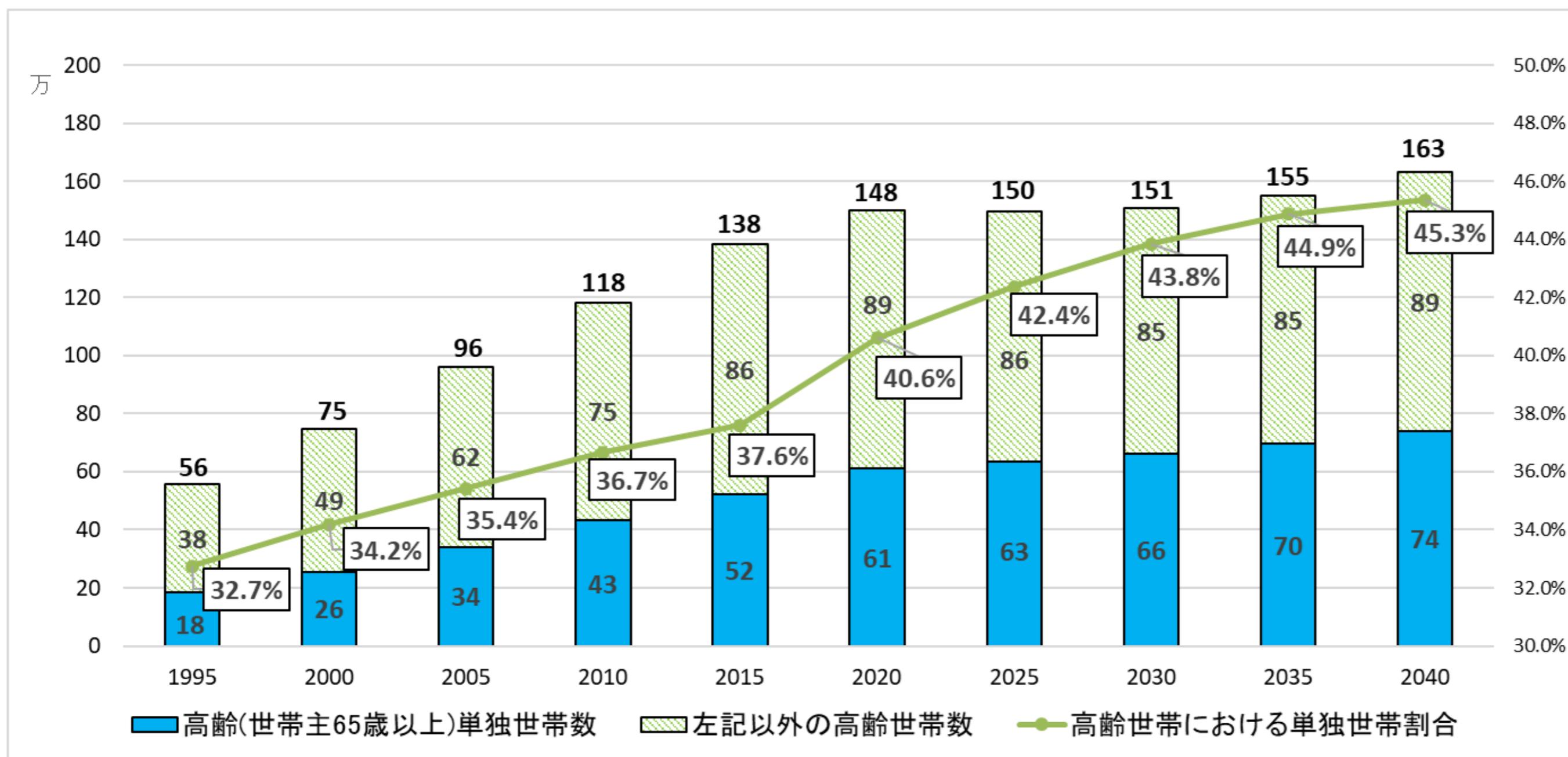
年	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
65歳以上の世帯数	558,561	746,118	962,439	1,180,112	1,383,508	1,501,242	1,497,254	1,506,577	1,549,845	1,632,619
75歳以上の世帯数	181,705	249,472	358,542	487,270	624,948	793,170	924,228	921,849	861,096	845,822
総世帯数	3,270,397	3,454,840	3,590,593	3,823,279	3,918,441	3,997,179	4,010,141	3,961,742	3,867,459	3,744,821

出典：2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は大阪府政策企画部推計。

高齢者世帯の推移②

- 高齢者世帯数と高齢者世帯における単独世帯（高齢単独世帯）数は、**2020年以降も緩やかに増加する見込み。**
- 高齢者世帯における高齢単独世帯の割合**は、増加し続け、**2020年には4割以上**となる見込み。

◇高齢者（世帯主65歳以上）世帯数と単独世帯数・単独世帯割合



出典：2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は大阪府政策企画部推計。

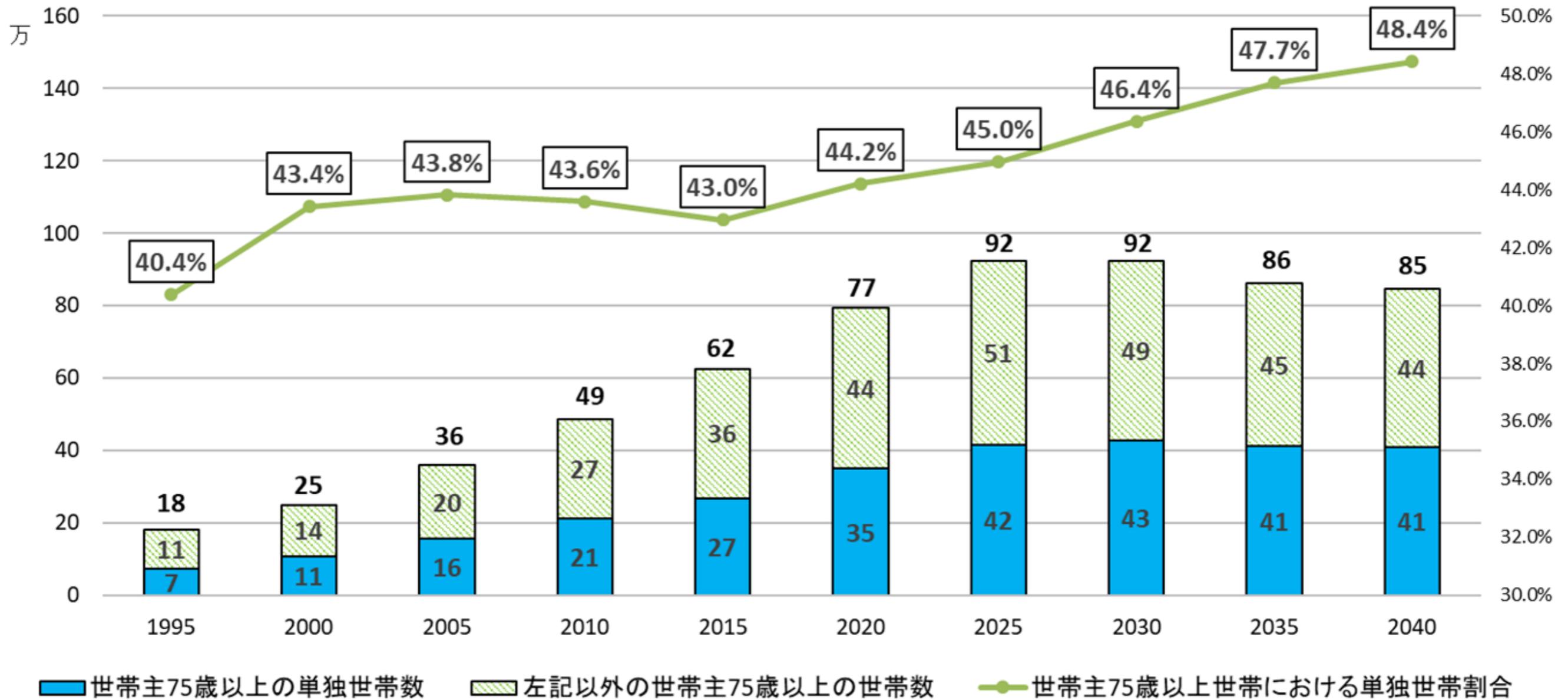
高齢者世帯の推移③

○**世帯主75歳以上の世帯数及び単独世帯数**は、いずれも、2025年又は2030年をピークに、**緩やかに減少する見込み**。

○前頁のグラフと比較すると、2030年以降の高齢者世帯数・高齢単独世帯数の増加は、いずれも65歳～75歳未満を世帯主とする世帯の増加によるものと推測できる。

○世帯主75歳以上世帯における単独世帯の割合は、4割台で推移する見込み。

◇世帯主75歳以上の世帯数と単独世帯数・単独世帯割合



出典：2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は大阪府政策企画部推計。

Ⅲ、残置物の処理等に関する契約の活用手続き

残置物の処理等に関する契約の活用手引き

～単身高齢者が亡くなったときのために～

賃借人が死亡すると、賃借権と物件内に残された家財(残置物)の所有権は、その相続人に承継されるため、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あります。このようなリスクが主な原因となり、特に、単身高齢者に対して賃貸人が建物を貸すことを躊躇する問題が生じています。



残置物の処理等に関する契約を活用しましょう

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効と考えられます。



① 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

② 残置物の処理事務の委任に関する契約

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」(相続人等に渡す家財等)を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

国土交通省及び法務省では、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公開しています。是非ご活用ください。

また、単身入居者を受け入れる際の様々な工夫や取組を紹介する「(大家さんのための)単身入居者の受入れガイド」についても、是非ご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の概要は裏面へ

モデル契約条項について

Q1



モデル契約条項を利用する場面は？

A1

- 単身の高齢者(60歳以上の者)が賃貸住宅を借りる場合に利用していただくことを想定しています。
- 入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関する賃貸人の不安感が払拭され、単身の高齢者において賃貸住宅を借りやすくなるという効果が期待されます。

注意

入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人の不安感が生じにくい場面(例えば個人の保証人がある場合や若年層が賃貸住宅を借りる場合等)で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があります。

Q2



誰が受任者になれるか？

A2

- 入居者やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、以下のいずれかを受任者とするのが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は入居者(の相続人)と利益相反の関係にあるため、賃貸人を受任者とすることは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、入居者(の相続人)の利益のために誠実に対応することが求められます。

- 入居者の推定相続人のいずれか
- 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のが困難な場合)

Q3



入居者は何をする必要がありますか？

A3

- ご自分が亡くなった後、廃棄する家財と廃棄しない家財(相続人等に渡す家財)を整理しましょう。
- 廃棄しない家財については、リストを作成したり、目印となるシールを貼っておく、受任者に示した一定の場所(金庫等)に保管するなど、廃棄しない家財であることを受任者が認識できるようにする必要があります。また、家財を渡す相手の住所等の送付先についても受任者が分かるように準備しましょう。

Q4



受任者は主に何をするのでしょうか？

A4

- 賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約
 - 把握できている相続人が引き続き居住することを希望するかどうか等の事情を確認した上で、賃貸借契約を継続させる必要がなければ、賃貸人と合意の上、賃貸借契約を解除することができます。
- 残置物の処理事務の委任に関する契約
 - 廃棄する家財 …… 入居者の死亡から一定期間(少なくとも3か月)が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に廃棄することができます。
 - 廃棄しない家財 …… 入居者から指定された相手に送付します。



賃貸人は、入居者が亡くなったことを知った際に受任者に通知したり、受任者から、住居内に入る際の開錠や家財を搬出等する際の立会いへの協力を求められることがあります。

国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3 TEL:03-5253-8111(代)

法務省民事局参事官室

〒100-8977 東京都千代田区霞が関 1-1-1 TEL:03-3580-4111(代)