

1 防止にも繋がるものと考えられる。

## 3 5. 告知について

4 不動産取引の中でも、売買契約と賃貸借契約とでは、一般に、賃貸借契約に比べて  
5 売買契約は取引金額やトラブルが生じた場合の損害が高額になり、買主が被る損害は  
6 借主に比し多大なものとなりやすいなど、双方の契約に係る事情が異なる。双方の事  
7 情に応じ、宅地建物取引業者が買主・借主に告げるべき内容・範囲は、以下のとおり  
8 とする。

9 なお、以下で示す点については、前記4. の調査を通じて判明した点について実施  
10 すれば足り、売主・貸主から不明であると回答された場合、あるいは無回答の場合に  
11 は、その旨を告げれば足りるものとする。

### 12 (1) 賃貸借契約について

#### 13 ① 告げるべき内容

14 取引の対象となる不動産において、過去に、前記3.(1)に掲げる事案が発生  
15 している場合には、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、  
16 事案の発生時期、場所及び死因<sup>15</sup>（不明である場合にはその旨）について、借主に  
17 対してこれを告げるものとする。

18 ここでいう事案の発生時期、場所及び死因については、前記4. で示す調査に  
19 おいて貸主・管理業者に照会した内容をそのまま告げるべきである。

#### 20 ② 告げるべき範囲

21 事案が発生してから期間を経過している場合、いつまで事案の存在を告げるべ  
22 きかについては、その事件性、周知性、社会に与えた影響等により変化するもの  
23 と考えられるが、過去の判例においても、

- 24 ・ 住み心地の良さへの影響は自死等の後に第三者である別の賃借人が居住した  
25 事実によって希薄化すると考えられるとされている事例（東京地裁平成 19.8.10  
26 判決、東京地裁平成 25.7.3 判決）
- 27 ・ 賃貸住宅の貸室において自死が起きた後には、賃貸不可期間が1年、賃料に  
28 影響が出る期間が2年あると判断されている事例（東京地裁平成 19.8.10 判決、  
29 東京地裁平成 22.9.2 判決等）

30 等の事例があるほか、公的賃貸住宅においても、事案発生後の最初の入居者が退  
31 去した後は、通常の住戸として募集する運用が長らく行われているところであ  
32 る<sup>16</sup>。

33 これらを踏まえ、前記3.(1)に掲げる事案が発生している場合には、特段の  
34 事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、上  
35 記①に掲げる事項について、事案の発生から概ね3年間は、借主に対してこれを  
36 告げるものとする。

<sup>15</sup> 本ガイドラインにおいては、他殺・自死・事故死の別を指すものとする。  
<sup>16</sup> 例えば、(独)都市再生機構では、入居者が物件内等で死亡した住宅を特別募集住宅として募集している。  
(<https://www.ur-net.go.jp/chintai/tokubetsu>)

1 なお、取引の対象となる不動産において、前記3.(2)に掲げる事案が発生し  
2 ている場合には原則としてこれを告げる必要はないが、人が死亡し、長期間放置  
3 されたこと等に伴い、特殊清掃等が行われた場合においては、これを認識してい  
4 る宅地建物取引業者が媒介を行う際には、上記①に掲げる事項並びに発見時期及  
5 び臭気・害虫等が発生した旨について、前記3.(1)と同様に、特段の事情がな  
6 い限り、事案の発生から概ね3年間は、借主に対してこれを告げるものとする。

### 8 (2) 売買契約<sup>17</sup>について

#### 9 ① 告げるべき内容

10 取引の対象となる不動産において、過去に、前記3.(1)に掲げる事案が発生  
11 している場合には、これを認識している宅地建物取引業者は、事案の発生時期、  
12 場所及び死因（不明である場合にはその旨）について、買主に対してこれを告げ  
13 るものとする。

14 ここでいう事案の発生時期、場所及び死因については、前記4. で示す調査に  
15 おいて売主・管理業者に照会した内容をそのまま告げるべきである。

#### 16 ② 告げるべき範囲

17 売買契約の場合、事案の発生後、当該事案の存在を告げるべき範囲について、  
18 一定の考え方を整理するうえで参照すべき判例や取引実務等が、現時点において  
19 は十分に蓄積されていない。

20 このような状況を鑑み、当面の間、過去に前記3.(1)に掲げる事案が発生し  
21 ている場合には、宅地建物取引業者は、上記①に掲げる事項について、前記4.  
22 の調査を通じて判明した範囲で、買主に対してこれを告げるものとする。

23 なお、取引の対象となる不動産において、前記3.(2)に掲げる事案が発生し  
24 ている場合には原則としてこれを告げる必要はないが、人が死亡し、長期間放置  
25 されたこと等に伴い特殊清掃等が行われた場合においては、これを認識している  
26 宅地建物取引業者は、上記①に掲げる事項並びに発見時期及び臭気・害虫等が発  
27 生した旨について、前記3.(1)の場合と同様に、前記4. の調査を通じて判明  
28 した範囲で、買主に対してこれを告げるものとする。

### 30 (3) 留意事項

31 上記(1)(2)が原則的な対応となるが、これにかかわらず、取引の対象となる  
32 不動産における事案の存在に関し、買主・借主からの依頼に応じて追加的な調査を  
33 行った場合や、その社会的影響の大きさから買主・借主において特別に把握してお  
34 べき事案があると認識した場合等には、宅地建物取引業者は、前記4. の調査を  
35 通じて判明した点を告げる必要がある。この場合においても、調査先の売主・貸主  
36 や管理業者から不明であると回答されたとき、あるいは無回答のときには、その旨  
37 を告げれば足りるものとする。

<sup>17</sup> 交換契約においても、本ガイドライン上、売買契約に準じた扱いとする。

1        なお、亡くなった方の遺族等、関係者のプライバシーに配慮する必要があること  
2        から、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死亡原因、発見状況等を告げる必要  
3        はない。

4        また、買主・借主に事案の存在を告げる際には、後日のトラブル防止の観点から、  
5        書面の交付等によることが望ましい。

6

## 7        6. 結び

8        前記のとおり、本ガイドラインは、近時の判例や取引実務等を考慮の上、不動産に  
9        おいて過去に人の死が生じた場合における当該不動産の取引に際して宅地建物取引  
10       業者が果たすべき責務について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において妥  
11       当と考えられる一般的な基準をとりまとめたものである。

12       一方、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  
13       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  
14       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、いわゆる心理的瑕  
15       疵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。

16       また、本ガイドラインは、あくまで宅地建物取引業者が果たすべき責務について整  
17       理したものであるが、宅地建物取引業者のみならず、消費者、賃貸事業者等の取引当  
18       事者の判断においても参考にされ、トラブルの未然防止につながることを期待される。

19       なお、本ガイドラインはあくまで、現時点で妥当と考えられる一般的な基準であり、  
20       将来においては、本ガイドラインで示した基準が妥当しなくなる可能性も想定される。  
21       本ガイドラインは、新たな判例や取引実務の変化を踏まえるとともに、社会情勢や  
22       人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。

## V、大阪府高齢者計画2021（介護給付適正化計画）

# 大阪府高齢者計画2021（介護給付適正化計画）

## 第2節 介護給付等適正化（第5期大阪府介護給付適正化計画）

### めざすべき姿

公平公正な要介護認定の実施及び過不足のないサービス提供に向けた介護給付の適正化

### 現状と課題

○ 市町村は、国の「介護給付適正化計画の計画策定に関する指針」等に基づき、適正化事業を実施していますが、保険者の体制等には差があり、取組みにもばらつきがあることから、大阪府としては、先行事例の共有等を通じ市町村の取組みを支援していく必要があります。

【参考：各保険者の介護給付適正化事業の実施率】※（ ）内の数字は実施保険者数

	第3期			第4期	
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
①要介護認定の適正化	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)
②ケアプランの点検	100.0%(41)	92.7%(38)	95.1%(39)	100.0%(41)	100.0%(41)
③住宅改修等の点検	95.1%(39)	97.6%(40)	92.7%(38)	87.8%(36)	97.6%(40)
④福祉用具購入・貸与調査	97.6%(40)	100.0%(41)	68.3%(28)	68.3%(28)	68.3%(28)
⑤医療情報との突合	80.5%(33)	95.1%(39)	92.7%(38)	100.0%(41)	100.0%(41)
⑥縦覧点検	100.0%(41)	100.0%(41)	95.1%(39)	100.0%(41)	100.0%(41)
⑦介護給付費通知	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)	100.0%(41)
⑧給付実績の活用	61.0%(25)	68.3%(28)	48.8%(20)	58.5%(24)	63.4%(26)

※大阪府調べ

○ 適正化主要8事業の現状と課題は以下のとおりです。

#### (1) 要介護認定の適正化

要介護認定の適正化については、全保険者で取り組まれています。認定調査項目別の選択状況や一次判定から二次判定の軽重度変更率の地域差及び介護認定審査会の合議体間の差の分析、認定調査の平準化の取組内容には差があります。その要因として、分析に関するノウハウ不足、分析結果を効果的に取組みにつなげる具体策に係る情報が少ないといった課題があります。

#### (2) ケアプラン点検等、上記以外の7事業の市町村支援

##### 【ケアプラン点検にかかる課題】

- ・ケアプランチェックに専門的な知識を有する職員の配置が十分でないなど体制が不十分。
- ・重点的に点検すべきケアプランの判別が難しい。

##### 【住宅改修や福祉用具購入・貸与調査にかかる課題】

- ・専門知識を有する職員がいない、担当職員が不足、効果的な点検方法がわからない等。

##### 【給付実績の活用にかかる課題】

- ・介護給付適正化システムの活用が限定的。また、効果的な活用方法がわからない。

○ 近年、増加する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者の住まいについては、高齢者の多様な住まいに対するニーズの受け皿として、今後とも重要な役割を担っていくことが期待される一方、一部では、利用者本位ではない過剰なサービスの提供がなされているといった事例も見られることから、利用者にとって真に必要なサービスが提供される仕組みづくり等、住まいの質の確保にむけた取組みを行う必要があります。

# 大阪府高齢者計画2021（介護給付適正化計画）

## 施策の方向性

### 1. 要介護認定の適正化に取り組みます

- 市町村介護認定審査会を訪問することにより、審査会運営上の課題抽出と対応策等について市町村と意見交換したり、他市町村での取組事例を紹介することで、適切な要介護認定に向けた市町村の取組みを支援します。

### 2. ケアプラン点検等、上記以外の7事業の市町村支援に取り組みます

#### 【ケアプラン点検について】

- 点検に従事する行政職員のスキルアップや重点的に点検すべきケアプランの共有を図る等の支援を行います。

#### 【住宅改修や福祉用具購入・貸与調査】

- 先進的な調査について共有するなど、市町村とともに効率的な点検について検討等していきます。

#### 【給付実績の活用】

- 大阪府国民健康保険団体連合会と連携し、介護給付適正化システムの活用方法に関する情報提供を通じ、市町村を支援していきます。

### 3. 高齢者住まいの質の確保に取り組みます

- 高齢者住まいの質の確保に向け、市町村とともにケアプラン点検の事例共有や高齢者住まいの入居者に焦点をあてたケアプラン点検の手法等について検討するとともに、住宅運営事業者に対する指導監督等を実施します。

2. ケアプラン点検等、7事業の市町村支援	
○ケアプラン点検の支援【介護支援課】 ケアプラン点検に従事する市町村職員のスキルアップに向けた研修等を実施します。	・ケアプラン点検に従事する市町村職員のスキルアップに向けた研修の開催：1回/年
○住宅改修や福祉用具購入・貸与調査の支援【介護支援課】 住宅改修や福祉用具購入・貸与調査における効果的な取組みの共有や検討等を行います。	
○給付実績の活用等の支援【介護支援課】 介護給付適正化システムの活用を促進するため、市町村職員に対し、介護給付適正化システムの操作研修等を実施します。	・介護給付適正化システムの操作研修等の開催：1回/年
3. 高齢者住まいの質の確保	
○高齢者住まいの質の確保に向けた取組み【介護支援課、介護事業者課、都市居住課】 ・高齢者住まいのサービスの質の確保に向け、実態の把握を行い、市町村と課題を共有した上で、有効なケアプラン点検や指導監督の情報共有を図ります。 ・高齢者住まいの運営者団体と連携し作成した、外付けサービスの利用適正化のための業界自主規制マニュアル（事業者向け運営マニュアル、入居者向け住まい選択チェックリスト等）や高齢者住まいの運営に関する好事例集を周知します。 ・福祉部と住宅まちづくり部とが連携し、登録の権限等が委譲されている市町村職員に対し、最新情報や好事例の共有等を目的とした会議等を開催します。 ・高齢者住まいの運営者向けの集団指導、研修会を通じて、適切な住宅運営ノウハウの共有を図ります。	・高齢者住まいへのケアプラン点検の事例共有や高齢者住まいの入居者に焦点をあてたケアプラン点検の手法等検討する意見交換会等を開催：1回/年 ・市町村担当者連絡会議を開催：1回/年 ・先進的取組みについて、HPでの動画掲載や市町村担当者会議等で周知 ・市町村担当者連絡調整会議等の開催：1回/年 ・有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅に対する研修等：1回/年

## 具体的な取組み

具体的な取組み	目標
1. 要介護認定の適正化	
○要介護認定の適正化の支援【介護支援課】 ・介護認定審査会において、認定調査の特記事項及び主治医意見書の記載内容から適切な審査判定を実施するよう、引き続き介護認定審査会委員に対する研修を実施します。 ・個別性に配慮し、高齢障がい者や認知症の人など一人ひとりの状態をより正確に聞き取る方法や調査時の留意点、介護の手間に係る具体的な状況等を正確に特記事項に記載することなどについて、認定調査員に対して研修を引き続き実施します。 ・かかりつけ医に対し、主治医意見書の記載方法、留意点等に関する研修等、引き続き実施します。 ・市町村において公正・公平で適切な要介護認定が実施できるよう、市町村職員に対する研修や助言などを行います。	・介護認定審査会委員研修の開催：1回/年  ・認定調査員研修の開催：新規4回/年、現任2回/年  ・主治医研修の開催：2回/年  ・市町村職員研修の開催：1回/年 ・介護認定審査会訪問による保険者への技術的助言の実施

## Ⅵ、外国人技能実習機構が行う実地検査

# 外国人技能実習機構が行う実地検査

実習実施者のみなさまへ

## 外国人技能実習機構について

～機構の実地検査にご協力をお願いします～

### 1 外国人技能実習機構とは

外国人技能実習機構（Organization for Technical Intern Training(OTIT)）（以下「機構」という。）は、「外国人の技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護に関する法律（以下「技能実習法」という。）」に基づき法務省及び厚生労働省が所管する認可法人です。

外国人の技能等の修得等に関し、技能実習の適正な実施及び技能実習生の保護を図り、もって人材育成を通じた開発途上地域等への技能等の移転による国際協力を推進することを目的として平成29年1月25日に設立されました。

機構の主な業務は、技能実習計画の認定、実習実施者・監理団体に対する実地検査、各種届出の受理、相談・援助業務等があります。

### 2 外国人技能実習機構が行う実地検査

◆機構の職員は、主務大臣からの委任を受けて、実習実施者に対して実地検査を行うことが技能実習法に定められています（技能実習法第14条）。

◆実地検査には、関係者から相談、申告、情報提供があった場合等に直ちに行う臨時検査、原則、監理団体に1年に1度、実習実施者に3年に1度実施する定期検査があります。

◆実地検査において、認定計画に従って技能実習が適正に行われているか確認するため、実習実施者に報告を求め、必要な帳簿書類等を確認します。

技能実習法違反の場合や出入国・労働関係法令違反が疑われる場合などには、改善勧告・改善指導を行います。

◆改善勧告・改善指導に対して書面で改善報告を求めるほか、再度訪問して実地に改善状況を確認する場合があります。

◆実習実施者は、機構の実地検査に際して、虚偽の報告や虚偽の必要書類の提出等をした場合には、認定計画の認定が取消される場合がありますのでご注意ください。

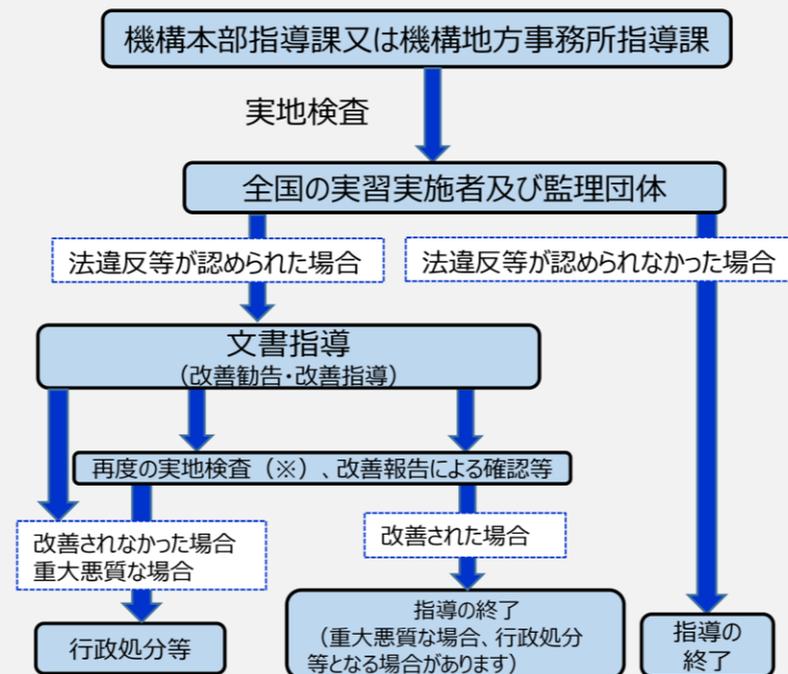
### 3 実地検査と行政処分等について

実地検査の結果、認定計画に従って技能実習を実施していなかったことや技能実習法に違反していたこと等が判明したときは、出入国在留管理庁長官及び厚生労働大臣が改善命令または認定の取消しを行う場合があります。

認定を取り消された場合、新たな技能実習は5年間でできなくなります。

常日頃から関係法令を遵守することはもとより、機構からの実地検査時の指摘等については、迅速に改善を図るようにして下さい。

#### 【実地検査の一般的な流れについて】



※再度の実地検査を実施せず、行政処分等となる場合があります

#### 【行政処分等の種類について】

○改善命令（技能実習法第15条）  
認定計画に従って技能実習を行わせていない場合  
や技能実習法令、出入国・労働関係法令に違反した場合に、必要な措置を期限を定めて命令

○認定の取消し（技能実習法第16条）  
・認定計画に従って技能実習を行わせていない場合  
・欠格事由に該当した場合  
・実地検査に際して虚偽の報告等をした場合  
・改善命令に違反した場合

など。（裏面参照）

### 第10 技能実習生の待遇に関するもの

#### （2） 宿泊施設の確保に関するもの

○ 実習実施者又は監理団体は、技能実習生のための適切な宿泊施設を確保しなければなりません。基本方針（第3章第7節）において、実習実施者は、技能実習生が健康で快適な実習生活を送れるようにするため、快適な住環境を確保するとされており、これを踏まえ、適切な宿泊施設を確保してください。（中略）また、下記の事項が確認できることが必要です。

- ② 2階以上の寝室に寄宿する建物には、容易に屋外の安全な場所に通ずる階段を2箇所以上（収容人数15人未満は1箇所）設ける措置を講じていること
- ③ 適当かつ十分な消火設備を設置する措置を講じていること
- ④ 寝室については、床の間・押入を除き、1人当たり4.5m<sup>2</sup>以上を確保することとし、個人別の私有物収納設備、室面積の7分の1以上の有効採光面積を有する窓及び採暖の設備を設ける措置を講じていること
- ⑤ 就眠時間を異にする2組以上の技能実習生がいる場合は、寝室を別にする措置を講じていること

等

出典：令和3年4月技能実習制度 運用要領（厚生労働省）