

● 大家さん・不動産業者向け ●

三方よしの 居住支援

～ 虎の巻 ～

滋賀県









はじめに

滋賀県では、人口減少局面を迎え超高齢社会に突入しました。全世帯に占める高齢世帯の割合も年々増加し、今後も高い水準で推移していくと推計されています。また、平成31年4月に改正出入国管理法が施行されたことに伴い、外国人世帯の住宅需要も今後高まってくると考えられます。

しかしながら、高齢者や外国人、それに加え、障害者、生活困窮者の方などは、家賃の支払いや病気や事故の不安などから民間賃貸住宅の入居が難しいケースが少なからずあるのが現状です。滋賀県では、このような住宅の確保に配慮が必要な方々をサポートすると同時に、大家さんが安心して住居を提供することにより居住の安定を図るため、「滋賀県居住支援協議会」を組織し、住まいの安定した確保に向けた取組を進めているところです。

本ガイドブックでは、住宅確保に配慮が必要な方々の受け入れをいただいている大家さんに向けて、入居に対する不安をなくすための手がかりとなる情報やサービス等を掲載しております。本ガイドブックをぜひご利用いただき、入居者の方、大家さん、地域の「三方よし」につながることを願っています。

も く じ

-  生活基盤としての住まいの安定にむけて P.03
-  Q1. 安定した家賃の支払いのために P.05
-  Q2. もしものときの安否確認 P.06
-  Q3. 入居者が亡くなったとき P.08
-  Q4. 言語や習慣の違う入居者とのコミュニケーション P.12
-  セーフティネット住宅に登録してみませんか? P.13



生活基盤としての 住まいの安定にむけて

住宅の確保に配慮が必要な方の受け入れに対して、多くの大家さんが抱える不安や心配事をリストアップし、それに対する解決策や意識しておくべきポイントについて紹介します。

大家さんにご協力 いただきたいこと

住宅確保に配慮を要する入居者の方にとっても、生活していく上で様々な不安があるかと思います。それぞれの入居者の方の特性や状況を踏まえながら、温かいサポートをいただきますようお願いいたします。

たとえば1 入居者と顔を合わせる機会を作っておく

家主の居宅や事務所が賃貸物件の近くにある場合は、日頃からなにげない雑談でコミュニケーションをとっておくなどの工夫があります。

また、家賃を毎月現金で支払っていただくことにより、入居者と顔を合わせる機会をつくることができます。



たとえば2 入居者同士の 「コミュニティづくり」に取り組む

アパートやマンションの空きスペースを利用して入居者が集まれるサロンを設けるなど、入居者同士のコミュニティづくりをしやすい環境を作って、安否確認を行いやすくするという工夫をすることもできます。

たとえば3 必要に応じて 「支援窓口」を紹介する

入居者が困っておられる時や様子がいつもと違うようなときは、必要に応じて、本人または親族・緊急連絡先の方に連絡し、行政機関等の住民支援窓口にご相談するよう勧めてみましょう。



行政機関等による住民支援



高齢者の相談窓口を調べたい場合

高齢者に関する総合相談窓口として、「地域包括支援センター」があります。介護・医療など、様々な悩み事に対して支援を行う機関で、県内各市町に設置されています。

どんなことが相談できるの??

- 介護保険サービスを利用したい
- 虐待にあっている人がいる
- 物忘れが気になってきた
- 一人暮らしなどで財産管理や契約が心配 など

→ 地域包括支援センター ○○市

障害者の相談窓口を調べたい場合

「障害者働き・暮らし応援センター」は、障害のある人の「働く」こと「暮らす」ことを一体的にサポートする専門機関として、本人・家族・企業からの相談に無料で応じています。

→ 障害者働き・暮らし応援センター 滋賀県

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/shigotosangyou/shigoto/17076.html>

生活困窮者の相談窓口を調べたい場合

生活困窮者自立支援制度に基づき、生活に困窮されている方の自立に向けた相談窓口が各市町に設置されています。

どんなことが相談できるの??

- 社会に出るのに不安があったり、生活上に心配や困りごとがある。
- 心身に病気や不調があり、すぐに仕事に就くことができない。
- 収入が不安定であったり、離職により、家賃や税金等を支払うことができない。

→ 生活困窮者自立支援 滋賀県 ○○市



Q1.

安定した家賃の支払いのために



保証人がいないため、
家賃の不払いのリスクがある



入居者の離職などによって収入が減り、
家賃が払えなくなるおそれがある

A.

家賃債務保証制度を利用する

家賃滞納時等に保証事業者が入居者に代わって一時的に家賃の立て替え等を行う「家賃債務保証」があります。様々なタイプの民間サービスが提供されており、家賃のほか、明け渡し時の現状回復費用、残存家財の撤去の保証を含んだものもあります。



参考

家賃債務保証の商品を調べたい場合

国土交通省において、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を登録し、その情報を公表する「家賃債務保証業者登録制度」を設けています。

➔ 家賃債務保証業者登録制度 国土交通省 検索
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html

また、外国人の言語サポートを行っている事業者についても併せて掲載しています。

➔ 登録家賃債務保証業者 外国人の言語対応サポート 検索
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000031.html



Q2.

もしものときの安否確認



最近外に出かけて
いないような様子を感じる



夜になっても電気が
つかない日が続いている



ポストに郵便や
新聞がたまっている

A.

「緊急連絡先」をあらかじめ確認しておく

大家さんと入居者がともに安心できるよう、入居者が利用している医療・福祉サービスや障害の特性、親族・友人などの関係者情報を事前に入居者ご本人から提供していただくことも一つの方法です。

この際には必要以上の情報を把握することがないように配慮し、丁寧な対話を行うようにするとともに、個人情報管理には十分な注意が必要です。

入居者が長期不在にするときは、大家さんや管理会社に連絡するよう、契約書や文書であらかじめ取り決めておくことで安心です。

親族や関係者等に連絡する

入居者の安否が気掛かりな場合などは、まずは親族や関係者などへご連絡ください。安否確認など早急な対応が必要と思われるときには、警察にご連絡ください。

大家さんであっても、入居者の許可がなければ原則として室内確認ができません。居室での死亡が疑われる場合でも、無断で室内確認を行うと住居侵入等に当たる場合がありますので、必ず警察や親族等の立合のもとで行いましょう。

安否確認の結果、入居者が動けない状態で発見された場合は救急へ（119番）、入居者が戸室内で亡くなっている場合は警察へ（110番）、緊急通報しましょう。



万一に備えた保険を活用する。

入居者の万一の事故の際に、残された家財道具の片づけ費用や居室内の修繕費用等を一定の範囲内で保証する保険などを活用することも有効です。

一般社団法人日本少額短期保険協会ホームページにも情報が掲載されています。

→ [日本少額短期保険協会 少額短期保険業者登録一覧](http://www.shougakutanki.jp/general/consumer/registration_list.html)

http://www.shougakutanki.jp/general/consumer/registration_list.html



入居者等への支援サービス



民間企業や一般社団法人等が実施している 見守り対応サービス

毎日の確認メールや電話、センサーライトの活用などにより、入居者の状況把握をしてもらえるほか、体調不良等の連絡を受けて指定された親族・知人に連絡をとるなどの対処を受けられるサービスがあります。

郵便局のみまもりサービス

お近くの郵便局社員の月1回の訪問や毎日の電話（自動音声）によるみまもりサービス



郵便局のみまもりサービス

検索

<https://www.post.japanpost.jp/life/mimamori/>



市町が実施している緊急通報システムサービス

各市町においては、高齢者や障害者などに対して緊急通報システムサービスを提供している場合があります。 ※各市町によって、対象者やサービス内容が異なります。詳細は、各市町のホームページ等をご覧ください。

大津市のサービス例

ひとり暮らしの身体障害者宅に電話回線を利用した緊急通報用発信設備を取り付け、身体障害者が倒れるなどの緊急事態が生じた時に、ボタンを押すことによってコールセンターに通報し、必要に応じて消防局に連絡されるシステムを設置。

対象者

ひとり暮らしの身体障害者手帳1～2級の所持者であって、緊急事態に際して機敏に行動することが困難な人。 ※申請には障害者の近隣にお住まいの協力者(原則として3人以上)の確保が必要。



Q3.

入居者が亡くなったとき

1. 関係者への連絡

賃貸借契約締結時に確認した関係者へ連絡します。関係者が親族等でない場合は、親族等の有無やその連絡先を知っているかなども確認します。

死亡報告となると慌ててしまうこともあるので、伝えたいことはあらかじめメモをしておくといよいでしょう。



2. 相続人の特定・連絡

困ってしまうのが、相続人や親族等が特定できない場合です。

孤独死などの場合は、警察が親族等を調査します。警察が親族等を把握しているなら、「賃貸借契約の件で連絡を取りたい」と伝えてもらいましょう。

3. 賃貸借契約の解除

入居者が死亡しただけでは、賃貸借契約は終了しません。借家権は相続人に相続されるため、相続人に対して解約手続きを行う必要があります。

相続人が遠隔地に居住している場合や、住所は判明していても連絡が取れない場合は、内容証明により解除通知を送付します。



4. 残置家財の処分

賃貸借契約の解除にあわせて、相続人に残置家財の処分を請求します。

相続人が請求に応じない場合でも、原則として大家さんが処分することはできず、相続人の同意を得る必要があります。それでも同意が得られなければ、裁判所の手続きを経て処分します。



5. 原状回復工事の実施

通常の原状回復工事や室内クリーニングのほか、必要に応じて専門業者に依頼するなどし、特殊清掃等を実施します。

死亡後時間が経過している場合は、その影響範囲も広がるため、畳の入替えや床の張替えなどが必要になってくるケースもあります。



6. 賃料債務などの清算

賃貸借契約解除日までの賃料や残置家財の処分費、室内の原状回復費の支払いは、相続人に承継されます。

各種費用については、入居者加入の家財保険や家賃債務保証などにより補償される場合があります。清算する前に、契約内容等を確認しておくようにしましょう。

参考

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

入居者の死亡時に限らず、賃貸物件からの退去時には貸主と借主との間でトラブルが発生しやすいものです。特に、敷金の返還や原状回復費用については、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表し、その中で原状回復に関する紛争の予防や解決の指針を示しています。

※「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」は、国土交通省のホームページで閲覧やダウンロードが可能です。

主な内容

- 原状回復にかかるトラブルの未然防止について
- 契約の終了に伴う原状回復義務の考え方
- 原状回復にかかる判例の動向





あらかじめの準備 [1]



終身建物賃貸借契約を活用する

終身建物賃貸借契約は、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みです。

入居者の方が死亡した時に終了する本人一代限りの借家契約により高齢者に対して住宅を賃貸することができ、入居者が亡くなった後の賃貸借契約終了に伴う手続きをスムーズに進めることができます。この制度を利用するには、あらかじめ都道府県または中核市への申請が必要です。

制度についての相談・申請等の窓口

〈 大津市内の物件 〉 大津市未来まちづくり部住宅課 077-528-2786

〈 それ以外の市町の物件 〉 滋賀県土木交通部住宅課 077-528-4235

入居者

- 高齢者（60歳以上）であることが条件です。
- 単身入居の場合に加え、同居者が高齢者親族であっても活用できます。（配偶者は60歳未満も可）。

住宅の基準

- 段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下を備えていることなどが条件です。

入居者が死亡した場合の同居者の継続居住

- 同居者は、高齢者の死亡後1か月以内の申出によって継続居住が可能です。

解約申し入れ

- 大家さんからの解約申し入れは、住宅の老朽等の場合や、家賃の不払い等の債務不履行の場合などに限定されます。
- 入居者からの解約については、
 - ① 療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合
→ 解約申し入れから1か月後に契約が終了します。
 - ② 上記以外の理由の場合
→ 解約申し入れから6か月後に契約が終了します。





あらかじめの準備〔2〕



戸室内の死亡事故に対応した保険商品へ加入しておく

大きく分けて2種類の商品があり、家主が加入し家主に保険金が支払われるもの（損害保険型や生命保険型の商品）と、入居者が加入し入居者の相続人等に支払われるもの（家財保険）があります。その保険料や支払われる保険金額は様々ですが、入居者の状況や家主の方の経営状況に応じて、適切な保険商品を利用してみるのも一つの方法です。



一般社団法人日本損害保険協会ホームページにも情報が掲載されています。



日本損害保険協会

検索

<http://www.sonpo.or.jp/>

入居者等への支援サービス



滋賀県財産管理承継センターの死後事務サポート

滋賀県財産管理承継センターでは、あらかじめ信託契約を締結することにより、一人暮らしの高齢者の方などが亡くなったあとに必要な手続きの依頼サービスがあります。その他、弁護士事務所等でも類似のサービスが提供されている場合があります。

死後の火葬や供養などの手続

死後事務手続きサポート

- 火葬サポート ————— 会葬者のいない火葬（通夜・葬式を行わない）の実施
- 永代供養サポート ————— 指定の墓地への納骨の代行手続き等の実施

死後の家賃債務の支払いや残った遺産の承継手続き

死後清算事務サポート

- 債務支払いおよび遺産承継 — 亡くなった後に残った支払いや財産の承継等の代行手続き
- 遺品整理サポート ————— 亡くなった後の遺品について廃棄等の代行手続

〈 一般社団法人 滋賀県財産管理承継センター 〉 077-511-9930 対応時間：平日9:00～17:00

※こちらのセンターでは、「生活相談」「見守りサポート」についても受付しています。

Q4.

言語や習慣の違う 入居者とのコミュニケーション



文化や慣習等に違いがある方が
入居されてくる



円滑なコミュニケーションを
とれないおそれがある

A.

外国語で作成された案内ツール等を活用する

日本の賃貸借契約の手続きや生活習慣、標準契約書などを外国語で掲載しているガイドブック等を活用しながら、部屋の使い方やごみ捨ての方法などの住まい方のルール等について契約時に説明することが有効です。

参考

外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン (国土交通省)

日本で賃貸住宅を探す外国人の方の対応方法や留意事項
「入居申込書」「重要事項説明書」「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸住宅標準契約書」等の
見本を掲載

対応言語 | 日本語 英語 中国語 韓国語 スペイン語 ポルトガル語 ベトナム語 ネパール語

外国人向け部屋探しのガイドブック (国土交通省)

部屋の探し方、契約の手続、入居後の注意点など日本で部屋探しをして生活をする上で必要な
基礎知識や役立つ情報を掲載

対応言語 | 日本語 英語 中国語 韓国語 スペイン語 ポルトガル語

国土交通省 外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について 検索

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html

外国人の生活相談

滋賀県国際協会のホームページに、外国人の生活相談窓口が掲載されています。

滋賀県国際協会 相談窓口 検索 <http://www.s-i-a.or.jp/qa>



セーフティネット住宅に 登録してみませんか？

住宅確保に配慮が必要な方々と大家さんを安心してつなぐことができるよう、住宅確保に配慮を要する方の入居を拒否しない「セーフティネット住宅」の登録制度があります。

制度に関する

Q & A



Q 登録できる住宅の基準はありますか？

- A
- 新耐震基準を満たした物件で、面積が25㎡以上ある住宅であること
 - 台所・便所・洗面・浴室等の設備があること…などの基準があります。

Q 入居を拒まない要配慮者の属性は選択できますか？

- A
- できます。例えば、「高齢者については入居を拒まない」「低額所得者と被災者については入居を拒まない」といった属性の選択や、「生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない」といった条件追加ができます。

Q 「入居を拒まない」とはどういうことをいうのですか？

- A
- 入居を受け入れることとした属性の要配慮者については、その属性であることを理由に入居を拒むことができなくなります。

※例えば、「高齢者の入居を拒まない」として登録した場合には、「高齢者であるため、孤独死の不安がある」ことを理由として入居を拒むことはできません。

Q 登録に際して費用はかかりますか？

- A
- 無料で登録できます。



Q 制度についての相談窓口はどこですか？

- A
- 〈 大津市内の物件 〉 大津市未来まちづくり部住宅課 077-528-2786
〈 それ以外の市町の物件 〉 滋賀県土木交通部住宅課 077-528-4235

Q 登録申請はどのようにして行えばよいですか？

- A
- 登録窓口への事前確認
登録に際しては、事前に上記相談窓口にて相談してください。

「セーフティネット住宅情報提供システム」での申請
当システムにおいてアカウント登録を行ったうえで、「事業者向け管理サイト」から申請を行ってください。

登録のメリット

👍 「セーフティネット住宅登録システム」を通じた物件情報発信

国の「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載されることにより、高齢者や障害者などの入居サポートを行っている福祉事務所やNPO法人などに対しても、より効果的に物件情報を発信することができます。

👍 住宅金融支援機構が実施する融資制度の活用

住宅金融支援機構では、「セーフティネット住宅」に登録するため、またすでに登録された住宅をリフォームする場合の低利融資を行っています。

対象となる工事は、以下のいずれかのリフォーム工事です。

- ①国または地方公共団体の補助金の対象となるリフォーム工事
- ②住宅金融支援機構が定める技術基準に適合する工事
- ③これら①②と併せて実施するリフォーム工事

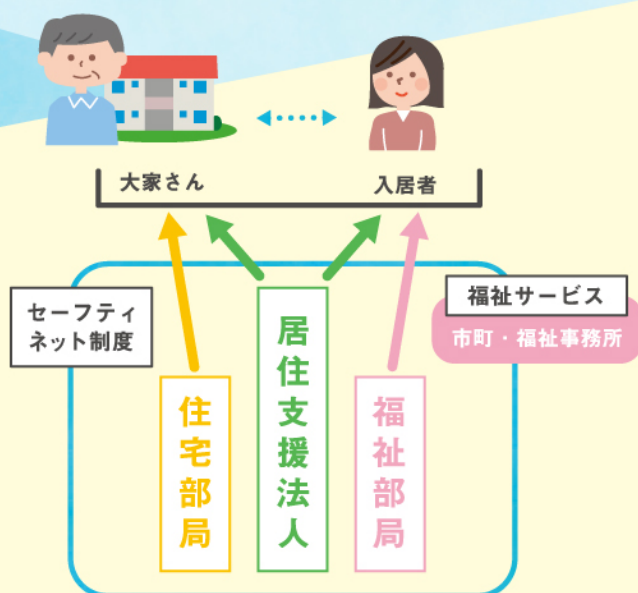


👍 (一財) 高齢者住宅財団による家賃保証制度の活用

(一財) 高齢者住宅財団が提供する、「セーフティネット住宅」に登録された住宅に入居する方向への債務保証制度を活用できます。

➔ 高齢者住宅財団 家賃債務保証制度

http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/



居住支援ネットワークの構築

滋賀県居住支援協議会では、行政の住宅部局や福祉部局、入居者と大家さんの双方を支える「居住支援法人」などと連携し、大家さんと入居者を支える居住支援ネットワークの構築に向けて、引き続き取り組んでまいります。

※居住支援法人…住宅確保に配慮を要する方への住まいの安定的な確保に向けて、入居時における情報提供やマッチング支援や入居中の生活支援などのサポートを行っている法人です。

〈このパンフレットに関する
お問合せはこちら〉

滋賀県 土木交通部
住宅課



077-528-4235



本書は、次のホームページから
ダウンロードしていただけます。

滋賀県の居住支援

検索

<http://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/zyuutaku/19120.html>



滋賀県居住支援協議会