

不動産事業者・  
オーナーのための

# 住宅確保要配慮者 居住支援 ガイドブック



# INDEX

▶ ガイドブック作成の背景と目的	02
▶ 住宅セーフティネット制度	03
▶ 住宅確保の課題と対応策	05
• <b>1</b> 入居時の保証人がいない	05
• <b>2</b> 家賃の支払い能力・家賃滞納が不安	07
• <b>3</b> バリアフリーに対応していない	09
• <b>4</b> 外国人の方の入居に不安	10
• <b>5</b> 障がいのある方への入居に不安／ 認知症等意思の疎通が困難になるのが不安	11
• <b>6</b> 日頃と様子が違う、安否が心配	13
• <b>7</b> 入居者が亡くなってしまったら	15
▶ 入居者情報シート	17



# ガイドブック作成の背景と目的

## 岐阜県の状況

内閣府の高齢社会白書（令和2年版）によれば、令和元年の県内の高齢化率（総人口に占める65歳以上の人口の割合）は30.1%で、令和27年には38.7%に達すると推計されています。また、単身の高齢者世帯の数も全国的に年々増加することが見込まれています。

障がいのある方については、施設や病院から地域の中で生活ができるよう「地域移行」の取組が進められています。また、就労・就学などのために滞在する外国人の方も増加傾向にあるなど、賃貸住宅の経営において、住宅確保要配慮者の入居に関わる機会が増えています。

一方で、家賃滞納、孤独死や近隣住民とのトラブル等の心配から、住宅確保要配慮者の受入れに対して不安を感じる大家さんや不動産事業者さんも少なくありません。

## 岐阜県の取組

県では、既存の公営住宅ストックを最大限活用しつつ、民間賃貸住宅を併せて活用することにより、住宅におけるセーフティネットの強化を図ることとしており、そのためには賃貸住宅経営者等(以下、「オーナー」という。)や不動産事業者の皆様のご理解とご協力が不可欠です。

そこで、皆様の理解の醸成や不安の軽減が少しでも図られるよう、住宅確保要配慮者受入れにあたって考えられる対応、公共・民間で実施しているサービス、住宅確保要配慮者に対する支援制度や相談窓口の情報等をまとめた「居住支援ガイドブック」を作成することとしました。

## 住宅確保要配慮者とその支援者の方へ

住宅確保要配慮者の入居や生活には、オーナー側だけでなく、ご本人や支援する関係者側についても、オーナー側の実情を理解し、不安を解消するため協力していく姿勢が求められます。

このガイドブックはオーナーや不動産事業者向けに作成したのですが、住宅確保要配慮者や支援する関係者の方々が、賃貸住宅を確保し生活するうえで必要な情報についても言及しています。

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(平成19年7月6日法律第112号)では、国及び地方公共団体や賃貸住宅事業者は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための施策の実施や協力に努めるべきものとされています(第6条)。



# 住宅セーフティネット制度

本制度は、高齢者や障がい者、所得の低い方等住宅の確保に配慮が必要な方（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対して、空き家・空き室を活用し住宅セーフティネット機能を強化する制度で、次の3本の柱から成り立っています。

## 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

賃貸住宅を住宅確保要配慮者の入居を拒まない「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」（以下「登録住宅」という）として登録することができます。登録住宅の情報は、専用ホームページで提供されます。



セーフティネット住宅情報提供システム

検索

入居対象者	住宅確保要配慮者及び一般の方
家賃	近傍同種の住宅と家賃の額と均衡を失しないものであること
その他主な登録要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・1戸あたりの床面積は原則23㎡以上であること</li><li>・耐震性能を有すること</li><li>・台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えたもの</li><li>・建築基準法、消防法に違反しないもの</li></ul>

岐阜市内の物件については岐阜市に、それ以外の市町村の物件については岐阜県に対して登録申請してください。申請に係る手数料は無料です。登録手続きはセーフティネット住宅情報提供システムから行うことができます。

## 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

住宅の登録促進を図るため、登録住宅の改修費に対する融資・補助制度があります。詳細はP.9をご確認ください。

## 住宅確保要配慮者に対する居住支援

岐阜県では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るために、以下の取組を行っています。

### 岐阜県居住支援協議会の設立

不動産関係団体、居住支援団体、市町村、県等を構成員とする「岐阜県居住支援協議会」を設立し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議等を行います。

### 県による居住支援法人の指定

賃貸住宅への円滑な入居の促進等、居住支援活動を行うNPO法人等を県が指定します。居住支援法人は、住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅の情報提供や入居相談、生活支援等を行います。詳細は、岐阜県のホームページをご確認ください。

岐阜県居住支援法人

検索



## 住宅確保要配慮者とは

根 拠	住宅確保要配慮者
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に規定されている者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低額所得者（政令月収15.8万円以下）</li> <li>・被災者（発災後3年以内）</li> <li>・高齢者</li> <li>・障害者（障害者基本法（昭和45年法律第84号）第2条第1号に規定する障害者）</li> <li>・子ども（18歳の年度末まで）を養育している者</li> </ul>
同法施行規則に規定されている者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人</li> <li>・中国残留邦人</li> <li>・児童虐待を受けた者</li> <li>・ハンセン病療養所入所者等</li> <li>・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者</li> <li>・北朝鮮拉致被害者</li> <li>・犯罪被害者</li> <li>・更生保護対象者</li> <li>・生活困窮者</li> <li>・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者</li> </ul>
岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画において独自に定める者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・UIJターンによる転入者</li> <li>・ひとり親世帯</li> <li>・新婚世帯 （婚姻届提出後2年以内。事実婚を含む。）</li> <li>・児童養護施設退所者</li> <li>・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 （生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある者に限る。）</li> <li>・海外からの引揚者</li> <li>・原子爆弾被爆者</li> <li>・戦傷病者</li> </ul>



# 住宅確保の課題と対応策

## 1 入居時の保証人がいない



- 周囲に頼れる人がいない
- 家賃滞納への不安から理解が得られず  
連帯保証人が確保できない

住宅の賃貸借契約を結ぶときには、主に家賃の滞納等に備えて債務を保証するために保証人が必要となることがありますが、住宅確保要配慮者（以降、「要配慮者」という）の方々が賃貸住宅へ入居したい時に、このような保証人が見つからないため、入居が困難なケースもあります。



### 対応策

要配慮者の方々が入居する際に、家賃債務等の保証を行い、家賃滞納のリスクを減らすための制度・サービスがあります。

### 家賃債務保証制度

入居者が保証会社へ保証料を支払うことで、家賃滞納があった場合に保証人に代わって大家さんに立替払いを一定期間行うなどの金銭的な保証をします。滞納された家賃のほか、原状回復費用、残存家財の撤去や保管に係る費用の保証を含む商品もあり、保証を受けるための費用は入居者が支払うこととなります。

要配慮者の方へ物件を賃貸するにあたって、保証人がおらず、家賃の滞納が心配な場合や、原状回復費用等の心配がある場合は、この制度の利用によってリスクが低減されます。

家賃債務保証の利用には審査があります。保証人が必要な場合もありますが、中には、緊急連絡先で対応可能な場合もあり、親族以外を緊急連絡先とすることもできる場合があります。

例えば、一般社団法人高齢者住宅財団の提供する商品では、月額家賃の35%の一括払いで2年間保証が受けられます。民間保証会社の場合では、一般的に、初年度に月額家賃の30~100%、次年度以降に1万円等が保証料となります。

補償内容及び保証料は商品によって異なりますのでご注意ください。



適正な業務を行う家賃債務保証会社については、国土交通省の「家賃債務保証業者登録制度」があり、登録された情報は、国土交通省のホームページで確認ができます。

家賃債務保証業者登録制度

検索



外国語対応が可能な家賃債務保証会社はこちらから確認できます。

家賃債務保証業者 言語対応

検索



各業界団体及び高齢者住宅財団のホームページで、加盟会社やそれぞれの保証制度の情報について調べることができます。



一般財団法人 高齢者住宅財団

検索



一般社団法人 全国賃貸保証業協会 (LICC)

検索



家賃債務保証事業者協議会 ※

検索

※公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 (JPM) の内部組織です。



一般社団法人 賃貸保証機構 (LGO)

検索

## 入居者向け支援制度

### 身元保証人確保対策事業

児童養護施設や婦人保護施設などに入所中または退所した子どもや女性が住宅を賃借する際に親等による保証人が得られにくく、賃借が困難になる場合があります。そのため、施設長等が保証人となった場合、保証人に損害賠償や債務弁済の義務が生じたときに、賠償額のうち一定額を支払うものです。

これによって、施設長等が保証人を引き受ける場合の負担感を軽減し、必要な場合に保証人を引き受けやすくすることによって保証人を確保し、もって施設等を利用または退所した子ども等の社会的自立の促進に寄与することを目的としています。



# 住宅確保の課題と対応策

## 2 家賃の支払い能力・家賃滞納が不安

- 長期入院により家賃の振り込みが遅れてしまう
- 離職などにより収入が減った
- 生活費が不足し家賃が払えない



オーナーにとって家賃滞納に対する不安は、要配慮者の方々と賃貸借契約を結ぶことを難しくしています。



### 対応策

家賃集金に管理業者を利用する、家賃の口座引落を利用するなど、家賃の集金を安定化することも考えられます。

家賃滞納は入居者の「SOSサイン」です。家賃滞納が起こったら、早めに声をかけましょう。

入居者の家賃滞納が起きるなど、入居者に経済的な困窮状態がうかがわれる場合には、支援制度の活用も考えられます。本人や関係者にご紹介ください。

## 入居者向け支援制度

### 01 住宅扶助費の代理納付制度

賃貸住宅に入居する生活保護受給者に対しては、家賃相当額の住宅扶助費、共益費相当額を含む生活扶助費の支給があります。これらの住宅扶助費等は、原則として、受給者本人に給付されますが、福祉事務所の判断によって、住宅扶助費を直接大家さんなどに支払う代理納付制度が活用できます。

また、令和2年4月1日の厚生労働省通知により、家賃を滞納している者、もしくはセーフティネット住宅に新たに入居する生活保護受給者については原則代理納付を適用することとされました。お住まいの地域ごとの問い合わせ先は岐阜県のホームページに掲載されています。

岐阜県トップ>子ども・女性・医療・福祉>地域福祉・その他>  
生活保護>生活保護について





## 02 金銭管理サービス（日常生活自立支援事業）

認知症高齢者、知的障がい者、精神障がい者の方の場合、生活に必要なお金の出し入れに困ることが考えられます。そのような方は、地域で安心して生活できるよう、相談や金銭管理サービスを活用できます。

岐阜県社会福祉協議会のホームページから、お住まいの地域の日常生活自立支援事業の相談窓口を確認できます。

日常生活自立支援事業 岐阜県

検索



## 03 生活福祉資金貸付制度

低所得世帯、障がい者世帯、または高齢者世帯に対する、低利又は無利子による資金の貸付けと民生委員及び社会福祉協議会による必要な相談支援を行う貸付制度です。その経済的自立や生活意欲の助長、在宅福祉や社会参加の促進を図り、安定した生活を送れるよう支援することを目的としています。

なお、貸付に際しては、必要に応じて、岐阜県社会福祉協議会や市町村社会福祉協議会、自立相談支援機関等の関係機関から、貸付後の継続的な支援を行う場合があります。

問い合わせは岐阜県社会福祉協議会のホームページより、お住まいの地域の市町村社会福祉協議会をご確認ください。

市町村社協 岐阜県

検索



## 04 住居確保給付金（生活困窮者自立支援制度）

離職等により住居を失うおそれの高い方で、一定の要件（資産や収入など）を満たしている場合に、一定期間、家賃相当額（上限あり・共益費は除く）を支給する制度です。支給される給付金は、各担当部署から直接、大家さん等へ支払われます。

生活困窮者自立相談支援窓口にご相談ください。岐阜県のホームページにおいて地域の窓口を確認できます。

岐阜県トップ>子ども・女性・医療・福祉>地域福祉・その他>  
生活困窮者自立支援>生活困窮者自立相談支援の窓口について



# 住宅確保の課題と対応策

## 3 バリアフリーに対応していない



- 段差につまづき部屋内で転倒しやすい
- 手すりがないと体を支えるのが難しい
- 膝が悪く和式便所が使えない

今後、単身高齢者の方の増加が見込まれる中、バリアフリー化された住宅の需要が高まることが予想されます。



### 対応策

バリアフリー改修には、以下のようなものが考えられます。

- ・ 段差の解消
- ・ 手すりの設置
- ・ 引き戸などへの扉の取替え
- ・ 洋式便器などへの便所の改良
- ・ 床材を滑りにくい仕上材へ改良

オーナーに対する改修費補助や融資、オーナーが同意することで入居者に住宅改修費が支給される制度もあります。

### 01 賃貸住宅 リフォーム融資

独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）による、セーフティネット住宅として登録した住宅に対する改良資金融資があります。

対象工事など、リフォーム融資制度の詳細については、JHFのホームページでご確認ください。

### 02 住宅確保要配慮者専用 賃貸住宅改修事業

セーフティネット住宅として登録した住宅で、住宅確保要配慮者向け専用住宅としての管理期間が10年以上等の条件を満たす場合、改修費等を補助する事業です。

補助対象工事や補助事業の募集時期、手続きの詳細は、国土交通省のホームページから補助金の募集ページをご確認ください。

## 入居者向け支援制度

### 介護保険制度

要介護認定を受けている方を対象に、手すりの取り付けや段差解消などの小規模な住宅改修を行う場合に、20万円を上限に費用の一部が支給される制度があります。賃貸住宅でも支給対象となりますが、オーナーの同意が必要ですので、入居者と原状回復に関する条件等について、工事前によく話し合い対応しましょう。お住まいの市町村介護保険担当課にお問い合わせください。



# 住宅確保の課題と対応策

## 4 外国人の方の入居に不安

- ゴミ出しのルールが守られない
  - 共用部に私物が置かれている
  - 契約者以外の方が住んでいる
- ゴミ出しや共用部の利用といった生活様式の違いによるトラブルに対する不安が、外国人の方を受け入れることを難しくしています。



### 対応策

外国人の方は文化や生活様式の違いなどから、日本の生活ルールやマナーを知らない場合もあります。また、礼金や連帯保証人など、日本の賃貸契約に係る事項や習慣に馴染みがない方もいます。次のようなものを利用し、契約時に特に丁寧に説明し、理解を求めておくことが有効です。

#### 01 入居のしおり

近隣トラブルを未然に防ぐために生活ルールなどをまとめた入居のしおりを作成し、説明しておくことが有効です。無断転貸を禁止する理由を説明し、契約解除事由になることを伝えておくことも重要です。

#### 02 ゴミ出しルールブック

市町村が発行するルールブックを利用してゴミ出しのルールを説明することが有効です。ゴミの出し方を多言語化している自治体もあります。

#### 03 外国人向けのガイドブック

【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」等の見本を掲載しています。

【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外国人が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しています。

外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について

検索



## 入居者向け支援制度

### 外国語対応相談窓口

日常生活や行政手続き、労働など、外国人からの各種相談を外国語で受けられる窓口等もあります。岐阜県国際交流センターのホームページでは、岐阜県内の外国語で対応する相談窓口を掲載しています。

外国語で対応する相談窓口

検索



## 住宅確保の課題と対応策

### 5 障がいのある方の入居に不安／認知症等意思の疎通が困難になるのが不安



- 契約手続きや金銭管理が難しい
- どんな障がいかわからない
- トラブルがあったとき、どう対応したらよいかわからない

要配慮者のなかでも、特に、高齢者世帯や障がい者世帯の入居者に関しては、認知症や判断能力の低下により、自己判断による契約や金銭管理ができなくなる等の不安があります。

また、日常生活におけるほかの入居者や近隣住民とのトラブルや、住宅の使用方法に対する不安があるため、入居が難しい場合があります。



#### 対応策

障がいのある方や認知症の方には権利擁護に関する各種サービスがあり、成年後見人やケアマネジャー、相談員といった支援者がいる場合があります。

入居に当たっては、障がいの種類や特性等について関係者が十分に理解できるようなヒアリングの機会を設けることが重要です。また、入居中には支援者が間に立って生活支援を行うことで、日常生活のトラブルを防ぐことができます。

#### 入居者情報シート

事前に親族や関係者などの連絡先を把握しておきましょう。P.17の入居者情報シートを活用しましょう。

さらに、高齢者の方で介護保険サービスを利用している場合や、障がいのある方で障がい福祉サービスなどを利用している場合には、担当のケアマネジャー、相談員がいます。こうした支援者は、入居者の健康状態や生活状態を定期的に把握していますので、事前にこれらの関係者の連絡先等を把握しておくことも有効です。



## 入居者向け支援制度

### 01 成年後見制度

認知症や知的障がい、精神障がいなどにより判断能力が十分でない方に対し、法的な権限を与えられた成年後見人等が、本人に代わって適切な財産管理や福祉サービスの利用契約などを行うことで、その方の生活を支援する制度です。要配慮者の中には、「成年後見人」や「保佐人」、「補助人」といった人がついている場合があります。そういったときは、より安心して入居してもらえる場合もあります。

《問い合わせ先》

- 岐阜家庭裁判所又は最寄りの家庭裁判所支部・出張所
- 公益社団法人 成年後見センター・リーガルサポート 岐阜県支部  
(岐阜県司法書士会館内) TEL:058-259-7118
- 一般社団法人岐阜県社会福祉士会 権利擁護センターぱあとなな岐阜 TEL:058-277-7216

### 02 金銭管理サービス（日常生活自立支援事業）

認知症高齢者、知的障がい者、精神障がい者の方が、日常的な金銭管理の支援を受けることができます。P.7をご確認ください。

### 03 障がい福祉サービス

自立した日常生活ができるよう、調理・清掃・金銭管理等の自立訓練や就業訓練を受けることができます。精神障がいなどの病状等が懸念される場合でも、障がい者の方が地域での快適で安定した日常生活を送るため、看護師や精神保健福祉士などの有資格者による訪問看護サービスがあります。

また、単身等で生活する障がい者に対して常に連絡がとれる体制を確保し、緊急に支援が必要な事態が生じた際に、緊急訪問や相談などの必要な支援を行う、「地域定着支援事業」があります。

お住まいの市福祉事務所又は町村福祉関係課へご相談ください。

### 04 介護保険サービス

要介護・要支援認定を受けた方は、ホームヘルパーが居宅を訪問し、身体介護や生活援助を行う訪問介護や、デイサービスセンターで日常生活上の支援や機能訓練を受ける通所介護などのサービスが提供されます。

要介護認定で「非該当（自立）」と判定された方や地域のすべての高齢者の方にも、これからも元気で暮らすために、市町村が様々なサービスを提供しています。お住まいの市町村介護保険担当課にお問い合わせください。



# 住宅確保の課題と対応策

## 6 日頃と様子が違う、安否が心配



- 何度も同じことを聞いてくる
- 子供のことで悩んでいるようだ



### 対応策

入居者の様子がいつもと違う、長期不在や安否が気がかりな場合には、親族や関係者などに連絡して対応をお願いしてください。

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。入居者の許可がなければ、終身建物賃貸借制度 (P.16) を活用していないかぎり、原則として室内へ入居することはできません。住居侵入等の違法行為となる可能性もあるため、必ず警察の立会いのもと行いましょう。

## 入居者向け支援制度

### 01 各種相談窓口

#### 地域包括支援センター

保健師・社会福祉士・主任ケアマネジャーなどが中心となって、介護予防に関するマネジメントをはじめとする高齢者への総合的な支援を行います。お住まいの地域の地域包括支援センターは、県のホームページから確認できます。

岐阜県トップ>  
子ども・女性・医療・福祉>  
地域福祉・その他>  
生活困窮者自立支援>  
生活困窮者自立相談支援の  
窓口について



#### 子ども相談センター

岐阜県の児童相談所で、悩みを持っているお子さん自身、家族、地域の方から18歳未満のお子さんについてのあらゆる相談に応じます。県のホームページからお住まいの地域の子ども相談センターを確認できます。

岐阜県トップ>  
子ども・女性・医療・福祉>  
結婚・出産・子育て・女性>  
児童福祉>  
いつでも相談に応じます



#### 岐阜県在住外国人相談センター

岐阜県国際交流センターの相談窓口で、在住外国人の方の日常生活での困りごと（税金、住まい、教育、福祉、等）を外国語で相談できます。

英語、中国語、ポルトガル語、タガログ語、ベトナム語は、相談員を配置しています。この他、9言語（韓国語、タイ語、インドネシア語、クメール語、ネパール語、ミャンマー語、スペイン語、マレー語、モンゴル語）も外部コールセンターを介して相談を行っています。TEL:058-263-8066



#### 市福祉事務所、町村福祉担当課

身体障がい者や知的障がい者の方に対する相談や支援サービスは、居住地の市福祉事務所又は町村福祉担当課で行っています。お住まいの市町村役場にお問い合わせください。





- お風呂に入っていない様子だ
- 居室にゴミが溜まっている
- 新聞や郵便物がたまっており、しばらく顔を見ない
- 夜になっても電気がつかない日が続いている

### 01 入居者情報シート

事前に親族や関係者などの連絡先を把握しておきましょう。P.17をご確認ください。

### 02 事前連絡

長期不在となるときは、オーナーなどに事前に連絡するよう、契約書や文書を交わしておくことも有効です。

### 03 支援機関への相談を薦める

入居者の健康状態が心配な場合や、入居者が悩んでいる様子であれば、早めに行政や支援機関などに相談するよう、本人や家族に働きかけることも選択肢のひとつです。



### 02 安否確認サービス

緊急時に備えて、安否確認や緊急時の対応に関する市町村や民間のサービスの利用も考えられます。市町村によっては「安否確認」や「緊急時の対応」について、「緊急通報機器の貸出」や「見守りのため の配食サービス」等の福祉サービスを行っている場合があります。

民間事業者では電話による安否確認や宅配事業者による訪問確認、センサーを設置したガスメーターや電気ポットの使用状況による安否確認、専用端末による緊急時の通報システム等を提供しています。

入居者が介護保険サービスの公的制度を受けている場合は、担当のケアマネジャーによるモニタリングや、訪問介護・通所介護等の介護サービスの利用によって安否確認が行えます。

#### 生活困窮者自立相談支援窓口

生活のこと、仕事のこと、家計や住まいなど、様々な悩みや困りごとを抱えた方（生活保護受給中の方は除く）の相談窓口で、各市及び県（町村部）から委託を受けた民間の社会福祉法人等が運営する公的な機関です。

生活困窮に関する相談を広く受け付け、一人ひとりの悩みや課題に寄り添いながら、解決に向けて就労や家計などのサポートを行います。また、センターで対応できない課題については適切な機関につなぎます。岐阜県のホームページにおいて、お住まいの地域の窓口を確認できます。

岐阜県トップ>子ども・女性・医療・福祉 >地域福祉・その他>生活困窮者自立支援>生活困窮者自立相談支援の窓口について



# 住宅確保の課題と対応策

## 7 入居者が亡くなってしまったら

要配慮者のなかでも、特に、高齢者世帯等の入居者に対しては、事故、病気や死亡の不安があります。



### 対応策

入居者の安否確認が取れない場合は、緊急連絡先等とともに警察の立会いの下での入室が望めます。

万が一、亡くなられていた場合には、警察へ緊急通報を行きましょう。また、契約時に確認した関係者にも連絡します。身寄りのない入居者の場合は、自治体のご遺体を引き取り、埋葬や火葬を行うこととされていますので、市町村へご連絡ください。

残置物については、入居の契約においてその処理に関する条項を設けておくことが考えられます。相続人のいない残置物の取扱い等については、弁護士、司法書士、行政書士等にご相談ください。

入居者の死亡事故に備えた制度を活用することが考えられます。また、残された家財・残置物の整理、葬儀のサポート等を行う民間サービスもあります。

### 01 定期建物賃貸借

普通建物賃貸借契約では、正当の事由がない限り賃貸人からの更新拒絶はできませんが、定期建物賃貸借契約の場合は、契約で定めた期間が満了することによって、更新されることなく確定的に契約が終了する借地借家法に基づく制度です。

入居者が亡くなった時に、直ちに契約が終了することにはなりません。所要の手続きを経て、契約で定めた期間が満了することで、相続人がいた場合でも確定的に契約が終了することとなります。オーナーと入居者が合意すれば、再契約は可能です。

### 02 終身建物賃貸借制度

この制度を活用することにより、賃借人（入居者）の死亡によって確定的に契約が終了するため、居室内への立ち入りが可能となります。

終身建物賃貸借を利用する場合の標準的な契約書に位置付けられた「残置物の引取り等」に係る条項を契約書に含めておくことにより残置物の処理が円滑に行える可能性があります。この事業の活用には、県（岐阜市の物件については岐阜市）の認可が必要です。

終身建物賃貸借制度 岐阜県

検索





### 03 死亡事故に備えた保険の活用

原状回復費用、空室発生による家主の損失に対する保険商品があります。また、家賃債務保証のなかには、原状回復費用等の保証を含むものがあります。なお、損害保険等による補償内容は商品により異なりますのでご注意ください。

家財保険の情報については、業界団体の各ホームページで、加盟会社の情報が確認できます。

一般社団法人日本少額短期保険協会 会員一覧 [検索](#)



一般社団法人日本損害保険協会 会員会社へのリンク [検索](#)



#### 孤独死保険の例

##### 《入居者が加入する保険》

家財保険、残置物処理費用、原状回復費用の補償

##### 《オーナーが加入する保険》

原状回復費用、遺品整理費用、死亡事故発生後の一定期間の空室分家賃、値引き期間の差額家賃の補償

入居者の死亡時に限らず、賃貸物件からの退去時にはトラブルが発生しやすいものです。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。2020年4月1日に施行された民法改正により、敷金や原状回復等の規定が明文化されました。

入居者の使用状況や、原状回復費用の回収が心配な場合は、「家賃債務保証制度」を利用する方法もあります。

なお、家賃債務保証会社を利用した原状回復費用の保証については、ガイドライン等に基づき明確に査定されることとなりますので、確認が必要です。



# 入居者情報シート

入居中や退去時には様々なことが起こる可能性があります。

入居者の親族のほか、利用している医療・福祉制度の公的サービスや、支援を受けている団体などの関係者情報、見守り体制や福祉サービス等の利用状況を事前に情報共有しておくために、入居者情報シートを活用することで、オーナーの方と入居者の両方が安心できます。

## 目的・使用方法

「入居者情報シート」は、必要な手続きをスムーズに進めるために、オーナーの方や不動産事業者の方が事前に把握しておくことが望ましい情報を、ご本人に記入していただくものです。

入居申込書の補助シートや契約時の添付書類として、ご活用ください。

長期入院や万が一亡くなられた場合など、「障がいのある方の入居に不安／認知症等意思の疎通が困難になるのが不安」(P.11)や「日頃と様子が違う、安否が心配」(P.13)で想定されるシーンでの利用が考えられます。

不動産事業者の方にとっては、これを活用することで、オーナーに入居希望者の諸情報を伝えることができます。

入居者情報シート			
		作成日	年 月 日
		更新日	年 月 日
<b>【基本情報】</b>			
入居者	ふりがな		外国人の場合
	氏名		国籍：( ) 言語：( ) 対応可能な言語：( )
	入居物件 (住所)	( )	
<b>【連絡先情報】</b>			
①	氏名		電話番号
	住所		間柄 <input type="checkbox"/> 連帯保証人 <input type="checkbox"/> 緊急連絡先 <input type="checkbox"/> 親族( ) <input type="checkbox"/> その他( )
②	氏名		電話番号
	住所		間柄 <input type="checkbox"/> 連帯保証人 <input type="checkbox"/> 緊急連絡先 <input type="checkbox"/> 親族( ) <input type="checkbox"/> その他( )
③	氏名		電話番号
	住所		間柄 <input type="checkbox"/> 連帯保証人 <input type="checkbox"/> 緊急連絡先 <input type="checkbox"/> 親族( ) <input type="checkbox"/> その他( )
<small>*かかりつけ医やケアマネジャー、相談支援専門員、ケースワーカーなどを記入いただくと、様々な場面で有効です。</small>			
<b>【医療・福祉・支援団体等に関する情報】</b>			
医療機関*	名称		
	電話番号	住所	
医療機関*	名称		
	電話番号	住所	
介護保険・障害福祉サービス情報*	事業所名		
	電話番号	担当者名	
介護保険・障害福祉サービス情報*	事業所名		
	電話番号	担当者名	
介護保険・障害福祉サービス情報*	事業所名		
	電話番号	担当者名	
その他*	実施機関名	サービス内容	
	行政サービス 電話番号	担当者名	

岐阜県居住支援協議会 2020年12月時点 1/2



## 注意事項

- 入居者情報シートへの記入は任意です。住宅確保要配慮者は非常に弱い立場であることを念頭に、なぜその情報が必要なのかを説明し、同意を得て、十分な配慮のもと聞き取りをしてください。
- 個人データの管理、利用、第三者への提供について、適切な対応をお願いします。

## 入手方法

岐阜県では、このような情報共有を推奨しています。

「入居者情報シート」の様式は、県のホームページからダウンロードできます。

岐阜県トップ>くらし・防災・環境>住宅>住まいの情報>岐阜県居住支援協議会

岐阜県居住支援協議会

検索



その他 支援機関・団体	名称		支援内容	
	電話番号		担当者名	
その他 支援機関・団体	名称		支援内容	
	電話番号		担当者名	

【見守り体制など】

見守り体制							利用サービス	電話番号	担当者名
月	火	水	木	金	土	日			

その他の配慮事項

【同意欄】

記入された個人情報等について、入居者本人の居住支援を実施する目的の範囲で、下記の者の間で使用・共有・管理されることに同意いただける場合は、以下の本人署名欄に署名（本人が署名できない場合、括弧内に代筆者氏名及び間柄の記載）をお願いいたします。

本人署名欄 ( ) 代筆

記

事業者名<sup>※</sup> \_\_\_\_\_

事業者名<sup>※</sup> \_\_\_\_\_

※物件のオーナーや取扱不動産事業者等、情報を共有する方

岐阜県居住支援協議会 2020年12月時点 2/2



# 岐阜県居住支援協議会

《事務局》岐阜県都市建築部住宅課  
岐阜県岐阜市藪田南2-1-1 TEL 058-272-1111(内線3629)