

宅建業者・管理業者向け

# 高齢者の賃貸住宅への入居支援ガイドブック

仲介・契約編

仲介は、管理は、その時どうする

超  
高齢社会が  
来る



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(公社)全国宅地建物取引業保証協会

# 超高齢社会に備え、



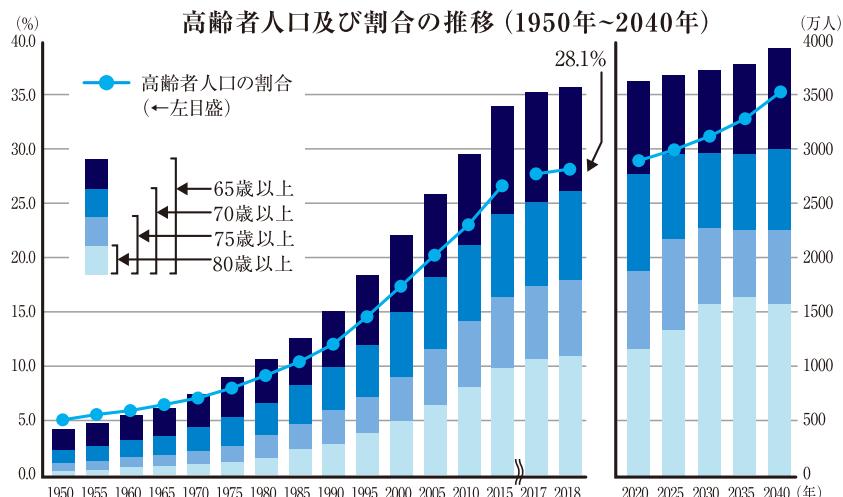
## 高齢者が民間賃貸住宅に入居する際の課題と対処法を考える。

### 3人に1人が高齢者に？ 超高齢社会がやってくる！

日本は世界に類を見ない超高齢社会を迎えてます。総務省の統計によると、2015年時点の65歳以上の人口は3,388万人で総人口の26.7%です。2040年には総人口の35.3%、3人に1人が高齢者という社会になると推計されています。

特に今後は、都市部における高齢者人口、なかでも単身高齢者人口の増加率が地方より高くなり、高齢者の問題は都市部の問題になってきます。

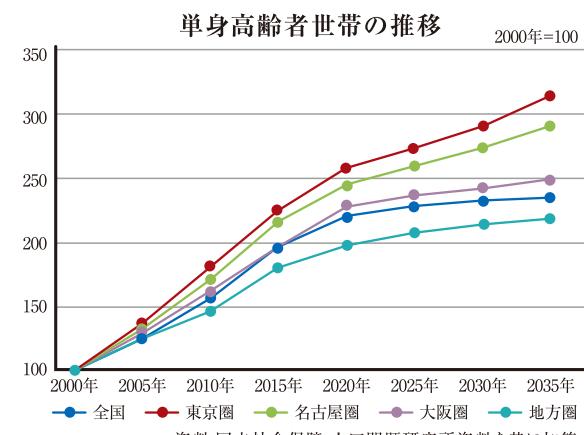
資料:1950年～2015年は「国勢調査」、2017年及び2018年は「人口推計」  
2020年以降は「日本の将来推計人口(平成29年推計)」出生(中位)  
死亡(中位)推計(国立社会保障・人口問題研究所)から作成



### 賃貸における高齢者の問題とは

賃貸における高齢者の問題として、大家、管理業者ともに挙げているのが、入居時における「保証人」の確保と、入居中の「孤独死」や「意思能力の喪失」という点です。それにより、物件の資産価値が毀損することを恐れ、民間賃貸住宅において高齢者が受け入れられていない現実があります。

一方で、そのようなリスクを軽減するために、国や地方自治体などによる法整備や、民間でも保険や見守りサービスの提供が進み、高齢者の入居の受け入れがしやすい環境が整備されつつあるといえます。



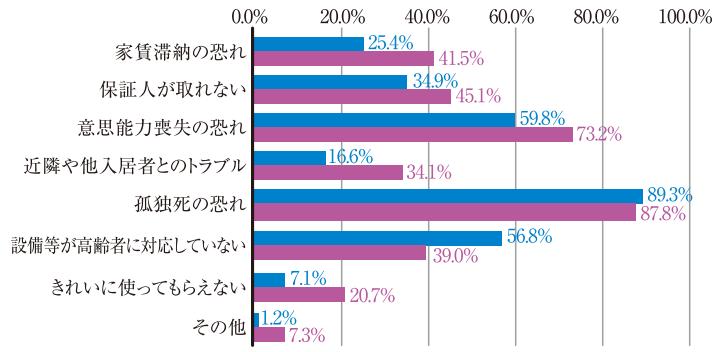
資料:国立社会保障・人口問題研究所資料を基に加筆

### 入居受け入れ時だけの問題ではありません。 「現在の入居者」も、いつか必ず高齢者に……。

契約時点では就業していて家賃支払い能力もあり、健康状態も良好な入居者でも、10年、20年と入居期間が経つにつれ、いつか必ず「高齢者」になります。その意味で、「うちは高齢者の受け入れはしていないので関係ない」と思っていても、いざれはどの不動産会社も大家も直面する問題になるのです。

いつか来るその時までに、今からでも備えられることがあるはずです。

そして、入居者の高齢化による諸問題への備えの先にあるのが、これから高齢者の入居受け入れです。



■ 不動産業者が大家の立場になって考えた場合のリスク(N=169) ■ 不動産業者のリスク(N=82)

資料:全宅連「高齢者の入居斡旋の現状に関するアンケート調査」

# 高齢者の入居受け入れがビジネスの機会に

高齢者の入居受け入れは、リスクしかないビジネスなのでしょうか？先に見たとおり、高齢者は顧客層として大きなボリュームがあり、先行して開拓すればブルーオーシャン（競争相手のいない未開拓市場）の魅力的な市場であると考えられます。

しかも、一口に「高齢者」といってもその内容は様々です。

図表1は、65歳以上の高齢者の仲介を専門に行っている宅建業者が調査した顧客プロフィールです。これによると、家賃は比較的高額の方も多く、半数以上で保証人がおり、長期間入居するという傾向が見られます。

また、部屋に対するニーズをみると、通常では決まりにくい築古などの物件でも抵抗がなく、1階の部屋も好まれる傾向がうかがわれます（図表2）。

すなわち、高齢者が借主となる場合、特有のリスクの管理ができれば優良顧客になるのです。仲介にても管理にしても、ビジネス機会と捉えて積極的に高齢者の入居受け入れに取り組んでみてはどうでしょうか。



図表1 民間賃貸住宅顧客プロフィール

家賃	●6~8万円:50% ●10万円以上:20% ●5万円以下:30%
保証人	●あり:60% ●なし:40%
平均入居期間	●6年以上:64% ●4~6年:25%

資料:株R65

図表2 高齢者の部屋に対するニーズ

要素	コメント
駅（バス便）からの距離	病院や市区町村役所などへ行くバスの停留所が近ければ、駅から遠くても抵抗が少ない
築年数が古い	間取りがよかつたり広い部屋であれば築年数は気にならない
1階	階段が辛い場合が多く、1階が好まれる

資料:株R65

## 高齢者の入居受け入れを円滑に行う方法とは

このガイドブックでは、一般の入居者とほぼ同程度の高齢者の入居受け入れを円滑に行うための方法と、入居中に起こり得る問題に関する回避策、及びその対処法を、既に高齢者の入居受け入れを行っている、全国の会員事業者の知見や事例を参考にしてまとめました。

そこで、高齢者の入居斡旋をする上で注意すべき点について、入居受け入れ時（仲介）から入居期間中、そして契約終了までの各項目についてそれぞれ記載をしました。ぜひ、必要なシーンごとにご利用ください。

なお、入居期間中及び契約終了については本書では簡単に触れ、詳細な内容は今後続編で説明する予定です。

### 実は基本対応に+aするだけ

高齢者対応といっても、実は特別なことはあまりありません。一般的な入居者に通常行っている基本的な対応に「+a」するだけです。その+aも、現在すでにある諸制度やサービスを組み合わせたり、ちょっとした工夫や気遣いをするだけで実現することばかりです。



# 受付・物件確認をするとき



ポイント

大事なこと!

## 大家・管理業者に年齢だけで判断させないために、 有用な情報を聞き取り、伝える

- 年齢や外見など、「高齢者」というだけで判断しようとしていませんか? 「高齢者」ではなく、「その人」に焦点をあて、その人の中身を詳しく知るようにしましょう。
- ヒアリングの際には、大家さんに安心してもらうための材料を収集するというスタンスで臨むようにしましょう。
- 本人の了解のもとでのヒアリングが大前提です。プライバシーの確保や差別につながらないように気をつけて、+αの項目を聞くようにしましょう。

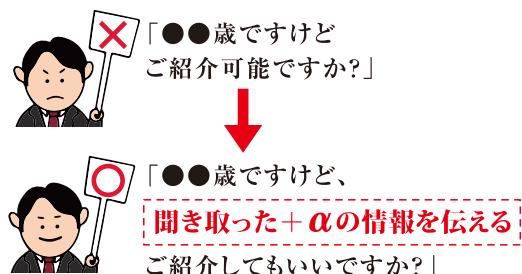
### 聞き取りしておきたい「+α」の項目

項目	確認するポイント	聞き方の例
部屋探しの理由	●引っ越しの動機を聞くことは、健康状態や家族の様子を聞き出す手掛かりになります。	「今のお住まいについて教えてください」「今回、家を探しているのはどのような理由ですか?」
健康状態	●日常生活の過ごし方など年齢だけでは判断できない項目を確認します。 ●通院中の場合は病院や病名などを確認します。	「(最寄り駅から)歩いてお見えになられたのですか?」「車の運転や日常の買物は、ご自身でなさいますか?」「定期的に通っている病院はありますか?」「定期的に運動する機会はありますか?」
収入 (給与、年金、貯蓄、生活保護など)	●生活保護の家賃扶助がある、子どもが負担している、年金のみなど、家賃支払い能力を判断するための原資を確認します。 ●現役時代どのような職種についていたかがわかれれば年金額が類推できます。	「家賃をお支払いになる収入源を教えていただけますか?」「(年金の場合)以前はどのようなお仕事をされていましたか?」
社会とのつながり	●孤独死の発生は社会とのつながりに起因するため、身内との関係、趣味や習い事、友人や近所付き合いの様子を確認します。 ●会話の中で、ほかの住人や地域との関係が構築できるかどうかを判断します。	「お身内はお近くにいらっしゃいますか?」「お身内やご友人とは定期的に会ったり、電話をしていますか?」「普段運動などをされていますか?」「通われている趣味の会、行きつけのお店などはありますか?」

### 物件確認時の大家や管理業者への伝え方の例

単純に入居希望者の年齢を伝えるのではなく、+αの情報を加えることで、優良な顧客になる可能性があることを伝え、次につなげるよう努めましょう。

元付け(管理業者)に伝える場合、客付会社が年齢だけを伝えてきたときには、年齢以外の+αの情報を聞き出すようにしましょう。



### 参考 対応事例《受付～申込編》

引用:2018年12月実施・住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査  
「高齢者世帯が民間賃貸住宅に居住したことによって起きたトラブルやその対応」ほか(一部改変)

何かあった際にすぐ対応できる近親者が近くにいる方のみをOKとしていたため、火災、病気、ケガ、設備誤使用による故障など、全て近親者に対応してもらった。(長野県)

賃料の保全のため賃貸人に前家賃を何か月分か支払った。バリアフリー用の手すりなどを設けてあげた。(東京都)

賃料の安い物件ではバリアフリーや手すりなどが少なく、本来であれば居住が難しかったが、福祉サービスと組み合わせて提案することでクリアできた。(兵庫県)

特にトラブルはないが、入居の条件として近隣に親族が居住し、週に1~2回は様子を見ることを約束してもらっている。(北海道)

・参考 ヒアリングシート《例》

基本事項

(ふりがな) お名前	()	生年月日	大正・昭和 年 月 日
		性別	男 · 女
連絡方法	固定電話	携帯電話	
	携帯メール	PCメール	
収入資料の確認	給与収入 · 国民年金 · 厚生年金 · 企業年金 · 障害年金 · 生活保護		
必要書類の確認	運転免許証 · パスポート · 住民票 · 年金振込通知書 · 年金額改定通知書 · 源泉徴収票(年金総額)		
メモ欄			

お部屋の希望条件

家賃の予算	円	間取り	1R · 1K · 2K · 2DK その他( )
沿線・最寄駅		駅(バス停)まで	徒歩 分
建物種別	アパート · マンション · 貸家	賃貸部分	1階 · 2階以上
		エレベーター	有 · 無
入居予定者	本人 · 本人以外の方(氏名・続柄・性別・生年月日)		
メモ欄			

+α項目

項目	確認例	メモ欄
お部屋探しの理由	「今のお住まいについて教えてください」	
健康状態	「お加減が悪いところはありますか?」「定期的に通っている病院はありますか?」「定期的に運動をする機会はありますか?」	
収入 (給与、年金、貯蓄、 生活保護など)	「家賃をお支払いになる収入源を教えていただけますか?」 (年金の場合)以前の仕事	
社会とのつながり	「お身内はお近くにいらっしゃいますか?」「通われている趣味の会、行きつけのお店などはありますか?」	

資料:有MYJホーム「相談シート」を基に加筆

注意

障害者差別解消法では、障がいを理由とする差別を解消するための措置として民間事業者に対して、「差別的取扱いの禁止」と「合理的配慮の提供」を課しています。充分にご配慮いただき、差別的な取扱いになっていないか注意しましょう。



ポイント

\大事なこと / 本人と面談することにより、人間関係を把握する

- 入居審査にあたって、仲介会社または管理業者は、**入居者本人と必ず直接面談することが大切です。**面談することにより入居者の人柄に触れ、入居者の人間関係を把握することで、入居後の管理業務がスムーズにできる場合が多くあります。

- 面談時には**入居者情報シートを活用し**、生活上または緊急時の連絡先を把握するとともに、見守りについて記入する欄などを活用し、入居者が必要とするサービスや商品を組み合わせて**安心できる見守り体制を構築**しましょう。

\大事なこと / 連帯保証人の確保

- 連帯保証人を確保することにより、金銭的な問題だけでなく、緊急時や契約終了時の対応への協力を求めることができ、その後の問題の解決につながることがあります。

- 連帯保証人がいない場合でも、別の手段を組み合わせて解決できる方法が考えられます。あきらめないようにしましょう。

## 入居審査のために確認する必要がある情報例

- 連帯保証人や緊急連絡先、定期的に通っている病院、参加しているサークルや友人等の情報
- 介護保険や見守りサービス等、入居審査の時点で受けている支援やサービスの有無
- 健康状態や家賃支払い能力等に関する不安や悩みの有無



## こんなことが起きたら

## ■ 連帯保証人がいない場合

家賃債務保証の利用には審査があり、利用にあたっては連帯保証人が必要な場合もあります。しかし、家賃保証会社や大家・管理業者によっては、連帯保証人ではなく、緊急連絡先で対応可能な場合もありますので、事前に確認してください。

連帯保証人を必要としない保証会社もありますし、家賃保証商品には、原状回復費が一部担保できるものや、残存家財の撤去費用などが含まれるものがあります。家賃保証会社や保証の商品選択によって、連帯保証人を不要とする方法があります。

一定期間の家賃前払いや家賃の一部増額・積立(退去までは、万が一の場合の対処費用として、大家さんが積み立てる)、定期借家契約を利用することによって、さらにリスクを低減することができます。

高齢者住宅財団  
家賃債務保証制度

一般財団法人高齢者住宅財団の家賃債務保証制度は、連帯保証人の有無を問いません。財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結した賃貸住宅が対象となり、緊急連絡先は指定する必要がありますが、親族以外でも一定の要件を満たせば緊急連絡先に指定できます。

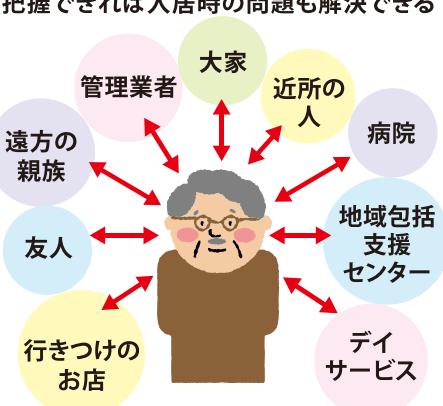
[http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent\\_guarantees/](http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/)



## ■ 連帯保証人はいるが、遠方の場合や支払い能力に心配がある場合

基本的には、家賃保証が利用できれば問題ない場合が多いと思われます。状況に応じて、保証範囲の広い商品を利用したり、家賃を一部増額・積立したり、定期借家制度の利用も検討しましょう。

本人の人間関係(ネットワーク)が把握できれば入居時の問題も解決できる



## ■ 近くに親族がいなかったり、身寄りがなく緊急連絡先がとれない場合

本人の社会とのつながり(サークル活動や行きつけのお店)の中で、友人がいればその方にお願いするように助言します。

- 緊急連絡先を代行するサービスを有償で行っているNPO法人などもありますので調べてみましょう。

## ■ 不安や悩みがある場合

不安や悩みの内容について具体的に確認し、紹介できるサービスや連携しているケアマネージャー等に、その内容等を説明します。

## ・参考

## 入居申込時に使用する入居者情報シート

## 入居者情報シート

年 月 日

更新

年 月 日

入居者 者の 基礎 情報	ふりがな			性別	男・女
	氏名				
	住所	号室			
	電話番号				
	生年月日				
	特記事項	タバコ(有・無) : 飲酒(有・無)			
		服用薬など			
	連帯保証人	氏名		TEL	
		住所			
緊急連絡先	氏名		TEL		
	住所				
相続人連絡先	氏名		TEL		
	住所				

## ■何かあった時にお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者			介護支援者	事業者名		
	種類	後見・保佐・補助・契約					
	担当者						
	TEL/FAX						
	住所/所在地	〒					
関係行政機関	行政機関名			医療機関など	名称		
	担当者						
	TEL						
	FAX						
	所在地	〒					
かかりつけ医	医療機関名				名称		
	担当医						
	TEL						
	FAX						
	所在地	〒					

## ■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者

資料:岡山県居住支援協議会作成「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」

岡山県居住支援協議会が作成しているこの入居情報シートは、入居申込みの段階で使用することを想定したものとなります。このシートの内容は重要な個人情報ですので、利用方法や情報を公開する場合(お部屋で異変が発生した場合等)や公開先(入居者の支援者や警察)など、十分に入居者の確認を取り、厳重に保管するようにしてください。



ポイント



## 大事なこと / 終の棲家となることを想定した契約

- 来店時や入居審査時に確認した情報について、**事実関係を確認することが望ましいです。**  
その際、個人の人権擁護や個人情報の取扱いについては十分に注意する必要があります。
- 入居中や契約終了時に発生する問題を念頭に置いて、**対処できる内容を契約書に盛り込む必要があります。**
- 契約方法を工夫したり、**住宅確保要配慮者等向けに提供されている制度やサービス等を紹介**したり、利用したりすることが考えられます。

## 契約を行う際の確認事項

- 連帯保証人や緊急連絡先、定期的に会われている方等に連絡が取れるかの確認
- 受けている支援(介護保険や見守りサービス等)の担当者等に連絡し、支援を受ける場所(訪問・通所等)や週間スケジュール等についての確認
- 入居条件や特約、当該物件で居住する上でのルールやマナー等についての確認
- 相続人の有無(死亡した場合、入居者の賃借権や残置物の所有権は相続人に継承されることを説明)

## 入居中の緊急時対応への備え

入居者が病気になったり認知症になった場合、慌てて対応をすると、時間も手間もかかります。それぞれの場合において、居室の保全や退去、原状回復、残存家財の撤去・保管について、あらかじめ確認したり、連帯保証人や緊急連絡先などと連絡を取ることについて話しておくことも大切でしょう。



## 参考 契約書への特約及び注意事項の例

体調が悪くなったら、無理をせず  
救急車を呼んでください。

【119番】



旅行や入院などで1週間以上留守  
をする場合は、大家さんもしくは管  
理業者さんに連絡してください。

連絡先TEL:○○○○

成年後見人制度などを利用するよ  
うになった場合は、1か月以内に申し  
出てください(後見人・保佐人・補助  
人の方から申出をしてください)。

安否確認の必要が生じた場合な  
どには、大家さん及び大家さんか  
ら依頼を受けた管理業者さんが、  
警察の立会いのもと入居者さん  
の許可を得ずに居室に入室します。

入居の際に聞きした連帯保証人  
や緊急連絡先、かかりつけの病院  
などの情報は定期的に更新します。  
情報提供には協力してください。

入居者さんの基本的な個人情報  
(住所・氏名・年齢)は、地域の民生  
委員などへ情報提供を行います。  
病気などの状況に応じて、必要に応  
じて個人情報を提供します。



ポイント

大事なこと

**異変や変化を早期発見できる仕組み作り**

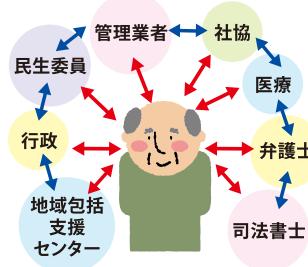
孤独死や認知症への対策のポイントは「早期発見」です。高齢者の状況・状態変化が見られた場合、専門家等の協力を得てネットワークで対策を講じることが重要です。



普通賃貸借契約の場合、契約更新のタイミングで入居者の状況を確認することに加えて、契約時に確認した連帯保証人、緊急連絡先に対して連絡先等の情報に変更がないかどうかについて確認することも重要です。

**「早期発見」のための見守り体制構築のポイント****ネットワーク体制**

入居者の見守り体制は、管理業者だけで取り組むものではありません。弁護士や司法書士、社会福祉協議会、地域包括支援センターなど、専門家とのネットワークで対応する必要があります。

**専門家とのネットワークで対応しましょう****安否確認・見守りサービス**

高齢の入居者の変化を素早く察知し、孤独死等があった場合に早期発見できる見守りサービスがあります。導入について大家さんと相談してみましょう。

**様々な見守りサービス例**民間  
自治体等

- 緊急通報装置の貸与
- 安否確認電話や訪問を定期的に行う
- 給食・配食サービスなど

**【人による見守り】**

- 警備会社、新聞配達、郵便局員の見守り
- 安否確認電話や訪問を定期的に行う

**【機器による見守り】**

- 電気、ガス、水道等の利用状況を活用
- 居室内のトイレなどにセンサーを設置
- インターネットに接続された電気機器の利用状況を活用

**参考 対応事例《入居期間中編》****新聞・郵便受けの工夫**

- 新聞がたまっていることがすぐにわかるような、底の深い新聞・郵便受けを設置する。
- 異変（前日の郵便物や新聞が残っていたり、溢れていたりする）に気付いた際に、すぐ連絡できるように、新聞・郵便受けに管理業者や連絡先をわかりやすく表示する。

**大家・管理業者による安否確認**

- （大家宅や管理業者事務所が入居者の住居の近隣にある場合）手渡しによる家賃徴収
- 連帯保証人や緊急連絡先に年賀状を出す

**住人相互による安否確認**

- 空スペース等を活用して入居者が集まるサロンや井戸端会議所等を設置
- （自然にお互いの安否確認を行う）仕組みを作る工夫

**入居者が自分自身で安否情報を発信**

- 住居のドアや窓の決まった場所に、曜日ごとに決まった色のハンカチや布きれを掲示
- マグネットシートを貼り付けたりすることによって、安否を発信

**入居中にこんなことが起きたら**

こんなことが起きたら	確認例	
状況・状態の変化が見られた場合	<input type="checkbox"/>	どのような福祉サービスがあるか → 地域包括支援センターや社会福祉協議会に相談します。
病気や事故で入院した場合	<input type="checkbox"/>	障害の兆候が見られる場合 → 市区町村の障害福祉窓口や相談支援事務所に相談します。
認知症になるなど意思の疎通が困難になった場合	<input type="checkbox"/>	連帯保証人や緊急連絡先と定期的に連絡をとったり、ケアマネージャーから報告をもらうなどして、入居者に変化があった場合に連絡が入るような体制、見守りサービスなどで異変を察知できる体制を取りましょう。
施設等へ入所する可能性がある場合	<input type="checkbox"/>	地域包括支援センターなどに連絡をし、症状や状況に応じた対応（ケアマネージャーや成年後見制度の利用）の相談をします。
行方不明になった場合	<input type="checkbox"/>	早めに連帯保証人や緊急連絡先と連絡を取り、対策を協議することで情報や認識を共有します。
死亡の可能性がある場合	<input type="checkbox"/>	介護保険サービスについては、市区町村の介護保険窓口や地域包括支援センターで相談できることを、入居者または連帯保証人などに紹介します。
	<input type="checkbox"/>	要介護度が上がった → 担当のケアマネージャーや連帯保証人と連携して対応します。
	<input type="checkbox"/>	施設への入所の場合 → 入居者を交えて賃貸借契約の解約、荷物等の処理の話し合いをします。
	<input type="checkbox"/>	連帯保証人や緊急連絡先に連絡し、警察に通報しましょう。 (親族がいなかったり、すぐわからない時は、大家や管理業者が捜索願いを出すことができます)
	<input type="checkbox"/>	安否確認する場合 → 緊急連絡先の人と警察立会いの下で入室します。
	<input type="checkbox"/>	入居者が動けない状態で発見 → 消防機関や警察に通報します。
	<input type="checkbox"/>	入居者が居室内で死亡の場合 → 警察へ緊急通報します。



様々な支援制度があります!

# 大家さんが“受け入れ”



大家さんの懸念

## 「孤独死で物件価値が低下するのが心配」

対応する制度	内 容
<b>家財保険</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 遺品整理費用や相続財産管理人の選任申立て費用等を補償する保険商品（「孤独死対応損害保険」等）を提供している損害保険会社等があります。</li> <li>● 残置物処理等の費用を工面したい場合、特定のニーズに対応し、長期の契約継続を前提としていない「少額短期保険」を活用することも想定されます。少額短期保険には入居者型と大家型の2種類があります。</li> </ul>

宅建ファミリー共済では、特殊清掃費用と、追加プランで遺品整理費用も補償する少額短期保険商品を取り扱っています。お客様にご紹介する際には代理店登録が必要となります。

詳しくは：株宅建ファミリー共済  
(電話：03-3234-1151)



<http://www.takken-fk.co.jp/>



大家さんの懸念

## 「認知症が心配」

対応する制度	内 容
<b>介護保険サービス</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 要介護（要支援）認定の申請を行うと、専門家による調査等を経て要介護（要支援）度が認定されます。その後、ケアプラン作成の手続きを行い、サービス事業者と契約を行うことでサービスが提供されます。</li> <li>● 申請は本人または家族が行うのですが、申請が困難な場合は代行申請もありますので、お困りの場合は市区町村の介護保険窓口や地域包括支援センターへ相談してみましょう。</li> </ul>



大家さんの懸念

## 「物件が高齢者向けではないので心配」

対応する制度	内 容
<b>住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度</b> <small>（新たな住宅セーフティネット法）</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 賃貸住宅の賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録することができる制度です。</li> <li>● 賃貸住宅を登録する際には、その規模、構造等について一定の基準に適合する必要がありますが、賃貸住宅を登録住宅とするための改修に対する支援措置等が用意されています（補助を受けた住宅は専用住宅化する必要があります）。</li> </ul>

詳しく述べ  
国土交通省ホームページ  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)

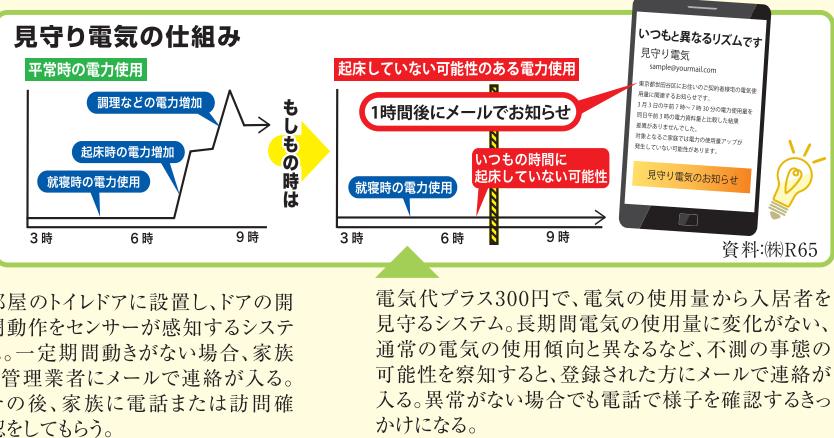
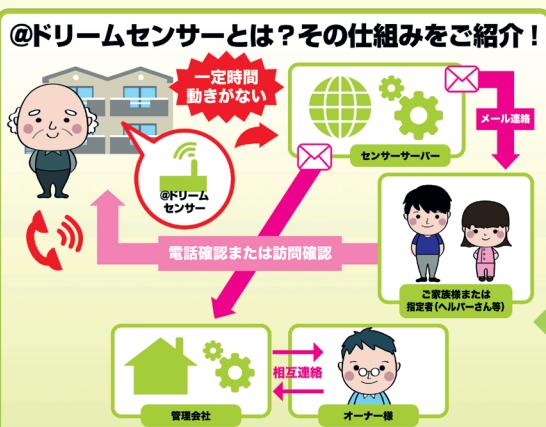


大家さんの懸念

## 「異変を早く発見できるか心配」

対応する制度	内 容
<b>見守りサービス</b>	自治体や民間企業が、様々な「安否確認」を目的としたサービスや商品を取り扱っています。「安否確認」を目的としているなくても、そのサービスや商品を利用することによって、副次的に安否確認につながるものもありますので、入居者さんが日常的に利用するサービスや商品を上手に活用することが有効です。

### 例 見守りサービス例



# しやすくなる”説得材料



大家さんの懸念

## 「家賃の滞納が心配」



対応する制度	内 容
(生活保護受給者の場合) <b>代理納付制度</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活保護受給者に交付される家賃相当額の住宅扶助費等は、原則では受給者本人に現金給付され、その後、受給者から大家さんに家賃等が支払われることになります。しかし、受給者本人を経由せず、住宅扶助費等を直接大家さんなどに支払われることがあります。これを代理納付といいます。</li> <li>この制度は、実施していない自治体もありますので、利用者が居住する自治体で実施状況を確認しましょう。</li> </ul>
<b>家賃保証</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃債務保証業は、賃借人の委託を受けて家賃の支払いに係る債務を保証するものです。家賃債務保証業者が提供する商品の中には、保証範囲に残置物処理費用等が含まれることがあります。</li> <li>国土交通省では、一定の基準を満たした業者を登録する「家賃債務保証業者登録制度」を設けています。</li> </ul>

《家賃債務保証業者登録制度について詳しく述べ》  
国土交通省ホームページ  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000024.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html)



大家さんの懸念

## 「万が一の時の手続きや残置物の処理が心配」

対応する制度	内 容
<b>終身建物賃貸借契約</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、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、知事が認可した住宅（賃貸人は許可を受けた事業者）において、借家人（60歳以上であれば誰でもなることが可能）が生きている限り存続し、死亡時に終了する借家人本人「一代限り」の借家契約を結ぶことができる制度です（平成13年度創設）。</li> <li>申請者の事務的な負担が大きい等の課題があったことを踏まえ、省令改正等により、「添付書類の削減、既存の建物を活用する場合のバリアフリー基準の緩和」等が行われました（公布・施行：平成30年9月10日）。</li> </ul>

《終身賃貸借契約書は》  
国土交通省HP  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk7\\_00013.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_00013.html)

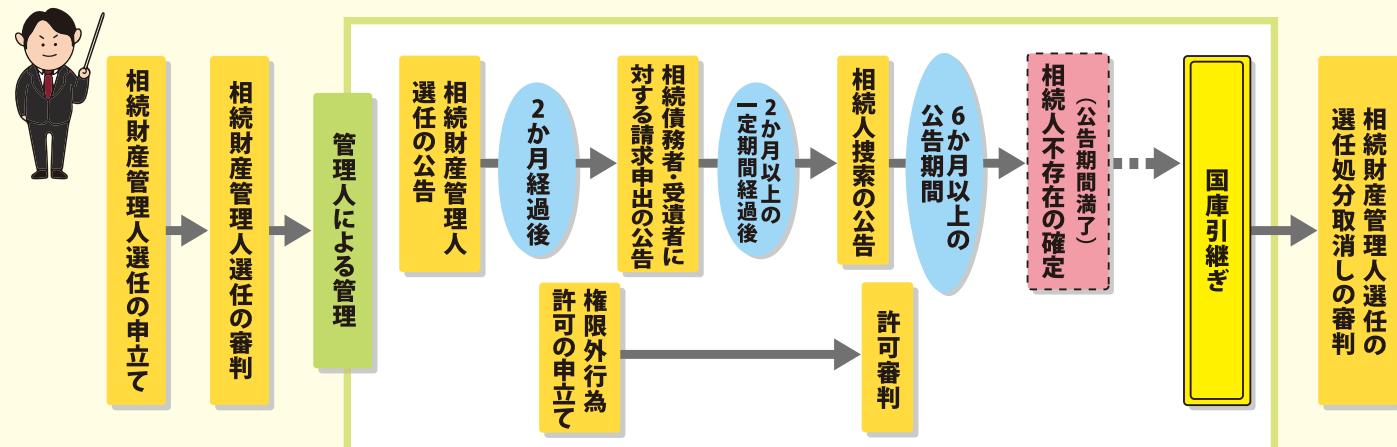


対応する制度	内 容
<b>相続財産管理人制度</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続人の存在・不存在が明らかでない場合（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含む）、家庭裁判所が、申立てにより相続財産の管理人を選任する制度です。</li> <li>相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後、残った財産を国庫に帰属させます。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故があった者）に対し、相続財産分与がなされる場合もあります。</li> </ul>

《詳しく述べ》  
裁判所HP  
[http://www.courts.go.jp/saiban/syurui\\_kazi/kazi\\_06\\_15/](http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/)



### 相続財産管理人選任の申立てから選任処分取り消しの審判までの流れ



# 契約終了時に知っておきたいこと



ポイント

大事なこと!

## 不幸にして亡くなった場合の契約終了と残置物等処理の確認

- 契約期間満了に伴う終了の場合は、通常の賃貸借契約と同じ手続きとなります。
- 入居中に死亡した場合でも、賃貸借契約は終了せず、預金や残置物、賃借権は相続人に相続され、相続人との間で賃貸借契約関係が継続することになります。
- 相続人を確認し、賃貸借契約の終了と残置物処理の同意を得る必要があります。
- 身寄りがない方の場合は、家庭裁判所に相続財産管理人選任を申し立て、選任された相続財産管理人に対処してもらう必要があります。

参考

### 対応事例《契約終了編》

引用:2018年12月実施・住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査

「高齢者世帯が民間賃貸住宅に居住したことによって起きたトラブルやその対応」ほか(一部改変)

警察や行政の方が相続人を探すので、その相続人と会うタイミングで「家主が相続人さんと話がしたいと言っているので会われるときには声をかけてください」と伝えておく。(司法書士)

身寄りのない方の場合、生前の時点で荷物を買い取った上で、死亡するまで使用してよいという書面を取り交わす。(司法書士)

孤独死の翌日、勤務先の同僚の訪問により発見された。夏であったがご遺体に傷みは少なく、親族によりきちんと後日対応頂いたので事なきを得た。(東京都)

孤独死による身元引受けは、契約時の書類から相続人等を探すほか、行政機関へ相談して対応した。(埼玉県)

参考

### 大家さんに安心していだくためにも 知っておきましょう



福祉全般の  
相談窓口はここ!

#### 社会福祉協議会(社協)

##### 【どんなところ?】

社会福祉法に基づき、地域福祉の推進を図ることを目的として、地域の住民組織や社会福祉事業の関係者などから構成されている民間組織で、社会福祉を目的とする様々な事業の企画、運営などを行っています。

##### 【何をするの?】

- ボランティア活動や住民の地域福祉活動の支援
- 各種相談や在宅福祉サービスの実施
- 福祉サービスを利用する際の様々な手続きや、生活に必要な利用料などの支払いをお手伝いする事業(日常生活自立支援事業)
- 生活困窮者への自立支援、生活福祉資金の貸付

##### 【どこにあるの?】

全国の市区町村に設置されています。

高齢者に関する  
相談窓口はここ!

#### 地域包括支援センター

##### 【どんなところ?】

介護保険法に基づき、市区町村が設置する高齢者の介護予防や介護保険・福祉に関する総合相談窓口です。保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員が配置されており、住民の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行います。

##### 【何をするの?】

- 高齢者に関する総合相談
- 高齢者の生活に関わる様々な関係機関との連携、協力体制の構築
- 予防ケアプランの作成
- 権利擁護事業の実施(成年後見制度の紹介、消費者被害防止のための支援)

##### 【どこにあるの?】

各市区町村のホームページで確認できます。

#### 福祉事務所

##### 【どんなところ?】

社会福祉法に基づき設置されている社会福祉に関する様々な事業・給付全般の相談窓口です。

##### 【何をするの?】

- 生活保護に関する相談・受付
- 児童福祉、母子及び寡婦の福祉、老人福祉、障害者福祉に関する事務

##### 【どこにあるの?】

厚労省ホームページで全国の福祉事務所を確認できます。

#### 民生委員

##### 【どんな人?】

民生委員法に基づき、広く地域の実情に通じ、社会福祉の増進に熱意があるなど一定の要件を満たす者として、都道府県知事の推薦をもとに厚生労働大臣から委嘱された地域のボランティアです。

##### 【何をするの?】

住民の生活上の様々な相談に応じ、行政をはじめ適切な支援やサービスへの「つなぎ役」としての役割をはたす。  
(高齢者の見守りや安否確認など)

##### 【どこにいるの?】

市区町村や社会福祉協議会で、地域の民生委員を確認できます。

#### ケースワーカー

##### 【どんな人?】

福祉事務所における相談員の役割を担います。

##### 【何をするの?】

日常生活を送るうえで困難を抱える人に対し、関連機関と調整を図りながら一人一人に適した個別援助を行います。

##### 【どこにいるの?】

福祉事務所、市区町村の社会福祉課など。