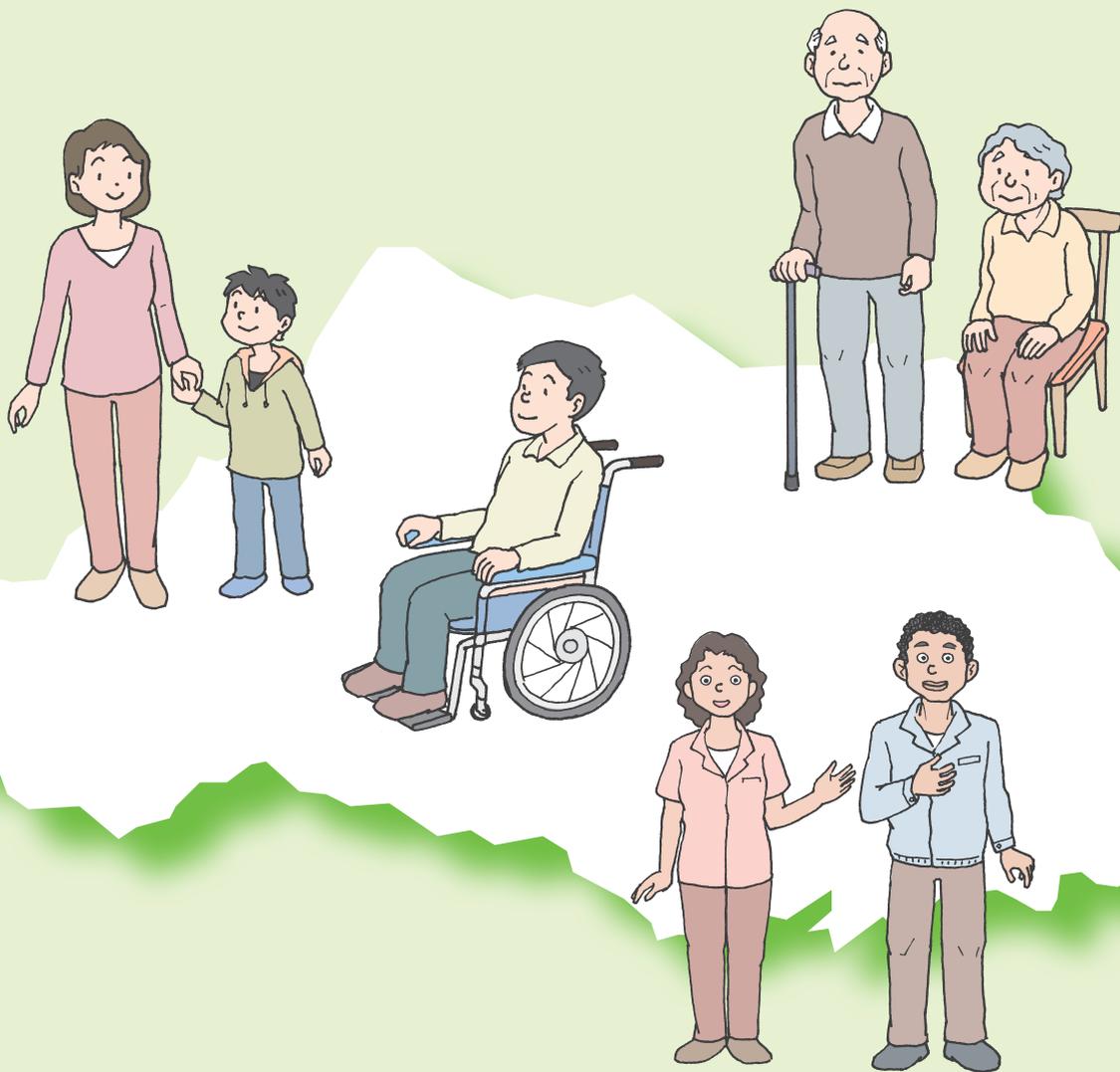


住宅確保 要配慮者

の

入居支援ガイド



埼玉県住まい安心支援ネットワーク

埼玉県住まい安心支援ネットワーク

埼玉県住まい安心支援ネットワークは、住宅関連事業者団体、居住支援団体、県内市町村及び埼玉県等で構成する「住まい」に関するセーフティネットと子育て支援を応援する協議会組織です。

詳しくはホームページを御覧ください。

URL <http://www.sasn.jp/>

構成員（平成27年3月現在）

構成員（正会員 / 28団体）

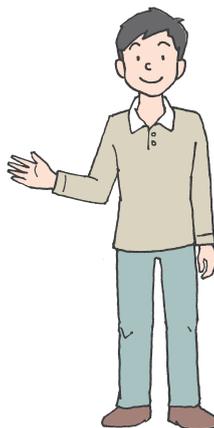
- 事業者団体（7団体）
埼玉県住まいづくり協議会、埼玉県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会埼玉県本部、
日本賃貸住宅管理協会埼玉県支部、全国賃貸住宅経営者協会連合会埼玉県支部、
不動産流通経営協会、日本住宅建設産業協会埼玉地区会
- 居住支援団体（5団体）
埼玉県社会福祉協議会、埼玉県国際交流協会、NPO 新座子育てネットワーク、
さいたま住宅検査センター、埼玉県労働者福祉協議会
- 地方公共団体等（16団体（うち市町村13団体））
埼玉県、さいたま市、熊谷市、川口市、所沢市、草加市、戸田市、滑川町、嵐山町、小川町、鳩山町、ときがわ町、東秩父村、横瀬町、都市再生機構埼玉エリア経営部、埼玉県住宅供給公社

オブザーバー（20団体）

移住・住みかえ支援機構、川越市、行田市、秩父市、春日部市、狭山市、深谷市、上尾市、蕨市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、久喜市、桶川市、北本市、富士見市、坂戸市、寄居町、宮代町

《 目 次 》

1. 住宅確保要配慮者の入居支援ガイド作成の目的	2
2. 入居支援事例	4
(1) 低所得者の入居支援事例	5
(2) 高齢者の入居支援事例	6
(3) 外国人の入居支援事例	7
3. 入居支援ガイド	8
Q1. 保証人を確保することが難しい	10
Q2. 借りられる部屋が見つからない	12
Q3. 家賃を徴収できない恐れがある	13
Q4. 一時的なまとまった費用を捻出することが難しい	15
Q5. 急病や孤立死が心配である	16
Q6. 認知症など判断能力の低下が心配である	18
Q7. 生活保護受給世帯や生活困窮世帯で転居や住まいの相談がしたい	19
Q8. 生活習慣の違いなどから外国人に貸すことが心配	20

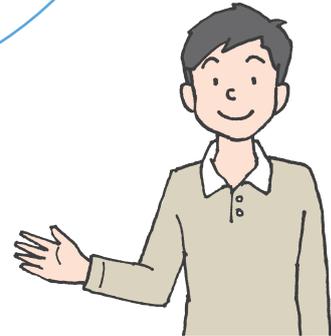


1

住宅確保要配慮者の 入居支援ガイド

作成の目的

埼玉県における 住宅セーフティネットの 充実に向けて



住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき平成23年3月に定められた住生活基本計画（全国計画）の目標の一つに、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられています。また、平成19年には、住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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（以下「住宅確保要配慮者」という）に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として、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年法律第112号）（以下「住宅セーフティネット法」という）が制定されました。

そこで、埼玉県では、住宅セーフティネット法第10条の規定に基づき、平成23年1月に事業者団体や居住支援団体、地方公共団体など24団体が参加した「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」を設立しました。

埼玉県住まい安心支援ネットワークでは、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの構築に向け、賃貸人と賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援する「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」の普及促進や、住宅確保要配慮者の円滑な入居促進の検討に取り組んでいます。

このたび、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を目的として、入居支援団体や不動産オーナー等に向け、住宅確保要配慮者の入居に係る支援事例や支援制度等を取りまとめた「住宅確保要配慮者の入居支援ガイド」を作成しました。住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居にお役立てください。

なお、今後も事例や支援制度を収集するなど、入居支援ガイドの更なる充実に努めていきます。

住宅確保要配慮者 の 定義

法律・制度	定義・対象
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年法律第112号) (住宅セーフティネット法)	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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
埼玉県 あんしん賃貸住宅等 登録制度の対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者世帯(単身の高齢者又は高齢者がいる世帯) ・ 障害者世帯(単身の障害者又は障害者がいる世帯) ・ 外国人世帯(単身の外国人又は外国人がいる世帯) ・ 子育て世帯(小さい子どもがいる世帯又は一人親世帯) ・ 被災者世帯(災害により従来の住宅での生活が困難になった世帯) ・ 失業者世帯(失業により従来の住宅での生活が困難になった世帯) ・ DV(配偶者等からの暴力)被害者世帯 ・ 生活保護受給世帯(生活保護を受給している世帯) ・ 低所得者世帯(所得※が214,000円を超えない者) <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div> <p style="font-size: small; margin-top: 20px;"> ※ 入居者及び同居者の過去1年間における所得税法第2編第2章第1節から第3節までの例に準じて算出した所得金額の合計から特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第1条第三号イからホまでに掲げる額を控除した額を12で除した額 </p>

2

入居支援事例

入居支援事例の把握を目的として入居支援団体や不動産事業者等を対象として実施したヒアリング調査の結果、住宅確保要配慮者の属性には、高齢者、失業者、生活保護世帯、低所得者などが多く見受けられたが、これらは密接に関係しており、例えば「低所得者かつ失業者」や「高齢者かつ低所得者」というように複数の属性が重複しているケースが多いことが分かりました。しかし、抱えている課題に注目した場合、課題に対応した基礎となる属性は、大きく(1)低所得者、(2)高齢者、(3)外国人の三つに収れんすることが分かりました。

そこで、課題に対応した三つの基礎属性について、ヒアリング調査から把握できた典型的な入居支援事例を P5 以下に紹介します。

(1) 低所得者の入居支援事例

○ 入居支援前の状況

加齢に伴う体調不良に不景気が相まって職を失ったAさんは、ホームレス生活を余儀なくされ、慣れない厳しい野外生活で体を壊してしまい、病院に救急搬送されました。

病院での治療によりAさんの健康は回復したものの、帰る家もなく困っていました。それを聞いた病院からホームレスの入居支援を行っているNPOに相談があり、Aさんとも相談してこのNPOが運営する施設に一旦身を寄せることになりました。

○ 入居に際しての課題

Aさんは、施設からアパートに転居したいと考えましたが、収入がなく、また、親族とも疎遠になっており保証人も確保できないことが課題となっていました。

○ 入居に向けた対応策

施設で体調を整えるとともに、NPOの支援により生活保護申請を行うこととなり、住宅扶助費も支給されることになりました。

アパート探しに当たっては、NPO職員に同行してもらい、「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」(Q2借りられる部屋が見つからない P12参照)に登録されたあんしん賃貸住まいサポート店(仲介業者)を訪問し、入居する物件を見つけることができました。

賃貸借契約に際しては、保証人を確保できないことも課題の一つでしたが、賃借人の連帯保証人を代行する「家賃債務保証会社」(Q1保証人を確保することが難しい P10参照)を利用し、保証会社の緊急連絡先をNPO事務所とすることにより、審査を通すことができました。

また、家賃については、福祉事務所が賃貸人である家主に直接、家賃額を支払う必要があると判断し、「住宅扶助費の代理納付制度」(Q3家賃を徴収できない恐れがある「住宅扶助費の代理納付制度」P14参照)の利用が認められたことにより、賃貸借契約を円滑に結ぶことができました。

なお、アパートに移転した後もNPOとの関係は継続しており、月1回の食事会の開催や年賀状・暑中見舞いの発送など、継続的な見守りが行われています。



(2) 高齢者の入居支援事例

○ 入居支援前の状況

高齢のBさんは、妻に先立たれ、近隣には身寄りがありません。入居していたアパートの取り壊しに伴う転居を求められていました。

アパートを探すため不動産事業者を回りましたが、近隣に居住する親族が保証人となることが条件とされ、アパートを借りることができませんでした。

○ 入居に際しての課題

近隣に居住する親族が保証人として求められていたのは、万一の死亡に際しての遺品整理や葬儀など、高齢者の孤立死リスクが課題となったからでした。

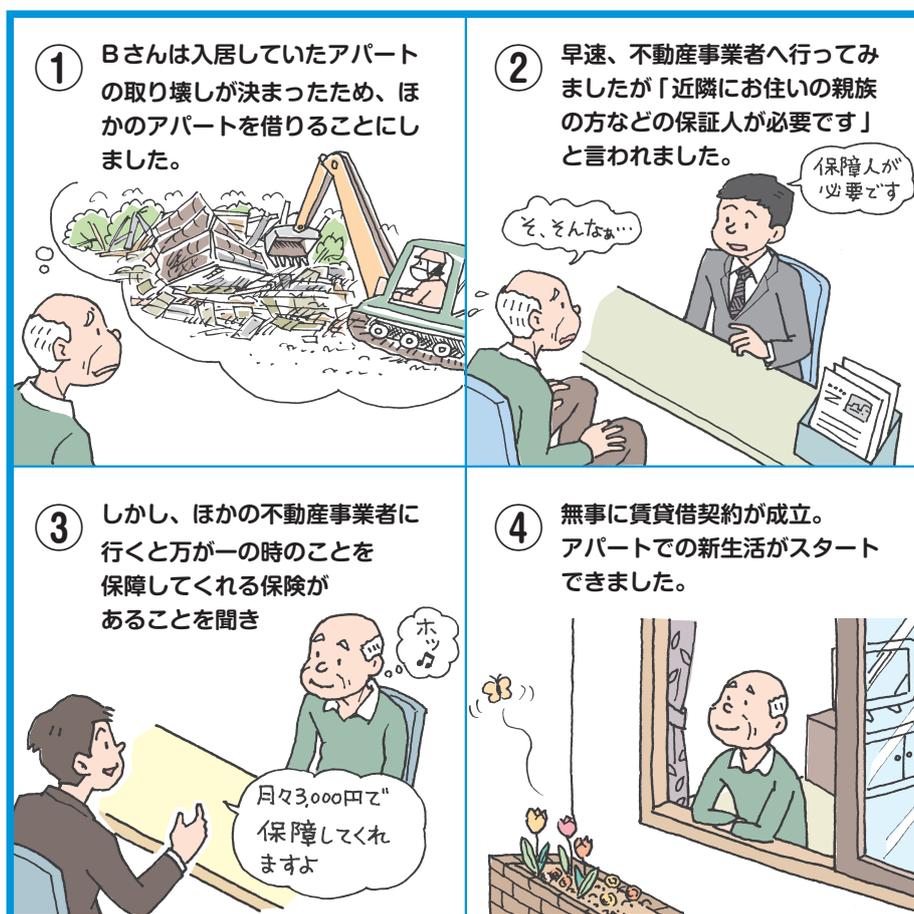
財整理サービス」(Q5急病や孤立死が心配である「入居者の残存家財整理サービス等」P17参照)などの利用を条件にアパートに入居することができました。

この民間サービスは、毎月数千円の支払いにより、死後の戸室清掃、家財整理、遺品整理、葬儀サポートなどのサービスが受けられるものでした。

なお、収入が年金のみであり蓄えも限られることから、不動産事業者を通じて不動産オーナーに交渉してもらい、民間サービス利用料の半額分を家賃から差し引いてもらえることになり、費用的な負担も低減しつつ、孤立死リスクに対応した民間サービスを利用することができるようになりました。

○ 入居に向けた対応策

このような状況のなか、ある不動産事業者から孤立死リスクに対応した民間サービスがあることを知り、「残存家



(3) 外国人の入居支援事例

○入居支援前の状況

日本人と結婚した外国人のCさんは、配偶者のDVから逃れるために、居住地とは離れた土地でアパートを探していました。

○入居に際しての課題

いくつかの不動産事業者を回りましたが、日本語が堪能でないこと、異国で保証人が確保できないこと等が課題となり、アパートを見つけることができませんでした。

○入居に向けた対応策

外国人を支援するNPOの支援により生活保護申請を行うこととなり、住宅扶助費の支給についても相談しました。言葉の問題があるため、NPOの職員に付き添ってもらい、「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」(P12参照)に登録された「あんしん賃貸住まいサポート店(仲介業者)」を訪問しました。

また、退去時の対応として、民間サービスによる残存家財整理などのサービス(Q5急病や孤立死が心配である「入

居者の残存家財整理サービス等」P17参照)を利用するとともに、福祉事務所が賃貸人である家主に直接、家賃を支払う「住宅扶助費の代理納付制度」(Q3家賃を徴収できない恐れがあるP14参照)を利用することにより、アパートを借りることができました。

また、引越しに当たっては、仲介業者からCさんに、日本での生活のルール等を外国語で示したガイドブック(「埼玉県住まい安心支援ネットワーク」のHP参照)が手渡され、生活習慣の違いによるトラブルの未然防止の一助となりました。

不動産事業者は、これ以外にも外国語によるゴミ出しルールのアパートへの掲示など、トラブルの未然防止に努めていました。



3

入居支援ガイド

入居支援事例の把握を目的として入居支援団体や不動産事業者等を対象として実施したヒアリング調査の結果を踏まえ、入居者支援ガイドを作成しました。住宅確保要配慮者の入居支援団体や不動産オーナー等の方に活用していただけるよう、住宅確保に当たっての課題(賃貸リスク)ごとに、本ガイドで八つのポイント(Q1～Q8)にまとめました。

入居支援団体や不動産オーナーなど、この冊子を活用していただく方は、住宅確保の課題(賃貸リスク)と対応策(制度等)の関係を右表で御確認いただき、参考にしてください。



住宅確保の課題（賃貸リスク）と 対応策（制度等）

住宅確保にあたっての課題（賃貸リスク）		対応策（制度等）	該当ページ
入居前	Q1. 保証人を確保することが難しい	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証会社（連帯保証人の代行）の利用 ・残存家財整理などのサービスの利用 ・身元保証人確保対策事業の利用 	10
	Q2. 借りられる部屋が見つからない	<ul style="list-style-type: none"> ・埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度の利用 	12
	Q3. 家賃を徴収できない恐れがある	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証会社等の利用 ・生活保護の住宅扶助費の代理納付 	13
	Q4. 一時的なまとまった費用を捻出することが難しい	<ul style="list-style-type: none"> ・一時的資金の貸付制度の利用 	15
入居中・退去時	Q5. 急病や孤立死が心配である	<ul style="list-style-type: none"> ・見守りサービスの利用 ・残存家財整理などのサービスの利用 	16
	Q6. 認知症など判断能力の低下が心配である	<ul style="list-style-type: none"> ・後見人制度の利用 	18
その他	Q7. 生活保護受給世帯や生活困窮世帯で転居・住まいの相談がしたい	<ul style="list-style-type: none"> ・生活困窮者自立支援制度（自立相談支援）の利用 	19
	Q8. 生活習慣の違いなどから外国人に貸すことが心配	<ul style="list-style-type: none"> ・埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度（通訳サービス・ガイドブック）の利用 	20

※ 対応策（制度等）の詳細は、次ページ以降を参照してください。

Q1.

保証人を確保することが難しい

住宅確保要配慮者の円滑な入居への課題の一つに、賃貸借契約において保証人を確保できないケースがあります。

このようなケースに対応する方策を以下に示します。

① 「家賃債務保証会社」の利用

家賃債務保証とは、賃借人が家賃等を滞納した場合、賃借人の連帯保証人等に代わってその家賃等の債務を保証するものです。家賃債務保証会社の審査が通り承認を得ることができれば、保証人を必要としないケースも多くあります。

② 残存家財整理などのサービスの利用

保証人が求められる理由の一つに、残存家財の整理等退去時の対応があります。

このような残存家財の整理等については、民間サービスとして、戸室清掃、家財整理、遺品整理、葬儀サポート等があります。

具体的には民間サービスの内容については17ページに掲載しています。

③ 児童養護施設等を退所した児童を対象とした「身元保証人確保対策事業」の利用

児童養護施設等の入所児童については、原則とし

主な 家賃債務保証関係団体 の 問合せ先

関係団体	連絡先
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 (JPM)	住所：東京都中央区八重洲 2丁目1番5号 東京駅前ビル 8階 電話：03-6265-1555 URL：http://www.jpm.jp/
一般財団法人 高齢者住宅財団	住所：東京都中央区八丁堀 2-20-9 京橋第8長岡ビル 4F 電話：03-3206-6437 URL：http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html
一般社団法人 全国賃貸保証業協会 (LICC)	住所：東京都港区新橋 1-7-10 汐留スペリアビル4F 電話：03-3573-3700 URL：http://jpg.or.jp/
一般社団法人 賃貸保証機構 (LGO)	住所：東京都新宿区西新宿二丁目 6-1 電話：03-5909-7233 URL：http://www.lgo.or.jp/

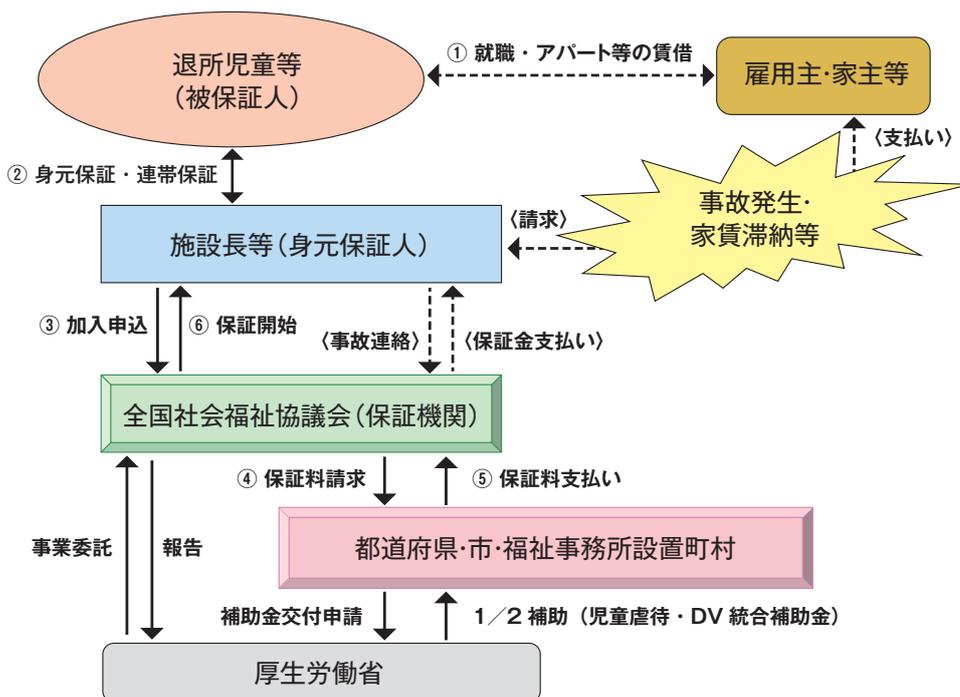
て、高校生までしか施設に入所することができません。高校卒業時に児童養護施設等を退所しアパート等に入居する場合、未成年であるものの家庭の事情等で身元保証人を付けられないことなどにより、入居が困難になるというケースもあります。

このような場合、これまでは慣行として児童養護施設等の施設長が身元保証人になる事例がありました。家賃滞納等のトラブルが発生した場合に施設

長が個人的に賠償・弁済しなければならない問題がありました。

これに対応し、施設長に損害賠償や債務弁済の義務が生じた場合に、全国社会福祉協議会が賠償額のうち一定額を支払う制度「身元保証人確保対策事業」を国が制定し、平成21年度から運用が開始されており、埼玉県内でも年間数件程度の利用事例があります。

身元保証人確保対策事業の概要図



(出典: 社会福祉法人 全国社会福祉協議会・全国母子生活支援施設協議会)

身元保証人確保対策事業 の 問合せ先

関係団体	連絡先
埼玉県福祉部こども安全課	住所：埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-15-1 電話：048-830-3331(養護担当) URL：http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/g10/

Q2.

借りられる部屋が見つからない

住宅確保要配慮者の方々が部屋を探していても見つからないケースがあります。

埼玉県には、賃貸人と賃借人双方が安心できる賃貸借関係の構築を支援することを目的とする、住宅確保要配慮者等の入居を拒まない「あんしん賃貸住宅」、あんしん賃貸住宅の登録促進や仲介業務を行

う「あんしん賃貸住まいサポート店」や居住支援を行う「あんしん賃貸支援団体」の登録を行う「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」があります。

部屋が見つからずお困りの場合は、「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」に登録されたあんしん賃貸住まいサポート店に御相談ください。

埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度 の 問合せ先

窓 口	連 絡 先
埼玉県住まい安心支援ネットワーク事務局	住 所：埼玉県さいたま市浦和区仲町3丁目12番10号 埼玉県住宅供給公社内 電 話：048-829-2865 U R L：http://www.sasn.jp/
埼玉県都市整備部住宅課	住 所：埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-15-1 第二庁舎1階東 電 話：048-830-5573（総務・民間住宅・マンション担当） U R L：http://www.sasn.jp/safety/seido/115/



Q3.

家賃を徴収できない恐れがある

不動産オーナーや不動産事業者の立場から見た場合に、住宅確保要配慮者の方々の部屋探しを困難にしている要素の一つに、家賃が徴収できない懸念があります。

このような家賃等の不払いの懸念がある場合の金銭的な保証として、家賃滞納時に、賃借人の連帯保証人等に代わってその家賃債務を保証する「家賃債務保証制度」の利用があります。

家賃債務保証については、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、明け渡し時の原状回復費用、残存家財の撤去や保管に係る保証を含むものもあります。

また、賃借人（入居者）と賃貸人（家主等）と家賃債務保証会社の3者が契約し、家賃債務保証会社が立て替えた不払い家賃は、後日入居者または入居者死亡時の相続人に求償するものもあります。

家賃滞納や原状回復を巡るトラブルが心配な場合、家賃債務保証会社の利用を御検討ください。

家賃債務保証会社等 により提供されている 商品例

	(一財) 高齢者住宅財団	民間保証会社 (例)
保証対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滞納家賃 ・ 原状回復費用、訴訟費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滞納家賃 ・ 原状回復費用、訴訟費用 ・ 残置物撤去費用
保証限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滞納家賃：月額家賃の12か月分 ・ 原状回復費用、訴訟費用 ：月額家賃の9か月分 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滞納家賃：月額家賃の12か月分～24か月分 ・ 原状回復費用：月額家賃の1～2か月分相当額
保証期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則2年間（更新可） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸契約終了まで
保証料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2年間の保証で 月額家賃の35%を一括払い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初回保証委託料：月額家賃の30%～100% ・ 次年度以降：1万円 等

主な 家賃債務保証関係団体 の 問合せ先

関係団体	連絡先
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 (JPM)	住所：東京都中央区八重洲 2丁目1番5号 東京駅前ビル 8階 電話：03-6265-1555 URL：http://www.jpmp.jp/
一般財団法人 高齢者住宅財団	住所：東京都中央区八丁堀 2-20-9 京橋第8長岡ビル 4F 電話：03-3206-6437 URL：http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html
一般社団法人 全国賃貸保証業協会 (LICC)	住所：東京都港区新橋 1-7-10 汐留スペリアビル 4F 電話：03-3573-3700 URL：http://jpg.or.jp/
一般社団法人 賃貸保証機構 (LGO)	住所：東京都新宿区西新宿二丁目 6-1 電話：03-5909-7233 URL：http://www.lgo.or.jp/

住宅扶助費の代理納付制度

また、生活保護受給世帯においては、「住宅扶助費の代理納付制度」を利用することにより、家賃不払いリスクを回避することができます。

住宅扶助費の代理納付制度とは、福祉事務所長が直接、住宅扶助基準額範囲内で住宅扶助費として認定した額（家賃額）を、生活保護受給世帯に代わり家主等に支払うことができる仕組みです。

生活保護（住宅扶助費の代理納付制度） の 問合せ先

窓 口	連絡先
各福祉事務所	各福祉事務所一覧（以下のURLに掲載しています） http://www.pref.saitama.lg.jp/a0602/seihozenpan/910-20091208-75.html <div style="text-align: right;"> <input type="text" value="埼玉県 福祉事務所一覧"/> <input type="button" value="検索"/> </div>

Q4.

一時的なまとまった費用を捻出することが難しい

賃貸住宅に入居・転居する場合には、敷金、礼金、引越費用等のまとまった費用が必要となりますが、その捻出が難しいケースがあります。

このような場合、仕事・住まい・生活に困っている求職者を対象として、「住宅支援給付」、「総合支援資金貸付」、「臨時特例つなぎ資金貸付」などの制度があります。

「住宅支援給付」とは、就労能力と就労意欲のある離職者のうち、住宅を失った、又は失う恐れのある人を対象として、住宅の確保（住宅喪失の予防）と再就職の支援を目的とした制度です。地方自治体とハローワークによる支援を受けながら、地方自治体から賃貸住宅の家賃のための支給を受けることができます。

「総合支援資金貸付」とは、失業などにより日常生活全般に困難

を抱えている人を対象に、生活の立て直しや経済的自立を支援する制度です。社会福祉協議会とハローワークなどによる支援を受けながら、社会福祉協議会から、賃貸住宅入居時の敷金・礼金などのための資金や、生活資金などの貸付を受けることができます。

「臨時特例つなぎ資金貸付」とは、失業等給付、住宅支援給付、総合生活資金貸付、生活保護等の公的な給付・貸付制度等の申請者が給付等の開始までの生活に困窮することがないように、社会福祉協議会から、当座の生活費の貸付を受けることができる制度です。

求職者の方で、一時的な家賃の支払いや生活の立て直し等が必要な方は、それぞれの問合せ先に御相談ください。



住宅支援給付（平成27年4月から住宅確保給付金）、総合支援資金貸付、臨時特例つなぎ資金貸付 の 問合せ先

制 度	窓 口
住宅支援給付 （平成27年4月からは生活困窮者自立支援法に基づく住宅確保給付金として給付する予定）	<ul style="list-style-type: none"> 現在の住所（住居がない場合は新しく賃貸住宅を確保しようとする地域）を管轄する地方自治体。具体的には、市、県福祉事務所（町村部）の住宅支援給付担当窓口
総合支援資金貸付 臨時特例つなぎ資金貸付 （平成27年4月からは原則として生活困窮者自立支援法に基づく自立相談支援事業の利用が要件となる予定）	<ul style="list-style-type: none"> お住まいの市町村の社会福祉協議会

Q5.

急病や孤立死が心配である

高齢者世帯等の方々が入居の制限を受けやすい要素の一つに、急病や孤立死に係る懸念があります。

これに対応するためには「緊急時の対応」や「安否確認」が必要となりますが、市町村により「緊急通報機器の貸出」や「見守りのための配食サービス」などを行っている場合があります。市町村によって実施状況は異なりますので、サービスの有無やその内容、利用条件等については、市町村に問い合わせてください。

なお、同様のサービスは民間事業者からも提供されています。

「安否確認」サービスとしては、電話による安否確認や宅配事業者による訪問確認、ガスメーターや電気ポットにセンサーを設置し、その使用状況の確認による見守りなどがあります。

「緊急時の対応」としては、専用端末を設置し、緊急時に専用端末からの通報により警備員等が駆け付け、必要な対応を行うサービスがあります。



民間事業者の見守りサービス（例）

① 自動音声メッセージによる見守り

利用者の固定電話又は携帯電話に、自動音声ガイダンスによる安否確認連絡を行います。利用者は、ガイダンスに従いダイヤルを1プッシュするだけで安否確認、さらに健康相談等のサービスを受けられます。また予め登録した、親族等指定連絡先に利用者の状況を連絡することも可能です。

- 初期費用無料
- 月額利用料 1,000円～

② 電気ポットによる見守り

無線通信機を内蔵したポットの使用状況により、見守りを行います。パソコンや携帯電話で、いつでもどこでも一人暮らしのお年寄りをそっと見守れます。

- 初期費用（初回のみ）5,000円（税別）（ポット1台につき）
- 月額利用料 3,000円/月（税別）（ポット1台につき）

③ 警備会社による見守り

専用端末を設置し、緊急時に専用端末からの通報により警備員等が駆け付けます。

- 初期費用 10,000円・機器設置工事 15,000円
- 月額利用料 4,000円～5,000円

また、孤立死などによって、賃貸した部屋が事故物件となることがあります。

その後の賃貸経営の障害を低減し、不動産オーナーの被害や労力を軽減するサービスとして、入居者の死亡を原因とする原状回復費用や空室発生による家賃損失を補償する保険商品、家財整理を行う民間サービスがあります。

保険商品としては、不動産オーナー・管理会社が加入するものと、入居者が加入するものがあります。

不動産オーナーが加入する商品としては、入居者の死亡時に不動産オーナーへ原状回復費用や家賃損

失補償の保険金が支払われる損害保険型や生命保険型の商品があります。

入居者が加入する商品としては、入居者が加入する家財保険で、戸室内での入居者の死亡を直接の原因として借戸室に損害を与えた場合の修理費用が補償されるものがあります。

また、民間サービスとしては、戸室清掃、家財整理、遺品整理、葬儀サポートなどがあります。



入居者の残存家財整理サービス等 (例)

①オーナー・管理会社の方が一事故に備える保険

賃貸住宅のオーナー・管理会社向け商品で万が一、入居者が死亡した際、残された家財物の片付け費用、居室内の修繕費用を保障します。また、その入居者の葬儀を実施した場合の費用も保障します

➡ 居室単位で加入 保険金額30万円の場合：月額780円

②葬儀費用の準備のための1年定期保険

無配当1年定期保険（保険金建）および無配当災害死亡割増型1年定期保険（保険料建）は、契約年齢89歳まで加入可能で99歳まで更新できる1年定期保険です。

➡ 無配当1年定期保険（保険金建）死亡保険金300万円：55歳男性：3,570円/月

保険商品 に関する 問合せ先

窓 □	連絡先
一般社団法人 日本少額短期保険協会	住所：東京都中央区八丁堀三丁目12番8号 八丁堀SFビル2階 電話：03-6222-4422 URL： http://www.shougakutanki.jp/general/

Q6.

認知症など判断能力の低下が心配である



高齢者世帯や障害者世帯の円滑な入居への課題の一つに、認知症など判断能力の低下への懸念があります。

このような認知症の発症・進行の懸念に対応するため、成年後見業務（法定後見・任意後見）を通じ身上監護、財産管理、権利擁護を行っている事例も

あります。

入居支援団体や不動産オーナー等において、認知症など判断能力の低下が懸念される高齢者世帯等の入居支援を行う場合には、「成年後見制度」の利用を御検討ください。

成年後見制度 の手続き等に関する 問合せ先

組 織	問 合 せ 先
さいたま家庭裁判所 家事部 後見センター ※ 本人の住所地により、管轄区域があります	住 所：埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-16-45 電 話：048-863-8816 U R L：http://www.courts.go.jp/saitama/saiban/tetuzuki/

後見制度 の 問合せ先

組 織	問 合 せ 先
埼玉弁護士会 高齢者・障害者権利擁護センター 「しんらい」	住 所：埼玉県さいたま市浦和区高砂 4-7-20 電 話：048-863-5255 U R L：http://www.saiben.or.jp/
公益社団法人 成年後見センター・ リーガルサポート埼玉	住 所：埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-16-58（埼玉司法書士会内） 電 話：048-845-8551 U R L：http://ls-saitama.jp/
権利擁護センターぱあとなあ埼玉 （埼玉県社会福祉士会・ ぱあとなあ埼玉事務局）	住 所：埼玉県さいたま市中央区本町東 1-2-5 ヘルメゾン小島103 電 話：048-857-1717 U R L：http://saitama1717csw.jp/index.php
関東信越税理士会 成年後見支援センター	住 所：埼玉県さいたま市大宮区浅間町 2-7 電 話：048-671-3500 U R L：http://www.kzei.or.jp/about/activity/adult_guardianship.html

また、判断能力低下にいち早く気づき、対応を図ることができるようにするため、民間事業者等が提

供している、安否確認や緊急通報等の見守りサービス（P16参照）を利用することも有効です。

Q7.

生活保護受給世帯や生活困窮世帯で 転居や住まいの相談がしたい

生活保護受給世帯への住宅扶助費は、地域や世帯の人数などに応じて上限が決まっているため、世帯人員が減少した場合、住宅扶助費が減額されることになり、住宅扶助額に見合った住宅への転居を要するケースやアパートの取り壊しに伴い転居を求められるケース等があります。この場合は、埼玉県内の各福祉事務所に御相談ください。

また、生活困窮者を対象に、平成27年4月から

生活困窮者自立支援法が施行され、自立相談支援が開始されます。

自立相談支援は、福祉事務所を設置する自治体が行うことになっていますので、市部は市が、町村部は県が実施します（町村部の相談窓口は町村役場にも設置します）。

生活困窮世帯で住まい・生活に困っている場合は、各市町村の福祉担当課まで御相談ください。

生活保護受給世帯・生活困窮者自立支援制度 の 問合せ先

組 織	問 合 せ 先
生活保護： 各福祉事務所	各福祉事務所一覧（以下のURLに掲載しています。） http://www.pref.saitama.lg.jp/a0602/seihozenpan/910-20091208-75.html <div style="text-align: center;"> <input type="text" value="埼玉県 福祉事務所一覧"/> <input type="button" value="検索"/> </div>
生活困窮者支援： 各市町村福祉担当課	各市町村福祉担当課

Q8.

生活習慣の違いなどから 外国人に貸すことが心配

育った環境の違いなどから、外国人の生活習慣と日本人の生活習慣とが異なるケースがあります。

外国人であることによる保証人確保の難しさ、日本語が分からないことによるごみ捨て等の生活ルール違反、生活習慣の違いによる他の入居者とのトラブル等の懸念があります。

埼玉県の「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」

に登録されたサポート店（仲介事業者）、および支援団体（NPO、社会福祉法人等）では、他の住宅確保要配慮者と同様、外国人世帯の入居の円滑化も支援しているため、「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」に登録された不動産事業者等に御相談ください。

埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度 の 問合せ先 （再掲）

窓 口	連 絡 先
埼玉県住まい安心支援ネットワーク事務局	住 所：埼玉県さいたま市浦和区仲町3丁目12番10号 埼玉県住宅供給公社内 電 話：048-829-2865 U R L：http://www.sasn.jp/
埼玉県都市整備部住宅課	住 所：埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-15-1 第二庁舎1階東 電 話：048-830-5573（総務・民間住宅・マンション担当） U R L：http://www.sasn.jp/safety/seido/115/

なお、「埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度」のあんしん賃貸住まいサポート店は、外国人総合相談センター埼玉の電話による通訳サービスを無償で利

用できます。

ただし、契約や重要事項の説明などには電話通訳は利用できないので御注意ください。

電話による通訳サービス の 問合せ先

窓 口	連 絡 先
外国人総合相談センター埼玉 （（公財）埼玉県国際交流協会内）	住 所：埼玉県さいたま市浦和区北浦和 5-6-5 埼玉県浦和合同庁舎3階 電 話：048-833-3296 U R L：http://www.sia1.jp/foreign/

また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居を推進している埼玉県住まい安心支援ネットワ

ークでは、4言語（英語、ポルトガル語、スペイン

語、中国語）により、アパートを借りる契約方法や引越しの手続、生活のルールが分かるガイドブックをホームページに公開していますので、御利用ください。



ガイドブック URL: <http://www.sasn.jp/safety/sumai/142/>

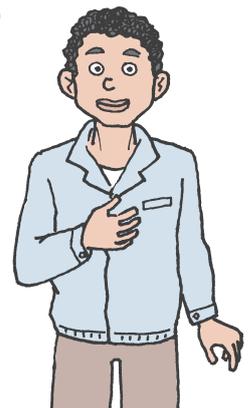
埼玉県住まい安心支援ネットワーク（ガイドブック）の 問合せ先

窓 口	連 絡 先
埼玉県住まい安心支援ネットワーク 事務局	住 所：埼玉県さいたま市浦和区仲町3丁目12番10号 埼玉県住宅供給公社内 電 話：048-829-2865 U R L： http://www.sasn.jp/

その他、不動産事業者が、外国語で書かれたごみ捨て等のルールをアパート等の共用部に掲示するといった工夫を行っているケースもあります。

また、留学先の日本の学校を緊急連絡先とするこ

とにより、特に保証人を必要とせず家賃債務保証会社の承認を得ている事例、外国人に付き添って不動産を探し通訳等を行うNPOの事例などもあります。



埼玉県住まい安心支援ネットワーク

〒 330-8516

埼玉県さいたま市浦和区仲町3丁目12番10号

埼玉県住宅供給公社内

電話：048-829-2865