

# V 『高齢者入居可』のお部屋をご提供下さい

自治体・居住支援協議会・NPO法人・公益法人等へ、『高齢者入居可』のお部屋をご提供下さい。

## ① 自治体の取り組み事例

民間賃貸住宅の建替えなどによる取り壊しによって、高齢者が今まで住んでいたお部屋を退去し、次のお部屋を探すことになった場合の取り組みとして、自治体における次のような取り組み事例があります。

- ◎ ある自治体では、次のお部屋が決まるまでの一時的な住まいとして、自治体が借り上げた民間賃貸住宅(いわゆる借上げ公営住宅)を提供しています。
- ◎ ある自治体では、住宅相談窓口を常設して、高齢者の入居をあらかじめ想定した民間賃貸住宅の空き室情報の提供や、お部屋の下見に職員が同行したりするなどの居住支援を行っています。

## ② 居住支援協議会の取り組み事例

民間賃貸住宅のストックを活用し、高齢者を含む住宅確保に配慮を要する方への住まいの確保に取り組むことを目的とした「居住支援協議会」が、住まいが必要になった高齢者と空き室を迅速にマッチングすることも可能です。

居住支援協議会は、地域の地方公共団体(都道府県・市区町村)、居住支援団体(NPO法人・社会福祉法人等)、不動産関係団体(宅建業者・賃貸住宅管理者・家賃債務保証会社・家主等)で構成され、それぞれの団体が個別に保有している空き室情報を一元化することで、マッチングの可能性が広がります。

## ③ NPO法人の取り組み事例

あるNPO法人では、保証人がいないなどの理由でお部屋を借りられない高齢者の支援を行っています。孤独死によって生じる遺品の処分問題やリフォーム費用の負担増、認知症高齢者が周辺住民とのトラブルを引き起こすことなどを懸念して、家主さんが高齢者に部屋を貸したがるケースも多いですが、NPO法人が家主さんと入居者の間に入るかたちで、転賃借契約を結び、高齢者の住まいの確保を実現しています。また、このNPO法人では、家主さんの不安を解消するための取り組みとして、高齢者の安否確認(乳飲料の宅配を週2回、スタッフの見回りを原則月1回)、困り事の相談や施設利用の手続きの代行なども行うと同時に、自治体と連携して介護や医療、生活保護等、入居者が必要な支援を受けるための手助けもしています。

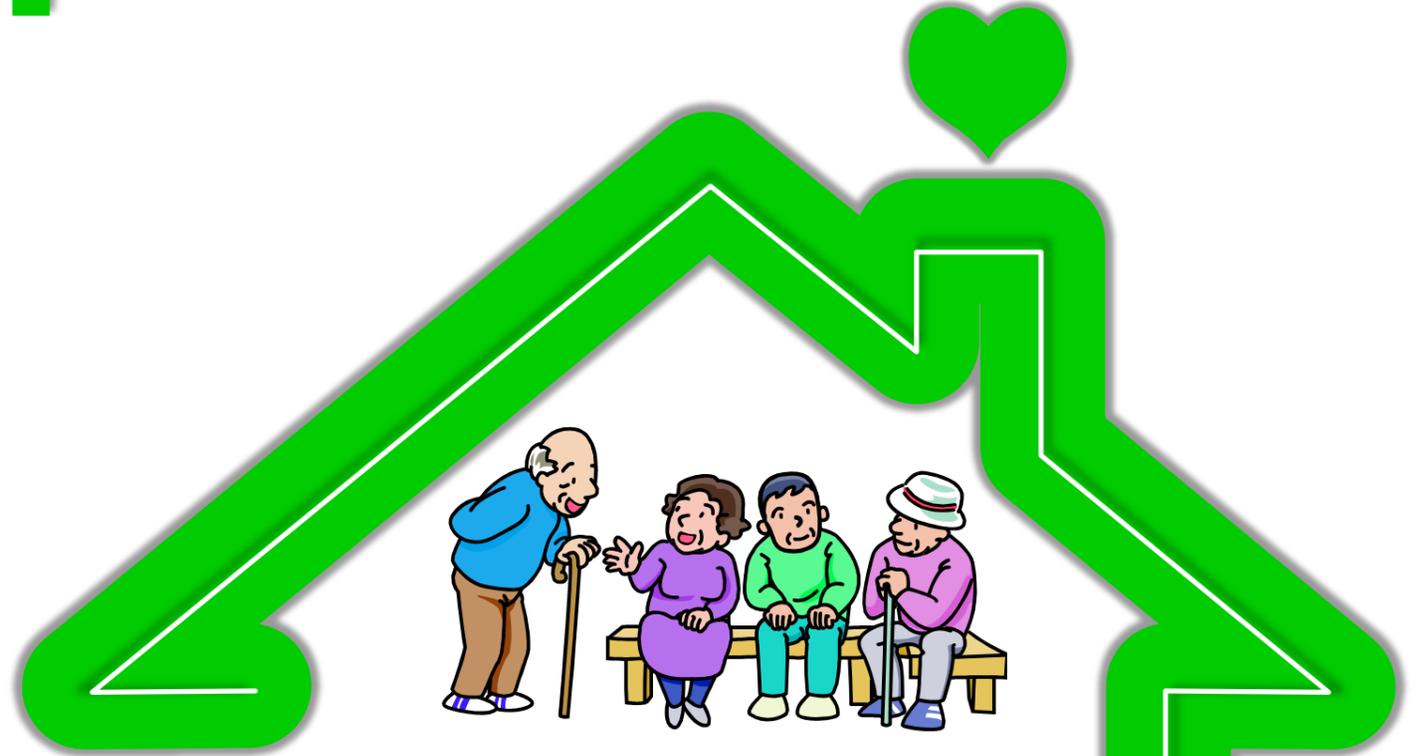
## ④ 空き室情報の検索サイトの事例

ちんたい協会では、民間賃貸住宅の空き室情報サイト「安心ちんたい検索サイト」を運営しており、災害時には事前登録された空き室を被災者等に提供し、平時は高齢者・生活保護受給者・母子家庭・外国人技能実習生等まで対象範囲を拡大しています。高齢者においては、生活支援サービスを実施するNPO法人や社会福祉法人等が家主さんと入居者の間に入るかたちで転賃借契約を結び、高齢者の住まい確保の支援に取り組んでいます。



注1：NPO法人とは民間の非営利組織を意味し、利益の配当を目的とせず、社会的な活動を目的とした組織です。  
 注2：家賃債務保証とは、入居者が家賃を滞納した場合、入居者の代わりに家主へ家賃を支払うサービスで、滞納家賃のほか訴訟費用・残存家財の処分費用等も保証する債務保証もあります。  
 注3：少額短期保険会社とは、保険業法上の保険業のうち、一定事業規模の範囲内において少額・短期の保険の引受けのみを行う事業会社です。  
 注4：住宅扶助費とは、家賃、敷金、礼金、更新時の費用、火災保険料及び住宅の維持費に係る給付金です。  
 注5：代理納付制度とは、家賃及び共益費等を、受給者に代わって家主や管理会社に直接納付することができる制度です。

我が国では、国民の四人に一人が65歳以上となり、世界に類のない高齢者大国となっております。民間賃貸住宅のストックを公営住宅の不足を補う住宅セーフティネット(安全網)と捉えていただき「高齢者に安心して民間賃貸住宅で生活していただけること」さらには、「家主さんも安心して迎え入れられること」を願い、同ガイドブックを作成いたしました。参考資料や具体的な取組事例は、URLなどからご覧ください。



## 【家主さん向け】

# 高齢者に安心して民間賃貸住宅で生活していただくためのガイドブック

参考資料や取組事例がご覧いただけます⇒  
[www.chintai.or.jp/korei/zirei.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei.pdf)



【ガイドブックに関するお問合せ先】

【略称：ちんたい協会】

(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会

みんな ここ安心  
 0120-37-5584  
 受付時間：平日9時～18時

作成：公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 [略称：ちんたい協会]

協力：厚生労働省 国土交通省

## I 保証人や緊急連絡先のない場合の解決策

### ① 保証人代行サービスによる解決策

通常、民間賃貸住宅に入居する際は、賃貸借契約書に、『連帯保証人の記名・捺印』が求められます。特に、身寄りのない独り暮らしの高齢者の場合、緊急時の対応などの不安を感じた家主さんから入居を断られるケースも多くあります。一方で、近年では、身寄りのない高齢者を対象とした保証人代行サービスを有償にて提供するNPO法人<sup>31</sup>が増えてきました。NPO法人が保証人の役割を担うことにより、家主さんはお部屋を貸しやすくなり、同時に高齢者も借りやすい環境となってきました。

### ② 家賃債務保証サービスによる解決策

金融機関の充実に伴って、家賃や共益費は「金融機関からの引落とし」が一般的です。そのため、入居期間中は、家主さんと入居者が一度も顔を合わすことがないため、家賃滞納や延滞の不安もあります。こうした不安を払拭するためのサービスとして、家賃債務保証<sup>32</sup>への加入を入居条件とすることが増えてきました。保証金額や保証条件等は、各社によって異なりますので、ご確認ください。

### ③ 緊急連絡先代行サービスによる解決策

連帯保証人のいない独り暮らしの高齢者の場合、入居審査の通らないことが多く見受けられます。あるNPO法人では、独り暮らしの高齢者を対象に、緊急時には家主さんや入居者本人からの連絡を受け付け、必要に応じた対応を行うサービスを有償で提供しています。また、他のNPO法人では、アパート一棟を借り上げ、生活保護を受けている高齢者等の住宅支援に取り組んでいます。ここでは、同じアパートに入居する若年の生活保護受給者に対し、アルバイトとして雇用して緊急時対応連絡担当者となり、同じアパートに住む高齢者の安否確認を担っています。

## II 安否確認と生活支援サービスによる解決策

### ① 自治体サービスによる解決策

高齢者の場合、急に体調が悪くなったり、緊急入院が必要になったりすることも多く見受けられます。通常時でも安否確認を行い、身体機能が低下した方には生活支援サービスを行っている自治体の情報を提供することが重要です。それは、入居者ご本人の健康や生命を守るためだけでなく、家主さんにとってのリスクを回避するための方策でもあります。もしも、身寄りのない入居者が居室でお亡くなりになってしまい、発見まで長時間に至った場合、原状回復の費用が多額になる場合もありますので、自治体のサービスによって最悪の事態を防ぐことが期待できます。ある自治体では、清掃事務所に玄関先まで家庭ごみの収集に伺うサービスを手配しています。ゴミ出しが数回に渡って確認できない場合は、関係者へ連絡することをルール化するなど、安否確認の役割も担っているサービスと言えます。また、ある自治体では補助事業として、特別養護老人ホームの職員による月1回の訪問、週2回の電話訪問で、安否確認をしております。さらには、生協や老人クラブ、牛乳宅配店などにも協力を要請し、見守りのネットワークを広げています。

### ② NPO法人等による解決策

あるNPO法人は、高齢者の異変に対して早期発見できるように、いわゆる“ナースコール”のような機器をお部屋に設置し、コールセンターを通じて、日々安否確認を行っています。また、あるNPO法人は、高齢者の居室内での移動を感知するセンサーを設置し、日中の一定時間の移動がない場合は、本部センターに異常を知らせ、安否確認をしています。ただし、このようなセンサーの機器を設置する場合は、入居者のプライバシーを侵害しないように、設置前の十分な説明を行うなどの注意が必要です。

### ③ 民間サービスによる解決策

全国に販売網を持つある乳製品飲料会社は、一部地域の自治体等との契約に基づき、商品を宅配する際、安否確認を兼ねた「高齢者の見守り活動」に取り組んでいます。また、ある電鉄会社は、移動販売車によって日常の食材の買い出しに苦慮する高齢者に対し、いわゆる「買い物弱者」の生活支援サービスを提供し、住みやすい街づくりに取り組んでいます。さらに、ある大手電機メーカーでは、高齢者は温かい日本茶を好んで飲む方が多いことから、無線通信機を内蔵した保温ポットを開発し、インターネットを通じて、遠隔地にいるご親戚の方の携帯電話やパソコン等へ保温ポットの使用履歴を送信して、日常生活の異変に注意を払っています。

## III 入居者がお亡くなりになった場合の補償

### ① リフォーム費用の補償

入居者が退去される際、通常、自然損耗の原状回復を行うための改修費用は家主さんが負担することになりますが、入居者が居室でお亡くなりになった際の死後の経過日数によっては、居室の原状回復の改修費用が多額になることもあります。

近年は、損害保険会社や少額短期保険会社<sup>33</sup>によって、月額掛け金が数百円程度の『入居者死亡時の改修費用を補償する保険商品』が販売されております。各社によって、補償内容や掛け金・保証金額が異なりますのでご注意ください。

### ② 損失家賃の補償

入居者が居室でお亡くなりになると、そのお部屋は原状回復を行うための改修工事や風評被害等で、次の入居者の契約まで、一定の期間を要することになります。このように空き室期間の長期化、また入居者の死亡により事故物件となったことで家賃の値下げが発生する場合に備え、家主さんが掛け金を負担し、事故が起きた際には損失家賃を補償するという商品で特に築年数の浅い場合、金融機関への返済を心配する多くの家主さんが加入しています。

### ③ 残存家財・遺品整理費用の補償

入居者がお亡くなりになった場合の残存家財や遺品の整理、廃棄費用の補償として、損害保険会社や少額短期保険会社が対応する商品を提供しています。相続人がいない場合、民法では「家主などの申し立てをもとに家庭裁判所が選んだ弁護士や司法書士らによる“相続財産管理人”が相続人の有無などを詳しく調査し、個人の財産を清算する」と定めておりますが、こうした調査には手間や費用を要するため、家主さんの損害となるリスクも高いことから、高齢者と賃貸契約する際には必要な補償商品と言えます。また、近年では、これまで遺族が担ってきた遺品整理を遺品整理業者へ委託する事例も増えています。

### ④ 葬儀費用の補償

連帯保証人や緊急連絡先のない方には、契約時に、万が一お亡くなりになった場合の対応を確認してください。同時に、前述の損害保険等への加入、葬儀や納骨を執り行う社会福祉協議会やNPO法人等のサービスの利用等も、事前に準備しておいてください。また、自治体職員や地域包括支援センター等にご相談されることも重要です。

## IV 様々な施策や支援策の紹介

### ① 生活保護制度の利用

入居者が生活困窮者となった場合、国が健康で文化的な最低限度の生活を保障する生活保護制度があります。この制度は、生活困窮者の資産や能力等のすべてを活用しても、なお生活に困窮する国民に対し、国が困窮の程度に応じて必要な保護を行う制度です。被保護者が賃貸住宅に居住している場合は、『住宅扶助費<sup>34</sup>』として、居住地別に定められた基準内で家賃などの実費が支給されます。また、家主さんや管理会社などに直接、住宅扶助費が支払われる『代理納付制度<sup>35</sup>』を活用することにより家賃の滞納を防止することができます。生活保護制度及び代理納付制度については、所管の福祉事務所へご相談ください。

### ② 地域善隣事業による活動事例

地域善隣事業とは、自立した生活を送ることが難しい低所得・低資産の高齢者を対象に、『住まいの確保』と『住まい方の支援』を行う観点から社会福祉法人やNPO法人等が、空き家などを活用して低額な家賃の住まいを提供し、生活支援や見守りを実施する取り組みです。また、平成26年度から地域善隣事業に該当する取り組みを支援する補助事業として「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」が厚生労働省によって実施されています。

### ③ 家主さんへの助成制度

平成29年度より「新たな住宅セーフティネット制度」が始まりました。この制度は、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設し、空き室の有効活用や入居が促進されるための経済的支援、居住支援等の様々な仕組みを講じるものです。家主さんに向けた補助にはバリアフリー工事などの改修費補助や、家賃を下げる場合には家賃低廉化補助があります。

### ④ 新たな工法による耐震補強の事例

昭和56年5月以前に建てられた建物は、耐震性が不十分な「旧耐震基準」の建物とされています。これらの建物は、震災時には倒壊によって人命に係る恐れがあることから、耐震補強工事の整備が急がれています。ある耐震補強事業者団体では、入居者が居ながら施工ができ、かつ短期間・低コストの補強工法を提唱しており、賃貸住宅だけでなく、多くの医療機関や宿泊施設等でも、この工法が活用されています。