

はんだ

～ 家主さん・賃貸住宅事業者さん向け ～

居住支援ガイドブック

高齢者・障がいのある方・外国籍の方などの入居に役立つ情報をまとめました！

住宅確保要配慮者（※1）の受け入れにあたって、不安なことや困ったことがあれば、まずは下記の支援機関等にご相談ください。利用可能な各種サービスのご紹介や関係機関との連絡調整等を行います。

また、このガイドブックには、貸主等の皆様が不安に思われることなどをQ&A方式でまとめてありますので、ご活用ください。

（※1）住宅確保要配慮者とは、低額所得者、高齢者、障がいのある方、子どもを養育している方、被災者、その他住宅の確保に特に配慮を要する方で、住宅を自力で確保することが難しい方やその確保に支援が必要な方々のことです。

支援機関

■ 全般的なこと【居住支援法人（※2）】



一般社団法人 JAWS 0120-987-618



半田市社会福祉協議会【居住支援専用ダイヤル】 080-5665-4310



（※2）居住支援法人とは、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、住宅確保要配慮者に対し、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人（都道府県が指定するもの）のことです。



■ 高齢者に関すること

- ・半田市包括支援センター 0569-23-8144
- ・半田市役所高齢介護課高齢者福祉担当 0569-84-0648

■ 障がい者に関すること

- ・半田市障がい者相談支援センター 0569-21-5585
- ・半田市役所地域福祉課障がい者援護担当 0569-84-0643

■ ひとり親家庭に関すること

- ・半田市役所子ども育成課児童福祉担当 0569-84-0658

■ 生活困窮者に関すること

- ・半田市役所生活援護課暮らし相談担当 0569-84-0677

■ 生活保護制度に関すること

- ・半田市役所生活援護課保護担当 0569-84-0655

■ 外国籍の方に関すること

- ・半田市役所市民協働課市民協働担当 0569-84-0609



1 全般に関するQ&A

Q1 住宅セーフティネット制度とは何ですか。また、この制度を活用することには、貸主等にとって、どのようなメリットがありますか？

A1 住宅セーフティネット制度とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅について、貸主等が都道府県等に登録し、その情報が住宅確保要配慮者等に広く提供されるという仕組みの制度のことです。貸主等の皆さんには次のようなメリットがあります。

- ◆登録した住宅が専用ホームページに掲載され、広く周知されます。
- ◆居住支援法人等の支援機関のネットワークによって入居者が確保しやすくなります。
- ◆一定の要件のもと改修費等への補助が受けられます。

さらに、住宅確保要配慮者（要配慮者）を受け入れる際のノウハウや支援機関とのネットワークが得られることで、安定的な賃貸経営につながると考えられます。

※改修費等の補助を受ける場合、入居者を要配慮者に限ること等が必要ですが、受け入れる要配慮者の属性については、選択したり、条件を付けたりすることができます。

【参考】

- ・住宅セーフティネット制度に登録した住宅の情報は、国土交通省が管理する専用ホームページに掲載されていますので参考としてください。◆[専用ホームページはこちら](#) ⇒



【制度に関する問い合わせ先】

- ・国土交通省住宅局住宅総合整備課又は安心居住推進課 03-5253-8111（代表）

Q2 要配慮者を受け入れるにあたって不安なこと、困ったことがある場合、どこに相談すればよいですか？

A2 各支援機関（P.1 参照）にご相談ください。相談内容に応じたアドバイスや、各種支援制度の紹介などを行っています。

2 入居前・契約時のQ&A

Q3 契約にあたってサポートが必要な要配慮者の場合、どこに相談すればよいですか？

A3 居住支援法人にご相談ください。それぞれの要配慮者の状況に応じて、契約時の立会いその他の必要なサポートを行ったり、要配慮者の属性に応じた支援機関の紹介を行っています。

Q4 契約にあたって連帯保証人がいない場合、どうすればよいですか？

A4 家賃滞納等の金銭的な保証については、家賃債務保証会社を利用することが考えられます。適正な業務を行う家賃債務保証会社については、国土交通省の登録制度があり、登録された保証会社の情報が提供されています。

なお、入居者加入の家財保険や家賃債務保証、賃貸人加入の損害保険等による補償内容は、残置物の処理費用等を含めて、商品によって異なりますので、お気をつけください。

【参考】

・家賃債務保証業者登録制度とは、一定の要件（家賃債務保証業を5年以上継続していること等）を満たす家賃債務保証業者を国が登録し、その情報を公表することにより、家賃債務保証業者選択の判断材料として活用することが可能となる制度です。

◆[国土交通省の家賃債務保証業者登録制度はこちら](#) ⇒



Q5 契約にあたって緊急連絡先がない場合、どうすればよいですか？

A5 居住支援法人にご相談ください。居住支援法人が一定の条件の下で緊急連絡先の役割を担ったり、そうした役割を担う支援機関等の紹介を行っています。

【参考】

・「入居者情報シート」を作成し、支援者や利用施設を確認することで緊急連絡先となり得る関係者を把握できます。◆[「入居者情報シート」のサンプルはこちら](#) ⇒

・また、入居者の急病・急変等に対応する緊急連絡先の役割については、NPO法人や民間企業等が実施する定期的な訪問、感知センサー等による緊急通報装置の設置、警備会社の駆け付けサービスの利用等により補うことができます。



3 | 入居中のQ&A

Q6 入居者によるマナー違反やトラブル等があった場合、どうすればよいですか？

A6 まずは、事実確認が必要ですので、管理会社や連帯保証人にも相談することが望まれます。問題を把握した上で、本人にトラブル等を解決するために必要な是正等を求めてください。

入居者と貸主等との信頼関係が損なわれた程度によっては、貸主等から厳重注意や契約解除ができる場合もありますので、必要に応じて、管理会社、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

【未然防止】

・「入居のしおり」を作成し、契約時に理解を求めておくことがトラブルの未然防止に有効です。

◆「入居のしおり」のサンプルはこちら ⇒



・契約時に入居者の面談、連帯保証人への事前確認等を行い、「入居者情報シート」を作成することは、トラブル防止や円滑な解決等にも役立ちます。

・外国籍の方には、外国語によるお知らせ(貼り紙等)によって生活ルールを周知することも有効です。半田市が作成した「外国人生活ガイドブック」もご活用ください。

◆半田市外国人生活ガイドブックはこちら ⇒



Q7 入居者が家賃等を払えなくなった場合、どうすればよいですか？

A7 家賃の滞納には早期対応が重要で、まずは原因等の把握が望めます。その内容によっては、各種支援制度を活用することが滞納の解決に有効となります。入居者が生活に困窮している様子がうかがえるようであれば、生活困窮者自立支援制度をご紹介ください（半田市生活援護課くらし相談担当[0569-84-0677]）。住居確保給付金や生活保護制度等の必要な支援につなげます。

なお、既に滞納となった家賃の回収については連帯保証人にご連絡ください。

【参考】

・(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が生活困窮者及び生活保護受給者に関するガイドブックを作成しています。

◆生活困窮者支援ガイドブックはこちら ⇒



◆生活保護受給者ガイドブックはこちら ⇒



Q8 生活保護受給者が家賃等を滞納した場合、どこに相談すればよいですか？

A8 半田市生活援護課保護担当[0569-84-0655]に連絡し、生活保護受給者に支給される住宅扶助費等を、直接、大家さん等に支払う代理納付制度の利用などについてご相談ください。

【参考】

住宅セーフティネット制度に登録する際、生活保護受給者の入居を受け入れることとする場合には、「代理納付制度の利用」を条件とすることも可能です。

Q9 家賃等の滞納を理由に明渡請求を行いたい場合、どうすればよいですか？

A9 入居者とのトラブルを回避するためにも、円満・円滑な解決に向けて対応することが望めます。必要に応じて、管理会社、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

Q10 入居者に連絡が取れない場合、どこに連絡すればよいですか？

A10 まずは、緊急連絡先にご連絡ください。緊急連絡先に連絡が取れず、早急な対応が必要と思われる場合には警察等にご連絡ください。

【未然防止】

・入居者が旅行や入院によって、長期にわたり不在にする場合もあるので、契約時に「1週間以上不在にする場合には賃貸人や管理会社へ事前に通知すること」といった文書を交わしておくことをおすすめします。

◆「入居時に交わす文書」のサンプルはこちら ⇒



4 退去時のQ&A

Q11 単身の入居者が亡くなった場合、どうすればよいですか？

A11 緊急連絡先、相続人や連帯保証人がいれば、ご連絡の上、対応をお願いしてください。単身の入居者で身寄りがない場合、まずは警察にご連絡ください。その後、入居者の状況に応じて必要な諸手続きが行われます。

Q12 相続人や連帯保証人のいない入居者が亡くなった場合、残置物の処理や原状回復はどうすればよいですか？

A12 残置物については、入居時の契約において、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。

また、相続人のいない入居者の残置物については、関係法令にのっとり、相続財産管理人の選任の申立て等を行うこととなります。なお、残置物は一般的に次のように分類され、それぞれ取り扱いが異なります。詳しくは、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

- ◆金銭的な価値があるものや入居者の関係者にとっては価値があるもの
- ◆その他の生活ゴミ等

なお、残置物処理や原状回復の費用については、入居者加入の家財保険や家賃債務保証、賃貸人加入の損害保険等によって補償される場合もあります。

※家財保険等による補償内容は、商品によって異なりますので、お気をつけください。

【参考】

・(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が残置物に関するガイドブックを作成しています。

◆残置物ガイドブックはこちら ⇒



Q13

**契約者である入居者が亡くなった場合、契約の終了はどうすればよい
ですか？**

A13 相続人がいれば、相続人にご相談ください。相続人については「入居者情報シート」等によって、契約時にご確認いただくことが望めます。また、あらかじめ、入居時の契約において、次のような制度等を活用しておくことも考えられます。

- ◆一定の期間満了で契約が終了する定期建物賃貸借
- ◆サービス付き高齢者向け住宅等で、利用されている契約者が亡くなった時に契約が終了する終身建物賃貸借

※同居人がいて、住み続ける意思がある場合、契約名義の変更等が必要になることがあります。

【参考】

・相続人がいなければ、関係法令にのっとり、相続財産管理人の選任の申立て等を行うこととなりますが、そのような場合には、実情に応じて、更新拒絶や解約申入れができますので、詳しくは、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

メモ欄



【発行】 半田市福祉部地域福祉課地域福祉担当

TEL:0569-84-0641

FAX:0569-22-2904

E-mail:chiikifukushi@city.handa.lg.jp

(令和4年3月)