

【平成26年12月版】

我が国は、世界一の高齢者大国を迎えております。  
民間賃貸住宅のストックを有効活用して  
高齢者に民間賃貸住宅で安心した生活を送っていただけること  
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しました。  
取り組み事例は、URL などからご覧ください。



## 【家主さん向け】 高齢者に民間賃貸住宅で 安心した生活を送っていただくための ガイドブック

すべての取り組み事例がご覧いただけます。  
[www.chintai.or.jp/korei/zirei1-18.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei1-18.pdf)



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

# 【家主さん向け】

## 高齢者に民間賃貸住宅で

### 安心した生活を送っていただくためのガイドブック

#### CONTENTS

## 1. 『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
- ② 居住支援協議会の取り組み事例
- ③ NPO法人の取り組み事例
- ④ 空き室情報の検索サイトの事例

## 2. 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
- ② 家賃債務保証サービスによる解決策
- ③ 緊急連絡先代行サービスによる解決策

## 3. 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
- ② NPO法人等による解決策
- ③ 民間サービスによる解決策

## 4. 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
- ② 損失家賃の補償
- ③ 残存家財・遺品整理費用の補償
- ④ 葬儀費用の補償

## 5. その他

- ① 生活保護制度の利用
- ② 地域善隣事業による活動事例
- ③ 家主さんへの助成制度
- ④ 新たな工法による耐震補強の事例

# 1.『高齢者入居可』のお部屋をご提供下さい



家主さんへのお願いです。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。

## 事例

### ① 自治体の取り組み事例

[www.chintai.or.jp/korei/zirei1.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei1.pdf)



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。

- ① 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。
- ② 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を提供したり、お部屋の下見に職員が同行したりするなど、居住支援を行っています。

## 事例

### ② 居住支援協議会の取り組み事例

[www.chintai.or.jp/korei/zirei2.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei2.pdf)



民間賃貸住宅を活用し、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」を準備しておくことで、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。居住支援協議会のメンバーは、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・賃貸住宅管理業者・家賃債務保証会社・家主等)が想定されており、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。

## 事例

### ③ NPO法人の取り組み事例

[www.chintai.or.jp/korei/zirei3.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei3.pdf)



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、転貸借契約を結び、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っています。また、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をしています。

## 事例

### ④ 空き室情報の検索サイトの事例

[www.chintai.or.jp/korei/zirei4.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei4.pdf)



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、災害時においては被災された方などに、平時においても有効に活用するため、対象を高齢者に拡大しています。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貸借契約を結び、住まいを提供していますので、居住支援協議会などのネットワークが構築できていない地域においても、空き室の検索が可能です。

**【NPO法人】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。**

## 2. 保証人や緊急連絡先のない場合の解決策



身寄りのない独り暮らし高齢者の入居リスクを補うための、「保証人代行サービス」「家賃債務保証サービス」「緊急連絡先代行サービス」等をご活用ください。

### 解決策

#### ① 保証人代行サービスによる解決策

[www.chintai.or.jp/korei/zirei5.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei5.pdf)



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法人等が増えてきました。NPO法人等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。

### 解決策

#### ② 家賃債務保証サービスによる解決策

[www.chintai.or.jp/korei/zirei6.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei6.pdf)



従来は、入居者は家賃を家主さんへ持参することが多く見受けられましたが、金融機関の充実に伴って、「銀行口座からの引落とし」が一般化しつつあります。つまり、家主さんと入居者は月に一度は顔を合わせることで、お互いに信頼関係を維持し、真摯に賃貸借契約を遵守するという動機につながっていましたが、現在では、入居期間中において、家主さんと入居者が一度も顔を合わすことがない、ということも珍しくないため、家主さんには家賃滞納などの不安もあるようです。家主さんでも、こうした不安を払拭するため、家賃滞納リスクを回避するためのサービスとして、家賃債務保証会社への加入契約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。

### 解決策

#### ③ 緊急連絡先代行サービスによる解決策

[www.chintai.or.jp/korei/zirei7.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei7.pdf)



連帯保証人のいない独り暮らしの高齢者は、入居審査が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「緊急連絡先代行サービス」を有償で提供しています。また、他のNPO法人では、一棟のアパートを借り上げ、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。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、同じ住人である高齢者の安否確認も担っています。



#### 【家賃債務保証】

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。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る。

## 3. 安否確認と生活支援サービスによる解決策



高齢者の生活においては、安否確認が一番重要となります。

孤独死という最悪の事態とならないような配慮と仕組み作りが必要です。

### 解決策

#### ① 自治体サービスによる解決策

[www.chintai.or.jp/korei/zirei8.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei8.pdf)



高齢者の場合、急に体調が悪くなったり、緊急に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収集・提供することは重要です。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法でもあります。もしも、身寄りのない入居者が室内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、以下のような自治体のサービスにより、最悪の事態を防ぐことが期待できます。

- ① ある自治体では、清掃事務所が個別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には、関係者へ連絡を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。
- ② 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、安否確認を実施する取り組みを行っています。また、生協や老人クラブ、牛乳宅配店などにも協力を要請し、見守りの網を広げています。

### 解決策

#### ② NPO法人等による解決策

[www.chintai.or.jp/korei/zirei9.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei9.pdf)



あるNPO法人は、異変に対し、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毎日、安否確認を行っています。また、あるNPO法人は、高齢者がお部屋内で移動することで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、設置前に十分な説明を行うなどの注意が必要です。

### 解決策

#### ③ 民間サービスによる解決策

[www.chintai.or.jp/korei/zirei10.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei10.pdf)



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を買うのにも苦勞する高齢者に対し、いわゆる「買い物弱者」の生活支援サービスを行い、住みやすい地域づくりの手助けに取り組んでいます。

さらに、ある大手電機メーカーでは、高齢者に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うことができるようにしています。



## 4. 入居者がお亡くなりになった場合の補償



近年は、家主さんのニーズに合った様々な補償制度があります。  
高齢者が入居される際は、お亡くなりになった時の対応を確認しておきましょう。

### 解決策

#### ① リフォーム費用の補償

[www.chintai.or.jp/korei/zirei11.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei11.pdf)



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リフォーム費用は家主さんが負担することとなりますが、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、居室の原状回復のリフォーム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等によって、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』が販売されています。

補償内容や掛け金・保証金額は、各社で異なっておりますのでご確認ください。

### 解決策

#### ② 損失家賃の補償

[www.chintai.or.jp/korei/zirei12.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei12.pdf)



入居者がお部屋でお亡くなりになると、そのお部屋は原状回復のためのリフォーム工事や風評等で、次の入居者が契約するまで一定の時間を要することになります。そのような場合の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による家賃の値下げが発生した場合に、その損失を補償する保険商品も販売されています。

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す。特に築年数が比較的浅い賃貸住宅で事故が発生した場合、金融機関への返済を心配する家主さんが多く利用しています。

### 解決策

#### ③ 残存家財・遺品整理費用の補償

[www.chintai.or.jp/korei/zirei13.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei13.pdf)



入居者がお亡くなりになった場合の残存家財や遺品整理及び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に対応する商品を販売しています。

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多く、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おります。

### 解決策

#### ④ 葬儀費用の補償

[www.chintai.or.jp/korei/zirei14.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei14.pdf)



連帯保証人や緊急連絡先のない方には、必ず契約時に、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、事前に準備しておくことが重要です。

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。

**【少額短期保険会社】** 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。

## 5. その他



行政も「民間賃貸住宅への高齢者の入居」に対して、積極的に取り組んでいます。様々な施策や支援策を事前に確認し、有効に活用しましょう。

### 事例

#### ① 生活保護制度の利用

[www.chintai.or.jp/korei/zirei15.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei15.pdf)



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(※1)』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(※2)』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。

※1 家賃、敷金、礼金、更新時の費用、火災保険料、住宅の維持費 ※2 住宅扶助費、それに含まれない管理費、共益費も合わせて被保護者に代わって納付が可能

### 事例

#### ② 地域善隣事業による活動事例

[www.chintai.or.jp/korei/zirei16.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei16.pdf)



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おり、今年度は全国 8 自治体による取り組みが対象となっています。“家族がいない”“社会とのつながりが無い”など、孤立する高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けるための生活環境の整備推進への取り組みに関心がある方は、市町村に相談してみてください。

### 事例

#### ③ 家主さんへの助成制度

[www.chintai.or.jp/korei/zirei17.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei17.pdf)



高齢者が入居されても不備がない部屋を整備する目的で、平成 24 年から民間住宅活用型「住宅セーフティネット整備推進事業」が始まりました。

同事業は、バリアフリーや手摺りの取り付けなど、高齢者の安心・安全・快適な住環境の確保を目的としており、対象となる改修工事の 1/3(限度額 100 万円)の助成が受けられる制度です。この制度を活用して助成を受けた場合、工事完成後 3 ヶ月間は入居者が住宅確保要配慮者に限定されますが、それ以降は一般の方も入居可能です。なお、平成 26 年度の当事業応募の提出期限は平成 26 年 12 月 26 日を予定しています。平成 27 年度以降の事業詳細につきましては、平成 26 年 10 月 31 日現在未定です。

### 事例

#### ④ 新たな工法による耐震補強の事例

[www.chintai.or.jp/korei/zirei18.pdf](http://www.chintai.or.jp/korei/zirei18.pdf)



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。

その場合、震災時には倒壊などにより人命にかかわる恐れがあることから、耐震補強工事の整備が急がれます。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、賃貸住宅をはじめ医療機関や宿泊施設等の耐震補強工事にも、この工法が活用されています。

## 【参考：地域包括ケアシステムの姿】

- 住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができる、『医療・介護・予防・住まい・生活支援』が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築が、現在、進められています。
- 入居者のニーズに応じて利用できる医療や介護などの提供状況も確認しながら、高齢者が民間賃貸住宅で安心して暮らしてもらうための取り組みを、「住まい」の側から進めることにご協力ください。

