

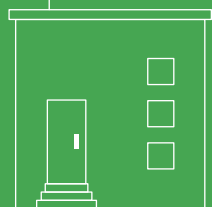
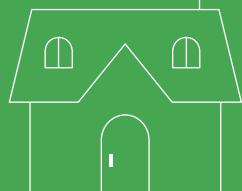
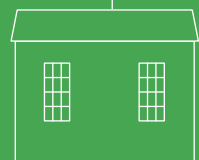
家主・不動産事業者に向けた

千葉市居住支援 ガイドブック

2024年 3月発行

60歳以上の高齢者・障害のある方・
生活に困窮する方などの入居に役立つ情報

千葉市居住支援協議会



はじめに

少子高齢化の進行や社会情勢の変化などにより、高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、外国人など、住宅の確保に配慮を要する方(以下「住宅確保要配慮者」という。)の増加が見込まれる中、これらの方々の入居を拒まない仕組みづくりが求められています。

一方、住宅のストックが世帯数を上回り、民間賃貸住宅の空き室も増加していますが、入居に不安を感じるなどの理由から、住宅確保要配慮者へ十分に供給されていない状況があります。

このため、千葉市居住支援協議会では、家主・不動産事業者の方の不安を軽減し、住宅確保要配慮者の受け入れが進むよう、行政や関係団体などによる支援や窓口の連絡先について整理したガイドブックを作成しました。

家主・不動産事業者の方が、住宅確保要配慮者の受け入れを検討される際などにご活用頂けますと幸いです。

目次

● 千葉市居住支援協議会について	1
● 住宅確保要配慮者に関する主な相談窓口	1
● 住宅セーフティネット制度のご案内	4
● 家賃滞納や支払い遅延が心配	6
● 入居者の様子がおかしい、なんとなくぼんやりしている	7
● 住宅のバリアフリー化が必要になった時	8
● 入居者と連絡が取れない、安否が心配	10
● 外国人世帯のコミュニケーションや生活マナーで困っている	12
● もし、入居者が死亡してしまったら	13

● 【別冊】 関係機関等問い合わせ先一覧

千葉市居住支援協議会について

住宅確保要配慮者が、民間賃貸住宅へ円滑に入居できるように促進するため、入居者と家主双方への情報提供等による支援や、必要な措置について協議することを目的として、平成31年3月に設立しています。

千葉市居住支援協議会 会員一覧 (平成31年3月設立)

- 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
- 公益社団法人 全日本不動産協会千葉県本部
- 社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会
- 千葉市住宅供給公社
- 千葉市(都市局・保健福祉局)

住宅確保要配慮者に関する主な相談窓口

住宅関連

すまいサポートちば(千葉市居住支援協議会相談窓口)

民間賃貸住宅へのお困りの住宅確保要配慮者に対し、相談支援や情報提供、同行支援等を行い、入居を支援します。また、家賃滞納、孤独死などのリスクから、住宅確保要配慮者の入居に不安を持つ家主等に対し、リスク軽減に役立つ情報提供や、入居者に関する相談などをお受けします。

賃貸住宅への入居を断られた…。

収入が減少してもっと家賃が安いところを探みたい。

民間賃貸住宅へのお困りの方はご相談ください。

千葉市居住支援協議会相談窓口

すまいサポートちば

相談無料 | 居住相談支援 | 情報提供同行支援 | 60歳以上の要配慮者の方を対象に

開設日 月～金(祝日・年末年始を除く)
開設時間 9:00～17:00(正午～午後1時を除く)

60歳以上の方や障害のある方、生活に困難する方などが、民間賃貸住宅へ入居を検討する際などにご相談下さい。

【相談支援】
入居に関するお困りごとをお聞かせして、課題整理などを行い、状況に応じて関連する福祉等の窓口を紹介いたします。

【情報提供】
民間法人が行う居住支援に関するサービスや、協力不動産や物件の情報を提供します。

【同行支援】
相談者の状況に応じて、物件内覧や契約手続きのため、同行支援を行います。

*個別相談、60歳以上の要配慮者の方、子育て世代の方など、法制度で定められた方以外の属性の方が対象となります。

【すまいサポートちば】では、入居者だけでなく家主等(貸主側)からのご相談についても承ります。

60歳以上の方や障害のある方、生活に困難する方などが、民間賃貸住宅へ入居できるように、入居者や家主双方への支援策について各機関で検討などを行います。

【千葉市居住支援協議会 会員一覧】(平成31年3月現在の)
一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会千葉支部
公益社団法人 全日本不動産協会千葉支部
社会福祉法人 千葉市社会福祉協議会
千葉市住宅供給公社
千葉市(都市局・保健福祉局)

千葉市居住支援協議会相談窓口
すまいサポートちば
(千葉市住宅供給公社内)

令和5年10月2日(月) 掲載

お問い合わせ先は

別冊P2をご覧ください。

すまいのコンシェルジュ(住宅関連情報提供コーナー)

市民の方が、住宅取得、リフォーム、賃貸借契約締結、空き家の活用などを検討する際、適正に判断するために役立つ情報の提供や、市内へ引越しを考える子育て世帯や高齢者世帯等に対して、地域の住環境に関する情報提供などを行います。

お問い合わせ先は **別冊P2をご覧ください。**

福祉関連

高齢者 千葉市あんしんケアセンター(地域包括支援センター)

高齢者が、住みなれた地域で、尊厳のある生活を継続することが出来るよう、主任介護支援専門員、社会福祉士、保健師等が、介護、福祉、健康、医療などさまざまな面から総合的に支える身近な相談窓口です。

お問い合わせ先は **別冊P3～5をご覧ください。**

障害者 千葉市障害者基幹相談支援センター

障害のある方が住み慣れた地域でその人らしく暮らしていくために、日常生活や社会参加などに関するさまざまな相談をお受けします。また、地域の方や関係機関と連携し、障害のある方を地域全体で支える地域づくりに取り組みます。

お問い合わせ先は **別冊P6をご覧ください。**

生活困窮者 千葉市生活自立・仕事相談センター

就労や家計など、生活に困りごとや不安を抱えている場合に、必要な支援を相談者と一緒に考え、解決に向けて具体的な支援プランを作成し、寄り添いながら一人ひとりの状況に応じた自立に向けた支援を行います。

お問い合わせ先は **別冊P6をご覧ください。**

生活保護

各区社会援護課

国が定めるその世帯の「最低生活費」と「世帯全ての収入」を比較して、不足する生活費等を補う生活保護制度や、住居確保給付金※などの支援を行います。

※離職や事業廃止、就業機会等が減少した場合などで、住居喪失、又は喪失するおそれのある方に対し、住居確保給付金を支給し、住居及び就労機会の確保に向けた支援を行います。

お問い合わせ先は

別冊P2をご覧ください。

福祉全般

福祉まるごとサポートセンター

分野・年齢・相談内容を問わず、福祉に関する様々な困りごとをまるごと受け止め、困りごとの解決に向けて、アドバイスや情報提供を行うほか、必要に応じて専門機関と連携しながら支援を行います。

お問い合わせ先は

別冊P7をご覧ください。

住宅セーフティネット制度※1のご案内

住宅セーフティネット制度は3つの柱(1～3)から成り立っています。

1 セーフティネット住宅※2の登録制度

▶ 住宅確保要配慮者を受け入れる住宅として千葉市に登録(空室1戸から登録可)

主な登録基準 ・床面積が原則25㎡以上(平成19年3月までに着工されたものは18㎡以上)
・新耐震基準※3相当の耐震性を有すること 等

登録方法 ・国のホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」から電子申請を行ってください。(登録は無料)



検索

セーフティネット住宅情報提供システム



登録手続きや制度について

すまいサポートちば(別冊P2)で相談可能。

※1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促進することを目的として、平成29年に創設された国の制度

※2 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる住宅

※3 昭和56年6月1日以降に着工された住宅に適用されている基準



2

セーフティネット住宅の改修・入居への補助

家賃債務保証料等減額補助

- ▶ 最大6万円(初回の家賃債務保証料等のみ)

検索



千葉市 入居支援補助



お問い合わせ

千葉市住宅政策課 ☎043-245-5853

千葉市住宅確保要配慮者円滑入居支援補助制度について

千葉市独自の補助制度として、上記のセーフティネット住宅以外の千葉市内に所在する住宅に入居する際にも、初回分の家賃債務保証料等を助成しています。なお、対象となる住宅や入居者には条件がありますので、事前に「すまいのコンシェルジュ」(別冊P2)、もしくは千葉市住宅政策課(043-245-5853)までお問い合わせ下さい。

改修費補助

- ▶ セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみ入居可能とするものに限り、国から住宅の改修費に係る補助が受けられます。

検索



セーフティネット住宅 改修



3

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

居住支援協議会

- ▶ 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等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、設立する協議体です。千葉市では、平成31年3月に設立しています。…P1参照

居住支援法人

- ▶ 住宅確保要配慮者に対して、家賃債務保証の提供、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として都道府県が指定しています。

検索



千葉県 居住支援法人



家賃滞納や支払い遅延が心配

事例



長期入院などのため家賃の支払いが遅れてしまう



離職などにより、家賃が支払えなくなりそう



生活費が不足し、家賃の支払いができない

対応策や支援窓口

- ① 不動産会社へ入居者管理を委託する。
 - ▶ 不動産会社へ相談する。すまいサポートちば(別冊P2)でも相談可能。
- ② 家賃の口座引き落としを利用する。
 - ▶ 入居者自身に金融機関で手続きしてもらう。
- ③ 家賃債務保証会社を利用する。
 - ▶ 不動産会社へ相談する。すまいサポートちば(別冊P2)でも相談可能。
 - ▶ 「緊急連絡先を得られない人のための家賃債務保証会社一覧」

検索



千葉市 居住支援協議会



- ④ 生活保護受給者の場合には、「代理納付制度」を利用する。
 - ▶ 各区社会援護課(別冊P2)が家主に直接家賃を支払う制度。
- ⑤ 離職などで家賃の支払いが困難な場合
 - ▶ 各区社会援護課(別冊P2)で、住居確保給付金を受給できる場合がある。
- ⑥ 日常的金銭管理サービス(日常生活自立支援事業)の利用を検討する。
 - ▶ 高齢や障害等にて判断能力が十分でない方について、日常的金銭管理サービスを受けられる場合がある。
 - … 千葉市成年後見支援センター(別冊P6)で相談可能。

入居者の様子がおかしい、なんとなくぼんやりしている

事例



何度も同じことを聞いてくる



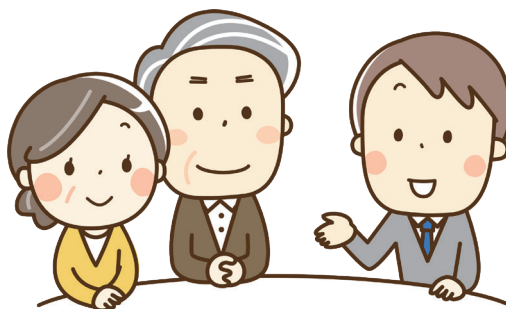
あいさつをしても返事をしなくなった



お風呂に入っていない様子である

対応策や支援窓口

- ① 事前に親族や関係者などの連絡先を把握する。
 - ▶ 本人の同意を得て情報を共有する。すまいサポートちば(別冊P2)でも相談可能。
- ② 介護保険や障害福祉サービスの利用を検討する。
 - ▶ **高齢者** 介護保険サービスを利用するためには、要介護・要支援認定を受ける必要がある。
 - …各区高齢障害支援課介護保険室(別冊P1)
 - ▶ **障害者** 障害福祉サービスの利用申請を行う。
 - …各区高齢障害支援課障害支援班(別冊P1)
- ③ 支援機関等への相談を勧める。
 - ▶ **高齢者** 介護保険居宅サービス利用者…担当のケアマネジャー
 - 65歳以上の高齢者等…千葉市あんしんケアセンター(別冊P3~5)
 - ▶ **障害者** 障害福祉サービス利用者…相談支援事業所等の担当相談員
 - 障害のある方等…千葉市障害者基幹相談支援センター(別冊P6)



住宅のバリアフリー化が必要になった時

事例



部屋の段差で転倒しそうになった



手すりがなく、移動がしにくい



膝が悪く和式便所が使えない

対応策や支援窓口

① 住宅改修にかかる費用助成^{※1}申請を検討する。(申請は入居者が行う)

▶ 高齢者【住宅改修費支援】

市内在住の要介護(要支援)認定者に対して、住宅の改修費用の一部を助成。

- 介護保険での負担による住宅改修(限度額20万円)

…各区高齢障害支援課介護保険室(別冊P1)

検索



千葉市 介護保険住宅改修



- 上記の他、一定の要件を満たす場合は、千葉市独自の「高齢者住宅改修」が対象となる場合があります。(限度額50万円、所得制限あり)

…各区高齢障害支援課高齢支援班(別冊P1)

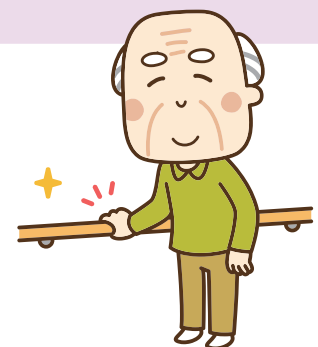
検索



千葉市 高齢者住宅改修



※1 対象となる工事など、その他詳細な要件はホームページにてご確認下さい。



▶ **障害者** 【**重度障害者住宅改造費助成**】

障害者が現に住んでいる家の浴室・便所・玄関等を障害者にあうように改造する場合、助成対象工事の費用を助成。(限度額70万円)

… 各区高齢障害支援課障害支援班(別冊P1)

検索



千葉市 重度障害者住宅改造



② 国からの改修費補助利用を検討する。

▶ 【**住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業**】

セーフティネット専用住宅^{※2}に登録し、改修費補助を検討。

※2 住宅確保要配慮者のみが入居可能な賃貸住宅として登録したもの。

検索



セーフティネット住宅 改修



… 登録手続きや制度について、**すまいサポートちば(別冊P2)**で相談可能。

③ セーフティネット住宅への改修資金の融資を検討する。

▶ 【**賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)**】(住宅金融支援機構)

セーフティネット住宅^{※3}をリフォームする資金又はセーフティネット住宅とするためにリフォームする資金を対象とした融資。

融資額の上限は、対象工事費用の8割。

※3 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録したもの。

… **独立行政法人住宅金融支援機構 地域業務第一部**

☎ **03-5800-8468** <https://www.jhf.go.jp>



入居者と連絡が取れない、安否が心配

事例



最近姿を見かけない



夜も電気が点かない日が続いている



チラシや郵便物などが郵便受けに溜まっており、しばらく顔をみない

対応策や支援窓口

① 入居者の情報を事前に把握しておく。

入居者が利用している医療・福祉制度の公的サービスや親族、支援を受けている団体などの関係者情報、見守り体制や福祉サービス等の利用状況を事前に把握しておくことも有効。

… すまいサポートちば(別冊P2)で相談可能。

② 入居者の死亡事故等に備えた保険の利用を検討する。

入居者の死亡や無断退去により、原状回復費用や空き室発生による家賃損失を補償する保険商品や、家財整理を行うサービスを利用することも有効。

▶ 「家賃債務保証以外のサービスを提供する居住支援法人一覧」

「緊急連絡先を得られない人のための家賃債務保証会社一覧」

検索



千葉市 居住支援協議会



… すまいサポートちば(別冊P2)でも相談可能。

▶ 「千葉県が指定した住宅確保要配慮者居住支援法人の一覧」

検索



千葉県 居住支援法人



▶ 「国土交通省にて登録されている家賃債務保証会社一覧」

検索



家賃債務保証業者一覧



③ 見守りサービスの利用を検討する。

▶ 高齢者 【高齢者緊急通報システム】

高齢者※1が急病等の緊急時に迅速かつ適切な対応が図られるように、自宅に緊急通報装置(機器本体・ペンダント型発信器・安否確認センサー・火災センサー)を設置する。

※1 以下について、全て該当する方

- ・在宅のおおむね65歳以上で、ひとり暮らし(同居人が重度の要介護者である場合等は対象)の方
- ・協力員を少なくとも1名登録できる方

検索



千葉市 高齢者緊急通報システム



… 各区高齢障害支援課 高齢支援班(別冊P1)

▶ 高齢者 【安心電話】

在宅のひとり暮らし高齢者(就労者を除く)に対して、電話による安否確認を行う。

検索



千葉市 安心電話



… 各区高齢障害支援課 高齢支援班(別冊P1)

▶ 障害者 【障害者緊急通報システム】

在宅のひとり暮らしで、重度の身体障害のある方※2の家に、緊急通報装置を取り付ける。

※2 18歳以上の身体障害者(2級以上)のうち、身体障害者のみの世帯及びこれに準ずる世帯に属する方であって、次のいずれかにあたる方

- ・緊急時の避難や連絡手段の確保が難しい方
- ・内部障害のため、日常生活に特に注意を要する方

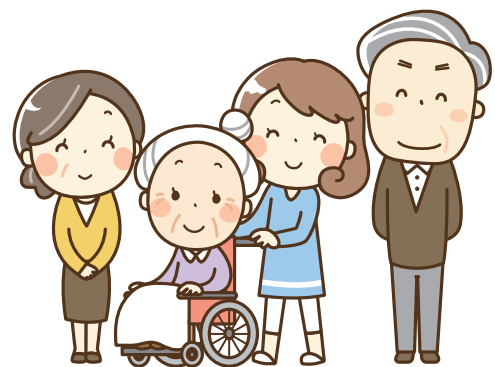
検索



千葉市 障害者緊急通報装置



… 各区高齢障害支援課 障害支援班(別冊P1)



外国人世帯のコミュニケーションや生活マナーで困っている

事例



ゴミ出しのルールが守られていない



共用部に私物を置いている



契約者以外が住んでいる

対応策や支援窓口

生活マナーやルールについて、日本の常識という前提から、詳しく説明していない、もしくは言語の違い等により、正しく伝わっていないことがあります。

① 外国人市民の方の生活上の困りごとの相談窓口を案内する。

▶ 入居時及びトラブル発生時の電話や窓口相談に対応。

… 千葉市国際交流協会(別冊P7)

② 外国人学生に賃貸不動産の空室に関する情報や商習慣、入居する場合の一般的生活習慣などの情報提供や相談を行う住居アドバイザーについて案内する。

▶ **【千葉県外国人学生住居アドバイザー事業】**… 千葉県国際交流センター(別冊P7)

③ 外国人の方向けのガイドブックを活用する。

検索



外国人の入居円滑化ガイドライン



④ 民間の居住支援サービス等の利用を検討する。

▶ **「国土交通省で登録されている外国人の言語対応家賃債務保証業者一覧」**

検索



外国人 登録家賃債務保証会社



▶ 情報提供

… すまいサポートちば(別冊P2)でも相談可能。

もし、入居者が死亡してしまったら

⚠️ まずは警察に通報

① 関係者への連絡

賃貸借契約締結時に確認した関係者へ連絡します。関係者が親族等でない場合は、親族等の有無やその連絡先を知っているかなども確認します。

- … 生前に**すまいサポートちば(別冊P2)**にて入居支援を受けられた方については、関係者等の連絡先を共有できる場合があります。

② 相続人の特定・連絡

孤独死や自殺の場合は、警察が親族等を調査します。警察が親族等を把握しているなら、「賃貸借契約の件で連絡を取りたい」と親族等へ伝えてもらいましょう。相続人が複数いる場合は、代表者を決めてもらうと効率的です。

③ 賃貸借契約の解除

入居者が死亡しただけでは、賃貸借契約は終了しません。借家権は相続人に相続されるため、相続人に対して解約手続きを行う必要があります。相続人が遠隔地に居住している場合や、住所は判明していても連絡が取れない場合は、内容証明により解除通知を送付します。

④ 残置家財の処分

賃貸借契約の解除にあわせて、相続人に残置家財の処分を請求します。相続人が請求に応じない場合でも、原則として大家さんが処分することはできず、相続人の同意書等を得る必要があります。それでも同意が得られなければ、裁判所の手続きを経て処分します。

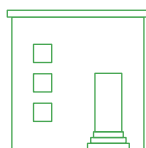
⑤ 原状回復工事の実施

通常の前状回復工事や室内クリーニングのほか、必要に応じて専門業者に依頼するなどし、特殊清掃等を実施します。死亡後時間が経過している場合は、その影響範囲も広くなるため、畳の入替えや床の張替えなどが必要になってくるケースもあります。

- … 「賃貸借契約の解除」「残置家財の処分」「原状回復工事の実施」について、民間の保証会社などが提供するサービスの利用を事前に検討してみましょう。

⑥ 賃料債務などの清算

賃貸借契約解除日までの賃料や残置家財の処分費、室内の前状回復費の支払いは、相続人に承継されます。各種費用については、入居者加入の家財保険や家賃債務保証などにより補償される場合があります。清算する前に、契約内容等を確認しておくようにしましょう。



編集・発行

千葉市居住支援協議会

(事務局:千葉市住宅供給公社)

発行日 / 2024年3月発行