

住み替え支援マニュアル

平成22年2月

福岡県住宅供給公社

目次

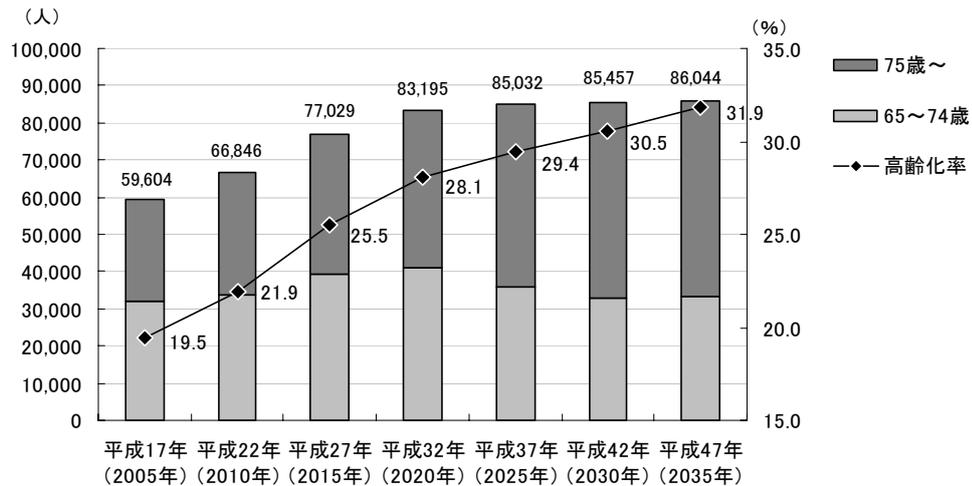
はじめに	1
1.くらしおん相談室の運営マニュアル	2
1-1.くらしおん相談室及び相談業務の概要	2
1-2.相談員の役割と留意点	3
(1) 相談員の役割	3
(2) 相談員の心得	3
1-3.相談の流れと相談員の対応方法	4
(1) 窓口への来訪・電話の場合	5
(2) 相談カードによる場合	11
1-4.施設の有効活用と運営のあり方	12
(1) 施設の有効活用	12
(2) 運営のあり方	13
1-5.参考資料（各種事業の概要）	14
(1) 住宅の住み替え	14
(2) 住宅のリフォームやバリアフリー改修	16
(3) 高齢者向けの住まい・施設	18
(4) 介護保険・高齢者の生活支援	20
(5) 子育て支援	23
(6) その他	25
2.住み替え相談 Q&A	28
2-1.住宅の住み替え	28
2-2.住宅のリフォームやバリアフリー改修	30
2-3.高齢者向けの住まい・施設	32
2-4.介護保険・高齢者の生活支援	34
2-5.子育て支援	36
2-6.その他	37

3.えふ・あくと運用マニュアル	39
3-1.えふ・あくと事業の目的・特徴.....	39
(1) えふ・あくと事業の目的.....	39
(2) えふ・あくと事業の特徴.....	39
3-2.えふ・あくと事業のフロー.....	40
(1) 情報会員登録及び事前相談.....	41
(2) 予備査定（家賃査定）.....	45
(3) 予備診断（耐震診断・劣化診断）.....	46
(4) 制度利用申込書の提出.....	47
(5) 住み替え先選定.....	47
(6) 事業計画書作成.....	48
(7) 契約.....	49
(8) オーナー転居.....	65
(9) オーナー公社賃貸住宅入居.....	65
(10) えふ・あくと戸建賃貸住宅の入居者募集.....	65
(11) えふ・あくと戸建賃貸住宅への入居.....	65
(12) 定期借家終了時の原状回復査定.....	65
 参考資料（契約書類等）.....	 66
参考資料（相談員が知っておくべき事項）.....	90
①個人情報取り扱い.....	90
②業法への抵触の注意.....	91

はじめに

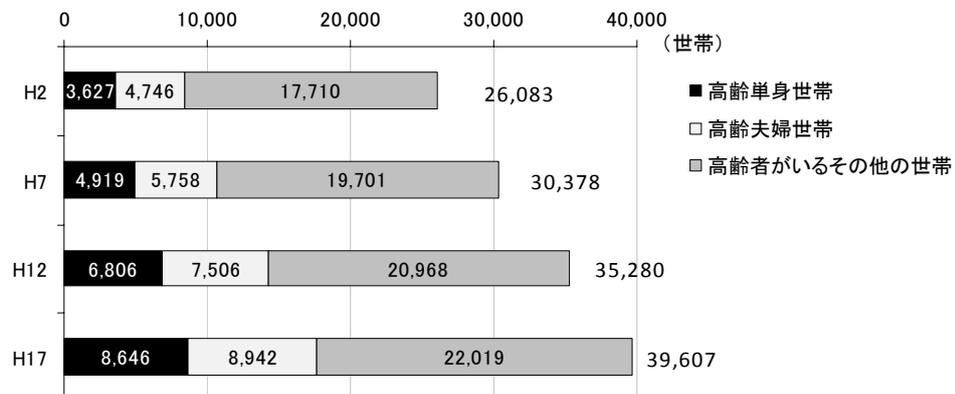
- ・全国的に少子高齢化が進行しており、今後は高齢者世帯の増加が見込まれています。高齢者世帯の多くは持家に住んでいますが、設備が老朽化したり、バリアフリー化が十分でないなど、必ずしも住みやすいつくりとはなっていない状況です。また、高齢者世帯の中には広めの住宅や庭の手入れが負担に感じている人がいる一方で、子育て世帯は手狭な賃貸住宅に居住するなど、世帯と住宅の間にミスマッチが生じています。
- ・そのため、高齢者世帯が所有する戸建住宅などを広い住宅を必要とする子育て世代へ賃貸(売却)し、高齢者世帯が生活利便性の高い中心市街地にあるバリアフリー化された住宅に安心して住み替えることができる仕組みづくりが求められています。
- ・このような背景から、福岡県・久留米市・福岡県住宅供給公社は、民間事業者の(有)エスピーライフと共同で高齢者世帯等が住まいや住み替えについて安心して相談できる場を提供するために、「くらしおん 住まいと暮らしの相談室 (以下、くらしおん相談室)」を設置します。

■高齢者数と高齢化率の予測 (久留米市)



資料：平成17年は国勢調査、平成22年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計

■高齢者がいる世帯数の推移 (久留米市)



資料：国勢調査

1. 暮らしおん相談室の運営マニュアル

1-1. 暮らしおん相談室及び相談業務の概要

- ・暮らしおん相談室は、久留米市、福岡県住宅計画課、福岡県建築住宅センター、福岡県住宅供給公社がサポートします。
- ・暮らしおん相談室は、福岡県住宅供給公社賃貸住宅のクラシオン小頭公園前1階の〇〇〇内に設置し、運営は（有）エスピーライフが行います。
- ・下図に示す内容の相談を受け付けます。

■相談室の位置など

所在地：久留米市小頭町3番16号 クラシオン小頭公園前1階〇〇〇〇内

電話：0942-00-0000 FAX：0942-00-0000



【暮らしおん小頭公園前】



■相談室で受け付ける相談の概要

分 類	概 要
住宅の住み替え	<ul style="list-style-type: none"> ・住み替え先の相談 ・資金計画の相談 ・持家活用の相談 ・住み替え全般の支援 等
住宅のリフォームやバリアフリー改修	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームの相談 ・建て替えの相談 ・バリアフリー改修の相談 等
高齢者向けの住まい・施設	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向けの賃貸住宅 ・生活サービスや介護付きの高齢者向けの住まい・施設
介護保険・高齢者の生活支援	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険サービス（福祉用具貸与、通所介護、訪問介護など） ・その他のサービス（高齢者配食サービスなど）
子育て支援	<ul style="list-style-type: none"> ・一時預かりの相談 ・子ども手当や母子支援に関する相談 等 ・保育園・幼稚園の相談
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者の生活支援の相談 ・その他生活全般の相談 等 ・消費生活に関する相談

1-2. 相談員の役割と留意点

(1) 相談員の役割

- ・相談員は〇〇〇〇〇を利用する高齢者や障害者、その家族・親族などからの相談を受け付けます。
- ・相談員はクラシオン小頭公園前周辺居住者からの相談を受け付けます。
- ・相談員は相談者からの相談内容を「相談受付カード（※別紙参照）」に記入するとともに、相談室で直接対応できる場合と直接対応できない場合に仕分けをし、直接対応できない場合相談内容に応じた協力団体に橋渡しをします。

(2) 相談員の心得

- ・相談の際には、関係法令の遵守と倫理意識を持って実施します。

①よき聞き手・理解者となる

- ・相談者の話す内容の意味を理解し、その真意を把握した上で問題解決につながるように導くことが望まれます。
- ・相談者が話したことに対しては必ず一旦受容しましょう。例え相談者が誤解に基づく発言をしたとしても、決して「いや」とか「それはですね」というような言葉で直ちに反論することは避けましょう。
- ・明るく穏やかに相談者に安心感を与える親しみのある態度で対応しましょう。従って、他のことに気をとられたり、記録をとることに夢中になったり、時間を気にして時計に目を向けたり、いらだたしそうな態度をとることは避けます。
- ・相談者の発言内容がよく分からない場合は、遠慮せずにその点を尋ねましょう。分からないことは素直に質問した方が相談者からもよき理解者として認識されるため、決して分からないことをそのまま放置しないようにしましょう。

②指導的でなく援助者になる

- ・相談者に対して「ああしなさい」「こうしなさい」というように指示的に臨んではいけません。決定するのはあくまで相談者自身であることを自覚し、相談者の自己決定を側面から適切な情報提供を行い、方向付けのお手伝いをするという心構えで接しましょう。

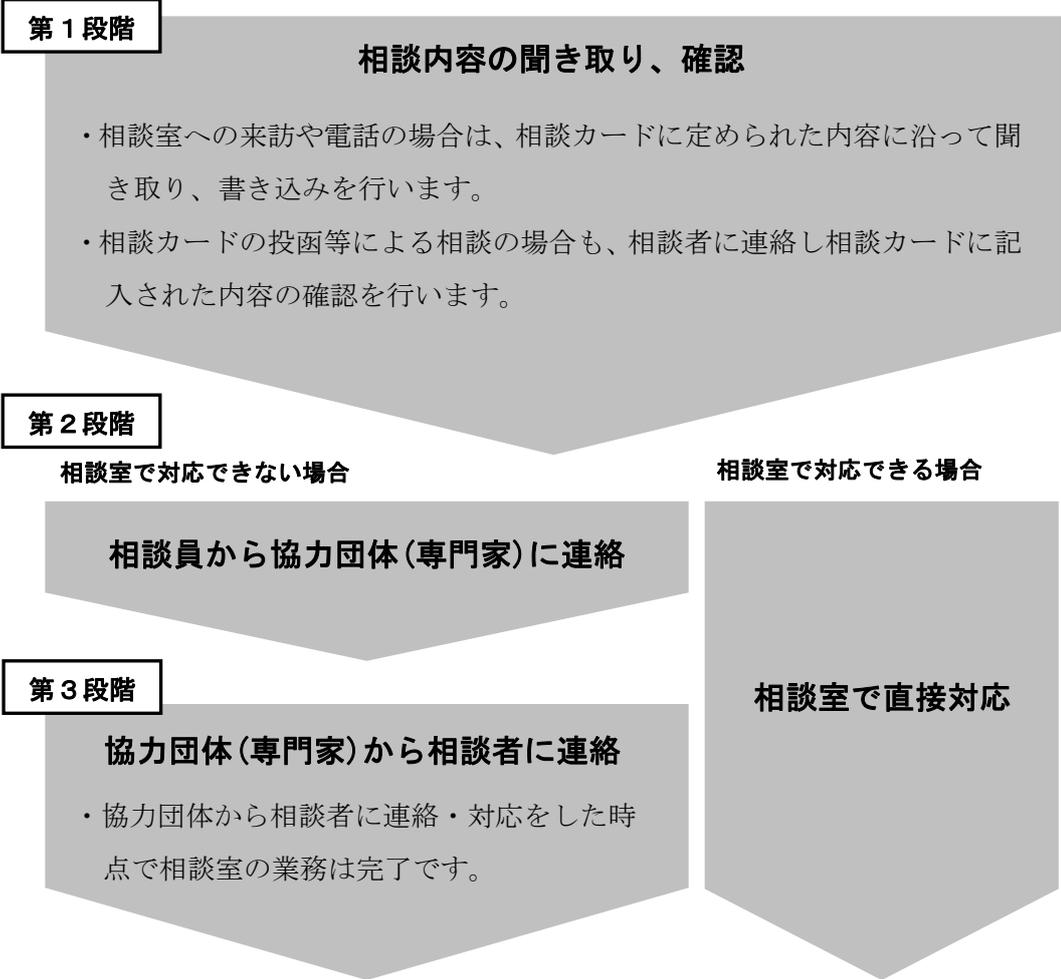
③プライバシーを守る

- ・相談者のプライバシーに関して知り得た情報を、相談者の了解なしに第三者に伝えてはなりません。

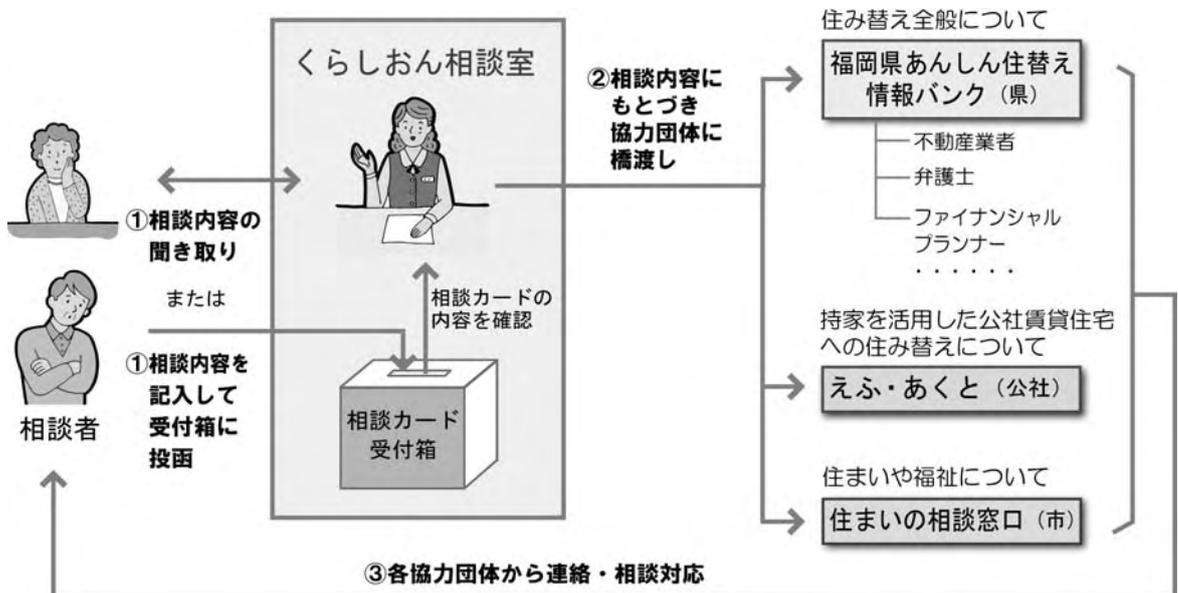
1-3. 相談の流れと相談員の対応方法

・相談の受付は、(1) 窓口への来訪・電話の場合と(2) 相談カードによる場合の2パターンが考えられます。それぞれの場合の相談員の対応方法は次頁以降で例示します。

・相談の流れは大きく3段階です（下図参照）。



■相談の流れ



(1) 窓口への来訪・電話の場合

①相談員の職務範囲の説明

- ・はじめに、自己紹介（所属、役職、氏名）をしてください。
- ・次に、相談員が業務として対応できる範囲を事前に相談者に伝え、相談者の了解を得てください。
- ・もし、相談者の意図と異なるなどが要因で了解が得られなかった場合は、丁寧にお詫び下さい。

【自己紹介】

- ・私は「〇〇〇」の相談員で（例：ケアマネージャーもしています）〇〇と申します。よろしくお願いします。



【事前に相談者に伝えること】

- ・相談者の了解なしに相談内容を第三者に伝えることは決してありません。
- ・相談者からの相談内容に対し、その場ですべて対応できるとは限りません。
- ・相談室内（エスピーライフ）で直接対応できない専門性の高い相談内容については、久留米市や福岡県など信頼性の高い協力団体の窓口へ責任をもっておつなぎします。
- ・この内容でご了解いただけるようでしたら、ご相談内容についてお聞かせ下さい。



【了解が得られなかった場合は】

- ・この度は〇〇さまのご意向に伝えることができず大変申し訳ございませんでした。何か他にお困りごとなどがございましたらお気軽にご相談下さい。



③相談内容の聞き取り

- ・相談内容の分類によって、以後の対応先が異なることを事前に説明します。
 - ・従って、相談内容がカルテ及び別紙相談内容一覧表の分類1～分類6のいずれに該当するかを把握することが必須となります。
 - ・しかし、相談者の考えがまとまっていない場合など、はじめに分類を把握することが難しいことも想定されます。その場合は、話をひとつお聞き取り、相談内容の全体像をつかんだ上で相談員が分類し、相談者にその分類でよいか確認するなど、柔軟な対応が大切になります。
 - ・相談内容(分類)が複数になる場合は、あてはまる分類すべてに○をつけます。
- ※相談員は分類1～分類6の内容を事前に十分に把握しておく必要があります。

【相談内容の分類と以後の対応について説明する】

※別紙の相談内容一覧表をお見せしながら説明してください。

- ・相談室ではこの表のように、久留米市や福岡県など公共機関などと連携して相談内容に対応する体制をつくっています。これからお聞きする相談内容毎におつなぎする公共機関の窓口が異なっていますので、まず、相談内容の分類に○をつけたいと思います。
- ・はじめに分類に○をつけることが難しいようでしたら、まず一通りご相談をお聞かせいただき、最後に分類を決めさせていただきます。



【相談内容の分類を把握する】

※別紙の相談内容一覧表をお見せしながら聞き取りをしてください。

- ・ご相談の内容は、
 - 1) お住まいに関するかどうか。 →下記Aへ
 - 2) それとも介護保険制度や日常生活などでお困りになっていることですか。 →分類4に○
 - 3) 子育てに関するかどうか。 →分類5に○
 - 4) 上記1～3に該当しない場合 →分類6に○



【Aの場合】

- ・住宅のリフォームやバリアフリー改修に関するかどうか。
「はい」→分類2に○
- ・住み替えに関するかどうか。
「はい」→分類1に○
- ・高齢者向けの住まいや施設に関するかどうか。
「はい」→分類3に○



※「住み替え」かつ「高齢者向けの住まい・施設」という相談も想定されます。その場合は、双方に○をつけてください。

※「家賃の負担が重い」「家主に退去を求められている」など現在の住宅でお困りの状況のみの相談も想定されます。その場合でも、可能な限り聞き取ることで「他の民間借家に住み替えたい」のか「公営住宅を探しているのか」など相談目的を整理して分類することが望まれます。しかし、相談員の方で分類が難しい場合は分類6に○をつけ、久留米市の住まいの相談窓口につないでください。

■カルテ記入例

相談内容
1. 住宅の住み替え（住み替え先、持家活用方法、資金計画、住み替え全般 など）
2. 住宅のリフォームやバリアフリー改修（リフォーム、バリアフリー改修、建て替え など）
3. 高齢者向けの住まい・施設 （高齢者向けの賃貸住宅、生活サービスや介護付きの高齢者向けの住まい・施設 など）
4. 介護保険・高齢者の生活支援（介護保険サービス、その他のサービス）
5. 子育て支援（一時預かり、保育園・幼稚園、子ども手当や母子支援、休日医療情報 など）
6. その他（障害者の生活支援、消費生活相談、その他生活全般）
相談内容を具体的にご記入下さい（紙面が不足する場合は、裏面をご使用下さい）
・ 市営住宅に入居したいか可能か？ できれば △△地区内で
・ 持家を売りたいか誰に相談したらよいか？

■相談内容一覧表

相談内容		相談先	担当者	電話	FAX	
1. 住宅の住み替え	市営、県営住宅の入居相談	久留米市住宅課（市営住宅） 福岡県住宅供給公社（県営住宅）				
	持ち家を活用した住み替えに関する事	福岡県あしん住み替え情報バンク事務局 福岡県住宅供給公社				
	県公社住宅の入居に関する事	福岡県住宅供給公社				
	建替えの相談	(財)福岡県建築住宅センター住宅相談コーナー 久留米市建築指導課（住宅企画室へ）				
2. 住宅のリフォームやバリアフリー改修	リフォームの相談					
	リフォーム全般について	(財)福岡県建築住宅センター住宅相談コーナー 久留米市建築指導課				
	介護保険補助関係について	久留米市長寿介護課				
	障害者の補助関連について	久留米市障害者福祉課				
	バリアフリーの相談	(財)福岡県建築住宅センター住宅相談コーナー				
3. 高齢者向けの住まい・施設	高齢者向けの住まいに関する事	高齢者円滑入居賃貸住宅の相談	久留米市住宅企画室 (財)福岡県建築住宅センター			
		高齢者専用賃貸住宅の相談	久留米市住宅企画室 (財)福岡県建築住宅センター			
		高齢者向け優良賃貸住宅の相談	久留米市住宅企画室			
	ケア付きの高齢者住まいに関する事	介護付き有料老人ホームの相談	ライフケアステーション			
		認知症高齢者グループホームの相談	ライフケアステーション			
		軽費老人ホーム、ケアハウスの相談	ライフケアステーション			
		養護老人ホームの相談	ライフケアステーション			
	介護を必要とする方の住まいに関する相談	特別養護老人ホーム				
	介護を必要とする方が潜在する場に関する事	介護老人保健施設 介護療養型医療施設				
	4. 介護保険・高齢者の生活支援	生活サービス	福祉用具のレンタルに関する事	ライフケアステーション		
福祉用具の販売に関する事			ライフケアステーション			
訪問介護の相談に関する事						
食事宅配のサービスに関する事			ライフケアステーション			
移動手段の確保		福祉車両について	ライフケアステーション			
		高齢者支援サービス	ライフケアステーション			
一時的な施設等への入所、通所サービス		短期入所生活介護(ショートステイ)	ライフケアステーション			
		通所介護(デイサービス)	ライフケアステーション			
		養護老人緊急一時入所に関する事	ライフケアステーション			
		小規模多機能型居宅介護	ライフケアステーション			
介護予防	介護予防に関する事					
5. 子育て支援	子育て相談・サークル情報・幼稚園に関する事	久留米市子ども育成課				
	保育園・一時預かりに関する事	久留米市児童保育課				
	児童手当等・母子支援・家庭相談に関する事	子育て支援部家庭子ども相談課				
	発達支援に関する事	久留米市幼児教育研究所				
	青少年向けの活動に関する事	久留米市青少年育成課				
	休日医療情報	久留米市医療・年金課				
	乳児検診・予防接種に関する事	久留米市保健所健康推進課				
6. その他	障害者に関する事	障害者手帳について	久留米市障害者福祉課			
		福祉サービス(ホームヘルプ・ガイドヘルプ等)	久留米市障害者福祉課			
		住宅改造・改修制度	久留米市障害者福祉課			
		グループホーム、ケアホームについて	久留米市障害者福祉課			
		生活全般の支援について	障害者地域生活支援センター「ピアくるめ」			
	専門家への相談について	弁護士への相談に関する事	市民相談課 久留米法律相談センター (財)福岡県建築住宅センター住宅相談コーナー			
		消費者トラブルに関する事	久留米市消費生活センター			
		ボランティア、高齢者支援のNPOに関する事	久留米市社会福祉協議会			

※一覧表の内容を最新な情報とするためには適宜更新が必要です

④対応内容を伝える

- ・相談内容について、相談員自身（またはエスピーライフ内）が対応できる場合は、その旨を相談者に伝え、直接対応していただきます。
- ・相談内容について、相談員自身が直接対応できない場合は、その旨を相談者に伝え、相談員から連絡する予定の相談内容に応じた協力団体を伝えます。また、協力団体から相談者に後日連絡が入ることなど、以後の対応の流れについて説明します。

【相談員が直接対応する場合】

- ・今回のご相談内容につきましては、相談室で直接対応させていただきます。

※必要に応じて、各種パンフレットなどの情報提供、制度の紹介、施設やサービスの紹介や斡旋などをしてください。

※1度だけでなく複数回での対応が必要な場合も、丁寧に最後までフォローをお願いします。

※カルテには対応内容を簡潔に記入してください。



【協力団体につなぐ場合】

- ・今回のご相談内容につきましては、相談室で直接対応させていただくことは難しいため、協力団体の「〇〇〇」におつなぎします。

・後日、「〇〇〇」の担当者からお電話などでご連絡を差し上げることとなりますので、よろしくをお願いします。

・ご連絡の方法はお電話でよろしいですか。（FAXの方がよいかを確認）

※FAX、メールでの連絡希望の場合は、FAX番号、メールアドレスを尋ねてカルテに記入してください。

※カルテには連絡する協力団体に〇印を付け、連絡した日にと相手の氏名を記録してください。



■カルテ記入例

対応方法・対応日	備考
1. 相談室で直接対応 → 平成 年 月 日	【対応内容】
2. 協力団体への連絡 → 平成22年10月△日	【連絡した協力団体】 ア. 福岡県建築住宅センター (ウ) 住まいの相談窓口 オ. 久留米市障害者福祉課 キ. その他 () イ. 福岡県住宅供給公社 エ. 久留米市長寿介護課 カ. 久留米市子ども育成課

1-4. 施設の有効活用と運営のあり方

- ・くらしおん相談室は久留米市の中心部に位置していることから、様々な取り組みを行うことにより、久留米市の街なか居住の促進はもとより、中心市街地の活性化や高齢者及び子育て支援に寄与すると考えられます。このため高齢者や子育てなどの取り組みについても広く受け入れ、施設の有効活用を図ります。
- ・相談室での相談内容は多岐にわたることが予想され、現時点の相談マニュアルでは十分に対応できないことも想定されます。1つ1つの相談事例を積み重ねて検証し、相談マニュアルに不備があれば適宜補って改善し、さらに今後広く協力団体を募るなど、よりよい相談体制づくりを目指します。

(1) 施設の有効活用

- ・久留米市、福岡県建築住宅センター、福岡県住宅供給公社は、(有)エスピーライフと協力し、〇〇〇〇内の多目的スペース等を住まいに関する情報発信の場として、積極的な活用を努めます。

【有効活用のイメージ】

- ・出張住宅相談会の開催【住まいの相談窓口（久留米市）】
- ・出張住み替え相談会の開催【福岡県あんしん住替え情報バンク】
- ・住宅情報を交換できる掲示板や住宅情報検索ツールの設置



- ・〇〇〇〇内の多目的スペース等は、地域の活性化や街なか居住の促進、子育て支援等に関わる取り組みについても広く開放するものとします。

【有効活用のイメージ】

- ・地域イベントの情報発信
- ・子育てボランティア育成の出張講習会の開催【久留米市】
- ・花見のイベントの共同開催【周辺自治会など】
- ・地域の高齢者や子どもなどが参加する地域行事の場として【周辺自治会】
- ・高齢者と子育て中の親、子どものふれあい交流会の開催
- ・読み聞かせ会
- ・小頭公園でのイベントとの協同や市のイベントのサテライト会場や出張会、地域医療の出張サービスなど様々な活用



(2) 運営のあり方

- ・施設の有効活用については、(有) エスピーライフと福岡県、久留米市、福岡県住宅供給公社とで十分に協議・実施し、有機的に広がっていくことが望まれます。
- ・(有) エスピーライフは協同してこの相談室を運用していきます。このため、事業計画を策定し、実施状況について検証します。
- ・(有)エスピーライフは、福岡県、久留米市、福岡県住宅供給公社に相談件数や内容に関する報告を定期的に行うこととします。
- ・福岡県、久留米市、福岡県住宅供給公社、(有)エスピーライフは相談体制や施設の活用状況などについて定期的に見直しや検証を行うこととします。

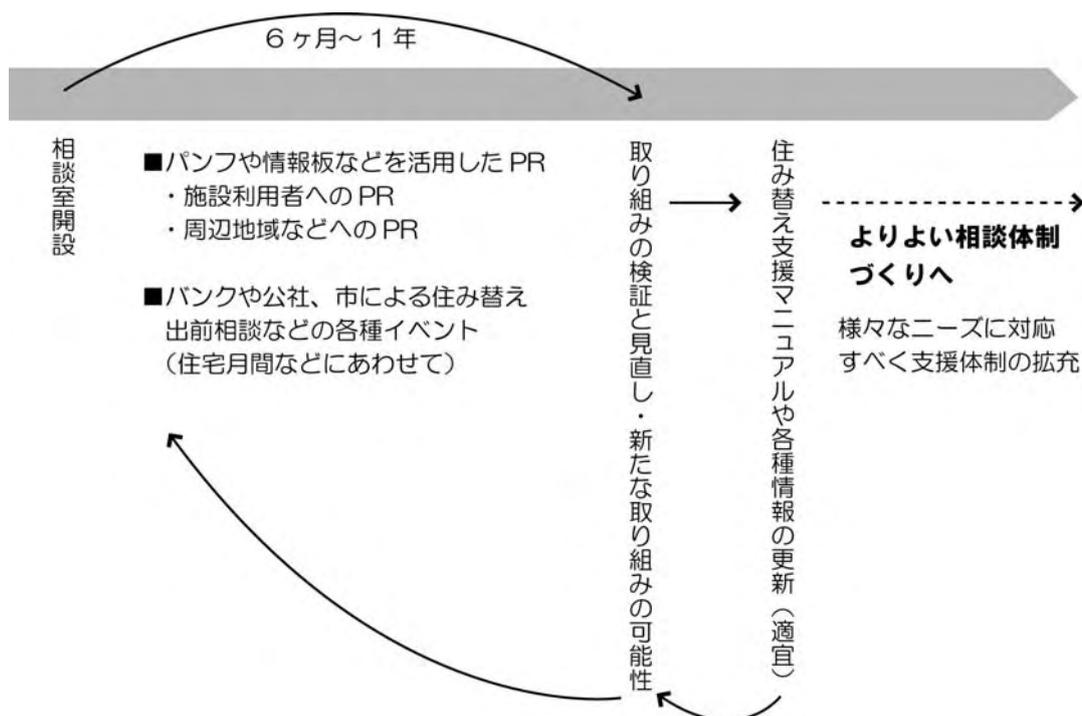
【定期報告内容のイメージ】

- ・相談件数の推移
- ・相談内容の集計（分類別集計）と協力団体への連絡件数
- ・施設の利用状況（市のイベントの利用状況など）

【定期的な見直し・検証のイメージ】

- ・相談連絡先（担当者等）の更新
- ・相談受付における問題点への対応と相談マニュアルの改善
- ・協力団体の充実
- ・施設の有効利用のあり方

■今後の活動のスケジュールイメージ



1-5. 参考資料（各種事業の概要）

（1）住宅の住み替え

◆市営住宅・県営住宅

- ・ 公営住宅法に基づき、事業主体（都道府県又は市町村）が整備し管理運営する所得面で住宅に困っている人を対象とした賃貸住宅。
- ・ 家賃は、入居者の収入や住宅の規模等により決定され、所得によって6区分に分かれる。家賃は区分によって変わるため毎年所得審査が必要。敷金は3ヶ月・礼金は不要。
- ・ 久留米市内に市営住宅は108団地・4,715戸（H22.2現在）、県営住宅は16団地・2,968戸（H21.4現在）供給されている。

【相談先・問合せ先等】 ●市営住宅：久留米市住宅課 ●県営住宅：福岡県住宅供給公社

◆公社賃貸住宅

- ・ 住宅供給公社が建設した賃貸住宅。申込みには、同居家族などの条件のほかに申込本人の所得の下限が定まっている。
- ・ 家賃は収入にかかわらず定額。3年に1回家賃を見直す場合がある。敷金は3ヶ月・礼金は不要。
- ・ 久留米市内に、福岡県住宅供給公社による賃貸住宅は6団地・698戸（H22.3現在）供給されている。

【相談・問合せ先等】 福岡県住宅供給公社

■グランヴィル高良内



■安武団地

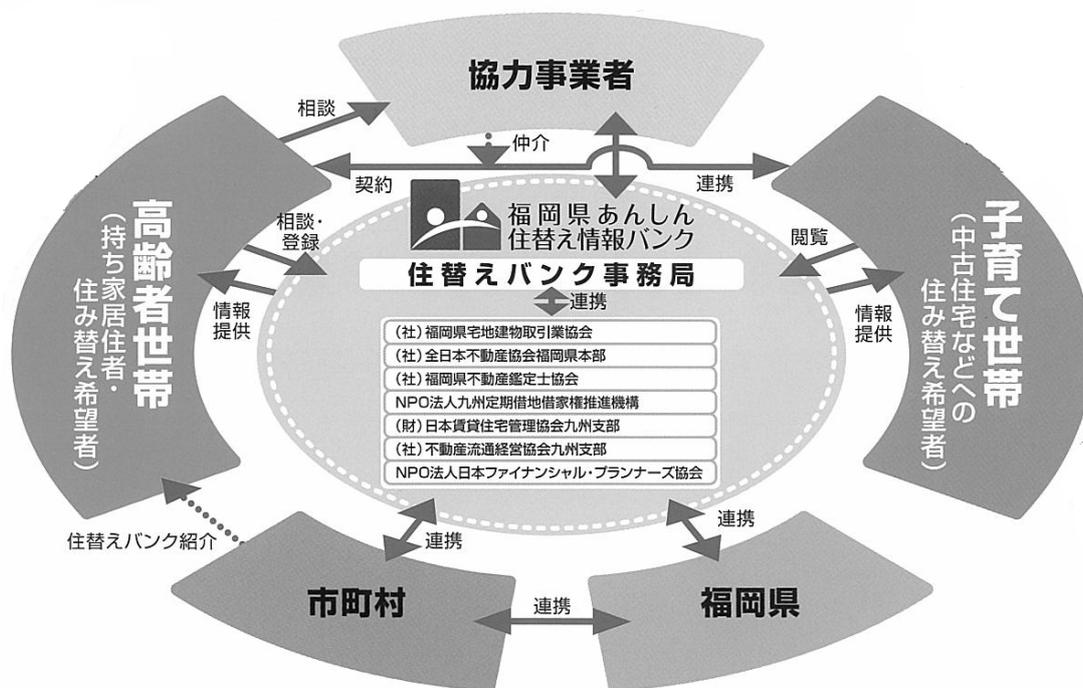


◆福岡県あんしん住替え情報バンク

- ・高齢者世帯等の住み替えの円滑化を図り、住み替えた後の空き家の有効利用を図るサポートをするため、「福岡県あんしん住替え情報バンク」（略称：「住替えバンク」）が発足。
- ・福岡県あんしん住替え情報バンクは、福岡県を中心とした公的な機関のバックアップにより運営されており、その窓口が「住替えバンク事務局」。住替えバンク事務局では、住み替えに関する様々な相談を受け、適切な住まいに関する情報提供を行うために、関係団体と連携を図っている。さらに、住替えバンクの趣旨に賛同し協力する宅地建物取引業者を「協力事業者」として登録し、実際の不動産売却などに際して、この協力事業者を紹介する体制を整えている。

【相談・問合せ先等】 福岡県あんしん住替え情報バンク

■福岡県あんしん住替え情報バンクの仕組み



◆えふ・あくと

- ・福岡県住宅供給公社が、高齢者の戸建て住宅を一定期間借り上げ、公社賃貸物件として子育て世帯などの第三者に転貸する事業。高齢者は住み替え先を公社賃貸住宅から選択する。
- ・高齢者が所有する住宅は公社が借り上げるため売却する必要が無く、資産を保持しながら住み替えることが可能。

【相談・問合せ先等】 福岡県住宅供給公社

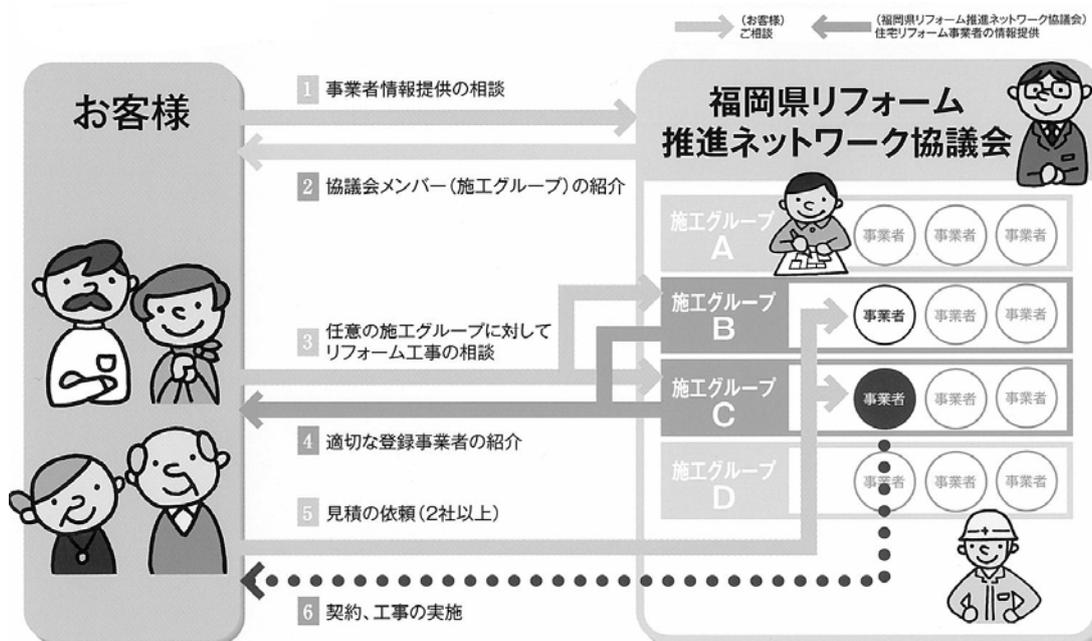
(2) 住宅のリフォームやバリアフリー改修

◆福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会

- ・リフォームの内容に応じた工事を安心して依頼できる最寄りの住宅リフォーム事業者の情報を提供する窓口として、住宅リフォームの施工グループから構成される「福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会」を平成19年10月3日に発足した。

【相談・問合せ先等】福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会

■協議会の利用手順



◆福岡県リフォーム応援アドバイザー派遣制度

- ・建築士の資格を持ったリフォーム相談の専門家「リフォーム応援アドバイザー」を派遣し、現地でアドバイスを行うもの。
- ・派遣費用は11,000円から。

【相談・問合せ先等】(財)福岡県建築住宅センター 企画情報部

◆福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度

- ・福岡県内の原則昭和56年以前に建築された木造戸建て住宅を対象とするもので、必要に応じて耐震診断アドバイザーを派遣して現地調査を実施。
- ・1件あたり3,000円。

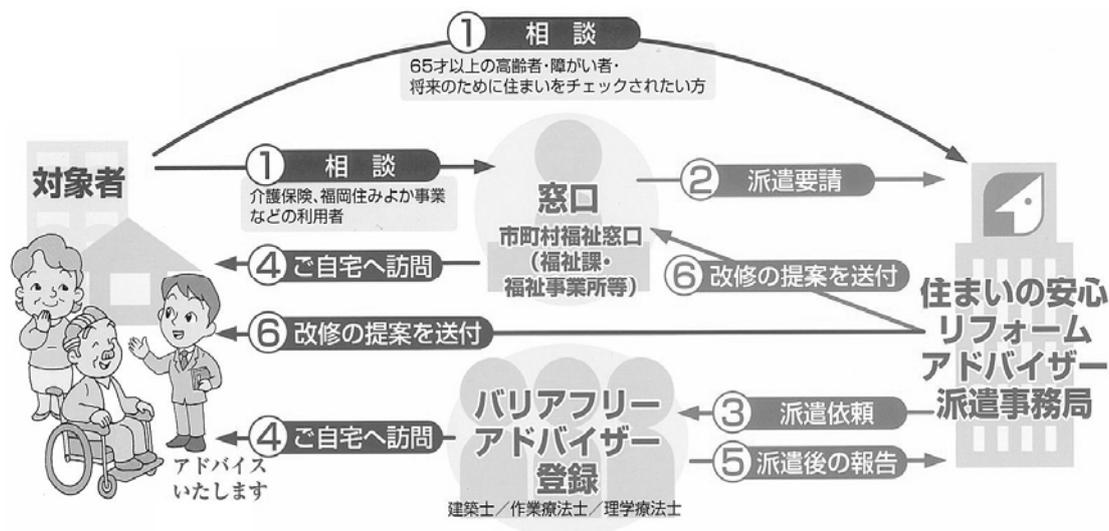
【相談・問合せ先等】(財)福岡県建築住宅センター 企画情報部

◆福岡県バリアフリーアドバイザー派遣制度

- ・ 援護が必要な65歳以上の高齢者、又は障害者の方の身体状況にあわせた住宅改造を支援するため、住宅改造が必要な箇所や施工方法・介護機器の利用などについて、専門家（建築士と作業療法士または理学療法士のペア）が適切なアドバイスを無料で行うもの。

【相談・問合せ先等】（財）福岡県建築住宅センター 企画情報部

■制度の利用手順



◆住宅改修費支給

- ・ 要介護・要支援認定を受けている在宅の人が、安全に自立した生活を続けるための住宅の改修をする際に、支給限度基準額の20万円のうちかかった費用の9割を支給。なお、同一の家屋については、20万円まで分割して利用することができる。
- ・ 住宅改修の種類は、
 - ・ 手すりの取り付け
 - ・ 段差の解消
 - ・ 引き戸等への扉の取り替え
 - ・ 滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更
 - ・ 洋式便器等への便器の取り替え
 - ・ その他上記の改修に伴って必要となる工事

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

(3) 高齢者向けの住まい・施設

資料：厚生労働省政策レポート（平成21年3月）

◆高齢者円滑入居賃貸住宅

- ・高齢者の入居を拒否しない住宅として、都道府県知事に登録された住宅。住宅の広さ、家賃、バリアフリー化の状況などについて情報提供がされている。
- ・高齢者居住支援センターによる家賃債務保証制度を活用できる。
- ・バリアフリーの構造・設備は要件ではない。

【相談・問合せ先等】久留米市住まいの相談窓口、(財)福岡県建築住宅センター

◆高齢者専用賃貸住宅

- ・高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）のうち、特に高齢者の単身・夫婦世帯を入居対象とするもの。住宅の広さ、家賃、バリアフリー化の状況などのほか、入居者が共同で利用できる居間、食堂、台所、浴室などの有無、入居者に対する食事、介護、家事援助などのサービス提供の有無についての情報も提供される。

【相談・問合せ先等】久留米市住まいの相談窓口、(財)福岡県建築住宅センター

◆高齢者向け優良賃貸住宅

- ・床面の段差をなくし、手すりを設けるなどバリアフリー化した構造・設備が備わっていると同時に、緊急時対応サービスが受けられる住宅として、都道府県及び政令都市、中核都市が認定した住宅。
- ・整備費及び家賃の減額に対する助成制度がある。

【相談・問合せ先等】久留米市住まいの相談窓口

◆軽費老人ホーム（ケアハウス、A型、B型）

- ・低額な料金で、家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な老人を入所させ、日常生活に必要な便宜を供与する施設です。
- ・軽費老人ホームには、生活相談、入浴サービス、食事サービスの提供を行うとともに、車いすでの生活にも配慮した構造を有する「ケアハウス」を主として、他に食事の提供や日常生活に必要な便宜を供与する「A型」、自炊が原則の「B型」がある。

【相談・問合せ先等】ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）

- ・65歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においても常時の介護を受けることが困難な高齢者に対して、入所サービスを提供する施設。要介護者（要介護1以上の方）が対象。

【相談・問合せ先等】ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆老人保健施設（介護老人保健施設）

- ・要介護者に対し、在宅復帰を目指して、看護、医学的管理下での介護、機能訓練等の必要な医療、日常生活上の世話をを行うことを目的とした施設。要介護者（要介護1以上の方）が対象。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

◆療養病床等（介護療養型医療施設）

- ・療養病床等をもつ病院又は診療所の介護保険適用部分に入院する要介護者に対し、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話、機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設。要介護者（要介護1以上の方）が対象。
- ・なお、介護療養型医療施設は、平成23年度末までに廃止予定。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

◆養護老人ホーム

- ・65歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由により居宅での生活が困難な者を入所させ、社会復帰の促進や自立した生活を送ることができるよう必要な指導及び訓練等を行う施設。

【相談・問合せ先等】ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆有料老人ホーム

- ・老人を入居させ、入浴・排せつ・食事の介護、食事の提供、洗濯・掃除等の家事、健康管理を提供することを目的とする施設。
- ・有料老人ホームには、ホームの職員が介護保険のサービスを提供する「介護付」、ホームは介護サービスを提供せず、入居者が要介護状態となった場合は入居者自らが外部の介護サービス事業者と契約して介護サービスを利用する「住宅型」、ホームは介護サービスを提供せず、介護が必要となった場合には契約を解除して退去する「健康型」がある。

【相談・問合せ先等】ライフケアステーション

◆認知症高齢者グループホーム

- ・認知症の高齢者が、小規模な生活の場（1単位5人～9人の共同居住形態）に居住し、食事の支度、掃除、洗濯等をグループホームの職員と共同で行い、家庭的で落ち着いた雰囲気の中で生活を送ることを目的とするもの。要支援者（要支援2のみ）、要介護者（要介護1以上の方）が対象。

【相談・問合せ先等】ライフケアステーション

(4) 介護保険・高齢者の生活支援

資料：高齢者支援パンフレット（久留米市）ほか

【高齢者福祉サービス】

◆一般高齢者配食サービス

- ・要介護1以上の認定を受けた方で、食の確保が困難な高齢者のみの世帯等に、1人につき1日2食（昼食と夕食）週6日以内で、配食するサービス。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

◆緊急通報システム

- ・概ね一人暮らしの高齢者や身体障害者の方で心疾患等の慢性疾患があり、日常生活上で常時注意が必要な方に対して、緊急通報機器の貸与を行うことで、緊急事態における不安を解消するとともに、生活の安全を確保するサービス。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

◆日常生活用具給付サービス

- ・自宅で生活する非課税世帯の一人暮らし又は高齢者のみの世帯の要援護高齢者等が、自ら調理を行う場合で、認知症等により防火の配慮が必要な方に用具（電磁調理器、自動消火器、火災警報器）を支給するサービス。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

◆介護用品支給事業

- ・非課税世帯の在宅の高齢者の方で、要介護4以上の認定をお持ちの常時おむつを使用している方に対して紙おむつの支給をするサービス。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

◆住宅改造費の助成

- ・要介護（支援）認定を受けた被保険者が現に居住する住宅について、心身や住宅の状況を勘案し、日常生活の自立を助けるために必要な改造工事をする場合に、申請して認められると、改造費用の一部が助成される。生計中心者が非課税で、介護保険の住宅改修20万円を既に使っている場合に限られる。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

◆生活支援ショートステイ

- ・高齢者が日常生活を送る上で、同居の家族の冠婚葬祭や入院などで、一人で留守番するには不安があるような場合、短期間の施設入所サービスを提供。

【相談・問合せ先等】久留米市長寿介護課

【介護保険制度】

◆通所介護（デイサービス）

- ・通所介護施設で、食事、入浴などの日常生活上の支援や、生活行為向上のための支援を日帰りで行う。

【相談・問合せ先等】 ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆通所リハビリテーション（デイケア）

- ・老人保健施設や医療機関などで、食事、入浴などの日常生活上の支援や生活行為向上のためのリハビリテーションを日帰りで行う。

【相談・問合せ先等】 ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆訪問介護（ホームヘルプ）

- ・ホームヘルパーが居宅を訪問し、入浴、排泄、食事などの身体介護や調理、洗濯などの生活援助を行う。

【相談・問合せ先等】 ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆福祉用具貸与

- ・日常生活の自立を助けるための福祉用具を貸与。

【相談・問合せ先等】 ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆短期入所生活介護（ショートステイ）

- ・福祉施設や医療施設に短期間入所して、日常生活上の支援や機能訓練などが受けられる。

【相談・問合せ先等】 ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆小規模多機能型居宅介護

- ・通いを中心に、利用者の心身の状態や希望に応じて訪問や泊まりのサービスを組み合わせ、多機能なサービスを提供する小規模な拠点。

【相談・問合せ先等】 ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

◆認知症対応型共同生活介護（グループホーム）

- ・認知症高齢者がスタッフの介護を受けながら共同生活する住宅のこと。

【相談・問合せ先等】 ライフケアステーション、久留米市長寿介護課

【その他】

◆タウンモビリティ（街なかへの来街支援）

- ・高齢者や障害者の方で、久留米の中心市街地に出かけたいが一人では不安な場合や移動する手段がなくて困っている場合に来街支援を受けることができる。
- ・利用日：毎週木曜、土曜、日曜 利用時間：10時30分～16時
- ・サービス内容：
 - 自宅からステーションである六角堂プラザまでのリフトカーによる送迎。
 - ボランティアスタッフによるステーションから街なかへの買い物の付き添い。
- ・利用方法：事前に登録が必要。1回500円。
- ・その他：ベビーカー、車椅子、電動スクーター、買物カートの無料貸出し

【問い合わせ・申し込み】久留米六角堂プラザ（Tel36-0006）

(5) 子育て支援

資料：くるめ子育て便利マップ（久留米市）

◆エンゼル応援隊派遣

- ・産後間もないため、家事・育児ができないとき、周りからの支援（夫や親など）が十分に見込めない家庭に訪問しサポート。

【相談・問合せ先等】松柏子育て支援センター（Tel33-5360）

◆専門的訪問支援

- ・子育てでどうしてもいいか分からなかったり、不安を感じたりして専門的な支援が必要などきは、専門の保育士や助産師などが訪問して対応。

【相談・問合せ先等】松柏子育て支援センター（Tel33-5360）

◆すくすく赤ちゃん相談会

- ・乳児と保護者を対象に、毎月市庁舎で1回、筑邦市民センター、久留米ふれあい農業公園で隔月毎に1回、育児相談会を実施。

【相談・問合せ先等】久留米市生きがい健康づくり財団健康推進課（Tel30-9037）

◆母子健康相談

- ・乳幼児を対象に、身体計測を行い、子どもの健康や育児についての相談に保健師が応じる。

【相談・問合せ先等】久留米市保健所健康推進課（Tel30-9033）

◆障害のある子どもの保育

- ・集団保育が可能な障害をもつ子どもが、保育を必要とする場合には、市内の全保育所で受け入れている。

【相談・問合せ先等】久留米市児童保育課（Tel30-9025）

◆障害児関係施設

- ・障害のある子どもの療育を行う児童福祉施設は、それぞれの障害に対応する種別により入所施設、通所施設が設けられ、専門的療育や治療を行っている。

【相談・問合せ先等】

知的障害の場合 福岡県久留米時児童相談所（Tel32-4458）

身体障害の場合 久留米市障害者福祉課

発達障害の場合 就学前：幼児期教育研究所（Tel35-3812）

就学後：久留米市教育部学校教育課（Tel30-9216）

◆幼児教育研究所

発達の遅れや障害がある幼児を対象に、相談・療育・訓練の事業を実施し発達を支援。

【相談・問合せ先等】 幼児教育研究所 (Tel.35-3812)

◆地域子育て支援センター

・子育て相談や子育てサロンの開放、子育てサークルの支援などを実施。

【相談・問合せ先等】

江南子育て支援センター (Tel.33-4441) 荒木子育て支援センター (Tel.26-0064)

善導寺子育て支援センター (Tel.47-2021) 松柏子育て支援センター (Tel.33-5360)

白峯子育て支援センター (Tel.43-5200) 田主丸子育て支援センター (Tel.0943-72-4550)

三瀬子育て支援センター (Tel.65-2255) 城島子育て支援センター (Tel.62-2341)

◆子育て交流プラザ・くるるん、児童センター

・親子で気軽に立ち寄って遊んだり、くつろいだりできる自由なスペース。

【相談・問合せ先等】 子育て交流プラザくるるん (Tel.34-5571) 児童センター (Tel.35-3809)

◆校区子育てサロン

・校区のコミュニティセンター、公民館などで、乳幼児と保護者を対象にサロンを実施。

【相談・問合せ先等】 各子育て支援センター

◆子どもの一時的預かり

・「子育て交流プラザ・くるるん」では、保護者が買い物や通院、リフレッシュするときなどに子どもを一時的に預かる。

・「ファミリーサポートセンターくるめ」では、保育施設や学童保育所までの送迎、リフレッシュや冠婚葬祭、病院受診時の一時預かりを実施。

・「子育て短期支援事業」では、保護者が病気や仕事などで子どもを家庭で世話することができなくなったときに、児童養護施設などで一定期間一時的に預かる。

【相談・問合せ先等】

子育て交流プラザくるるん (Tel.34-5571)

ファミリー・サポート・センターくるめ (Tel.78-6666)

子育て短期支援事業は久留米市児童保育課 (Tel.30-9025)

(6) その他

【障害者関連】

資料：障害者福祉ハンドブック（平成21年7月版）（久留米市）ほか

◆住宅改修費の助成

- ・重度の心身障害のある人が、現在住んでいる住宅を生活しやすいように改造する場合、改造費の一部を補助。
- ・生計中心者の市民税及び前年分所得税年額が非課税の世帯を対象。また、必ず事前の申請が必要。改造後の申請や新築、増築は対象外。
- ・補助対象工事費は30万円を限度。

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課、長寿介護課、各総合支所保健福祉課

◆緊急通報システムの貸与

- ・概ね65歳以上で一人暮らしの高齢者や身体障害のある人に対して、緊急通報機器の貸与を行うことで、緊急事態における不安を解消するとともに、生活の安全を確保するサービス。世帯の所得に応じて自己負担がある場合がある。

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課

◆住宅入居等支援（居住サポート）事業

- ・知的障害者・精神障害者などで、賃貸契約による一般住宅への入居を希望しているものの、保証人がいないなどの理由により入居が困難な人に対し、入居に必要な調整などに係る支援を行うとともに、家主などへの相談・助言を通じて障害者の地域生活の支援を行う。
- ・平成18年10月より、相談支援事業者「ピアくるめ」に事業を委託しており、家主などへの相談・助言等の支援を行っている。

【相談・問合せ先等】障害者地域生活支援センター ピアくるめ（TEL36-5321）

◆ホームヘルプサービス

- ・重度の身体障害や知的障害、精神障害のある人は、自宅で入浴、排せつ、食事等の介護、調理、掃除などの支援を受けることができる。このサービスを利用するには、まず、自立支援法の制度に基づく申請を障害者福祉課、又は各総合支所保健福祉課で行い、受給者証の交付を受ける必要がある。

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課

◆短期入所（ショートステイ）

- ・介護を行う家族等が疾病等の理由により、一時的に自宅で介護を行うことが困難となった場合に、短期間、施設等に入所する制度。このサービスを利用するには、まず、自立支援法の制度に基づく申請を障害者福祉課又は各総合支所保険福祉課で行い、受給者証の交付を受ける必要がある。その後、利用したい指定の事業者はその受給者証を提示し、事業者と利用の契約を結んだ上で、利用することになる。

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課

◆移動支援（ガイドヘルプ）

- ・対象者 1、2級の視覚障害児（者）、1、2級の全身性障害児（者）、知的障害児（者）、1～3級の精神障害児（者）
- ・サービス内容 社会生活上外出が必要不可欠な場合
 - ・市役所などの公的機関への申請・相談に行く場合
 - ・銀行や郵便局などの金融機関の利用
 - ・冠婚葬祭への出席など
 - ・余暇活動等社会参加のための外出をする場合
 - ・地域の行事への参加
 - ・障害者団体の会合への参加
 - ・散髪・美容（清潔を保つため）
 - ・家族や知人へのお見舞い など
 - ・買い物のための外出 など

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課

◆タクシー基本料金の助成

- ・軽自動車税または自動車税の減免を受けていない在宅の重度心身障害の人に、日常生活の利便と社会活動の範囲の拡大を目的として、タクシーの基本料金を助成。
- ・市と契約しているタクシー会社に限定。
- ・この助成とは別に、タクシー利用時に身体障害者手帳または療育手帳を提示すると10%の割引を受けることができる。

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課、長寿介護課、各総合支所保健福祉課

◆日常生活用具の給付

- ・重度障害児・者の日常生活を容易にするため日常生活用具を給付。障害の程度などの条件があり、また、世帯の課税状況により自己負担がある。

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課、長寿介護課、各総合支所保健福祉課

◆障害児タイムケア事業

- ・障害のある中高生等の放課後や長期休暇時の居場所の確保、及び保護者の一時休息や就労支援のために、障害児の預かり事業を行うとともに、社会に適応する日常訓練を行う。

【相談・問合せ先等】久留米市障害者福祉課、各総合支所保健福祉課

【専門家への相談】

◆久留米法律相談センター

- ・離婚、相続・遺言、交通事故、土地・建物、悪徳商法などあらゆる法律問題の相談に対応。
- ・福岡県弁護士会筑後部会の弁護士が担当。
- ・弁護士費用や裁判費用についての立替制度を利用することも可能（要相談）。

【相談・問合せ先等】久留米法律相談センター（Tel30-0144）

◆市民相談（市民相談課）

- ・一般相談・高齢者相談、市政相談、法律相談、司法書士相談、行政相談、人権相談、公証業務相談、建築相談、交通事故相談、社会保険労務士相談、行政書士相談、不動産相談を受け付け。

【相談・問合せ先等】久留米市市民相談課（Tel30-9017）

2. 住み替え相談 Q&A

2-1. 住宅の住み替え

Q：不動産に関わる様々なトラブル・裁判事例を知りたいのですが。

- ・不動産に関わる様々なトラブルや裁判事例をまとめたデータベースとして、インターネット上の「不動産トラブル事例データベース」があります。このデータベースは国土交通省が制作し、(財)不動産適正取引推進機構が運営しています。

資料：住み替え相談マニュアル（住宅金融支援機構）

Q：住まいを売る際、不動産業者にまず何を相談したらよいですか。

- ・売る目的を説明して、目的にあった現況の分析を依頼します。住まいの利用状況と居住年数から、税の問題などを相談します。まずは、机上査定をしてもらい、おおよその金額を把握しましょう。また、1社だけでなく、複数の不動産業者に聞いてみることも重要です。

資料：住み替え相談マニュアル（住宅金融支援機構）

【福岡県あんしん住替え情報バンクについて】

資料：福岡県あんしん住替え情報バンク

Q：福岡県あんしん住替え情報バンク（住替えバンク）はどのような団体ですか。

- ・福岡県あんしん住替え情報バンクは、福岡県を中心とした公的な機関のバックアップにより運営されています。

Q：住替えバンクでは、住み替え先としてどのようなところを紹介しますか？

- ・住替えバンクに登録された中古住宅等の情報
- ・高齢者向けの賃貸住宅
- ・公営住宅、都市機構・公社住宅などの公的賃貸住宅
- ・老人福祉施設、有料老人ホーム等の各種福祉施設

Q：売買や賃貸借の契約に関してトラブルがあったら、住替えバンクで対応してくれますか？

- ・住替えバンクは、住み替えに関するご相談や、持ち家の利活用に関するアドバイスなどを行う機関です。売買や賃貸借の契約については当事者（売主、買主、仲介業者等）の責任において締結することとなります。
- ・売買や賃貸借の契約に関するトラブルのご相談については、(財)福岡県建築住宅センターの相談窓口をご利用ください。

Q：住替えバンクを利用した住み替え事例を教えてください。

資料：福岡県あんしん住替え情報バンク

- ・平成21年12月末までに住み替え相談は4,582件ありました。その中で住み替えに至ったのは170件です。

【事例1】

住替え世帯構成	住替え前の状況				住替え先の状況			売却先
	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	活用方法	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	
高齢者夫婦	持家	戸建て	筑前町	売却	借家	公的(UK)	北九州市	子育て世帯
動機	持ち家を売却して娘夫婦が住む北九州市の公的賃貸へ住み替えたい。							
結果	持ち家を売却して子ども夫婦の住む近くの場所へ住み替え。							

【事例2】

住替え世帯構成	住替え前の状況				住替え先の状況			売却先
	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	活用方法	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	
高齢者夫婦	持家	戸建て	大川市	売却	持家	戸建て	宗像市	子育て世帯
動機	引越後の空き家の売却。大川市に築20年の店舗付住宅を所有。売却したい。							
結果	協力事業者の仲介により持ち家売却。							

【事例3】

住替え世帯構成	住替え前の状況				住替え先の状況			売却先
	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	活用方法	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	
高齢者単身	持家	戸建て	北九州市	売却	その他	福祉施設	中間市	子育て世帯
動機	娘さんより相談。母が入院し、自宅に戻ってこれないかもしれない。空き家になった母親の住宅の売却の相談。							
結果	協力事業者の仲介により売却。看板をあげた所で、近所の方が購入。							

【事例4】

住替え世帯構成	住替え前の状況				住替え先の状況			売却先
	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	活用方法	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	
高齢者単身	持家	戸建て	筑前町	売却	持家 (親子同居)	共同建て	春日市	子育て世帯以外
動機	空き家になった母親所有の一戸建ての売却の相談。							
結果	協力事業者により持ち家を売却。							

【事例5】

住替え世帯構成	住替え前の状況				住替え先の状況			賃貸先
	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	活用方法	持家／借家	戸建て／共同建て	市町村名	
高齢者夫婦	持家	戸建て	大野城市	賃貸	持家	共同建て	小郡市	子育て世帯
動機	現在空き家になっている持家を賃貸したい。春日市にも持家があり賃貸化している。ご主人入院中。							
結果	協力事業者による賃貸化成立。当初は、夫婦で住むつもりで平屋4DK→2LDKへ改装したが、ご主人の入院で賃貸化へ。							

2-2. 住宅のリフォームやバリアフリー改修……………

Q：良いリフォーム事業者を探したいのですが。

- ・福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会にお問い合わせ下さい。
- ・(財)住宅リフォーム・紛争支援センターが運営するリフォーム支援ネット「リフォネット」は、安心してリフォームを行える環境づくりを目的に運営されているインターネットサイトです。リフォーム事業者の情報を公平・中立な立場で提供していますので、事業者を選択する際に参考にはいかががでしょう。

資料：住み替え相談マニュアル（住宅金融支援機構）

Q：リフォーム工事費に目安はありますか。

- ・(財)住宅リフォーム・紛争支援センターが運営するリフォーム支援ネット「リフォネット」は、安心してリフォームを行える環境づくりを目的に運営されているインターネットサイトです。この中に「リフォーム見積ガイドシステム」が用意されており、概算を把握できるようになっていますので、活用されてはいかががでしょう。

資料：住み替え相談マニュアル（住宅金融支援機構）

Q：リフォームする際、融資を受けられると聞いたのですが。

- ・融資は、一戸建て住宅のご自宅のリフォーム（増改築含む）の場合に限られ、融資元（住宅金融支援機構）の融資基準を満たす必要があります。

資料：住み替え相談マニュアル（住宅金融支援機構）

【福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会について】

資料：福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会

Q：相談等は無料ですか。

- ・ご相談や登録事業者の紹介・見積の依頼については無料です。

Q：協議会を利用するにはどこに連絡すればいいですか。

- ・協議会事務局へご連絡ください。（フリーダイヤル 0120-782-783）

Q：どんな事業者を紹介してもらえるのですか。

- ・希望するリフォーム工事の内容に合ったお近くの登録事業者を選びご紹介します。登録事業者には次のような特徴があります。

福岡県内に本店があります。

リフォネットに登録しています。

リフォーム工事に関する工事中の損害補償が可能です。

リフォーム工事に従事して5年以上の経験があります。

Q：協議会を利用すると、どんなメリットがありますか。

- ・①工事中の登録事業者による損害補償、②完成時の施工グループによる完成状況の確認、③引き渡し後の登録事業者による工事箇所への点検によって、安心できるリフォーム工事を実現します。
- ・施工グループはグループ内に事務局を設置し、お客様とのトラブルが発生した場合はサポートできる体制を整えています。

Q：紹介された事業者と条件が合わない場合は、断ることができますか？

- ・できます。事業者の決定および契約は、自己の責任で行うこととなります。条件が合わない、または不明なまま契約すると、後にトラブルになる可能性があるため、事業者を決めるときは慎重に行いましょう。

2-3. 高齢者向けの住まい・施設・・・・・・・・・・・・・・・・

Q：高齢者向けの住まいはどのように探したらよいですか？

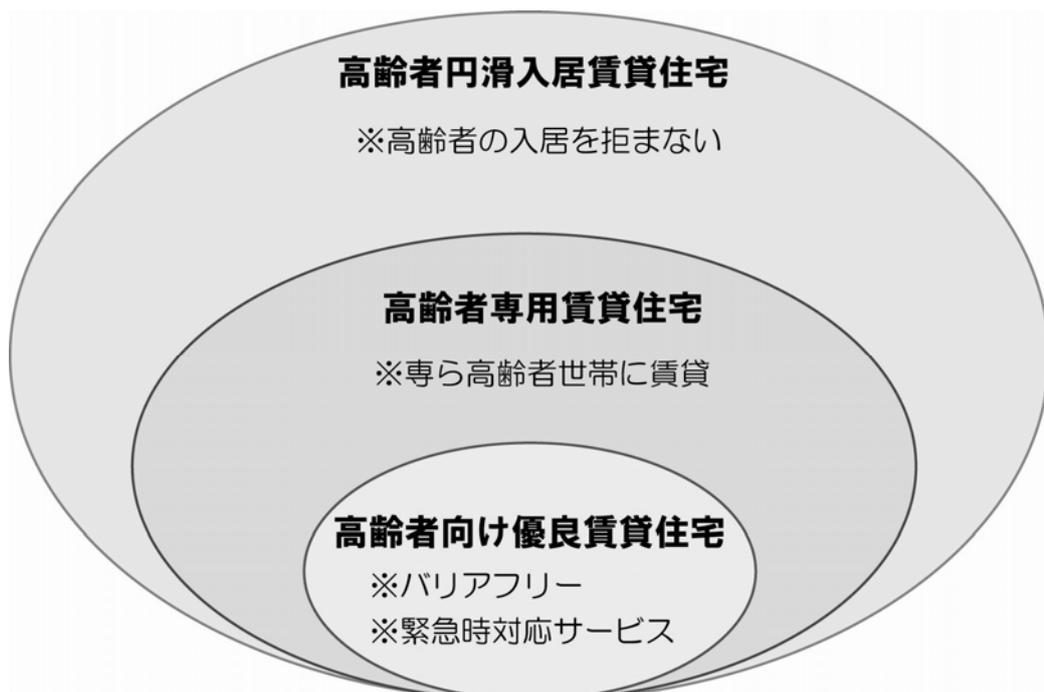
- ・久留米市の住まいの相談窓口や高齢者住宅財団のホームページなどで情報を得ることができます。

Q：高齢者円滑入居賃貸住宅と高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の違いは何ですか。

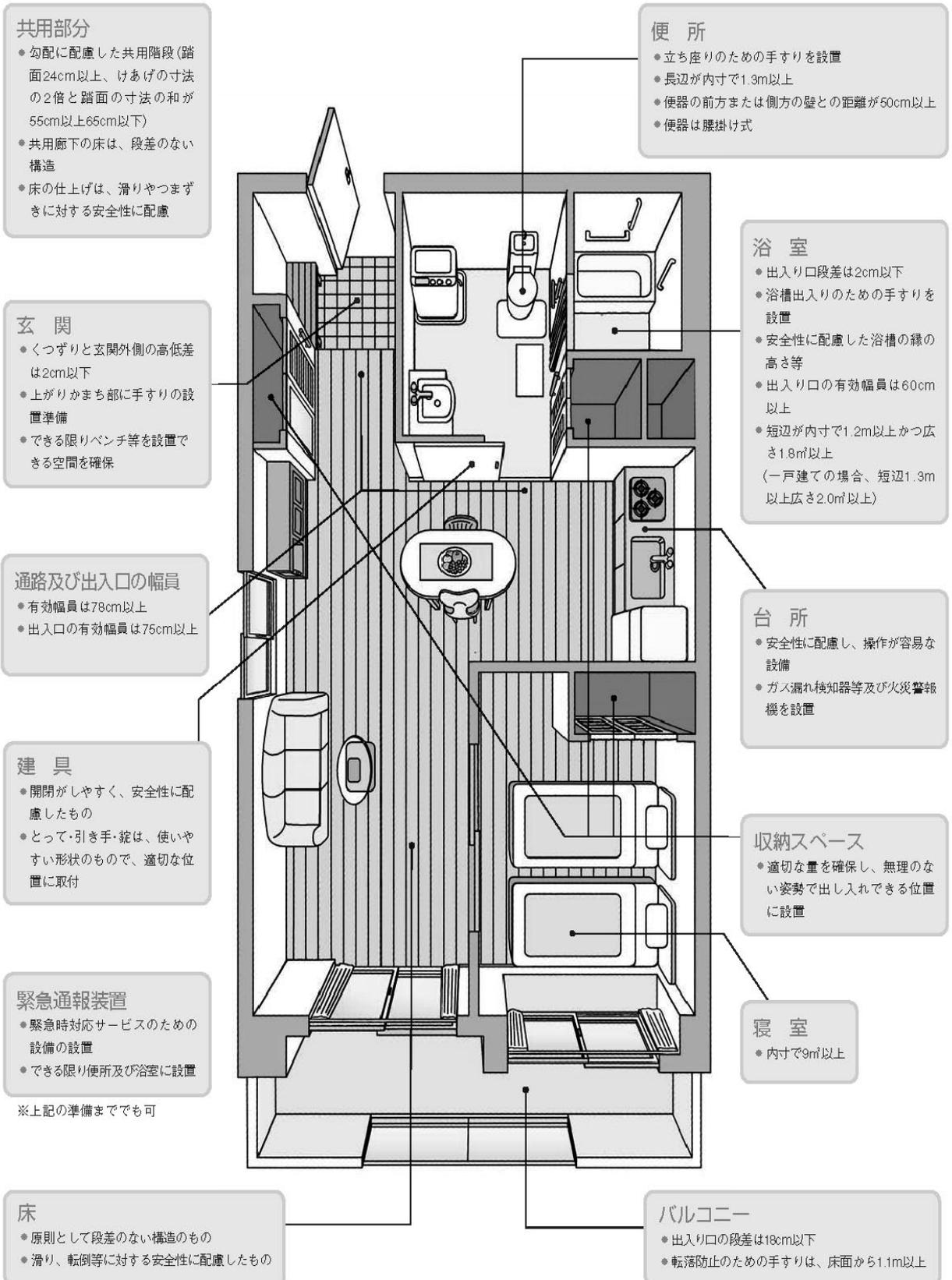
- ・民間賃貸住宅では、家賃の不払い・病気・事故等についての貸主の不安感から、高齢者が入居を拒否される場合があります。このため、高齢であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅をその貸主が登録し、その情報を広く提供する仕組みとして「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」が設けられました。登録は、高齢者の入居を拒まないという条件に合致すれば、住宅の設備・構造は問われません。
- ・高齢者専用賃貸住宅とは、高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する住宅として登録されたものを言います。各都道府県に登録する際に、家賃や前払い家賃の保全義務、共同利用の食堂や浴室の有無などについて、決められた情報を公開しています。「高齢者専用」ということ以外には特に規定はないため、バリアフリーでない物件もあれば、高齢者向けのケアサービスを備えたものまで様々です。
- ・高齢者向け優良賃貸住宅は、60歳以上の単身・夫婦世帯等に賃貸するバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅です。

資料：(財) 高齢者住宅財団

■高齢者向け賃貸住宅の概念図



■高齢者向け優良賃貸住宅のイメージ



※上記は、建設の場合(高齢者等配慮対策等級3)であり、改良の場合は、高齢者等配慮対策等級2(段差解消等については等級2相当)まで緩和が可能となっています。
 ※地域優良賃貸住宅(高齢者型)のBタイプでは、高齢者配慮対策等級2相当+エレベータ設置(移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられている)となっております。

資料：高齢者向け優良賃貸住宅制度 パンフレット(国土交通省、(財)高齢者住宅財団)

2-4. 介護保険・高齢者の生活支援

資料：久留米市ホームページ こえのひろばFAQ（よくある質問）

Q：要介護認定がなくても住宅改修は補助される場合がありますか。

- ・介護保険の要介護・要支援認定をうけていない場合は、介護保険の住宅改修の支給はできません。

Q：家の中に手すりをつけたいと思いますが、そのための補助などはありますか。

- ・介護保険の要介護・要支援認定をうけられた在宅の方については、介護保険の住宅改修を利用して手すりをつけることができます。工事をする前に必ず市の承認が必要になりますので、まず担当のケアマネジャーにご相談ください。介護保険でできる住宅改修の種類は次のとおりです。①手すりの取り付け②段差の解消③引き戸等への扉の取替え④滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更⑤洋式便器等への便器の取替え⑥その他①～⑤の改修に伴って必要となる工事

Q：要介護認定がなくても住宅改修は補助される場合がありますか。

- ・介護保険の要介護・要支援認定をうけていない場合は、介護保険の住宅改修の支給はできません。

Q：祖母を短期で預かってくれるところはありますか。

- ・要介護・要支援認定をお持ちの方は、介護保険の短期入所生活介護、短期入所療養介護（ショートステイ）を利用することができます。利用の前に要介護の方は担当のケアマネジャーに、要支援の方は包括支援センターにご相談ください。また、要介護・要支援認定をお持ちでない方は、生活支援ショートステイを利用することができます。利用できる方は次の要件にすべて該当される方で、事前に市に登録が必要です。①概ね65以上の高齢者②介護保険で要介護・要支援認定を受けていない方③高齢者福祉施設に一時的に入所する必要のある方

Q：短期入所サービスは、どのような人が利用できるのですか。

- ・要介護・要支援認定を受けてある方は利用できます。本人の心身の状況や家族の病気・入院、冠婚葬祭、また家族の負担軽減を図るために一時的に在宅での日常生活に支障がある方を介護保険施設でお預かりします。利用の際には、要介護の方は担当のケアマネジャーに、要支援の方は包括支援センターにご相談ください。

Q：特別養護老人ホームは誰でも申込みができるのですか。

- ・特別養護老人ホームは、要介護認定1～5までの方が利用をすることができます。（要支援1・2の方は利用できません。）

Q：介護保険サービスを受けるにはどうすればいいですか。

- ・介護保険サービスを利用するためには、要介護・要支援認定が必要です。市長寿介護課、総合支所保健福祉課、市民センターで申請をしてください。認定を受けられた後在宅サービスを利用する際は、要介護認定の方は「居宅介護支援事業所」へ、要支援認定の方は「地域包括支援センター」へご相談ください。介護保険施設への入所は、直接施設にお申込みください。

Q：家族に介護できる人がいる場合はサービスを受けられないのですか。

- ・介護保険サービスは、在宅サービスから施設サービスまで様々なサービスを多数の事業者や施設から、本人の心身の状況や環境等に応じ必要なものを選択し提供されるものです。それは、現在の要介護・要支援状態の軽減・悪化防止また介護者の介護負担を軽減するためのものでもあります。したがって、介護できる家族がいるから介護保険サービスを受けられないということはありません。ただし、訪問介護における調理・洗濯・掃除等については、要介護者がひとり暮らし、または同居家族が障害・病気等のやむを得ない事情のためこれらの家事を行うことが困難な場合にしか原則としてサービスを利用することができません。

Q：久留米市では高齢者向けの配食サービスなどはありますか。

- ・炊事や買物が困難になった一人暮らしまたは高齢者のみの世帯に、1人につき1日2食を週6日以内で配食をするとともに、安否確認をするサービスがあります。
- ・サービスの対象となる人は、要介護1以上の認定を受けた、身体的・精神的理由により買い物・調理ができないことにより食の確保が困難な65歳以上の一人暮らしまたは、高齢者のみの世帯等に属するかたです。
- ・利用料金は1食につき、非課税世帯の方は450円、課税世帯の方は650円です。

2-5. 子育て支援

資料：久留米市ホームページ こえのひろばFAQ（よくある質問）

Q：学童保育や幼稚園など、預かり時間までに迎えに行けない時に、子供を預かってくれるような支援を教えてください。

- ・学童保育や幼稚園・保育園など、預かり時間までに迎えに行けない時の支援策として、「ファミリー・サポート・センター事業」があります。この事業は、地域の中で「子育ての手助けをしてほしい人」に、「子育ての手伝いをしたい人」を紹介する仕組みです。利用するためには、会員講習会を受講した上で「おねがい会員」としての登録が必要となります。事務局から紹介された「みまもり会員」に、保育園や幼稚園、学童保育所までの送迎や、保護者の方が帰宅されるまでの一時預かりを支援していただくことになります。この事業は会員相互の協力と支援により成り立っていますので、すぐに条件が合うみまもり会員さんが見つからないかもしれませんが、まず、ご登録していただくことをお勧めします。

Q：子どもの一時預りはどのようなところがありますか？

- ・保護者のパート就労や、疾病、出産、育児からのリフレッシュの際に一時的に児童を保育所で保育する制度があります。市内の保育園30ヶ所において実施中です。実施保育園については、久留米市子育て支援ホームページをご覧ください。申込は、各保育園へ直接申し込みください。料金や預り時間等、それぞれの保育園で異なります。

Q：乳幼児医療費助成について助成年齢範囲について教えてください。

- ・乳幼児医療費の助成対象範囲については、
 - 1) 入院にかかる医療費助成は就学前（6歳に達する日以後最初の3月31日）まで
 - 2) 入院外（通院、外来）にかかる医療費助成は3歳誕生月（3歳に達する日の属する月の末日）までとなっておりましたが、平成20年1月1日より、入院外の医療費助成対象者を年次に拡大し、平成21年4月1日から就学前までが助成対象となります。
- ・また、久留米市北野町に転入されますと、転入日から入院外も就学前まで助成対象者になります。（平成17年2月5日の1市4町合併による経過措置）
- ・3歳になられますと、初診料・往診料の一部が助成の対象外となりますので、ご了承ください。

2-6. その他.....

資料：久留米市ホームページ こえのひろばFAQ（よくある質問）

Q：身体障害者手帳の交付が受けられるか教えてください。

- ・身体障害者手帳が交付される対象者は、身体に永続的な障害があり、その障害の内容・程度が身体障害者福祉法の障害程度等等級に該当する方です。現在の身体の状況が手帳交付対象に該当する状態かどうかは、まず、医師に相談してください。
- ・なお、身体障害者手帳の対象となる障害の種類は、視覚、聴覚、音声、言語、そしゃく、えん下、肢体、内部（心臓・じん臓・呼吸器・ぼうこう・直腸・小腸・免疫）です。

Q：障害者の使用する道具（補聴器や車いす、つえ等）について。

- ・障害のある人に対して、障害を補うための「補装具」の購入・修理費用支給制度や日常生活の利便性を高めるための「日常生活用具」を給付する制度があります。（事前申請が必要です。）これらの支給・給付を受けるためには、障害の種別や程度などの条件があります。詳しくは障害者福祉課または各総合支所保健福祉課にお尋ねください。

Q：福祉タクシー券がもらえるか教えてください。

- ・軽自動車税または自動車税の減免を受けていない在宅の重度心身障害の方に、日常生活の利便と社会活動の範囲の拡大を目的として、タクシーの基本料金を助成するタクシー券を交付しています。タクシー券を利用して乗車できるのは市で契約しているタクシー会社に限りです。（施設入所中の方は対象外です。）なお、上記とは別に、タクシー利用時に身体障害者手帳又は療育手帳を提示すると10%の割引を受けることができます。
- ・タクシー券交付の対象となる方は、久留米市の住民基本台帳又は外国人登録原票に記載されている在宅の方で、以下のいずれかに該当する方です。
 - (1) 視覚障害のみで1級、2級の手帳交付をうけている方
 - (2) 肢体不自由のみで1級、2級の手帳交付をうけている方
 - (3) 単一の内部機能障害で1級、2級の手帳交付を受けている方
 - (4) 療育手帳Aの交付を受けている方又は、児童相談所若しくは障害者更生相談所でIQがおおむね35以下と判定された方
 - (5) 精神障害者保健福祉手帳の1級の交付を受けている方
- ・上記に該当する方に、福祉タクシー利用券を月4枚（腎臓機能障害で透析を受けている方は月6枚）、申請日から年度末までの月数分を一括交付します。利用券1枚につき、タクシーの初乗り料金分（リフトつきタクシーは2kmまでの料金）が助成されます。

Q：市民相談課では、どのような相談を受け付けていますか。

- ・日常生活上での悩みや心配ごとについて、毎日職員による一般相談を実施しています。
（土・日・祝日を除く）また、総合支所、市民センターでも、月1回一般相談を実施しています。

Q：強引な勧誘を受け、思わず契約してしまった商品を解約したい場合、クーリング・オフという言葉をよく耳にするのですがクーリング・オフって何ですか？

- ・クーリング・オフとはいったん契約してしまっても、法で指定された商品・サービスであれば、契約書などを受け取った日から一定期間、無条件で契約を解除することが出来る制度です。訪問販売のような不意打ち的な取引や、複雑で危険な取引に適用されます。ただし、乗用車や使用してしまった消耗品、3,000円未満の現金取引、通信販売などは、クーリング・オフが適用されません。適用対象や期間など、不明な点は早めに消費生活センターなどに確認してみましょう。

3. えふ・あくと運用マニュアル

3-1. えふ・あくと事業の目的・特徴

(1) えふ・あくと事業の目的

- ・高齢者に対しては都心の安全・安心・便利な住宅を、子育て世代には環境が良く庭付きで広い郊外型の戸建て住宅を低廉な賃料で提供することによって世代間住み替えを支援し、居住に対する理想と現実のミスマッチの解消に寄与することを目的とします。

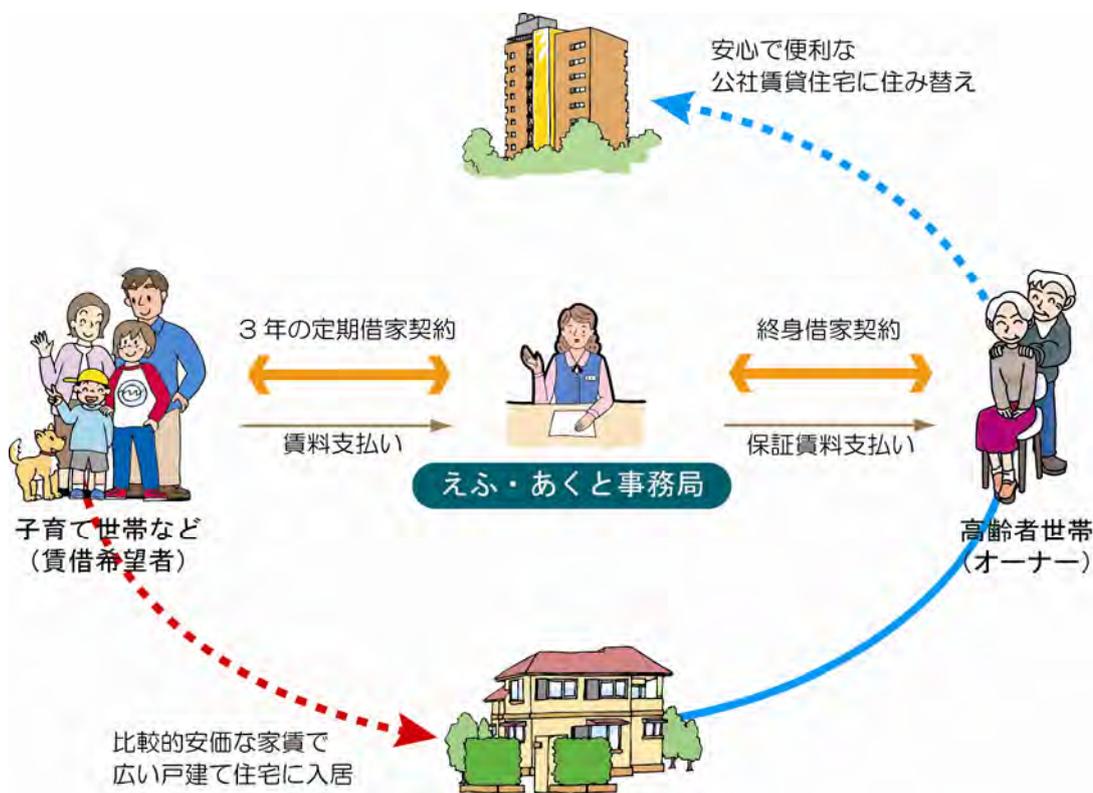
(2) えふ・あくと事業の特徴

①高齢者に対してはオールインワン・パッケージサービスを提供

- ・公社とサブ・リース契約（定期借家）を結ぶことで空家の状態が続くことや賃料滞納の心配が不要となり、また安定収入を確保できます。
- ・面倒な維持管理や慣れない賃貸管理も公社に委託することで手間いらずで安心です。
- ・住替え先は公社の賃貸住宅から選択できます。（入居資格は緩和）
- ・当初の初期費用や維持管理等の費用も月々の家賃差額で負担を解消できます。

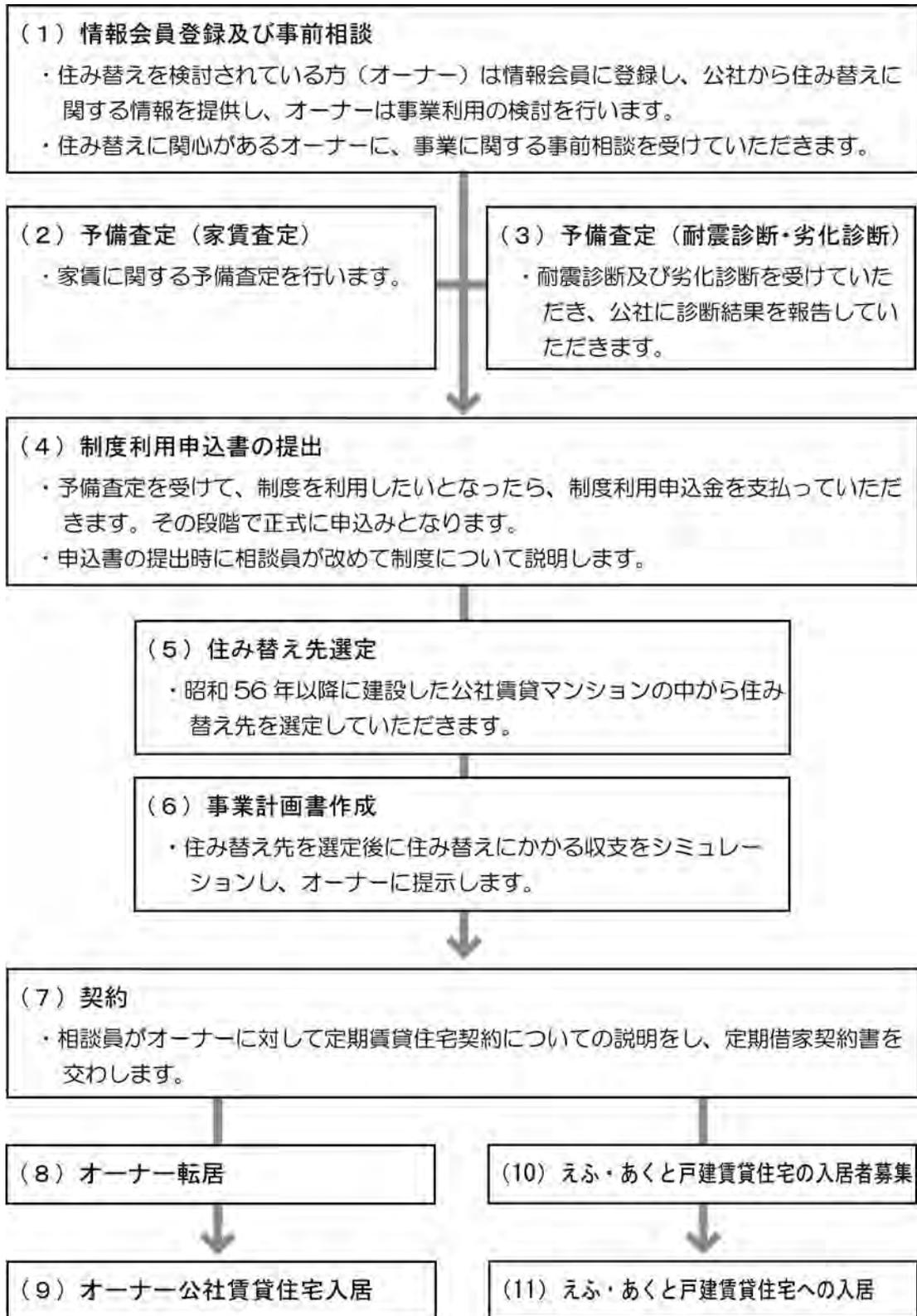
②子育て世代に対しては良質な戸建賃貸住宅を低廉な家賃で提供

- ・公社仕様にリフォーム済の戸建住宅を定期借家契約できます。
- ・斡旋料や礼金、保証金はありません。



3-2. えふ・あくと事業のフロー

・えふ・あくと事業の大まかなながれは下図のとおりです。



※3年ごとまたはえふ・あくと戸建賃貸住宅からの退去時に、家賃の再査定を行います。

(1) 情報会員登録及び事前相談

①「えふ・あくと」の情報会員に登録していただきます

- ・ 住み替えを検討されている方（以下、オーナー）に「情報会員登録カード」を提出していただき、えふ・あくと事務局から住み替えに役立つ情報を提供します。
- ・ 情報会員に登録後、住み替えに対する関心が高まった段階で、事前相談に申し込んでいただきます。

■情報会員登録カード（イメージ）

〔えふ・あくと情報会員登録カード〕

番号	0	0	0	0	0	0	0	0	0
登録日	年		月		日				

お持ちの物件を貸したい方の情報会員カードです。登録された方には住み替えに役立つ情報をお送りします。登録料は無料です。
ご登録は《郵便》または《FAX》でどうぞ。 ※印は必ずご記入ください。

郵便 福岡市中央区	FAX 092-000-0000
------------------	-------------------------

※お間違えの無いようご注意ください

※フリガナ		※生年月日	<input type="checkbox"/> 明治 <input type="checkbox"/> 大正 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦	年齢	
※お名前		年 月 日生	年 月 日生	才	
		※性別	<input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性		
※ご住所	〒	都道府県	市区郡町村	マンション名	
※電話番号	—	—	職業	<input type="checkbox"/> 正社員・契約社員 <input type="checkbox"/> 自営業 <input type="checkbox"/> 公務員・団体職員 <input type="checkbox"/> 専業主婦(夫) <input type="checkbox"/> パート・アルバイト <input type="checkbox"/> 無職 <input type="checkbox"/> 役員 <input type="checkbox"/> その他()	
FAX番号	—	—			
携帯電話	—	—	配偶者	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	子供 うち同居 ()人→()人
Eメール アドレス		@		どちらか選んでください <input type="checkbox"/> パソコン <input type="checkbox"/> 携帯	

●物件の所有者※ <input type="checkbox"/> 同上(記入不要) <input type="checkbox"/> 上記と異なる(以下に記入) <input type="checkbox"/> 上記と共同所有(以下に記入)					
フリガナ		所有者の生年月日	<input type="checkbox"/> 明治 <input type="checkbox"/> 大正 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦	年齢	
所有者のお名前		上記登録者との続柄	<input type="checkbox"/> 親 <input type="checkbox"/> 配偶者 <input type="checkbox"/> きょうだい <input type="checkbox"/> 子 <input type="checkbox"/> 祖父母 <input type="checkbox"/> その他()		

●物件の所在地※ <input type="checkbox"/> 同上(記入不要) <input type="checkbox"/> 上記と異なる(以下に記入)					
※物件の所在地	〒	福岡県	市区郡町村	マンション名	

●物件について					
交通	鉄道など	最寄駅	徒歩	バス	車
種類	<input type="checkbox"/> 一戸建 <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> その他()	線	駅	分	分
階建て	地上()階建	地下()階建	建築時期	<input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦	年 月
土地権利	<input type="checkbox"/> 所有 <input type="checkbox"/> 借地	借地の場合	現況	<input type="checkbox"/> 住んでいる <input type="checkbox"/> 空家 <input type="checkbox"/> 他()	
土地	r 坪		建物	m ²	駐車場
間取り	()K	()DK	()LDK	()SLDK	その他()
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> 2×4 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート <input type="checkbox"/> その他()				
住宅メーカー	住宅メーカー:		施工店:	ローン残債 <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し	

●住み替えについて		●制度について、どちらでお知りになりましたか？	
①住みかえ時期	<input type="checkbox"/> 決まっている 年 月 <input type="checkbox"/> 住みかえ済み <input type="checkbox"/> 決まっていない <input type="checkbox"/> 住みかえない	<input type="checkbox"/> 新聞 <input type="checkbox"/> 雑誌 <input type="checkbox"/> 本 <input type="checkbox"/> テレビ <input type="checkbox"/> ラジオ <input type="checkbox"/> インターネット <input type="checkbox"/> 住宅メーカー <input type="checkbox"/> 不動産店 <input type="checkbox"/> イベント <input type="checkbox"/> 地方公共団体 <input type="checkbox"/> 知人、親戚 <input type="checkbox"/> パンフレット <input type="checkbox"/> その他	
②住みかえ先	<input type="checkbox"/> 決まっている <input type="checkbox"/> 住みかえ済み <input type="checkbox"/> 決まっていない <input type="checkbox"/> 住みかえない		
③住みかえ先の建物のご希望	<input type="checkbox"/> 新築の戸建を購入 <input type="checkbox"/> 賃貸に入居 <input type="checkbox"/> 中古の戸建を購入 <input type="checkbox"/> 高齢者住宅に入居 <input type="checkbox"/> マンションを購入 <input type="checkbox"/> 他()		
④会社へのご希望	<input type="checkbox"/> 今すぐ相談したい <input type="checkbox"/> 今後のための情報が欲しい <input type="checkbox"/> その他()		

②相談員による事前相談・事前説明

- ・えふ・あくと事業の内容は多岐にわたるため、オーナーに丁寧に説明する事前相談の機会を設けます。
- ・事前相談を受けた結果、制度を利用する可能性が高まったら、次の予備査定（家賃査定）に進んでいただきます。
- ・事前説明事項は次のとおりです。

【事前説明事項】

◆えふ・あくと事業の利用条件

（利用者）

- ・日本に居住する 60 歳以上の方（国籍不問）または海外に居住する 60 歳以上の日本人

（住宅）

- ・利用者が単独所有または第三者と共同所有する福岡県内の住宅
- ・住宅を共同所有している場合は、全員の承諾が得られること
- ・土地について所有権ないし適法な権原（借地権、長期の定期借地権など）を有していること
- ・現在、利用者以外の者が居住している場合は、原則として制度利用の申込み時点で明け渡しが完了していること
- ・住宅に一定の耐震性が確保されていること
- ・建物が事業用物件でないこと
- ・建物が建築基準法や建築基準関係規定に適合していること

（その他）

- ・土地や建物に抵当権等が設定されていないこと。
- ・賃借権の登記は原則として猶予するが、公社の要請があった場合、設定することについて異議を述べないこと。（登記費用は利用者負担）
- ・破産・民事再生の申立をしていたり、強制執行を受けていないこと。
- ・対象住宅に関する固定資産税の滞納やその他不動産関連の諸費支払いが滞っていないこと。
- ・オーナーが自己の負担で対象物件に火災保険をかけること。

◆賃料について

- ・毎月の賃料に諸経費が 20～30%ほど掛かります。内訳は、公社運営費（賃料の 10%）、建物管理費（賃料の 10%）となります。

◆注意点

- ・利用制度申込み時に事務手数料 17,850 円が必要です。なお、利用承諾できない結果となった場合でも返金されませんのでご注意ください。
- ・建物の一部について入居者が交換・改修することを予め了解していただきます。
- ・耐震診断・劣化診断をオーナーの負担で受診していただきます。診断の結果により補修・改修が必要な場合、工事費用はオーナーの負担となります。
- ・クリーニングの他、貸し出すにあたって最低限の補修費用をオーナーに負担していただきます。(例：鍵交換費用、住宅用火災警報機の設置、地上デジタルテレビ放送への対応費用など)
- ・契約後はじめの 6 ヶ月間は賃料保証はありません。
- ・借り上げ期間中に最低保証賃料は近隣の相場等の事情により変更される場合があります。
- ・制度利用申込み時に住民票など公的書類を利用者負担で取得していただきます。
- ・オーナーの負担で対象物件に火災保険をかけていただきます。
- ・入居者募集の契約形態は定期借家契約となります。(契約期間は 3 年)
- ・入居者募集の条件として敷金 3 ヶ月、礼金無しとします。
- ・借り上げ契約成立後は賃貸用住宅として確定申告をする必要があります。

◆抵当権等がある場合

- ・借り上げ住宅の土地または建物に抵当権等の担保設定（住宅ローン等）がある場合には、原則自己資金にて完済、もしくはローンの借り換え等を行い抵当権等を抹消し、抵当権等の登記日が公社借り上げ日より後になるようにする必要があります。

◆建物診断について

- ・建物診断には耐震診断と劣化診断がある。
- ・耐震診断・劣化診断をオーナーの負担で受診していただきます。(昭和 56 年 6 月 1 日以降の建物については、その後の増改築等がないかぎり原則として耐震診断は不要)
- ・劣化診断は水道管の劣化や雨漏りなど貸し出すにあたって必要な調査を行うもので、設計・建築時期に関わらず全棟受診していただきます。
- ・診断の結果により補修・改修が必要な場合、工事費用はオーナーの負担となります。

◆えふ・あくとの収入要件の特例（公社賃貸住宅申込資格）

●福岡県住宅供給公社 賃貸住宅申込み資格（収入要件のみ抜粋）

- ・申込み本院の月収が家賃の4倍以上であること（ただし、家賃の4倍が18万円未満の場合は、月収が18万以上であること。また家賃の4倍が34万6千円を上回った場合は34万6千円以上であること。）

●えふ・あくと事業における収入要件の特例

- ・えふ・あくと事業による公社賃貸住宅の申込みの場合、収入要件上の家賃額を「転居先公社賃貸住宅家賃一戸建賃貸借上によるオーナー手取額」とする。

【事例】

無職で収入は年金のみ、えふ・あくとの家賃収入56,000円（公社借上げ家賃70,000円、一括管理費・家賃保証料計14,000円）の場合

- ・年金収入額 123,000円（厚生労働省65歳～69歳公的年金平均額）
- ・入居団地家賃 80,900円（クラシオン箱崎松原 2LDKタイプ）

1. 通常入居資格の場合

収入 123,000円

基準 家賃80,900円×4倍=323,600円

※収入<基準であるので入居不可。

2. えふ・あくと収入要件の特例を適用する

収入 123,000円

基準 (家賃80,900円-56,000円) ×4倍=99,600円

※収入>基準であるので入居可能。

(2) 予備査定（家賃査定）

- ・家賃に関する予備査定を行います。なお、予備査定で提示する家賃等は実際の家賃とは異なる場合があることに留意していただきます。
- ・予備査定を受けて、制度を利用したいとなった場合、「制度利用申込書」を提出していただきます。

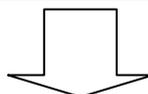
■家賃算定概念について

- ・本事業は一括借り上げ（サブリース）契約方式をとるものであり、住宅の管理をオーナーから受託するものではありません。従って、以下の例のように項目毎に受託料を受領することにはなりません。公社が支払う借り上げ賃料を決定する際の参考とするために算出したものです。

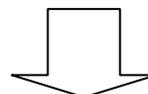
【例】公社が借り上げ住宅を月額7万円で転貸した場合

- ・公社からオーナーへ支払う家賃は転貸家賃（1）から基本控除額（2）を差し引いたもの（3）とします。
- ・オーナーの希望により、オプションを付加する場合は、家賃支払額（3）から（4）差し引いたものとします。

転貸家賃	70,000円	(1)
------	---------	-----



基本控除額	①管理費	7,000円	
	②家賃保証料	7,000円	空き家リスク 空家ディスカウント原資
	合計	14,000円	(2)
家賃支払額	(1) - (2) = 56,000円		(3)



オプションを付加した場合

オプション	修繕費	7,000円	(4)
家賃支払額	(1) - (2) - (4) = 49,000円		

(3) 予備診断（耐震診断・劣化診断）

- ・住宅を賃貸に供する場合、財産としての住宅の保全と、賃借人に対する安全確保の観点から耐震性の確保は必須です。オーナーは耐震診断を行い、診断結果を公社に報告していただきます。
- ・耐震診断費用はオーナーの負担となります。なお、耐震診断については各自治体が公的な補助制度を設けている場合があります。
- ・耐震診断結果により耐震補強、その他の改修が必要と公社が判断する場合は、この工事が完了しなければ契約の締結できません。
- ・耐震補強・改修工事の費用はオーナーの負担となります。耐震補強にかかる費用の平均値は120万円から160万円（日本木造住宅耐震補強事業者協同組合の調査）が一般的です。なお、耐震補強工事については、各自治体が公的な補助制度を設けている場合があります。

- ・住宅を賃貸に供する場合、本来住宅が持つ機能に不具合があってははいけません。従って、劣化診断として以下の事項について診断していただきます。
- ・修理が必要であると公社が判断する場合は、この工事が完了しなければ契約の締結できません。
- ・修理の費用はオーナーの負担となります。

【チェック項目例】

- ・雨漏り、水漏れ、水が止まらない、水が出ない
- ・開口部が開かない、鍵が開かない、鍵の紛失、ガラスの割れ
- ・ガス漏れ、漏電、電気がつかない、湯沸かし器が作動しない
- ・床が抜けた、天井が落ちた、天井が下がってきた、家が傾いている

(4) 制度利用申込書の提出

- ・制度利用申込金 17,850 円を支払った段階で正式に申込みとなります。
- ・その他の**関連契約**の締結・申込みを行います。
- ・申込書の提出時に相談員が改めて制度について詳しい説明をします。

(5) 住み替え先選定

- ・昭和 56 年以降に建設した下表の公社賃貸マンションの中から住み替え先を選定していただきます。

名称	所在地	入居開始年
星ヶ丘	中間市星ヶ丘	昭和 55～60 年
紫第二	筑紫野市紫 3 丁目 2 番	昭和 48 年
大板井	小郡市大板井 267 番 8・12・14	昭和 54～59 年
クラシオン千早	福岡市東区千早 2 丁目 27 番	平成 14 年
クラシオン箱崎松原	福岡市東区箱崎 6 丁目 12 番 47	平成 17 年
クラシオン地行	福岡市中央区地行 3 丁目 16 番 12	平成 19 年
クラシオン草香江	福岡市中央区草香江 2 丁目 14 番 9	平成 17 年
クラシオン桜坂	福岡市中央区警固 3 丁目 6 番	平成 10 年
クラシオン西新	福岡市早良区城西 3 丁目 17 番 20	平成 17 年
グランヴィル百道	福岡市早良区百道 3 丁目 10 番 30	平成 12 年
クラシオン藤崎	福岡市早良区藤崎 2 丁目 1 番 33	平成 20 年
クラシオン荒江	福岡市早良区荒江 3 丁目 18 番 13	平成 19 年
クラシオン大橋	福岡市南区	
クラシオン木町	北九州市小倉北区木町 1 丁目 4 番	平成 12～14 年
クラシオン木町アネックス	北九州市小倉北区木町 1 丁目 4 番	平成 19 年
グランヴィル高良内	久留米市高良内町 2910 番地 1	平成 8 年

(6) 事業計画書作成

・住み替え先を選定後に住み替えにかかる収支をシミュレーションし、オーナーに提示します。

■住み替え収支計画書

〇〇様住替収支企画書

〇〇年〇〇月〇〇日

福岡県住宅供給公社

項目		5年間収支	単年度収支	単月収支	
賃貸化収支①	収入	・家賃収入	4,200,000	840,000	70,000
		収入計(A)	4,200,000	840,000	70,000
	支出	・管理費	420,000	84,000	7,000
		・保証料	420,000	84,000	7,000
		・修繕費用(オプション)	420,000	84,000	7,000
		公社管理費計(B)	1,260,000	252,000	21,000
〇〇様ご収入額(C=A-B)		2,940,000	588,000	49,000	

項目		5年間収支	単年度収支	単月収支	
賃貸化収支②	支出	・固定資産税等	375,000	75,000	6,250
		・火災保険等	75,000	15,000	1,250
		〇〇様お支払い分(D)	450,000	90,000	7,500
	支出合計(E=B+D)		1,710,000	342,000	28,500

戸建賃貸差額(F=A-E)		2,490,000	498,000	41,500
---------------	--	-----------	---------	--------

項目		5年間収支	単年度収支	単月収支	
住替先の費用	支出	・住替先家賃	4,854,000	970,800	80,900
		・公益費	210,000	42,000	3,500
		・駐車場料金	450,000	90,000	7,500
	住替先費用計(G)		5,514,000	1,102,800	91,900

住替によるご負担額(H=G-F)		3,024,000	604,800	50,400
------------------	--	-----------	---------	--------

※「修繕費用」は、ご自宅の賃貸借期間中の修繕費用ですが、①実費による精算・②公社に一定の修繕費用を収め、委託(オプション契約)のいずれかをご選択いただけます。

※「固定資産税・都市計画税のご納付」及び「火災保険料のお支払い」のお手続きは所有者様にお願いいたします。

※住替先住宅として、公社賃貸「クラシオン箱崎松原」2LDKタイプを設定しております。

※住替先住宅により、別途自治会費・町会費等のご負担が有る場合があります。

※住替にあたり、下記費用が一時金として発生する可能性があります。

項目	金額
・住替先敷金(3ヶ月)	242,700
・初月家賃(日割計算)	実績
・駐車場敷金(3ヶ月)	22,500
・引越費用	実績
・家財荷物倉庫費用	実績
・リフォーム費用	実績

(7) 契約

- ・相談員がオーナーに対して、定期賃貸住宅契約についての説明をし、定期借家契約書を交わします。
- ・相談員が行う契約までの相談業務のフローと、説明する際に確認すべき事項は以下のとおりです。

【契約までの相談業務のフロー】

①オーナー本人確認及び年齢の確認

- ・オーナーの本人確認及び相談者が年齢条件を満たしているかを確認します。

②資産活用の考え及び制度利用希望理由

- ・資産活用や住み替え先について情報提供を行うとともに、資産活用についての考えや本制度利用の希望理由を把握します。相談者によっては、本制度の利用以外の方法（売却や建て替え等）が望ましいと思われる場合もあり、その場合は他の相談機関に適切につなぐ等の対応が求められます。

③本制度の全体像を理解しているか

- ・オーナーが本制度の全体像を承知しているかを把握します。具体的には、以下の項目などについて承知しているか確認し、承知していないければその事項について説明します。
 - 1) 公社は、オーナーが所有する住宅を原則として終身あるいは期間を指定して借用し、第三者に転貸します。
 - 2) 転貸者の契約は定期借家契約とします。
 - 3) オーナーは、転貸借人の定期借家終了時点で賃貸借契約を解除することができます。
 - 4) オーナーから解約意向が無い場合は、引き続き賃貸借を行います。
 - 5) 公社は、老朽化等により住宅として使用できなくなった場合は契約を解除することができます。
 - 6) 公社は、オーナーとの賃貸借契約期間中においては、転貸借人の有無に関わらず賃貸料をオーナーに支払います。（免責期間有り）

④借り上げ条件を理解しているか

- ・相談者が本制度の利用にあたり、借り上げ条件を承知しているかを把握します。
 - 1) 日本に居住する 50 歳以上の方が所有する住宅です。一戸建て、集合住宅は問いません。また、居住している必要はありません。

- 2) 一定の耐震性があるものとします。耐震性が確保されていない場合は所要の耐震補強を行っていただきます。
- 3) 開始時からの住宅の経済耐用年数がオーナーの平均余命を上回っていること。(改修の結果そうなると考えられる場合を含みます)
- 4) 土地について所有権あるいは適法な権限を有していること。

⑤ 賃貸料改定の周期・ルールを知っているか

・相談者が本制度を利用するにあたり、賃貸料改定の周期・ルールを承知しているかを把握します。

- 1) 借上げ賃料は、原則として3年以内ごとに見直します。
- 2) 借上げ賃料は、転賃賃料に応じた適正な額とします。

⑥ 公社と転賃借人の契約を理解しているか

・相談者が本制度を利用するにあたり、公社と転賃借人との契約内容を承知しているかを把握します。

- 1) 定期借家の年数は、定期借家契約の期限（例：通常型3年 期間指定型）とします。
- 2) 転賃借の使用目的は公社が認める範囲とします。(SOHO、オフィス転用、店舗)
- 3) 利用形態については、公社が認める範囲とします。(別荘、シェアード)
- 4) 転賃借人による改修の許容範囲と現状の範囲を定めています。

⑦ 事業実施主体の業務の範囲を理解しているか

・相談者が本制度を利用するにあたり、事業実施主体の業務の範囲を承知しているかを把握します。

- 1) 公社が行う入居者管理の内容
- 2) 公社が行う建物維持管理の範囲・内容

⑧ 修繕費と原状回復費負担について理解しているか

・相談者が制度を利用するにあたり、修繕費と原状回復費の負担、オーナーが必要な修繕費を負担しない場合の取扱いについて承知しているかを把握します。

- 1) 修繕費の対象
- 2) 原状回復費の負担
- 3) 原賃貸人が必要な修繕費を負担しない場合の取扱

⑨中途解約のルールについて理解しているか

- ・ 終身借り上げ型の賃貸借契約が締結された場合、オーナーは規定にしたがって、契約を解除することができます。ただし、解約権の濫用であると公社が判断する場合には、借地借家法の規定に基づいて正当事由が無い限り解約に応じないことがあります。

⑩賃貸借契約の終了について理解しているか

賃貸借契約の終了事由

- ・ 本制度を利用するにあたり賃貸借契約には終了事由があり、その事由に基づき公社から通知のあった時点において満了日であることを承知しているかを把握します。
 - 1) 利用者（本人＋同居人）の両方の死亡
 - 2) 土地に対する権限が所有権以外の場合に借地権等が何らかの理由で期限前に解除された場合
 - 3) 対象住宅は減耗・毀損し、公社が応急措置を講じた上で、利用者に改修を要求したが、利用者がこれに応じない場合
 - 4) 経年劣化により、対象住宅を継続して転貸するには、経常的な修繕費を超える資本的支出が必要であると公社が判断し、その旨をオーナーに通知したにもかかわらず、オーナーが当該修繕を行わない場合
 - 5) 不動産関連諸経費支払いの悪質な〇〇があり、オーナーの賃料収入から継続して支払うことが困難な場合
 - 6) オーナーによる公社の円滑な業務遂行の妨害があり、オーナーに中止を要求したが、オーナーがこれに応じないとき
 - 7) オーナーから途中帰還に基づく契約解除の申し出があった場合（終身型契約の場合のみ）

即時終了

- ・ 本制度を利用するにあたり、以下の終了事由が発生した場合、賃貸借契約を即時終了となることを承知しているかを把握します。
 - 1) 対象住宅の焼失・毀損
 - 2) 公社の依らない事由で対象住宅を賃貸、もしくは、転貸することができなくなった場合
 - 3) 公社が解散し、その権利義務を引き継ぐ機関が解散の時点で存在しない場合
 - 4) 転貸契約の即刻解約事由に該当する事由が発生し、オーナーが即時解約を書面で請求してきたとき

⑪会社が破産した場合等の取扱を理解しているか

- ・会社が破産した場合の取扱を承知しているかを把握します。

⑫相談終了確認書・契約申込内容説明確認書の交付

- ・相談者本人が本制度の利用を断念した場合は、相談実施済確認書の発行を見合わせます。それ以外は、相談終了後に相談実施済確認書を交付し、今後の手続き関係書類を交付します。その際、次の諸点を申し添えます。
 - 1) 賃貸借契約の申込みをする際には、相談実施済確認書の添付が必要であること。
 - 2) 相談実施済確認書には有効期限があること。

①本人及び年齢の確認

- ・オーナーの本人確認及び年齢を確認します。

(例)

- ・制度利用可能者は、日本に居住する60歳以上の方（国籍不問）または海外に居住する60歳以上の日本人とする。
- ・オーナーの正常な判断能力と意志能力を確認する。

②本事業の利用にあたっての正確な知識の把握

- ・本事業の利用を希望している理由を把握し、現住宅のままの居住、売却等の他の選択肢と必要な費用、税、リスク等を比較しつつ本事業のメリット・デメリット等を適切に説明します。また、この際、必要に応じ住み替えに関して必要となる情報の提供等を行います。

(例)

- ・本事業の利用を希望している理由を把握する。
- ・資産活用についての考え方を把握する。
- ・住み替え先や資産活用についての情報提供を行う。
- ・本事業以外の売却や建て替えなどの方法を選択した方が望ましい場合には、他の不動産会社やコンサルタントなどの相談機関を紹介する等の対応をとる。

③対象となる住宅

- ・借り上げの対象となる住宅の要件について説明します。

(例)

※利用者が単独所有または第三者と共同所有する日本国内にある住宅で、以下の条件を満たすもの。一戸建て、共同建て、マンション等の集合住宅のいずれも対象となり、現在居住しているかは問わない。

- ・共同所有の場合は、登記簿に記載された共有者全員が借り上げに承諾し、利用契約の当事者となること。
- ・土地について所有権ないし適法な権原（借地権、十分に長期な定期借地権等）を有していること。
- ・耐震に関し一定の要件が必要であること。その他事業実施主体が必要とする事項を確認すること。

④事業の基本的な仕組み

- ・事業の基本的な仕組みを説明します。

(例)

- ・オーナーは公社と建物賃貸借契約を締結する。
- ・公社は、利用者から住宅を借り受け、転借人に転貸する。
- ・公社は、転借人から家賃を徴収し、利用者へ借り上げ家賃を支払う。
- ・転貸ができずに空家になった場合でも、公社は利用者へ所定の借り上げ家賃を支払う。

⑤契約の形態とその期間

- ・契約の形態とその期間を説明します。

(例)

- ・利用者と公社との契約は「終身型」か「期間指定型」のいずれかとする。
- ・契約は最初の転借人が内定した時点から始まるものとする。
- ・「終身型」は3年ごとに住宅へ戻ることが可能となるが、「期間指定型」は原則としてその期間は戻ることができない。
- ・公社と転借人との契約は「終身型」の場合は3年の定期借家契約となる。「期間指定型」はその期間内でなるべく長い期間の転貸借契約となる。

⑥家賃の決め方と改定時期

- ・家賃の決め方、改定の考え方とリスク、改定時期を説明します。

(例)

- ・家賃は対象住宅のある地域における賃貸市場の動向や建物の状況等を勘案して、公社が決定する。
- ・原則として3年以内ごとに見直す。

⑦転借人と利用形態

- ・転借人と利用形態を説明します。

(例)

- ・日本に居住する個人。
- ・個人転借人の資格を満たす者に社宅として住ませるために借り上げ契約する法人。
- ・個人転借人の資格を満たす者に再転貸する目的で借り上げ契約する事業者。
- ・主として子育て世代の家族とする。
- ・利用者が認める場合は、事務所・店舗・別荘・シェアード等の利用も認める。

⑧転借人による改修

- ・転借人に改修工事を許容する場合は、その許容の範囲、オーナーへの承諾の必要性等について説明します。その他、家具の留め置き等特段の条件を課す場合はその要件を説明します。

(例)

- ・家の構造に影響を与えない部分（畳、建具、壁紙、天井、流し台、その他）については、転借人が自ら取り替え、改修ができる。
- ・転借人は工事にあたり、公社へその旨を文書で提出し、確認を得なくてはならない。
- ・工事はオーナーの指定する業者、もしくは公社に登録した業者とする。
- ・大型家具やその他の家財を留め置きする目的の場合に限り、家屋の一定の部分を賃貸の対象としないことができる。

⑨中途解約

- ・解約が可能な条件を説明します。

(例)

- ・オーナーが「終身型」の中途解約をする場合は、公社に対し所定の解約通知を提出する。「期間指定型」は原則として中途解約は認められない。
- ・公社が解約通知を受領した時点において、対象住宅に転借人が住んでいる場合には、その転借人との転貸借契約（3年の定期借家契約）の期間満了前に中途の解約の申し入れに協力をするが、中途解約を了承してもらえない場合は、転貸借契約期間満了により終了したときと同時に契約が終了する。

⑩契約の終了

- ・契約が終了する条件を説明します。

(例)

※以下の終了事由の発生を公社が認識した場合には、公社は利用者に終了通知を送送する。この場合、本契約は通知発送の時点において存続している有効な転貸借契約の満了日か通知がオーナー届出の住所に到達した日から60日を経過した日のいずれか遅い日をもって終了する。

- ・オーナー（本人＋共同生活者）の両方が死亡したとき。
- ・土地に対する権原が所有権以外の場合に借地権等が何らかの理由で期限前に解約された場合。
- ・対象住宅が減耗し、公社が応急措置を講じた上で、オーナーに改修を要求したが、オーナーがこれに応じないとき。

⑪公社の業務範囲

- ・ 公社が行う業務範囲を説明します。

(例)

※公社は、オーナーとの間で賃貸借契約を締結し、賃借人との間で、定期建物賃貸借契約を締結し、次の事項を内容とした取りきめを行う。

- ・ 公社が行う建物維持管理の範囲・内容
- ・ 公社が行う契約管理の内容

⑫オーナーの費用負担

- ・ オーナーが負担する費用について、概算、概算以上に必要となるリスクについて説明します。

(例)

- ・ 持家に通常必要とされる修繕費。
- ・ 当該修繕費が増減する主な理由。
- ・ 当該修繕費が賃借人の負担となること。修繕費の査定、請求の方法、修繕費に不服がある場合の措置等。
- ・ その他オーナーの負担となる費用。
- ・ これらの費用を賃借人が負担しない場合の取扱。

⑬転借人の費用負担

- ・ 転借人が負担する費用について説明します。

(例)

- ・ 修繕費の対象。
- ・ 原状回復費。
- ・ 転借人が必要な修繕費を負担しない場合の取扱。

⑭相続人

- ・ 相続人の有無を確認し、それぞれに応じて次のとおり対応する。

(例)

相続人がいる場合

- ・ 相続人（のうちの誰か）に本事業の利用を相談済みか否か、相続人は本事業の利用を承知しているか否か、及び相続人から反対されていないかどうかを確認する。相続人に相談済みでない場合、承知済みの相続人が誰もいない場合、相続人が反対している場合のいずれかに該当する場合はその理由を把握する。

相続人がいない場合

- ・ 相続人がいないことが確認できればそれでよい。

⑮実施済確認書の交付

- ・相談終了後、相談実施済確認書を交付し、今後の手続き関係書類を交付します。その際、次の諸点を申し添えます。

(例)

- ・転貸借契約の申込みをする際には、相談実施済確認書の添付が必要なこと。
- ・相談実施済確認書には有効期限があること。

【制度利用時の費用にかかる説明事項】

- ・えふ・あくと事業を利用する場合、契約締結までに段階に応じて様々な費用が発生します。特に、申込手数料は返還されないこと、建物（耐震）診断費用、耐震補強・改修工事費用が発生する場合があること、賃借権の設定費用がかかること、火災保険に加入すること、制度利用中に経年劣化補修費用がかかる可能性があること等は特に重要なため、利用者に十分に説明する必要があります。

手続き段階毎に発生する費用

①予備診断・制度利用申込み

- ・予備診断では費用は発生しないが、制度利用申込み時には申込み手数料がかかります。

②建物診断費用

- ・建物診断を受けるための費用を負担しなければなりません。

③耐震補強・改修工事

- ・建物診断の結果、耐震補強・改修工事が必要となった場合には、オーナーがその費用を負担しなければなりません。

④火災保険

- ・会社がオーナーに火災保険の加入を義務づける場合には、火災保険料を負担しなければなりません。

⑤経年劣化補修費用

- ・年数を経て建物が劣化し、公社より補修の要請があった場合は、公社の建物診断に合格するよう補修をしなければなりません。

⑥賃借権の設定費用

- ・制度利用時には、賃借権の設定費用を負担しなければなりません。

⑦その他

- ・制度利用に際して、家具等は貸家に留め置きが可能ですが、置いておくと他人に家具を傷つけられるのが心配というような利用者には、家具等を保管する業者を紹介することも考えられます。

	利用者（貸し主）		入居者（借り主）	
	必須	必要な場合	必須	必要な場合
情報会員登録	—	—		
事前相談	—	—		
予備診断・申込	申込み手数料 賃借権の設定費用	—		
建物診断	建物診断費用	—		
耐震補強 ・改修工事	—	補修費用		
火災保険	火災保険料	—		
契約申込内容確認書の受領・契約	—	—	仲介手数料	—
転借人の入居	—	家財の外部保管料	—	リフォーム費用
経年劣化補修	—	補修費用	—	—

【えふ・あくと事業利用時の各段階における確認事項】

- ・相談員が相談において説明すべき事項は、①制度のリスク、②住み替えにあたって本事業だけでなく他の方法もあること、③住み続ける場合、住宅を貸して住み替える場合、住宅を売却してから住み替える場合等それぞれのメリット・デメリットです。
- ・相談員に求められる相談要素は大きく分けて、①事業制度に関する説明と、②住み替えの選択肢に関する相談の2つです。
- ・本事業制度の相談は一般的には次の13の段階を経て行います。

1	相談者本人確認及び年齢の確認
2	資産活用の考え及び制度利用希望理由
3	本事業制度の全体像を理解しているか
4	マイホームを借り上げる条件を理解しているか
5	賃貸料改定の周期・ルールを知っているか
6	公社と転貸借人の契約を理解しているか
7	公社の業務の範囲を理解しているか
8	修繕費と原状回復費負担について理解しているか
9	原賃貸人が修繕費負担しない場合の取扱について理解しているか
10	中途解約のルールについて理解しているか
11	賃貸借契約の終了について理解しているか
12	公社が破産した場合等の取扱を理解しているか
13	相談終了確認書の交付・契約申込内容説明確認書の交付

- ・オーナーが制度利用を進める各段階における内容について、制度説明で確認すべき事項やチェックポイントは以下のとおりです。

えふ・あくと事業利用の段階	確認事項
情報会員登録	個人情報の取扱に注意すること
事前相談	ご主人・奥様どちらからの相談か確認すること
	ライフプランの設計（人生設計）のヒアリングをすること
	抵当権等質権の状況を確認すること
	住み替えにあたって他の様々な選択肢を示すこと
	業法違反をしないこと
住み替えリスク	戻りたいときに、すぐに戻れるかどうかは転貸借契約の内容と状況によるものであることを説明すること
	入居者によるリフォームについて納得を得ること
	賃借権についての登記に合意し、請求があった際には登記関係書類等必要書類を事業実施主体へ引き渡す必要があること
	火災保険をかける義務があること
	期間指定をすると、原則、中途解約ができないこと
	引っ越し費用がかかること
	家財の全てを移動するかどうか決めること
予備診断	相続人から賛同得られず反対がある場合、将来相続人から反対を受ける可能性がある場合の相続人への検討事項、対処方法などを説明すること
	遺言書を用意しておかないと、同居人（相続人以外）の家賃収入が途絶える可能性がある点を説明すること
制度利用申込み	申込書提出後、仮に承諾ができない場合であっても手続きのために費用が発生するので、申込手数料を利用者が負担する必要がある。この申込手数料は制度の利用が無い場合でも返却しないことを説明すること
	予備診断後に正式に制度利用の申込みを行い、公社が借り上げ基準に適合するかどうかの審査を開始する。建物診断は長期の賃貸に適した住宅かどうかを、耐震診断や水廻り等、建物の構造や設備等に問題がないかを中心に診断し結果を報告することを説明すること
建物診断	診断費用は利用者負担となることを説明する。申込日より一定期間内に指示された建物診断を行わない場合は、申込みが失効することを説明すること
	建物診断の結果、耐震補強、その他の改修が必要と公社が判断する場合は、この工事が完了しないと契約が締結できないことを説明すること
	耐震診断については、各自自治体に公的な補助制度がある場合があることを案内すること
	耐震リフォームの費用によって新たなローン負担を抱える可能性もあるが、賃料と相殺することもできることを説明すること

補強・改修工事	経年劣化等により、対象住宅を継続して転貸するためには、経常的な修繕費を超える一時的な多額のメンテナンス費用が必要となるかもしれない点と、メンテナンスを行わない場合の契約は契約が解除になることがあることについて説明すること
転借人の募集	転借人には、借りる物件を実際に見せる必要があるため、外観だけでなく、できる限り内覧に応じ、有利な賃料設定につなげることができるよう協力をお願いする
相談終了確認書の受領	相談員から、直接事業の説明を受けたことを確認する確認書の提示を求められること
契約申込内容説明確認書の受領	宅地建物取引主任者の資格保有者から、借り上げのための建物賃貸借契約（制度利用申込書）の内容について、特に、本制度特有の条文等を中心に説明を完了したことを確認すること
転借人の入居	家賃保証は制度利用申込みと同時に家賃が保証されるのではなく、最初の転貸借人が決まってからとなることを説明すること
	設定された家賃についての不満があるときの申し出方法の説明をすること
	事務所・店舗、独身者向けに貸す場合もありうることの説明をすること
	入居者の利用方法によって、転貸するマイホームも劣化する可能性があること

■定期賃貸借説明チェックシート

定期賃貸借説明チェックシート

所有者氏名 _____ (_____ 歳)

○ 定期賃貸借についての説明 (□内に✓でチェックをする。)

・説明日時

平成 年 月 日 (曜日)

午前 _____ 時 _____ 分 ~ 午後 _____ 時 _____ 分

・説明場所

_____ にて

・説明内容等

借地借家法第38条の説明

契約期間の説明

「定期賃貸借契約についての説明」に署名・捺印を徴求

・説明時の状況

所有者は心身ともに健康である。(説明内容を理解できている。)

説明時の家族同伴についての希望を聴取したか？

同伴を希望

同伴を希望しない

※ 同伴を希望の場合

同伴者氏名 _____

所有者との続柄 _____

[その他具体的状況]

説明者 _____ 印

説明者 _____ 印

(8) オーナー転居

- ・オーナーには契約後1ヶ月以内に転居していただきます。
- ・転居後から家賃保証を行います。ただし、6ヶ月間は免責期間とします。

(9) オーナー公社賃貸住宅入居

- ・オーナーと公社は通常の公社賃貸住宅の入居契約と同様の内容で入居にかかる契約書・必要書類を交わします。

(10) えふ・あくと戸建賃貸住宅の入居者募集

- ・福岡県あんしん住替え情報バンクや公社ホームページ等を活用して入居者の募集を行います。

(11) えふ・あくと戸建賃貸住宅への入居

- ・入居者が決まれば、入居者と公社は通常の公社賃貸住宅の入居契約と同様の内容で入居にかかる契約書・必要書類を交わします。

(12) 定期借家終了時の原状回復査定

- ・民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため賃貸人・賃借人双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省 平成16年改訂）」に基づきながら、原状回復の査定を行います。

参考資料（契約書類等）

①定期賃貸住宅契約についての説明（公社一戸建所有者）

（オーナー用）

定期賃貸住宅契約についての説明

平成 年 月 日

貸主（甲） 住所

氏名

実印

下記住宅について定期賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間満了後の新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、契約が終了する日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住宅	所在地			
	家屋番号			
(2) 契約期間	始期	平成 年 月 日	間	
	終期	平成 年 月 日		

借地借家法第38条（抜粋）（定期建物賃貸借）

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合には、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

平成 年 月 日

借主（乙）住所 福岡県福岡市中央区天神5丁目3-1

氏名 福岡県住宅供給公社 理事長

㊟

②定期賃貸住宅契約についての説明（公社一戸建入居者）

（公社用）

定期賃貸住宅契約についての説明

平成 年 月 日

貸主（甲） 住所 福岡県福岡市中央区天神5丁目3-1

氏名 福岡県住宅供給公社 理事長 ㊟

下記住宅について定期賃貸借契約を締結するにあたり、借地借家法第38条第2項に基づき、次のとおり説明します。

下記住宅の賃貸借契約は、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間満了後の新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、契約が終了する日までに、下記住宅を明け渡さなければなりません。

記

(1) 住 宅	所在地					
	家屋番号					
(2) 契約期間	始 期	平成	年	月	日	間
	終 期	平成	年	月	日	

借地借家法第38条（抜粋）（定期建物賃貸借）

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

上記住宅につきまして、借地借家法第38条第2項に基づく説明を受けました。

平成 年 月 日

借主（乙）住所

氏名 実印

③定期借家契約書（公社一戸建所有者）

(F+act 戸建所有者用)

定期借家契約書（A）

賃貸人 _____ を甲とし、賃借人 福岡県住宅供給公社を乙として、甲乙間に次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第 38 条に規定する定期借家契約（以下「本契約」という。）を締結します。

(1) 賃貸借の目的物

名称・所在地等	所在地	福岡県筑紫野市むさしヶ丘〇-〇-〇			
	家屋番号	〇-〇			
	建て方	一戸建て	建築年月日	昭和〇〇年〇〇月〇〇日	
	構造及び種類	木造瓦葺2階建 居宅	間取り	4LDK	
	床面積	123.4 平米			
	付帯施設等	「別添付帯施設表」のとおり			
	設備	電気容量	〇〇アンペア	ガス	都市ガス
上水道		水道本管より直結	下水道	公共下水道	

(2) 契約期間

始期	平成〇〇年〇〇月〇〇日から	5 年間
終期	平成〇〇年〇〇月〇〇日まで	

（契約終了の通知をすべき期間 平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成〇〇年〇〇月〇〇日まで）

(3) 引渡し予定日

平成〇〇年〇〇月〇〇日

(4) 家賃

家賃	月額金	円
----	-----	---

賃貸人（甲）	
賃借人（乙）	福岡県住宅供給公社

甲の緊急時の連絡先	住所〒	甲との関係（ ）
	氏名	TEL

総 則

- 第1条 甲は、乙が実施する「高齢者等安心住み替え支援事業」に基づき、頭書（1）に表示する賃貸借の目的物（以下「本物件」といいます。）を本契約に記載されている条件で乙に賃貸します。
- 2 本契約については、法第38条に規定する定期借家契約であり、法第26条（契約の更新等）、第28条（いわゆる正当事由）及び第29条第1項（1年未満の建物賃貸借は期間の定めのない契約）の適用はないものとします。

契約期間

- 第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとします。
- 2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がありません。甲及び乙が必要であると認めるときは、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができます。
- 3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとします。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引続き賃借することができます。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が満了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了します。

目的物件の転貸

- 第3条 甲は乙が入居可能日以降随時、任意に乙の選択する居住を目的とした第三者（以下「入居者」という。）に転貸するのを承諾のうえ、本物件を乙に賃貸するものとします。
- 2 乙は前項により、入居者との間で転貸借契約を締結するときは、定期借家契約によるものとし、乙が別に定める「定期借家契約書（B）」により契約を締結します。

目的物件の権利関係

- 第4条 目的物件に質権、先取特権、賃借権その他賃貸借の行使を阻害する制限または負担があるときは、甲は引渡し時までにこれを抹消しなければなりません。

家 賃

- 第5条 住宅の家賃は頭書（4）記載のとおりとします。
- 2 第1項に定めた家賃以外、乙は、敷金、権利金等について、名目の如何を問わず甲に支払わないものとします。

家賃の支払義務

- 第6条 家賃の支払いは1か月単位とし、頭書(3)記載の引渡し予定日よりとします。
- 万一、甲の理由により引渡しが遅延した場合は、家賃支払い開始日もその日数に応じて延期されるものとします。
- 2 引渡し予定日が月の中途のときは、その月の家賃は日割計算によるものとし、その金額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入します。

賃料の支払期日

- 第7条 乙は、毎月___日までにその月分の家賃を甲の指定する方法により支払うものとします。

延滞損害金

- 第8条 乙が家賃の支払を怠ったときは、支払期日の翌月の1日から支払日まで、延滞家賃の額に対し1年(365日とします。)につき14.6%の割合による延滞損害金を甲に支払うものとします。この場合、その金額に10円未満の端数が生じたときは、切り捨てるものとします。

引渡し以前の費用負担

- 第9条 目的物件が、その引渡し以前において甲あるいは乙の責に帰すべからざる事由により全部もしくは一部が滅失または毀損したときは、その損失は甲が負担するものとします。
- 2 前項の場合において、甲または乙が契約を締結した目的を達することができないときは、甲または乙は違約損害金等を負担することなく、本契約を解除できます。

引渡し予定日の変更

- 第10条 引渡し予定日に変更がある場合は、甲は乙に書面で通知するものとします。
- 2 引渡し予定日の著しい遅延により入居者に損害が生じたときには、甲はその負担をしなければなりません。

維持管理及び費用負担区分

- 第11条 本物件の維持管理・費用負担区分については、別表1「維持管理・費用負担区分表」の定めるところに従います。
- 2 別表1に記載した以外の本物件についての維持管理・費用は甲の負担とします。
- 3 第1項において引渡し時に、甲が毀損、破損、汚損等の告知を怠った箇所の修理、保全については甲の負担とします。
- 4 本物件に対する公租公課その他の賦課金は甲の負担とします。
- 5 町内会費その他の地域住民としての負担は入居者の負担とします。

改造、模様替え

- 第12条 乙による本物件の改造、模様替えその他現状を変更する行為は、軽微なものを除

き事前に甲の書面による承諾を受けるものとします。

善管注意義務及び協力義務

第13条 乙は、誠実、かつ、善良なる管理者の注意をもって本契約に定める賃料の目的物の管理を行い、甲は、その実施に必要な協力を誠意をもって、行わなければなりません。

甲の保険加入義務

第14条 甲は目的物件に対し、乙と協議して相応な建物火災保険に加入しなければなりません。

2 甲は、目的物件が罹災した場合には、速やかに火災保険契約に基づく保険金を火災保険会社から受領する手続きを行い、保険金を受領したときは、その保険金相当額を罹災した物件の修繕費に充当するものとします。

3 前項の場合、火災保険会社から受領した保険金額が、罹災した物件の修繕費に満たないときは、その差額は甲が負担するものとします。

免責事項

第15条 乙は、甲が次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとします。

- (1) 天災地変等不可抗力による損害
- (2) 乙の責めに帰すことができない火災、ガス爆発、盗難等の事故の発生による損害
- (3) 乙が善良なる管理者の注意をもって管理業務を行ったにもかかわらず生じた諸設備の故障による損害
- (4) 前各号に定めるものの他、乙の責めに帰すことができない事由によって生じた損害

契約消滅

第16条 天災、地変、その他甲の責に帰すことのできない事由により、本物件が居住の用に供することができなくなったときは、その時点で本契約は当然消滅します。

契約解除

第17条 甲または乙が、この契約に定める義務の履行に関して、その本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができます。

この場合、甲または乙はそれぞれの責めに対し、相手方に違約損害金を支払うものとします。

2 乙が次の各号のいずれかに該当する場合には、甲は直ちにこの契約を解除することができます。

- (1) 賃料の支払いを3か月分以上怠ったとき
- (2) 乙に破産・民事再生・会社整理・会社更生手続き開始等の申し立てがあったとき

明渡し

第 18 条 乙は、本契約が終了する日（甲が第 2 条第 3 項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第 4 項ただし書きに規定する通知をした日から 6 ヶ月を経過した日）までに（第 17 条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明け渡すものとします。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復するものとします。

2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければなりません。

3 甲及び乙は第 1 項後段の規定に基づき入居者が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとします。

残存物件の処理

第 19 条 この契約が終了したとき、本物件内に残存物件があるときは、甲において適宜処分することができるものとし、その処分に要する費用は乙の負担とします。

契約当事者の変更

第 20 条 甲又は乙は、第 2 条に規定する契約期間中にあっては、相手方の承諾なくして本契約の当事者としての地位を他に譲渡又は承継してはならないものとします。

契約の承継

第 21 条 甲の死亡、その他正当な理由があると乙が認めるときは、甲の本物件の相続人が本契約を承継することとします。

通 知

第 22 条 甲は（第 4 号にあっては相続人）は第 2 条に規定する契約期間中に次の各号の一に該当する場合には、直ちにその旨を乙に通知しなければなりません。

- (1) 住所、氏名、若しくは連絡先を変更したとき。
- (2) 本物件に対する抵当権の設定、強制執行、差押え（仮差押えを含む。）、競売の申立てを受けたとき。
- (3) 民事執行、民事再生の申立て、破産の申立て（自己申請を含む。）があったとき。
- (4) 本物件の相続が発生したとき。
- (5) その他本物件の管理に影響が生じるおそれがあるとき。

再契約

第 23 条 甲は、再契約の意向があるときは、第 2 条第 3 項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとします。

2 再契約をした場合は、第 18 条の規定は適用しません。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととします。

管轄裁判所

第 24 条 本契約について争いが生じたときの管轄裁判所は、乙の主たる事務所を管轄する裁判所とします。

協議事項

第 25 条 甲及び乙は、本契約に疑義が生じたとき又は定めのない事項については、双方誠意をもって協議して定めるものとします。

特約条項

第 26 条 契約期間中は定めた賃料の改定はこれを行わないものとします。

第 27 条 入居者の有無にかかわらず、乙は甲に家賃を支払うものとします。

第 28 条 庭木については乙または入居者が通常行う管理者の注意をもって管理する限り、枯木の補償を乙及び入居者はしないものとします。

第 29 条 賃料の支払いについては、甲と乙が締結する本件外平成〇〇年〇〇月〇〇日付「賃貸借契約書」に基づき、甲が乙に支払う家賃と差引きするものとし、その差額金_____円を甲は乙に（または、乙は甲に）支払うものとします。

第 30 条 以下の物件については家屋に付帯するものとして乙または入居者が使用できるものとします。

ただし、賃貸借期間中の維持管理に関する負担は乙によるものとします。

(1) エアコン ○台

(2) ウォシュレット ○台

(F+act 戸建所有者用)

※本契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有します。

平成 年 月 日

甲 住 所 〒

氏 名

㊟

乙 福岡市中央区天神5丁目3番1号

福岡県住宅供給公社

理事長

㊟

(F+act 戸建所有者用)

<付帯施設一覧>

- ・ カーポート
- ・ 物 置

<別表1>

維持管理・費用負担区分表

乙の負担で修繕（取替を含む）を行うもの

項目	種 別	単 位	内 容
天井	漆喰、塗装などの塗天井 合板などの張物天井 吹きつけなどその他の天井	室ま たは 枚	傷、破損の修繕または張替
			塗替
壁	漆喰、塗装などの塗壁 合板、クロスなどの張壁 その他の壁	室ま たは 枚	傷、破損の修繕または張替
			塗替
床	モルタルなどの塗床 板、タイルなどの張床 その他の床	室ま たは 枚	傷、破損の修繕または張替
			塗替
畳	畳表、縁および畳床	枚	畳表取替、裏返しおよび畳床取替 (畳床の取替は公社仕様に基づいて取替えて下さい)
襖 障子	襖紙、障子紙 縁および骨棧 および框	枚	傷、破損の修繕または取替。緩みなどの調整
			塗替
	引手などの金物・備品類	組	汚破損、忘失、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
木部 関係	柱、鴨居、桤などの造作材 および塗装材	本ま たは 箇所	傷、汚破損などの修繕または取替
			塗装材の塗替
木建 建具	ガラス	枚	破損の取替
	本体	枚ま たは 箇所	傷、汚破損などの修繕または取替 塗装材の塗替。緩みなどの調節
	蝶番などの金物・備品類	組	汚破損、忘失、滅失の修繕または取替
錠	錠および鍵、受金物など	組	破損、忘失、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
銅製 アルミ製 建具	本体	枚	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節
	ガラス	枚	破損の取替
	錠などの金物、備品類	組	汚破損、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
備品 他	水切り棚	個	傷、汚破損などの修繕または取替。緩みなどの調節
	吊り戸棚	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	下駄箱	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	化粧棚、鏡	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	流し台、調理台など	組	傷、汚破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	水屋およびタンス	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	上記の金物・備品類	組	汚破損、忘失、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
	ペーパーホルダー	個	汚破損、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
	傘立、タオル掛けなど	個	修繕または取替。緩みなどの調整
	カーテンレール	組	修繕または取替。緩みなどの調整
	蚊帳吊り金具	組	修繕または取替。緩みなどの調整
	郵便受、牛乳受	個	破損、滅失、蓋、付属金物の修繕または取替。緩みなどの調節
	表札	個	修繕および取替
	物置	組	棚板などの修繕および取替
	浴槽、釜	組	排水栓、風呂蓋の修繕および取替

(F+act 戸建所有者用)

給排水設備	洗面器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調整および備品などの修繕、取替
	手洗器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調整および備品などの修繕、取替
	便器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調整および備品などの修繕、取替
	フラッシュバルブ	個	見掛け配管の漏水処理、ハンドル、パッキンなどの修繕、取替
	ロータンク	個	見掛け配管の漏水処理、レバー、フロートなどの修繕、取替
	各種給水栓	個	本体および備品の修繕および取替
	各種止水栓	個	本体および備品の修繕および取替
	排水トラップ、	個	目皿、中皿、わんの取替
	下水・汚水処理	所	通水のための洗浄

④賃貸借契約書（公社一戸建所有者（公社賃貸住宅入居者））

(F+act 公社住宅入居用)

賃 貸 借 契 約 書

賃貸人 _____ を甲とし、賃借人を乙として、甲乙間に次のとおり賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結します。

(1) 賃貸住宅の目的物

建物の名称・所在地等	名 称	団地 棟					
	所在地						
	建て方		戸 数	戸			
	構 造	階建					
住戸部分	住宅番号	号	間 取		面 積		
	設 備	電 気 容 量		ガ ス			
		上 水 道		下 水 道			

(2) 契約期間

始 期	年 月 日から	年 月 間
終 期	年 月 日まで	

(3) 入居指定日

年 月 日

(4) 家賃、付帯費用、共益費及び敷金

家 賃	月額	円
付帯費用	月額	円
共 益 費	月額	円
敷 金	月額	円

賃貸人(甲)	福岡県住宅供給公社		
賃借人(乙)	同 居 人		
		合計	人

緊急時の 連絡先	住 所 〒	借主との関係 ()
	氏 名	TEL

⑤定期借家契約書（公社一戸建入居者）

(F+act 戸建入居用)

定期借家契約書（B）

賃貸人 福岡県住宅供給公社を甲とし、賃借人 _____ を乙として、甲乙間に次のとおり借地借家法（以下「法」という。）第 38 条に規定する定期借家契約（以下「本契約」という。）を締結します。

(1) 賃貸借の目的物

所在地等	所在地	福岡県筑紫野市むさしヶ丘〇-〇-〇		
	家屋番号	〇-〇		
	建て方	一戸建て	建築年月日	昭和〇〇年〇〇月〇〇日
	構造及び種類	木造瓦葺2階建 居宅	間取り	4LDK
	床面積	123.4 平米		
	付帯施設等	「別添付帯施設表」のとおり		
	設備	電気容量	〇〇アンペア	ガス
	上水道	水道本管より直結	下水道	公共下水道

(2) 契約期間

始期	平成〇〇年〇〇月〇〇日から	5 年間
終期	平成〇〇年〇〇月〇〇日まで	

(契約終了の通知をすべき期間 平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成〇〇年〇〇月〇〇日まで)

(3) 入居指定日

平成〇〇年〇〇月〇〇日

(4) 家賃、付帯費用及び敷金

家賃	月額金	円
敷金	家賃の3ヶ月相当分	円

賃貸人（甲）	福岡県住宅供給公社		
賃借人（乙）	同居人		
			合計 人

目的物の所有者	住所〒
	氏名 TEL

緊急時の連絡先	住所〒	借主との関係 ()
	氏名 TEL	

総 則

第1条 甲は、頭書（1）に表示する賃貸借の目的物（以下「本物件」といいます。）を本契約に記載されている条件で乙に賃貸します。

2 本契約については、法第38条に規定する定期借家契約であり、法第26条（契約の更新等）、第28条（いわゆる正当事由）及び第29条第1項（1年未満の建物賃貸借は期間の定めのない契約）の適用はないものとします。

契約期間

第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとします。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がありません。甲が必要であると認めるときは、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができます。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとします。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引続き賃借することができます。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が満了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6ヶ月を経過した日に賃貸借は終了します。

使用目的

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用するものとします。

家賃、付帯費用等

第4条 住宅の家賃、付帯費用（以下「家賃等」といいます。）は、頭書（4）のとおりとします。

家賃等の支払義務

第5条 乙の家賃等支払義務は、頭書（3）の入居指定日から発生します。

2 入居指定日又は住宅を退去した日が月の中途のときは、その月の家賃等は日割計算によるものとし、その金額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入します。

3 乙が第21条の規定に該当するときは、同条の定める契約終了の日をもって前項の規定を適用します。

家賃等の支払期日

第6条 乙は、毎月10日までにその月分の家賃等を甲の指定する方法により支払うものとします。

延滞損害金

第7条 乙が家賃等の支払を怠ったときは、支払期日の翌月の1日から支払日まで、延滞家賃等の額に対し1年(365日とします。)につき14.6%の割合による延滞損害金を甲に支払うものとします。この場合、その金額に10円未満の端数が生じたときは、切り捨てるものとします。

敷金

第8条 乙は、本契約を締結するに当って敷金として頭書(4)の金額を甲に支払うものとします。

2 前項の敷金は、乙が住宅を退去したときに乙に返還します。この場合、未納の家賃等、延滞損害金、損害賠償金など乙が甲に支払うべき金額があるとき、第19条及び第21条に基づき乙の負担すべき費用の未払いがあるとき、甲は敷金のうちからこれらの金額を控除してその残額を返還するものとします。

3 前項の場合において、敷金の額が甲の受領すべき金額に満たないときは、乙は、その不足額を直ちに甲に支払うものとします。

4 敷金には利息を付さないものとします。

住宅の保管義務

第9条 乙は、住宅及び付帯施設等について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならないものとします。

入居中の費用負担義務

第10条 本物件の使用に要する、電気、ガス及び水道の使用契約は、乙が直接事業者と締結するものとします。ただし、法規上又は建物の構造上これができないときは、甲又は目的物の所有者が乙に代わって契約することができます。この場合、名義の如何にかかわらず、その契約によって生ずる使用料の支払い義務は、乙が負うものとします。

2 乙は、前項に基づく費用のほか、住宅の使用に伴う次の費用を負担するものとします。

(1) 乙は別表1「維持管理・費用負担区分表」の定めるところに従い、費用の負担をするものとします。

(2) 住宅の錠、電気のスイッチ、コンセント類、換気扇、電球、照明器具、洗面台、流し台、便器、浴槽、風呂釜等の付属器具を含む小修理に要する費用。

(3) ゴミ、汚物の処理に要する費用。

(4) その他住宅の使用上生じた費用で当然乙の負担と認められる費用。

届出事項

第11条 乙は、次の各号の一に該当する事由があるときは、直ちにその旨を甲に届け出なければならないものとします。

(1) 乙が氏名及び勤務先又は職業を変更したとき。

(2) 連帯保証人が住所、氏名及び勤務先又は職業を変更したとき。

(3) 連帯保証人が死亡したとき。

- (4) 乙又は連帯保証人が民法に規定する後見開始の審判もしくは保佐開始の審判及び補助開始の審判を受けたとき。
- (5) 乙又は連帯保証人が破産の宣言を受けたとき。
- (6) 同居親族に異動があったとき。
- (7) 同居親族全員が引続き1ヵ月以上住宅に居住しないとき。
- (8) 住宅が破損し、又は破損のおそれがあるとき。
- (9) 鍵の取替え、複製、紛失したとき。

承認事項

第12条 乙は、あらかじめ甲の承認を得なければ次の行為をしてはならないものとします。

ただし、3号及び4号については、甲は目的物の所有者と協議のうえ、乙に対して承認するものとします。

- (1) 同居親族以外の者を同居させようとする事。
- (2) 連帯保証人を変更する事。
- (3) 住宅の模様替えその他施設に変更を加える事。
- (4) 住宅の敷地内に工作物を築造し、その他敷地の現状を変更する事。

禁止事項

第13条 乙は、次の行為をしてはならないものとします。

- (1) 第3条に規定する本物件の使用目的以外に使用すること。
- (2) 住宅の全部又は一部を転貸し、若しくは賃借権を他に譲渡すること。
- (3) 他人に迷惑をかけるような動物を飼育すること。
- (4) 騒音等近隣の生活秩序を乱したり、地域の居住者との申し合わせ事項にそむいて迷惑をかけること。
- (5) 本物件の増築、改築、改造を行うこと。
- (6) その他住宅の管理上支障があること。

契約消滅

第14条 天災、地変、その他甲の責に帰すことのできない事由により、乙が本物件を使用することができなくなったときは、本契約は当然消滅します。この場合、甲は乙の蒙った損害について何等責任を負わないものとし、乙は名目の如何を問わず、甲に対して金銭その他の請求をしないものとします。

契約解除

第15条 乙又は同居親族が次の各号の一に該当するときは、甲は通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができます。

- (1) 不正の行為によって入居したとき。
- (2) 入居指定日から10日以内に入居を完了しないとき。
- (3) 家賃等を3ヵ月以上滞納したとき。
- (4) 第12条及び13条の各号に違反したとき。

- (5) 地域の生活秩序を乱す行為をしたとき。
 - (6) 暴力的不法行為を行う組織又は団体に加入し、平穏な共同生活を乱すおそれがあるとき。
 - (7) その他この契約に違反したとき。
- 2 前項の規定によって甲がこの契約を解除したときは、乙は、直ちに住宅を甲に明け渡さなければならないものとし、この場合、乙に損害が生じて甲は賠償の責を負わないものとし、

乙からの解約（中途解約）

- 第16条 乙は、甲に対して少なくとも退去予定日の1ヶ月前までに甲の定める退去届の提出により解約の申し入れを行うことで、本契約を解約することができます。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、解約申し入れの日から1ヶ月分の家賃等（本契約の解約後の家賃等相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申し入れの日から起算して1ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を解約することができます。

原状回復義務

- 第17条 乙は、乙又は同居親族が次の各号の一に該当するときは、直ちにこれを原状に回復しなければならないものとし、乙の責に帰することができないと甲が認めた場合は、この限りではありません。
- (1) 住宅又は共用施設を滅失、汚破損したとき。
 - (2) 甲に無断で住宅及び敷地の原状を変更したとき。
 - (3) 模様替えその他施設に変更を加えた場合で、本物件を明け渡そうとするとき。
- 2 前項の場合、原状回復については、甲若しくは甲が指定するものが査定及び修理を行うこととし、その実施に要する費用は、乙の負担とします。
- 3 乙は、前項による原状回復をせず、甲に損害を与えた場合は、甲の定める費用を賠償しなければならないものとし、

退 去（明渡し）

- 第18条 乙は、本契約が終了する日（甲が第2条第3項に規定する通知をしなかった場合においては、同条第4項ただし書きに規定する通知をした日から6ヶ月を経過した日）までに（第15条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに）、本物件を明渡ししなければなりません。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の消耗を除き、本物件を原状回復しなければなりません。
- 2 乙は、前項前段の明渡しをするときには、甲の定める退去届の提出により、明け渡し日を事前に甲に通知しなければなりません。
- 3 甲は、第1項後段に規定する乙の原状回復義務の内容を明らかにするため、乙が明け渡した本物件の検査を行うものとし、
- 4 甲は、前項の検査結果に基づき、甲が定める「公社賃貸住宅損害査定基準」により、修復に要する費用を査定し、乙が負担すべき額を確定するものとし、
- 5 乙は、甲の定める期限及び方法により乙が負担すべき額を甲に支払わなければならま

せん。

6 乙は、第3項の規定する検査に立ち会うことができます。

不法居住による賠償金

第19条 乙は、契約終了後に本物件を明け渡さないときは、契約終了の日の翌日から起算して明渡しの日までの家賃の2倍に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならないものとします。ただし、特別の事情があると認められるときは、甲は、これを減免することができます。

2 上記の期間に1ヶ月未満の端数があるときの賠償金の額は、1ヶ月を30日として日割り計算するものとし、その日割り計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとします。

退去跡費用負担義務

第20条 乙は、契約解除その他の理由により住宅を退去するときは、乙が設置した造作について甲は、買取義務を負いません。

みなし退去

第21条 乙が同居親族と共に、甲に無断で住宅を退去したとき、又は周囲の状況から賃借継続の意思がないと甲が認めたときは、甲は、乙が賃借権を放棄して退去したものとみなすことができるものとします。この場合、甲がその事実を知り、かつ賃借権を放棄されたとみなした日をもって本契約は終了するものとします。

残存物件の処理

第22条 この契約が終了したとき、住宅内に残存物件があるときは、甲において適宜処分することができるものとし、その処分に要する費用は、乙の負担とします。

協力義務

第23条 甲が災害予防その他住宅管理上必要があり本物件内部の調査又は報告を求めたときは、乙は、これに協力しなければなりません。

2 甲又は甲の指定した者が本物件の維持保全のため本物件内部に立ち入ることを求めたときは、乙は、これに協力しなければなりません。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができるものとします。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立ち入り後その旨を乙に通知するものとします。

火災保険

第24条 乙は乙の責任において、乙の家財を保険の目的とし、時価額を保険金額とする火災保険（借家人賠償責任担保特約・個人賠償責任担保特約付）に加入するものとします。

契約の承継

第 25 条 甲は、乙の死亡、その他正当な理由があると認めるときは、乙の同居親族の申出により、本契約を承継することができます。この場合、承継者は本契約に基づき乙が甲に対して負担するすべての債務その他の義務を承継するものとします。

2 前項の場合、乙がすでに納入している敷金は継承するものとします。

連帯保証人

第 26 条 連帯保証人は、乙と連帯して本契約から生じる乙の一切の責務を負うものとします。

2 甲は、連帯保証人が死亡したとき、その他甲において必要があると認めるときは、乙に対して連帯保証人の変更又は追加を求めることができるものとします。

再契約

第 27 条 甲は、再契約の意向があるときは、第 2 条第 3 項に規定する通知の書面に、その旨を付記するものとします。

2 再契約をした場合は、第 18 条の規定は適用しません。ただし、本契約における原状回復の債務の履行については、再契約に係る賃貸借が終了する日までに行うこととし、本契約の敷金は、再契約に係る賃貸借の敷金に充当します。

管轄裁判所

第 28 条 本契約について争いが生じたときの管轄裁判所は、甲の主たる事務所を管轄する裁判所とします。

公社賃貸住宅管理規程遵守義務

第 29 条 この契約に定めのない事項については、甲の公社賃貸住宅管理規程の定めるところによるものとします。

特約条項

第 30 条 契約期間中は頭書（4）に定めた家賃の改定はこれを行わないものとします。

第 31 条 庭木の管理については、乙は通常行う管理者の注意を払うものとします。

第 32 条 以下の物件については家屋に付帯するものとして乙が使用できるものとします。ただし、賃貸借期間中の維持管理に関する負担は乙によるものとします。

(1) エアコン ○台

(2) ウォシュレット ○台

(F+act 戸建入居用)

※本契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有します。

平成 年 月 日

甲 福岡市中央区天神5丁目3番1号

福岡県住宅供給公社

理事長

㊞

乙 住所 〒

氏名

㊞

連帯保証人

住所 〒

氏名

㊞

(F+act 戸建入居用)

<付帯施設一覧>

・ カーポート

・ 物 置

<別表 1>

費用負担区分

項目	種 別	単位	内 容
天井	漆喰、塗装などの塗天井 合板などの張物天井 吹きつけなどその他の天井	室ま または 枚	傷、破損の修繕または張替 塗替
	漆喰、塗装などの塗壁 合板、クロスなどの張壁 その他の壁	室ま または 枚	傷、破損の修繕または張替 塗替
床	モルタルなどの塗床 板、タイルなどの張床 その他の床	室ま または 枚	傷、破損の修繕または張替 塗替
	畳表、縁および畳床	枚	畳表取替、裏返しおよび畳床取替 (畳床の取替は公社仕様に基づいて取替えて下さい)
襖 障子	襖紙、障子紙 縁および骨棧 および框	枚	傷、破損の修繕または取替。緩みなどの調整 塗替
	引手などの金物・備品類	組	汚破損、忘失、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
木部 関係	柱、鴨居、枠などの造作材 および塗装材	本ま または 箇所	傷、汚破損などの修繕または取替 塗装材の塗替
	ガラス	枚	破損の取替
木建 建具	本体	枚ま または 箇所	傷、汚破損などの修繕または取替 塗装材の塗替。緩みなどの調節
	蝶番などの金物・備品類	組	汚破損、忘失、滅失の修繕または取替
	錠	組	破損、忘失、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
銅製 アル ミ製 建具	本体	枚	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節
	ガラス	枚	破損の取替
	錠などの金物、備品類	組	汚破損、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
備品 他	水切り棚	個	傷、汚破損などの修繕または取替。緩みなどの調節
	吊り戸棚	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	下駄箱	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	化粧棚、鏡	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	流し台、調理台など	組	傷、汚破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	水屋およびタンス	組	傷、破損などの修繕または取替。緩みなどの調節。扉の建付調整
	上記の金物・備品類	組	汚破損、忘失、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
	ペーパーホルター	個	汚破損、滅失の修繕または取替。緩みなどの調節
	傘立、タオル掛けなど	個	修繕または取替。緩みなどの調整
	カーテンレール	組	修繕または取替。緩みなどの調整
	蚊帳吊り金具	組	修繕または取替。緩みなどの調整
	郵便受、牛乳受	個	破損、滅失、蓋、付属金物の修繕または取替。緩みなどの調節
	表札	個	修繕および取替
	物置	組	棚板などの修繕および取替
	浴槽、釜	組	排水栓、風呂蓋の修繕および取替

(F+act 戸建入居用)

給排水設備	洗面器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調整および備品などの修繕、取替
	手洗器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調整および備品などの修繕、取替
	便器	個	見掛け配管の漏水処理、緩みの調整および備品などの修繕、取替
	フラッシュバルブ	個	見掛け配管の漏水処理、ハンドル、パッキンなどの修繕、取替
	ロータンク	個	見掛け配管の漏水処理、レバー、フロートなどの修繕、取替
	各種給水栓	個	本体および備品の修繕および取替
	各種止水栓	個	本体および備品の修繕および取替
	排水トラップ、	個	目皿、中皿、わんの取替
	下水・汚水処理	所	通水のための洗浄

参考資料（相談員が知っておくべき事項）

①個人情報の取り扱い

●個人情報の提供について

- ・お客様の個人情報を、お客様ご自身の同意なしに第三者に開示・提供することはありません。ただし、法令により開示を求められた場合、又は裁判所、警察等の公的機関から開示を求められた場合には、お客様ご自身の同意なく個人情報を開示・提供することがあります。

●個人情報の開示及び訂正等について

- ・お客様がご自身の個人情報について確認されたい場合には、第三者へのお客様の個人情報の漏洩を防止するため、お客様ご自身であることを当社が確認できた場合に限り、当社で保管させていただいておりますお客様の個人情報を、合理的な期間及び範囲で書面にてお客様にお知らせします。
- ・お客様の個人情報に誤り、または変更があった場合には、第三者へのお客様の個人情報の漏洩を防止するため、お客様ご自身であることを当社が確認できた場合に限り、不正確な情報または古い情報を、合理的な期間及び範囲で修正または削除させていただきます。なお、当社が保管させていただいている個人情報の削除を希望された場合、ご提供できないサービスが発生する場合があります。

●個人情報の管理について

- ・当社のお客様の個人情報を管理する際は、管理責任者を置き、適切な管理を行います。個人情報に係るデータベース等へのアクセスについては、アクセス権を有する者を限定し、社内において不正な利用がなされないように厳重に管理します。また、外部からの不正アクセスまたは紛失、破壊、改ざんなどの危険に対しては、適切かつ合理的なレベルの安全対策を実施し、お客様の個人情報の保護に努めます。

②業法への抵触の注意

●法務アドバイスへの抵触

- ・弁護士または弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件や非訴訟事件、その他の法律事件に関して、鑑定、代理、仲裁もしくは和解その他の法律事務を取扱い、または周旋することを業とすることができません（弁護士法 72 条）。これに違反した者は、2 年以下の懲役または 3 0 0 万円以下の罰金（同 77 条）に処されます。
- ・一般的な法律制度や手続きを顧客に説明するのは避けがたい問題ですが、具体的な案件に立ち入って、解決方法を助言することは慎むようにしましょう。もし、誤った指導をして、相談相手が損害をこうむった場合、個人が弁護士法違反に問われるだけでなく、企業としての損害賠償責任問題に発展しかねません。この場合、実際に相談料を受け取らずとも、営業行為の一環として行う以上、実質的に報酬を受けるのと同じと見なされることが多いのです。

●税理士法 52 条への抵触

- ・税理士または税理士法人でない者は、法律に別段の定めがある場合を除き、税理士業務を行ってはならないとされています（税理士法 52 条）。これに違反した場合は、2 年以下の懲役または 100 万円以下の罰金に処されます（同 59 条）。税理士業務とは、他人の求めに応じ、税務代理、税務書類の作成、税務相談を業として行うという独占的な職業上の特権です。
- ・したがって、顧客獲得のために相談に応じる場合は一般的な相談にとどめ、具体的な税額や節税額に関しては、対応できない旨を明確に顧客に伝えるべきです。

●宅建業法への抵触

- ・宅地建物取引業の免許を受けていない者は、宅地建物取引業を営んではならないとされています（宅建業法 12 条）。これに違反した場合は、3 年以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金に処されます（同 79 条）。
- ・宅地建物取引業法の規制対象は、宅地・建物の賃借（賃貸借・使用賃借）の媒介または代理です。具体的には、賃貸物件の広告・探索・紹介、権利関係・占有関係等の調査、現地案内、賃貸条件の交渉、賃貸借契約書の作成、契約時の賃料・敷金等の一時金の授受、賃貸物件の引き渡し等です。