

## 第1章 要配慮者の受け入れにあたってのQ & A

住宅確保要配慮者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、地域の居住支援協議会にご相談ください。



全国の居住支援協議会連絡先一覧はコチラ

また、本章は、大家の皆様からよくいただくご質問とその答えをまとめた「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」の本文とあわせて、それぞれの答えに関する解説・補足を掲載してありますので、ご活用ください。

※ 住宅確保要配慮者：低額所得者（月収 15.8 万円以下）、被災者（発災から3年以内）、高齢者、障害者、子育て世帯（子どもが高校生相当以下）等

### 1 全般に関するFAQ

- Q1 住宅セーフティネット制度を活用することは、大家にとって、どのようなメリットがありますか？ ----- 2
- 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？ ----- 4

### 2 入居前・契約時のFAQ

- 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？ ----- 6
- Q4 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？ ----- 8
- Q5 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？ ----- 10

### 3 入居中のFAQ

- 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？ ----- 12
- 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？ ----- 14
- 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？ --- 16
- Q9 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？ ----- 18

### 4 退去時のFAQ

- Q10 単身の入居者が亡くなった場合、どうすればよいですか？ ----- 21
- Q11 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？ ----- 22
- Q12 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？ ----- 24

## 1 全般に関するFAQ

---

Q1 住宅セーフティネット制度を活用することには、大家にとって、どのようなメリットがありますか？

A1 大家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。
- ・ 居住支援協議会に参画する不動産関係団体、居住支援団体や自治体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、今後、増加が見込まれている高齢者や外国人等の住宅確保要配慮者（要配慮者）を受け入れる際のノウハウや支援団体等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ものと考えられます。

※ 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、幅広く選択することや条件を付けることができます。

### 【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ます。

※ QRコード：専用ホームページ



### 【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にご連絡ください（代表03-5253-8111）。

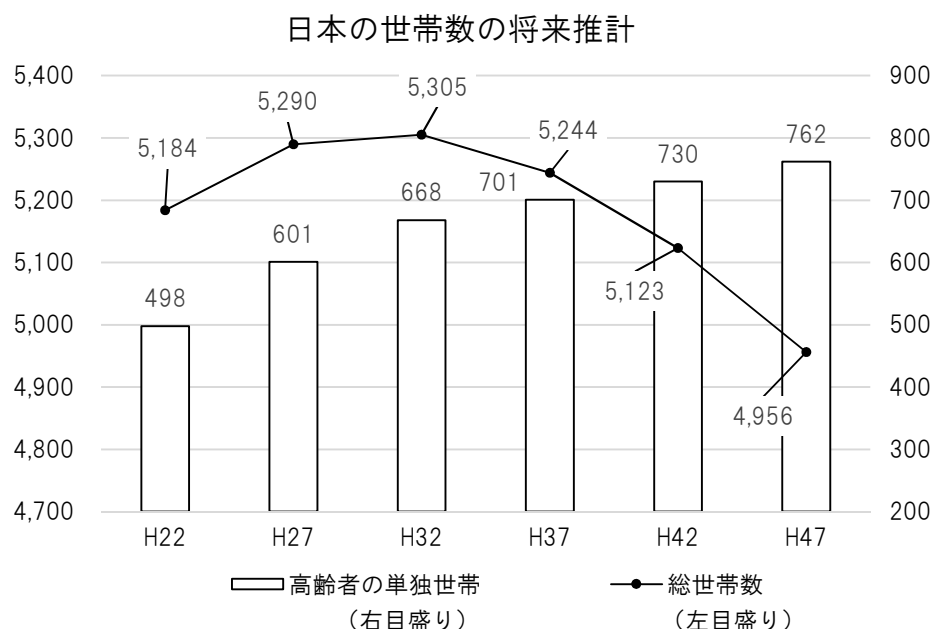
〔解説・補足〕

○ 制度自体についての賃貸人向け資料

- ・（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会において、制度自体に関する大家さん向けのガイドブックを作成していますので、ご活用ください。
- ・ なお、第2章が制度に関するQ&Aとなっています。要配慮者の属性について、幅広く選択することや条件を付けることについては、第2章Q4（p.34）をご参照ください。

○ 日本の世帯数の将来推計

- ・ 日本の総世帯数は平成31年をピークに減少に向かうと推計されていますが、例えば、高齢者の単独世帯は今後も増加が続きます。



（出典）国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』（平成25年1月推計）をもとに作成

Q 2 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？

A 2 地域の居住支援協議会にご相談ください。

相談内容に応じて、アドバイスを受けられたり、地域で実施されている支援制度を利用できる場合があります。

高齢者については地域包括支援センターで、障害者については基幹相談支援センターや自治体の福祉担当部局等での専門的な対応のほか、市町村の社会福祉協議会でも全般的な相談が可能ですので、居住支援協議会において、こうした機関の紹介を行っている場合もあります。

〔解説・補足〕

○ 居住支援協議会とは

- ・ 居住支援協議会とは、それぞれの地域において、要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し、必要な措置について協議をするために、自治体、宅建業者や賃貸住宅管理業者等の不動産関係団体や居住支援団体等で組織されているもので、要配慮者と賃貸人の双方に対して、住宅情報の提供等の支援を行っています(法第51条)。なお、平成29年法改正によって、法律上の名称が「居住支援協議会」から「住宅確保要配慮者居住支援協議会」に変更されていますが、いずれも同じものです。

☞ 全国の居住支援協議会の連絡先一覧：p. 66

○ 地域包括支援センター（高齢者に関する相談）

- ・ 地域包括支援センターは、高齢者の暮らしを地域でサポートするための拠点として、市町村等が設置しており、保健師・社会福祉士・主任ケアマネージャー等が配置されています(介護保険法第115条の46)。
- ・ 高齢者ご本人だけでなく、賃貸人を含む地域の住民からの各種相談を幅広く受け付け、介護予防や包括的支援等の横断的な支援につなげる機関です。

☞ 地域包括支援センターの一覧：p. 72

○ 基幹相談支援センター（障害者全般に関する相談）

- ・ 基幹相談支援センターは、障害者全般の地域の相談支援の拠点として、市町村等が設置することができるもので、相談支援専門員、社会福祉士、精神保健福祉士、保健師等が配置されています（障害者総合支援法第77条の2）。
- ・ 総合的な相談業務（身体障害・知的障害・精神障害）及び成年後見制度利用支援事業を実施し、地域の実情に応じて、施設や病院への働きかけ、地域の体制整備支援を行う機関です。  
※ 成年後見制度については、p.7をご参照ください。

○ 社会福祉協議会・民生委員等（社会福祉全般に関する相談）

- ・ 社会福祉協議会は、高齢者や障害者の在宅生活の支援、福祉サービスの利用援助や日常的な金銭の管理等をはじめとする社会福祉活動を推進するために、地域の社会福祉施設や社会福祉法人等が参加している営利を目的としない民間組織です（社会福祉法第109、110条）。

相談先については、お住まいの地域の市区町村社会福祉協議会で検索してください。

☞ 市区町村社会福祉協議会の検索方法（全国社会福祉協議会HP）：

<http://www.shakyo.or.jp/links/sichouson.html>

- ・ 民生委員は、厚生労働大臣から委嘱されて、それぞれの地域で住民の立場に立って相談に応じ、必要な援助を行い、社会福祉の増進に努める方々です。給与の支給はなく、ボランティアとして活動しています（民生委員法第5条）。
- ・ 民生委員は、児童委員を兼ねることとされており、地域の子どもたちが元気に安心して暮らせるように、子どもたちを見守り、子育ての不安や妊娠中の心配ごとなどの相談・支援等を行います（児童福祉法第16条）。

☞ 民生委員・児童委員に関する厚生労働省HP：

[http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/seikatsuhogo/minseiiin/index.html](http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/minseiiin/index.html)

## 2 入居前・契約時のFAQ

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 地域の居住支援協議会にご相談ください。

それぞれの要配慮者の状況に応じて、居住支援協議会が契約の同行支援、通訳派遣等の必要なサポートを行ったり、こうしたサポートを提供している社会福祉法人やNPO法人等の紹介を行っている場合があります。

〔解説・補足〕

### ○ 契約のサポート

- ・ 居住支援協議会等が行っている同行支援や通訳派遣等のサポートとして次のような事例があります。

#### 【事例】同行支援サービス（船橋市居住支援協議会）

- ・ 「住まいるサポート船橋（船橋市居住支援協議会相談窓口）」では、物件の内覧や賃貸借契約時に一人で説明を受けるのが不安な方に対して、相談員が同行・同席するサービスを実施しています。

原則として、無料で、船橋市社会福祉協議会が窓口となって、受け付けています。

#### 【事例】通訳ボランティアの派遣等（川崎市居住支援協議会）

- ・ 川崎市居住支援協議会の構成員であるNPO法人外国人すまいサポートセンターでは、言葉や習慣の違いによる外国人の方々と賃貸人等とのトラブルに関する相談、外国人に対応できる家賃債務保証会社の紹介、通訳ボランティアの派遣等により、外国人の円滑な入居支援を行っています。

☞ NPO法人外国人すまいサポートセンターHP：

<http://www.sumasen.com/>

○ 判断能力の不十分な方々の場合（成年後見制度）

- ・ 認知症、知的障害、精神障害等の理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金等の財産を管理したり、介護などのサービスや施設への入所に関する契約を結んだりする必要があっても、自分でこれらのことをするのが難しい場合があります。このような判断能力の不十分な方々を保護し支援するために、民法に基づく成年後見制度があります。
- ・ また、契約時には判断能力がある方でも、将来的な備えとして、自分の後見人になってもらう方を事前に選んでおく任意後見制度もあります。
- ・ 要配慮者の方々の判断能力に懸念がある場合には、成年後見制度の利用等について、地域包括支援センター等にご相談ください。

☞ 成年後見制度に関する法務省HP：

<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji17.html>

○ 外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン

- ・ 国土交通省では、外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居を目的として、賃貸人、仲介業者・管理会社のための実務対応マニュアル「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成し、ホームページに掲載しています。

日本で賃貸住宅を探す外国人の方との対応方法や留意事項に加え、日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の6カ国語で作成した、「入居申込書」、「重要事項説明書」、「賃貸住宅標準契約書」、「定期賃貸住宅標準契約書」等の見本を掲載しています。

☞ 外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について（国土交通省HP）：

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)

Q 4 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？

A 4 地域の居住支援協議会にご相談ください。

居住支援協議会が緊急連絡先の役割を担ったり、そうした役割を担う社会福祉法人やNPO法人等の紹介を行っている場合があります。

【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、緊急連絡先として関係者を把握できます。



※ QRコード：「入居者情報シート」サンプル

- ・ 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。

〔解説・補足〕

※ QRコード（「入居者情報シート」サンプル）URL

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000056.html#sample](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000056.html#sample)

○ 緊急連絡先の不存在を補う各種取組等

- ・ 高齢者等を対象とした見守り等については、自治体が行っている場合や、民間事業者の見守りサービスを利用できる場合もあります。
- ・ 介護保険サービスを利用している高齢者には担当のケアマネージャー、生活保護受給者には担当ケースワーカーがおり、定期的に訪問しているため、安否確認の役割を果たしてくれます。
- ・ 居住支援協議会等が行っている見守りサービス等として、次のような事例があります。



【事例】高齢者すまい・生活支援事業（京都市居住支援協議会）

- ・ 京都市では、住まいと生活支援モデル事業として、不動産関係団体・福祉関係団体と連携し、原則 65 歳以上の一人暮らしの方を対象に、月額 1,500 円（市民税非課税世帯は無料）で電話と訪問による週 2 回の見守り、保健福祉に関する生活相談等を行っています。

【事例】介護賃貸住宅NPOセンター（福岡市）

- ・ 介護賃貸住宅NPOセンターでは、入居者に新聞や飲料を定期購入してもらい、配達員が声掛け、入居者に異変があれば、同センターに連絡が入るといいう見守りサービスを実施しています。

また、入居者から鍵を預かって、配達員から連絡があった場合等には安否確認のために室内に立ち入ることを契約書に盛り込んでいます。

- ・ 入居者に急変等があった場合には、市の福祉課、社会福祉協議会や地域包括支援センター等に連絡し、必要に応じて、病院にも同伴しています。

☞ 介護賃貸住宅NPOセンターHP：<http://www.koureichintai.jp/>

○ 入居者情報シート

- ・ 入居者が普段関わりを持っている者の連絡先を事前に確認しておく、緊急時にスムーズな対応が可能になります。このため、契約時に要配慮者と面談をして、入居者情報シートを作成し、日頃から関係者と連携を取るようしておくことが有効です。
- ・ 入居者情報シートに記載される情報は、相当踏み込んだ個人情報にあたる場合も考えられます。シートの作成にあたっては、その情報がなぜ必要なのかを説明し、入居者の同意を得て記載することが必要です。

また、作成した入居者情報シートの管理等にも十分注意することが必要です。

なお、個人情報の保護に関する法律においては、個人情報の使用目的を説明した上でその範囲内で利用することや、情報漏えい等がないよう安全に管理することなどが求められています。

☞ 「入居者情報シート」サンプル：p. 84

☞ 個人情報保護委員会・中小企業サポートページ：

[https://www.ppc.go.jp/personal/chusho\\_support/](https://www.ppc.go.jp/personal/chusho_support/)

Q 5 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？

A 5 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を提供しますので、ご参考にしてください。

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】

- ※ QRコード：国土交通省の家賃債務保証業者登録制度
- ・ 登録された保証会社については、  
(独)住宅金融支援機構による保険が利用できます。



〔解説・補足〕

- ※ QRコード（国土交通省の家賃債務保証業者登録制度）URL  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000024.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html)

○ 金銭保証の役割を担うサービス等

- ・ 連帯保証人に求められる役割には、一般的に、金銭保証と不測の事態が発生した場合の緊急時対応の2つがあります。
- ・ 金銭保証については、入居者が家賃債務保証業者に保証料を支払うことで、家賃滞納があった場合に賃貸人が業者から立て替え払いを受けられる家賃債務保証サービスを利用することが考えられます。
- ・ 家賃債務保証サービスでは、滞納家賃のほかに、残置物の処理費用や原状回復費用等まで保証される場合もありますが、その対象や保証料等は、商品によって異なりますので、ご注意ください。

- ・ 民間事業者のほか、居住支援協議会等が家賃債務保証を行っている場合があります。また、平成29年法改正で創設された居住支援法人は、その業務として、登録住宅の入居者の家賃債務を保証することがありますので、必要に応じて、地域の居住支援協議会等にご確認ください（法第41条）。

○ 家賃債務保証業者の登録制度

- ・ 家賃債務保証業者については、適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たすものを国土交通省に登録する制度があり、登録された情報は広く提供しますので、ご参考にしてください。
- ・ 登録を受けた家賃債務保証業者については、独立行政法人住宅金融支援機構による保険を利用することができます。また、保証料を低廉化するための補助を受けられる場合があります（p.59、第2章Q16参照）。

○ 緊急時対応を担うサービス等

- ・ 連帯保証人がいない場合、家賃債務保証サービスの利用とあわせて、緊急連絡先を確保しておくことが重要です。
- ・ 緊急連絡先がない場合でも、入居者情報シート等で入居者の関係者を把握するとともに、見守りや安否確認等の各種サービスを利用することで、入居者の急変等の早期発見につながり、不測の事態を未然防止することができます（p.8、Q4参照）。

### 3 入居中のF A Q

---

Q 6 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？

A 6 まずは、事実確認が必要です。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。

入居者と大家さんとの信頼関係が損なわれた程度によっては、大家さんから嚴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。



※ QRコード：「入居のしおり」サンプル

- ・ 外国人の方には、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。
- ・ 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。

---

#### 〔解説・補足〕

※ QRコード（「入居のしおり」サンプル）URL

[https://www.zentaku.or.jp/wp-content/themes/zentaku/pdf/research/report/research\\_project/archive2013/h25\\_saigai-shiori.pdf](https://www.zentaku.or.jp/wp-content/themes/zentaku/pdf/research/report/research_project/archive2013/h25_saigai-shiori.pdf)

○ 未然防止

- ・ マナー違反やトラブル等については、できる限り、未然に防止することが大切です。

具体的な方法としては、ゴミの出し方、騒音の防止やペットの扱いなどの生活ルール等をまとめた「入居のしおり」を作成し、契約時に説明の上、理解を求めておくことが有効です。

☞ 「入居のしおり」サンプル：p. 94

○ 外国人の方の場合

- ・ 外国人の方は、文化や習慣の違いなどから、日本の生活ルール等を知らない場合もありますので、入居のしおりなどを使って、特に丁寧に説明しておくことが重要です。
- ・ 外国語で書いた生活ルール等を共用部に掲示しておくことも、マナー違反などの未然防止に有効です。
- ・ また、外国人の居住を支援しているNPO法人等もありますので、「入居のしおり」の説明や入居中のトラブル等への対応にあたって、必要に応じ、ご相談ください（p. 6、Q 3 参照）。

○ 外国人向け部屋探しのガイドブック

- ・ 国土交通省では、日本で部屋探しをする外国人の方の参考としていただくために、日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の6カ国語で「部屋探しのガイドブック」を作成し、ホームページに掲載しています。

このガイドブックには、入居後の住まい方のルールや日本の住宅に関する説明など、外国人の方が日本で生活する上で必要な基礎知識や役立つ情報が書かれています。入居にあたっての説明の際など、参考にお渡しすることも有効です。

☞ 外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居について（国土交通省HP）：  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/  
jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)

Q 7 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？

A 7 家賃滞納には早期の対応が重要で、まずは、原因等の把握が望まれます。その内容によっては、各種支援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かげえるようであれば、生活困窮者自立支援制度をご紹介ください。そこから生活保護制度等の必要な支援につながります。

また、連帯保証人がいれば連帯保証人に、家賃債務保証会社を利用していただければ保証会社にご連絡ください。

【参考】

- ・（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会では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。



※ QRコード：「生活困窮者ガイドブック」

※ QRコード：「生活保護受給者ガイドブック」



〔解説・補足〕

---

※ QRコード（「生活困窮者ガイドブック」）URL

<https://www.chintai.or.jp/guide/jiritsu.pdf>

※ QRコード（「生活保護受給者ガイドブック」）URL

<https://www.chintai.or.jp/guide/seikatsuhogo.pdf>

○ 家賃滞納への早期対応

- ・ 入居者が家賃を滞納する理由は様々です。

滞納家賃は、電話連絡や文書の送付等によって、速やかに支払われることも多いですが、ときには、滞納を繰り返すことになったり、長期間の滞納に

つながる場合もあります。早期に入居者への声掛けや連帯保証人・家賃債務保証会社への相談を行い、滞納理由をご確認ください。

- 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の相談窓口をご紹介してください。
- 入居者に必要な支援が適切に実施されることになれば、大家さんにとっては家賃滞納の解決に、入居者にとっては居住の安定の確保につながります。

#### ○ 生活困窮者自立支援制度とは

- 生活困窮者自立支援法に基づく生活困窮者のための支援制度で、生活全般にわたる困りごとの相談窓口として、自立相談支援機関が全国に設置されています。
- 離職等により住居を失った方や失うおそれの高い方で、一定の要件を満たしている場合、就職に向けた活動をすることなどを条件として、一定期間、家賃相当額を支給する「住居確保給付金の支給」等の支援があります。

詳しくは、相談窓口（自立相談支援機関）にお問い合わせください。

☞ 生活困窮者自立支援制度に関する全国の相談窓口：p. 76

☞ 生活困窮者自立支援制度に関する厚生労働省HP：

<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000059425.html>

#### ○ 生活保護制度とは

- 生活保護法に基づき、資産や能力等すべてを活用しても、なお生活に困窮する方に対して、困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障し、その自立を助長する制度です。
- 生活保護の相談・申請窓口は、地域の福祉事務所の生活保護担当です。

詳しくは、相談窓口へお問い合わせください。

☞ 全国の福祉事務所：p. 76

☞ 生活保護制度に関する厚生労働省HP：

[http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/seikatsuhogo/seikatuogogo/](http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/seikatuogogo/)

Q 8 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？

A 8 地域の福祉事務所に連絡し、自治体から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ことにする代理納付制度が利用できないか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。

〔解説・補足〕

---

○ 福祉事務所（社会福祉全般に関する相談）

- ・ 福祉事務所は、都道府県及び市（特別区を含む）には必ず、町村には任意で設置されており、生活に困っている方々、高齢者、障害者等の相談を受け付けて、生活保護の実施や障害者手帳の交付をはじめとする必要な支援を行う社会福祉全般を扱っている機関です（社会福祉法第14条）。

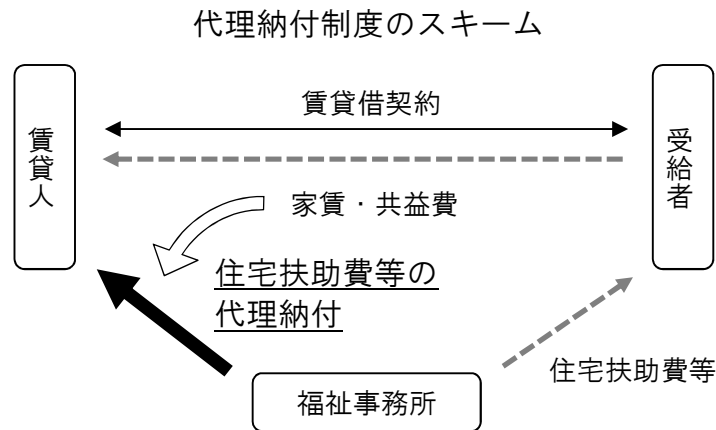
☞ 福祉事務所に関する厚生労働省HP：

[http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/seikatsuhogo/fukusijimusyo/index.html](http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/fukusijimusyo/index.html)

○ 代理納付制度とは

- ・ 賃貸住宅に入居する生活保護受給者に対しては、一定の要件のもと、生活保護の実施機関（福祉事務所）から、家賃相当額の住宅扶助費、共益費相当額を含む生活保護費の支給があります。
- ・ 住宅扶助費等は、原則として、受給者本人に現金給付され、その後、受給者から大家さんに家賃等が支払われることとなりますが、福祉事務所の判断によって、住宅扶助費等を直接大家さんなどに支払うことにする代理納付制度が活用できます（生活保護法第37条の2）。





○ 入居を拒まない要配慮者の条件の追加

- 住宅セーフティネット制度では、入居を拒まないこととする要配慮者について、例えば、「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については、住宅扶助費等を代理納付する場合には、入居を拒まない」といった条件の追加ができます（p. 34、第2章Q4参照）。

○ 代理納付を推進するための措置

- 住宅セーフティネット制度では、代理納付を推進するための措置が設けられています。

具体的には、法第21条に基づき、一定の要件に該当する登録住宅の大家さんは、入居者である生活保護受給者が家賃を滞納しているなどの事情がある場合に、福祉事務所に対して、その旨を通知できることとされており、通知を受けた福祉事務所では、代理納付の要否を判断するため、速やかに事実確認等を行うこととされています。

- 通知をすることができる大家さん及び事情については、住宅セーフティネット制度に関する国土交通省と厚生労働省の共同省令（p. 141、国土交通省・厚生労働省関係住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則）をご参照ください。

Q 9 入居者と連絡が取れない場合、どこに連絡すればよいですか？

A 9 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等には、警察や社会福祉協議会等にご連絡ください。

また、入居者が旅行や入院によって、長期にわたって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。



【未然防止】

※ QRコード：「入居時に交わす文書」サンプル

- ・ 「入居者情報シート」により、関係者の連絡先を把握しておくことも有効です。

〔解説・補足〕

※ QRコード（「入居時に交わす文書」サンプル）URL

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/>

[jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000056.html#bunsho](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku_house_tk3_000056.html#bunsho)

（PDFファイル） <http://www.mlit.go.jp/common/001207396.pdf>

（WORDファイル） <http://www.mlit.go.jp/common/001207397.docx>

○ 最初に行うこと

- ・ 入居者への連絡が取れずに、長期不在や安否が気掛かりな場合等には、まず、緊急連絡先へご連絡ください。
- ・ 緊急連絡先にもご連絡が取れず、安否確認など早急な対応が必要と思われる場合には、警察や福祉事務所等にご連絡ください。

○ 居室内に入る場合

- ・ 居室内での死亡が疑われるような場合でも、入居者の許可がなければ、原則として、室内の確認はできません。住居侵入等の違法行為になる可能性がありますので、室内の確認を行う場合には、必ず警察の立会いのもとで行うようにしてください。

○ 入居者情報シート等の活用

- ・ 緊急時の連絡先を事前に把握するために、「入居者情報シート」の作成・活用は有効です。「入居者情報シート」については、Q 4 (p.8) をご参照ください。
- ・ 入居者が長期不在にするときには、大家さんや管理会社に事前に連絡をするよう、契約書に定められている場合もありますが、別に文書を交わしておくことも有効です。

【サンプル】

- ・ 「入居時に交わす文書」のサンプル (p.102) をご参照ください。

○ 行方不明の入居者との契約解除

- ・ 賃貸借契約の解除には、その意思表示が必要とされており、契約の相手方が行方不明の場合には、「公示の方法」により意思表示をすることができるとされています（民法第98条第1項）。

具体的には、裁判所での手続きなどが必要となりますので、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

☞ 公示送達手続に関する裁判所HP：

[http://www.courts.go.jp/tokyo-s/saiban/l3/Vcms3\\_00000347.html](http://www.courts.go.jp/tokyo-s/saiban/l3/Vcms3_00000347.html)

【参照条文】

○民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（隔地者に対する意思表示）

第九十七条 隔地者に対する意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる。

- 2 隔地者に対する意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、又は行為能力を喪失したときであっても、そのためにその効力を妨げられない。

（公示による意思表示）

第九十八条 意思表示は、表意者が相手方を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、公示の方法によってすることができる。

- 2 前項の公示は、公示送達に関する民事訴訟法（平成八年法律第九号）の規定に従い、裁判所の掲示場に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも一回掲載して行う。ただし、裁判所は、相当と認めるときは、官報への掲載に代えて、市役所、区役所、町村役場又はこれらに準ずる施設の掲示場に掲示すべきことを命ずることができる。
- 3 公示による意思表示は、最後に官報に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から二週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなす。ただし、表意者が相手方を知らないこと又はその所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。
- 4 公示に関する手続は、相手方を知ることができない場合には表意者の住所地の、相手方の所在を知ることができない場合には相手方の最後の住所地の簡易裁判所の管轄に属する。
- 5 裁判所は、表意者に、公示に関する費用を予納させなければならない。

## 4 退去時のFAQ

Q10 単身の入居者が亡くなった場合、どうすればよいですか？

A10 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、自治体にご連絡ください。  
その後、必要な諸手続きが行われます。

〔解説・補足〕

### ○ 連帯保証人等がいる場合

- ・ 単身の入居者が亡くなった場合、連帯保証人や緊急連絡先、相続人の方へご連絡の上、ご遺体の引き取り、部屋の明け渡しなど、必要な対応をお願いしてください。
- ・ 連絡先を事前に把握するためにも、「入居者情報シート」の活用は有効です（p. 8、Q 4 参照）。

### ○ 身寄りがない場合

- ・ 身寄りのない入居者の場合は、自治体にご遺体を引き取り、埋葬や火葬を行うこととされていますので、自治体へご連絡ください（墓地、埋葬等に関する法律第9条）。

### 【参照条文】

○墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）（抄）

第九条 死体の埋葬又は火葬を行う者がないとき又は判明しないときは、死亡地の市町村長が、これを行わなければならない。

2 前項の規定により埋葬又は火葬を行つたときは、その費用に関しては、行旅病人及び行旅死亡人取扱法（明治三十二年法律第九十三号）の規定を準用する。

Q11 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？

A11 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、一般的に、

- ・ 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と、
- ・ その他の生活ゴミ等

では扱いが異なってきます。

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。

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。

〔解説・補足〕

---

○ 残置物の処理に関する契約条項の例

- ・ 入居時の契約において、残置物の処理に関する条項を設けている事例があります。条項の有効性については、契約が終了していることのほか、占有の状況等も踏まえる必要がありますので、残置物の処理を行う前に、弁護士、司法書士や行政書士等にご相談ください。

○ 残置物の取扱い

- ・ 入居者が亡くなった場合、入居者の財産は相続人に継承されますので、居室内の残置物の処理についても、相続人と相談をすることが必要となります（民法第896条）。

- ・ 相続人の存在が明らかでない場合、相続財産の扱いについては、家庭裁判所による相続財産管理人の選任を経て、所定の手続きに従うこととなりますので、弁護士、司法書士や行政書士等への相談が必要です（民法第951～959条）。
- ・ なお、公営住宅における単身入居者死亡後の残置物について、その対応方針（案）が示されていますので、ご参考にしてください（p.103）。

【残置物の処理に関する契約条項の例】

（残置物の引取り等）

- 第〇条 借主（乙）は、乙の死亡があった場合において、本契約が終了した後に乙の残置物がある場合に備えて、あらかじめ、当該残置物の引取人（以下「残置物引取人」という。）を定めることができる。
- 2 前項の規定により残置物引取人を定めた場合にあつては、貸主（甲）は、乙の死亡があった場合において、本契約が終了した後遅滞なく、乙又は残置物引取人に本契約が終了した旨を連絡するものとする。
- 3 乙又は残置物引取人は、乙の同居人である配偶者（以下「同居配偶者」という。）が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は同居配偶者が乙の死亡があったことを知った日から1月を経過する日までの間に甲に対し本物件に引き続き居住する旨の申出を行わなかったときから更に1月を経過する日（以下「残置物引取期日」という。）までに、当該残置物を引き取らなければならない。
- 4 甲は、乙又は残置物引取人が、同居配偶者が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は残置物引取期日までに当該残置物を引き取らない場合にあつては、当該残置物を乙又は残置物引取人に引き渡すものとする。この場合においては、当該引渡しの費用を敷金から差し引くことができる。
- 5 甲は、乙が残置物引取人を定めない場合にあつては、同居配偶者が本物件に引き続き居住することに反対の意思を表示したとき又は残置物引取期日を経過したときは、当該残置物を処分することができるものとする。この場合においては、当該処分の費用を敷金から差し引くことができる。

Q12 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？

A12 相続人がいれば、相続人とご相談ください。

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、入居時の契約において、

- ・ 一定の期間満了で契約が終了する定期建物賃貸借や、
- ・ 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  
といった制度を活用することも考えられます。

※ 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。

#### 〔解説・補足〕

---

##### ○ 定期建物賃貸借とは

- ・ 定期建物賃貸借とは、契約で定めた期間が満了することによって、更新  
されることなく、確定的に契約が終了する借地借家法に基づく制度です。
- ・ ただし、一定の期間として、「死亡時」等の不確定な期限を定めることは  
できません。したがって、入居者が亡くなったときに、直ちに契約が終了  
することにはなりません。所要の手続きを経て、契約で定めた期間が  
満了することで、相続人がいた場合でも、確定的に契約が終了すること  
となります。
- ・ なお、大家さんと入居者が合意をすれば、再契約は可能です。



住宅セーフティネット制度に登録された賃貸住宅では、期間満了後に、要配慮者である入居者が、引き続き居住を希望した場合、その要配慮者の属性を理由に入居を拒んではならないため、原則として、再契約が必要となります。

※ 定期建物賃貸借については、p. 52、第2章Q11 もご参照ください。

○ 終身建物賃貸借とは

- ・ 終身建物賃貸借とは、一定のバリアフリー等の基準を満たす賃貸住宅において利用することができる賃借人の死亡によって賃貸借契約が終了する制度です（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5章）。

○ 賃借権の取扱い

- ・ 賃料を支払ってある物を使用・収益する権利である賃借権は、財産権の一種で、相続の対象です。

通常、契約者である入居者が亡くなった場合、賃借権は被相続人の財産に属し、他の財産とともに相続人に継承されますので、契約の終了については、相続人との相談が必要です（民法第896条）。

○ 同居人がいる場合

- ・ 契約者である入居者の同居人が相続人である場合、通常、同居人は賃借権を相続し、継続して使用することができますので、同居人に契約を継続する意思があるかを確認して、契約名義の変更等を必要な手続きを行ってください。
- ・ 同居人が相続人でない場合については、同居人と契約者の関係や相続人の有無といった状況を踏まえた判断が必要になりますので、弁護士、司法書士や行政書士等への相談が必要です。

【参照条文】

○民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（相続の一般的効力）

第九百九十六条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

（相続財産法人の成立）

第九百五十一条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の管理人の選任）

第九百五十二条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

（相続人の搜索の公告）

第九百五十八条 前条第一項の期間の満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、家庭裁判所は、相続財産の管理人又は検察官の請求によって、相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、六箇月を下ることができない。

（権利を主張する者がいない場合）

第九百五十八条の二 前条の期間内に相続人としての権利を主張する者がいないときは、相続人並びに相続財産の管理人に知れなかった相続債権者及び受遺者は、その権利を行使することができない。

（特別縁故者に対する相続財産の分与）

第九百五十八条の三 前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があつた者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

2 前項の請求は、第九百五十八条の期間の満了後三箇月以内にしなければならない。

（残余財産の国庫への帰属）

第九百五十九条 前条の規定により処分されなかつた相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第九百五十六条第二項の規定を準用する。