

# 住宅セーフティネット（居住支援） を利用希望される方の事前確認手引き



令和5年2月28日作成  
守口市居住支援協議会設立準備会監修

新たに、住宅を確保したい方への事前に知って、入居が円滑に行くように「見える化」したマニュアル

(居住支援制度を利用したい方が自分で事前確認する手引きです)

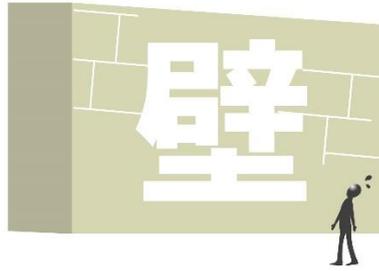
## 1. 新たに入居したいと希望を持った時から賃貸契約までの知っておきたい流れ

自分が生活する部屋を探すのは、あなたの長い人生で『より良い生活』に繋げる人生の目標を達成するための途中にすぎません。

人生の設計を持たないと、自分はどこに向かうのか分からない生活になってしまいます。



ちょっと、自分が思っていることと違うことが起こったり、問題にぶつかるとあっという間に壁にぶち当たっています。



なので、人生の目標を決め計画を立てながらその目標に向かう途中の住む家を決めて、大事な人生の計画を見直しながら自分を見つめて行きましょう。

人生の計画や目標は、それぞれの人で違ってきますので、自分の考え、自分の特色や強味、自分の課題、

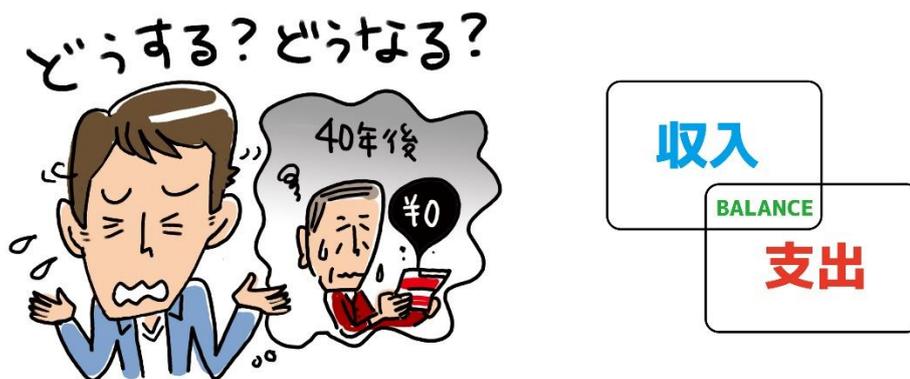


自分の  
強みを  
発見しよう

を、『居住支援コーディネーター』と



その達成や解決方法、目標へのスケジュールや、収入や支出の収支計画、そして、将来への目標やあるべき姿を「見える化」して作ってみましょう。



最初に創りたいのは、

1. 自分の現状についてです

自分という人間が  
一番見えない



2. その次に目標の実現の現実への環境（収入・仕事、知人等）はどうなっているのでしょうか。



3. 将来の具体的な目標（見守りして欲しい、近隣と仲良くしたいなど、身近で達成できそうな目標から決めて行きましょう）



4. 目標達成（働く、健康維持するなど）の方法



次の4つの具体的な事例を見て見ましょう

(事例1)

1. 自分の現状について

指定障害福祉サービス事業所の生活訓練サービスを利用

していました。特別支援学校を卒業し継続して通所により生活能力の向上と働くための生活訓練の支援を受けていた。

今は、通勤で軽度な作業の仕事をしています。さらに、「自分らしい生活」を考え、自分の給与の範囲内で部屋を借りて自立したい。



## 2. その目標の実現のための現実の環境を知る

さらに、「自分らしい生活」を送るために、契約社員ですが自分の給与の範囲内で部屋を借りられると思う。

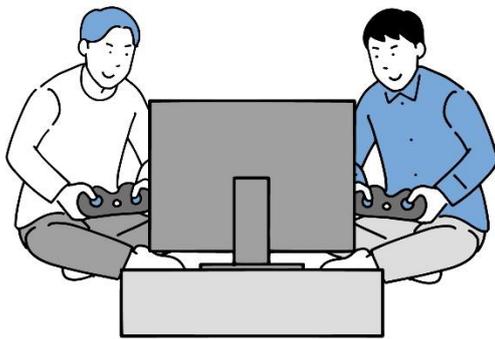
通所施設の相談員も励ましてくれている。両親も、自分の考えに協力的だ。

第一歩を踏み出したい。



3. 借りた部屋に友達を呼んで、みんなで集まって話をしたりゲームをしたりしたい。

仲間といつまでも、協力し合って支え合っていきたい。  
そのため、場所を自分の力で確保したい。

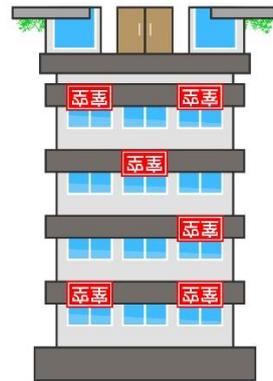


#### 4. 目標達成の方法

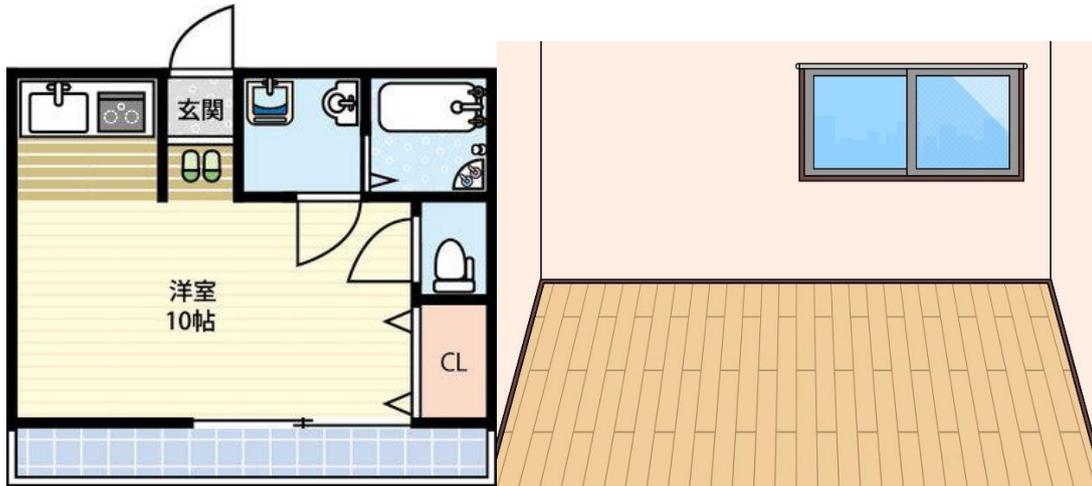
①施設相談員に相談して、居住支援法人に行き「居住支援コーディネーター」に会って、自分の持っている条件に合う家を決めます



②施設の相談員と一緒に立ち会って、自分の考えや探して欲しい部屋の条件を伝えます



③条件に合う部屋が幾つか見つかったら、自分の目で確かめるために、居住支援法人の職員と一緒に内覧する



④気に入った部屋が見つかったら、親と同伴で現地を見て貰う



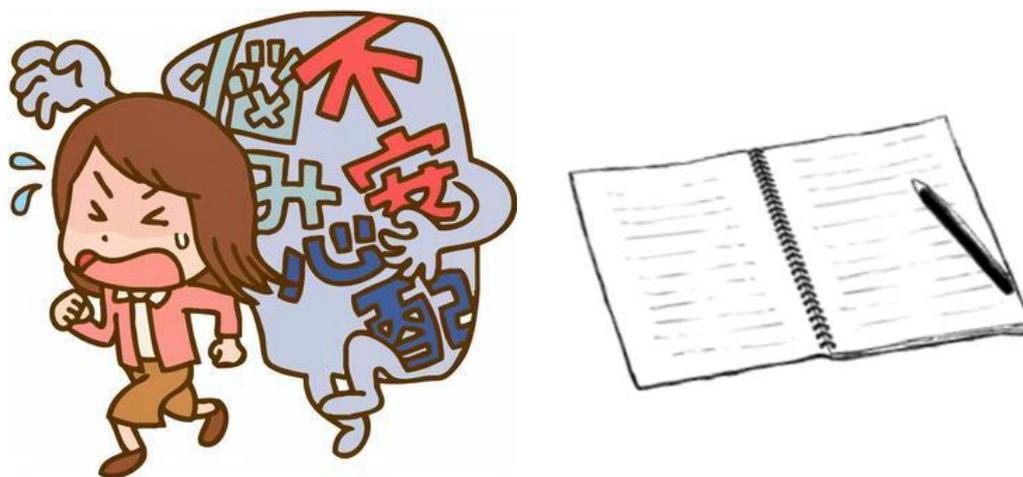
⑤決まったら、親が保証人となり契約を交わす



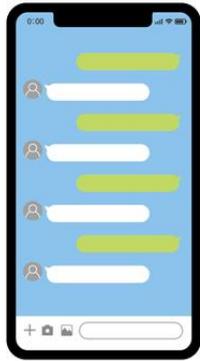
⑥入居後の見守りや生活相談を居住支援法人の「居住支援コーディネーター育成」と施設の相談員にお願いする



⑦事前に心配事や気にする必要があることを、「居住支援コーディネーター育成」に聞いて欲しい



⑧なんでも相談できるように、SNSで繋がって欲しい



◎詐欺や損害等の遭わないように、居住支援制度を教え欲しい



⑩定期的に、心配事を聞いて欲しい



⑪将来みんなと一緒に支え合って暮らすために「居住支援コーディネーター」に相談に乗って欲しい



## （事例2）

### 1. 自分の現状について

孫から暴力を振るわれて、静かに早くこの家を出たい。親も亡くなり、夫も亡くなり、娘の家とも行き来がない。

孫が娘と上手く行かずに、家に転がり込んだ。段々と、近所との折り合いも悪くなり、自分にあたるようになった。家は、夫と苦勞して購入した。決して多くはない年金暮らし。



### 2. その目標の実現のために現実の環境を知る

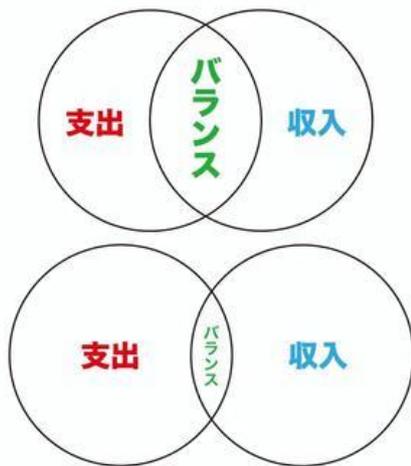
孫と二人暮らしになったが、毎日が憂鬱で、いつ殴られるか恐ろしい。出来れば、新たな居住地を見つけて孫に見つからずに転居して穏やかな老後生活を送りたい、と人権相談室に行った。居住支援法人を紹介して貰った。年金だけなので、家賃は多くは負担できない。



### 3. 将来の具体的な目標

もう人生は長くない。年齢も高いので多くは望まない。せめて、自分の家を孫に邪魔されずに売却して、老後の資金に充てたい。

親類縁者もないひとりなので、いざという時に助けてくれる人が欲しい。それまでは、一人で頑張る。



#### 4. 目標達成の方法

人権相談室の相談員を頼りにしている。人権室相談員に居住支援法人を紹介して貰い、立ち会って貰い、希望を出して幾つか不動産の紹介を受けたり、居住支援コーディネーターに相談して、新たな入居先を見つけて貰う。



以下、家を見つけるまでは同様に、

##### ① シェルター的な家探し



② 自宅を売却して老後の生活資金として活用したい



### （事例3）

定職もなく、当てもなく外に出てベンチに座ってぼーっとしていた。帰ろうと思って、立ち上がった時に自分のカバンが無いことに気付いた。

その中には、通帳や現金、運転免許証、保険証などが入っていて、慌てて交番に駆け込んだが、見つからず。

この日の自分の食べるものを買うお金もなく、つい、やけになって自分も置き引きをしてしまった。直ぐに、取り押さえられて、留置されたあと初犯だけが入れられる社会復帰センターに収容された。

自分の罪を悔い改めて、これからの生活に真面目に取り組んでいきたい。

#### 1. 自分の現状について

出所しても、お金は殆どなく、数日で尽きてしまう。直ぐに住む家を探さないと、雨露をしのぐことも出来ない。家を得ると同時に、生活保護を申請しないと路上生活者になってしまう。



## 2. その目標の実現のために現実の環境を知る

### ① 居住の受け入れ先を探す相談をする



### ③ 生活維持の制度を知る



④ 将来の具体的な目標をもって行動する

例えば、

「就労して自分の力で生活を維持したい」



「お金を貯めたい」



「資格を取りたい」



「地域に溶け込みたい」



## ⑤ 目標達成の方法

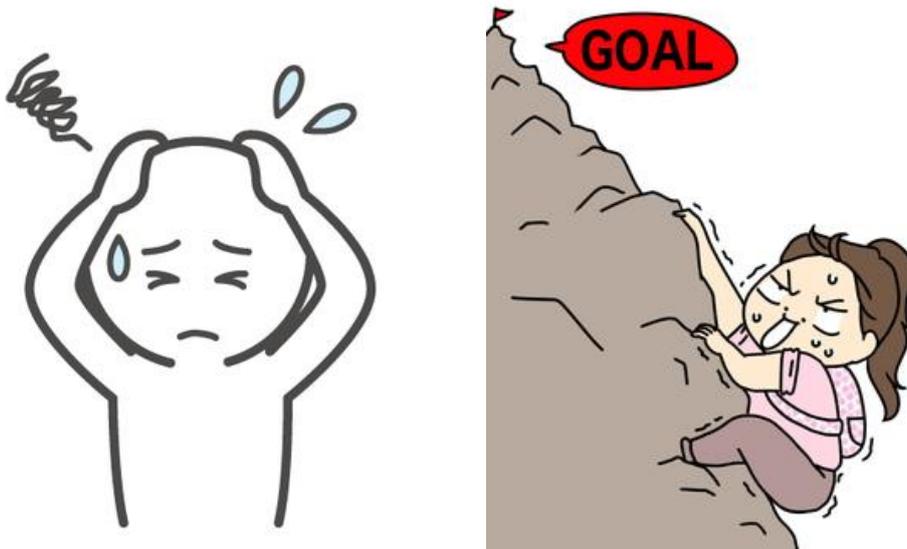
自分が、生活していけなくなったら、何ができなかった。あれが出来なかったから、と後悔することを考えてそれをこれからの目標にして下さい。

そうして、支援する人が周りにいますので、

(1) 目標に関係のあることを知る機会を作る、聞く



(2) 失敗してもあきらめない、一人で落ち込まない



(3) 何があっても大丈夫、私はできると信じる



(4) こだわりを捨て、人の意見を聞く



(5) 成功するかどうかわからなくても挑戦してみる



ひとりで、悩んで考えても、限界があります。是非、近くの支援してくれる人に相談して下さい。

#### (事例4)

夫と折り合いが悪く、過ごしていた。突然、夫が家を出て行き、借金が多額にあることが分かって、離婚を決意した。しかし、子供がいて収入もなく、住む家もない。

親は年老いて遠方に住んでいる。心配を掛けたくないし、どうしたらよいのでしょうか。

#### 1. 自分の現状について

- 子供が3歳と生まれたばかり
- 家は借家で、直ぐに出ないと行けない
- 引っ越し費用もなく、生活費もない
- 働きたいが、小さな子供がいて手が離せない

#### 2. これからの希望・目標

例えば、

- 仕事をして自立したい



- 将来の生活維持につながる資格を取得したい

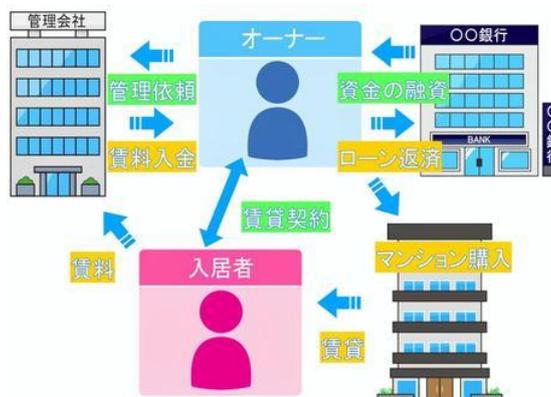


- 子供の将来を邪魔しない生活を維持したい



- 引っ越し費用もなく、生活費もない

1. 住まいを借りて住みたいと思ったということは、  
**家賃を支払って他人の持っている住まいを借りる**  
ということです



## 2. 他人の持ち物を

**「家賃を負担して借りる」という意識を持つ**

ことから始まりますので、その気持ちをもって下さい。  
貸すか、貸さないかは全ての物件に条件があり、その交渉をすることから始まります



3. 住まいを探しを行うために、自分の置かれている状況確認と物件を借りる際に確認される一般的な条件を知り事前準備をしましょう。

**(1) 過去にクレジットカードや携帯電話料金の支払い等の支払いに滞納したことがある**



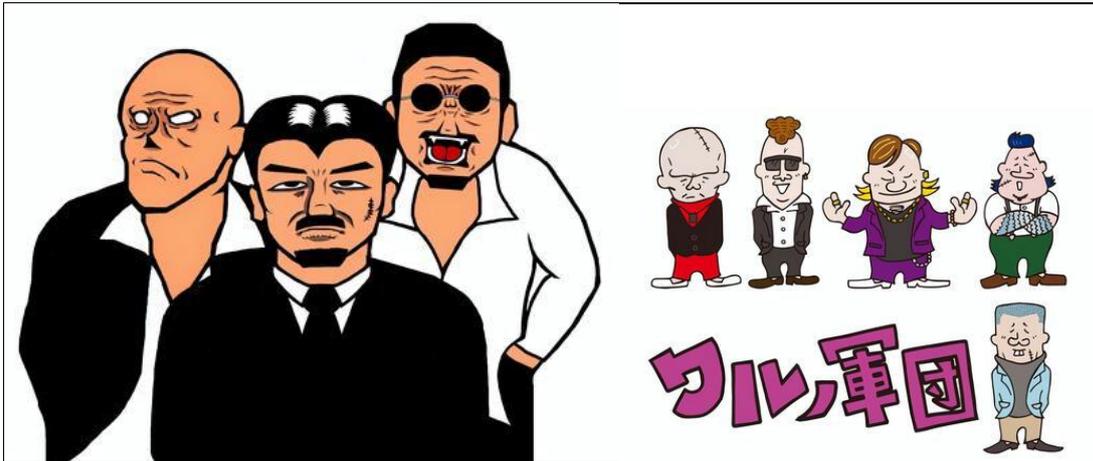
(2) 以前に家賃の支払いを滞納したことがある



(3) 以前に、個人破産したことがある



(4) 反社勢力の構成員である (あったことがある)



(6) ペットを飼っている (条件で借りられることもある)



(7) 消費者金融から現在借り入れしている



などのことを聞かれることがあり、最終的には加入を相談される家賃保証会社の審査に繋がります



もし、以上のような項目に該当することがあれば、事前に解消できるものは済ませておくことが大切です。

入居を前提に、正式に契約する際に準備しておく必要のあるものの例

(入居申し込みなどで必要なもの)

○住所を確認できる主な書類

公共料金証明書: 電話や電気・ガス代(英語)・水道などの  
公共料金の領収書

銀行の残高証明書

銀行取引明細書 (銀行利用明細書住所記載あり)

クレジットカードの明細書 (公共料金クレジットカード)

税務報告書

写真付き身分証明書

住宅ローンの明細書

年金、失業手当、住宅手当などの手当の受領に関する書

面

など

○携帯電話 (本人のもの)

○銀行口座 (本人のもの)

○連帯保証人

家を借りる際に、賃貸借契約を結びます。その際に、記入する連帯保証人とは、

(家賃の支払、契約が終わって借りた住まいを出るときに借りた時の状態に戻す原状回復する費用、借りた住まいを故意や過失によって破損した場合の損害賠償など)

について、ご本人がその支払いをしないときに、大家さんからの請求にご本人に代わって支払ってくれる方です。

（家賃連帯保証人となった方が負担する金額は、ご本人が賃貸借契約上に書いてある支払うべき額の元本

（たとえばご本人が滞納した家賃の金額そのもの）

と、その支払いが遅れた場合に賃貸契約書に書いてある利息を合わせたものとなります。

なお、令和2年4月1日に施行された改正民法によって、個人が連帯保証人となった場合には、その負担金額に上限額となる「極度額」というものが明記されています。

#### ○緊急連絡先

緊急連絡先とは、ご本人と家主さんとの間で家賃の滞納や近隣とのトラブルが発生したにもかかわらず入居者さんと連絡が取れない際に、大家さんや管理会社から連絡し、その解決への手助けや行方の分からないご本人の居所を教えて貰うなど相談できる方です。

ただ、緊急連絡先となった方には、滞納家賃などの支払いを請求されることはありません。

連帯保証人の確保が困難な場合で、契約者が十分な資金を有して金銭的な不安が少ない場合や家賃債務保証会社を利用できるときには、民間の緊急連絡先を確保することによって対応することが可能な場合があります。入居者さんに

緊急事態が発生した場合、連帯保証人に様々な手続きなどの対応を求めることができれば不安の解消につながります。ただし、連帯保証人に緊急対応義務はありません。

## 入居者募集・仲介業務・管理を不動産業者（仲介業者）さんに依頼している場合の手続きの流れ

1. 入居者さんの新規募集⇒応募された場合には物件内覧案内をします

居住支援法人：要望がある場合に物件の紹介窓口、内覧の同行など

2. 内覧の結果、入居決断をすると、「入居申込書」にその旨と申込者の情報等を記入します
3. 「入居申込書」受付、入居者さんの情報を基に「入居審査」が行われます
4. 「入居審査」が通ると、契約条件の交渉に移行します
5. 交渉が成立すると、仲介業者の宅地建物取引主任者による重要事項説明書を基に説明がなされます
6. 「重要事項説明書」に記載されている内容に納得されると契約締結が行われて、初期費用（前家賃・家賃保証・火災保険等）の授受がなされます

居住支援法人：要望がある場合5及び6入居手続きの立

## ち合い

7. 鍵渡しが行われます
8. 不動産仲介業者と入居者による居室の現況確認、設備機器等利用方法説明がなされます。

## 入居後の不動産仲介業者の対応

1. 家賃等の収納や未納者への督促などの対応
2. 入居者さんの管理
3. 必要に応じて、入居生活の状況等の確認や各種ルール連絡など
4. 建物の維持管理や清掃
5. 居室の設備や備付備品の維持管理

## その他の不動産仲介業者の対応

1. 入居者の義務として、退去時の原状回復があるので、その確認
2. 近隣住民などからの苦情等への対応
3. 緊急時の対応
4. 契約更新・条件の改定
5. 退去手続き
6. 退去立会い
7. 敷金精算

## 貸主である、大家さんが判断する主な不安点

・大家さんにとって、安心して貸したいと思う気持ちがあり、トラブルや心配事を抱えて貸したくないと思う場合があります。

不安点を考えてみましょう。

1. まず、一番気になるのが、定期的に決まった家賃が支払えるのか
2. 室内での、不始末による火事などの事故を起こさないか
3. 知人友人などを入れて、騒いで近隣に迷惑が掛かるようにならないか
4. 高齢ゆえ、認知症などによる徘徊や周囲の住人への迷惑行為を起こさないか
5. 一番気がかりな、誰にも知られずに亡くなった場合の対応の対応はどうしているのか
6. 転居の時、契約解除の時の遺品整理、家財道具の撤去など残置物撤去はなされるのか
7. 大家さんが困った時の緊急連絡先があるのか
8. 家賃が支払えなくなった時の連帯保証人はいるのか、家賃保証会社との契約はなされているのか
9. 病気やケガの時の対応をしてくれる人はいるのか

大家さんがその不安を解消するために、最低限求める対策は次に

- ◆家賃の不払いを解消するために⇒連帯保証人の確保
- ◆病気やケガ、隣人とのトラブルへの対応のために⇒緊急連絡先の確保
- ◆亡くなった時のために⇒相続人、死後事務処理をしてくれる受任者の確保（事後処理可能な人の確保）
- ◆入居してみて条件や環境が合わず、など転居のために⇒事務代理の支援者の確保がなされているのか
- ◆各種必要な手続きのお手伝いのために⇒支援者の確保がなされているのか

## 申込から契約までの書類作成の具体的な例

### ① 入居の申し込み書の記入



申込書項目は

#### 1. 「賃貸申込内容」

賃貸物件の 物件名、所在地などが書いてあります

#### 2. 「申込者」

申込者の氏名、現住所、連絡先、勤務している場合は  
勤務先情報など

#### 3. 「入居者」

実際に入居して生活する方の氏名、生年月日など記入  
します

#### 4. 「連帯保証人」

#### 5. 「緊急連絡先」

②審査（家賃債務保証会社）

② 審査結果（家賃債務保証会社）

③審査結果（大家さん）

④入居の承諾（大家さん・管理会社）

⑤保証料の支払（

契約後、入居

## 自分を知ることからはじまる⇒具体的な事例

私は70歳を超えた、高齢者です。

この年齢は、自分の力では、どうしてもなく変えられません。

この自分のどうしてもない年齢を理由に住宅を借りることが出来ない場合があり、その理由を知ることによって、その課題を解消することも考える必要があります。

1. 賃貸住宅が確保できない理由の一番多いのは「高齢」です

高齢者、幾ら自分が若い健康だと言っても、やはり、身体的な機能や認知機能などの加齢に伴う状態が少しずつ現れて来ています。

【大家さんの心配事】

《国土交通省》

住宅建設事業調査「住宅確保要配慮者の居住に関する実態把握及び継続的な居住支援活動等の手法に関する調査・検討業務報告書」（令和2年3月）より》

●現役を引退されて、定期的な収入が無くなると家賃の支払い能力が心配になります ⇒ 年金の額、そのほかの定期収入の額、その証明が必要になる場合があります ⇒ 不足がある場合には連帯保証人、家賃保証会社との契約

●現在の心身の健康状態を心配します、介護や自立支援・

見守りの状況の証明が必要になる場合があります ⇒ 公的介護保険、公的障がい者自立支援制度の利用、民間の支援契約、友人知人の支援の確認

●病気や死亡など変化があった際の家族や支援者による対応が見込めない ⇒ 身元引受人

●独居の高齢者 ⇒ 孤独死などの不安  
⇒ 保証会社の審査に通らない  
⇒ 保証人がいない

●高齢者のみの世帯 ⇒ 保証人がいない  
⇒ 孤独死などの不安

●障がい者 ⇒ 無理解による近隣住民との協調性に不安  
⇒ 衛生面や火災等の不安

●低所得者世帯 ⇒ 家賃の支払いに不安  
⇒ 保証会社の審査に通らない

●ひとり親世帯 ⇒ 家賃の支払いに不安  
⇒ 保証会社の審査に通らない

●子育て世代 ⇒ 近隣住民との協調性に不安  
⇒ 家賃の支払いに不安

●外国人世帯 ⇒ 異なる習慣や言語への不安  
⇒ 近隣住民との協調性に不安

**不安解消の必要な居住支援策・手段**

私ども、『住宅確保要配慮者居住支援協議会』は出来るだけ入居がスムーズに進展できるように大家さんの不安解消に、それぞれの支援をしている事業者の紹介を行い円滑な入居の促進を図ります。

1. 入居を拒まない物件の情報発信
2. 家賃債務保証の情報提供
3. 契約手続きのサポート
4. 見守りや生活支援
5. 入居トラブルの相談対応
6. 金銭・財産管理
7. 死亡時の残存家財処理

また、高齢者は病気やケガなどをきっかけに健康状態が大きく変化するケースがみられることも特徴的です。この点に注意が必要です。

認知症についても心配があります。認知症でトラブルのもとになるのが、本人に自覚症状がない場合が多いことです。入居者さんは自覚がなくても、周りの人から勧められた場合、拒絶せずに病院等を受診するようにしてください。

いずれにしても、状態が変化した際の対応をあらかじめ決めておくと、大家さんに安心してもらえることもあるでしょう。

私は、障がい者で通所の生活支援を受けていますが、自立したいと独り暮らしを希望しています。

- ・ 単身での生活は不安があるため、一定の支援を受けながら地域の中で暮らしたい

- ・ 一定の介護が必要であるが、施設ではなく地域の中で暮らしたい

- ・ 施設を退所して、地域生活へ移行したいがいきなりの単身生活には不安がある

『地域生活への移行に向けて、地域移行支援・自立生活援助・地域定着支援を組み合わせた支援を実施』

○地域移行支援： 障害者支援施設や病院等に入所又は入院している障害者を対象に、住居の確保その他の地域生活へ移行するための支援を行う。【支給決定期間：6ヶ月間】

○自立生活援助： グループホームや障害者支援施設、病院等から退所・退院した障害者等を対象に、定期及び随時訪問、随時対応その他自立した日常生活の実現に必要な支援を行う。【標準利用期間：1年間】

○地域定着支援： 居宅において単身で生活している障害者等を対象に、常時の連絡体制を確保し、緊急時には必要な支援を行う。【支給決定期間：1年間】

私は、孫から DV を受けているので、どこか見つからない  
ところへ転居したい