

入居者のことが心配な不動産事業者・大家さんのための

仙台市居住支援ガイドブック



まえがき

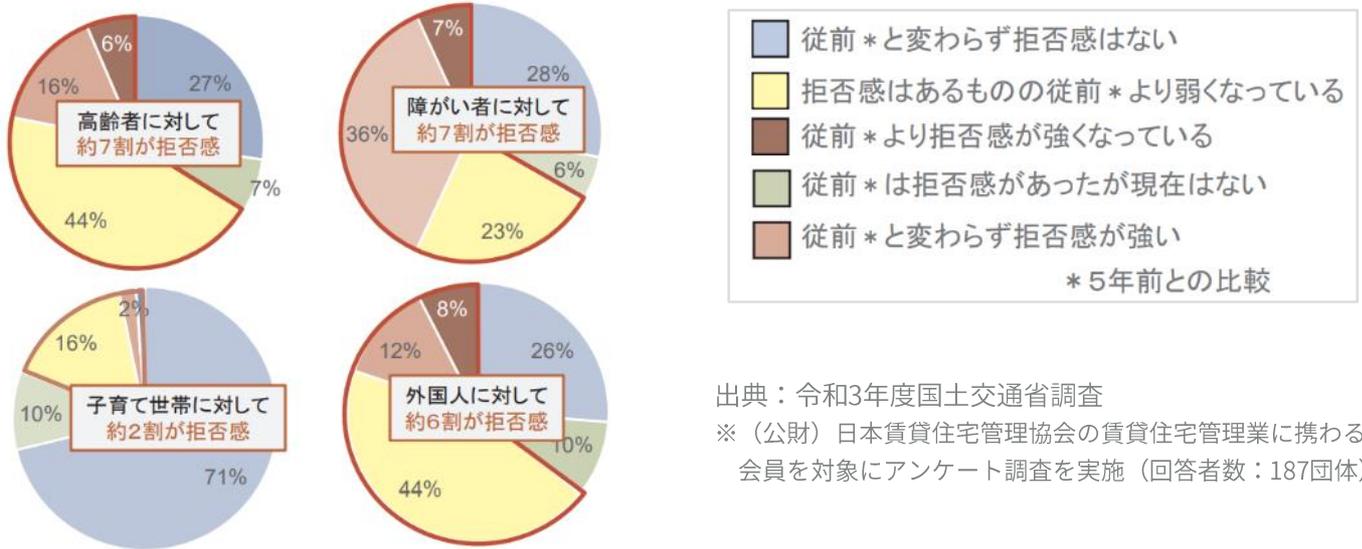
仙台市の人口は、間もなくピークを迎える中、高齢者数は増加を続けています。また、単身世帯の増加、持家率の低下等により高齢者などの民間賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが予想されます。



仙台市の将来人口の推移

出典：仙台市HP「将来人口推計」

また、高齢者のほかにも、低額所得者、障害者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者などについても、民間賃貸住宅に入居する機会が増えている中、家賃滞納や死後事務、トラブル対応、孤独死等を背景として、受け入れに際して不安を抱く大家さんや不動産事業者も少なくありません。



出典：令和3年度国土交通省調査

※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家等）の意識

このような状況を踏まえ、関係団体や居住支援法人*とともに仙台市居住支援協議会を設立し、活動の一環として、大家さんや不動産事業者の皆様の不安を少しでも軽減できるよう、各種支援制度や福祉の相談窓口に関する情報を具体事例を交えながら紹介する「居住支援ガイドブック」を作成しました。

誰もが安心して暮らすことができる住まいを確保するためには、仙台市居住支援協議会、行政の取り組みだけでなく、大家さん、不動産事業者の皆様のご理解ご協力が欠かせません。

ぜひご活用いただき、住宅確保要配慮者の受け入れを前向きに検討していただけたら嬉しく思います。

目次

- | | | |
|---|---------------|---------|
| 1 | 緊急連絡人や保証人がいない | ➡ P.1へ |
| 2 | 家賃滞納が心配 | ➡ P.3へ |
| 3 | 入居者の安否が心配 | ➡ P.5へ |
| 4 | 日常生活の支えが必要 | ➡ P.9へ |
| 5 | 入居者が亡くなった場合 | ➡ P.13へ |
| | セーフティネット制度一覧 | ➡ P.17へ |
| | 居住支援法人一覧 | ➡ P.18へ |
| | 相談先一覧 | ➡ P.19へ |

※居住支援法人とは？

- 住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するものです。
- 住宅確保要配慮者や連帯保証人がいない方などの住まい探しのお手伝いや、入居できる民間賃貸住宅を扱う不動産屋の紹介などをします。
- 入居後の見守りや安否確認、生活相談など、生活支援等のサービスを行っている法人もあります。
- 居住支援法人によって、支援対象や内容が異なります。

1

緊急連絡人や保証人がいない

こんな方
いませんか?

知り合いはみんな高齢で
緊急連絡人になれない

保証人を依頼しても断られた

緊急連絡人になってくれる人がいない

子供に迷惑をかけたくない

身寄りがいない

親族と不仲であり頼れない

The infographic features several illustrations: a group of three elderly men, a woman with a red 'X' over her mouth, a family of four, and a woman with her hand to her face in distress.

対応

緊急連絡人や保証人の代行サービスを行う 居住支援法人がいます

株式会社 アイミントライフ

「緊急連絡先引受支援サービス」と「身元保証人支援サービス」を実施しています。
住宅だけでなく、病院入院時や介護・福祉施設入所時の身元保証人も引き受けているので、
入居者の状態の変化に応じて、生活支援と併せたスムーズな対応が可能です。

一般社団法人 あんしん・すまい・くらし支援機構

債務保証会社と本機構が、連帯保証人・緊急連絡先を代行してお引き受けするサービスを実施
しています。連帯保証人・緊急連絡先の代行に加え、入居者が病気や失業などで家賃が払えな
くなった際には、毎月の家賃等を代行立替します。

「日本に連帯保証人・緊急連絡先を頼める知り合いがいない」、「言葉が通じず手続きがわか
らない」そんな外国籍の方も保証可能です。安心して日本での生活をスタートできますよ。

有限会社 ヤマモ

身寄りがいない、保証人になってくれる人がいない等により、不動産事業者にご相談しても入居を断られてしまったという方に対して、「身元保証サービス」を実施しています。

民間保証会社の審査が通らない方でも、「身元保証サービス」を契約された方については、家賃債務を保証しており、また、緊急連絡人の引き受けや、金銭財産の管理、死後事務も実施しています。

死後事務では、契約者に代わって賃貸借契約を解除することや、お部屋の荷物を別の場所に保管し、原状回復すること、保管した荷物・遺品を処分することなどを実施しています。

※緊急連絡人の引き受けのみは実施していません。

※サービスの料金については、居住支援法人へ直接お問い合わせください。P.18へ

入居者と直接契約を交わさずに物件を賃貸する方法もあります

居住支援法人にサブリースをする方法とは？

サブリースとは、サブリース業者（居住支援法人等）が、オーナーとマスターリース契約を結び、物件を借り上げ、借り上げた物件を入居者に転貸することをいいます。



一般社団法人 シルバーパートナーズ

空き室にお悩みの大家さんはいませんか？

特に一階は、防犯面での心配から敬遠されることもありますが、高齢者からは、移動がしやすいとのことで需要がありますよ。

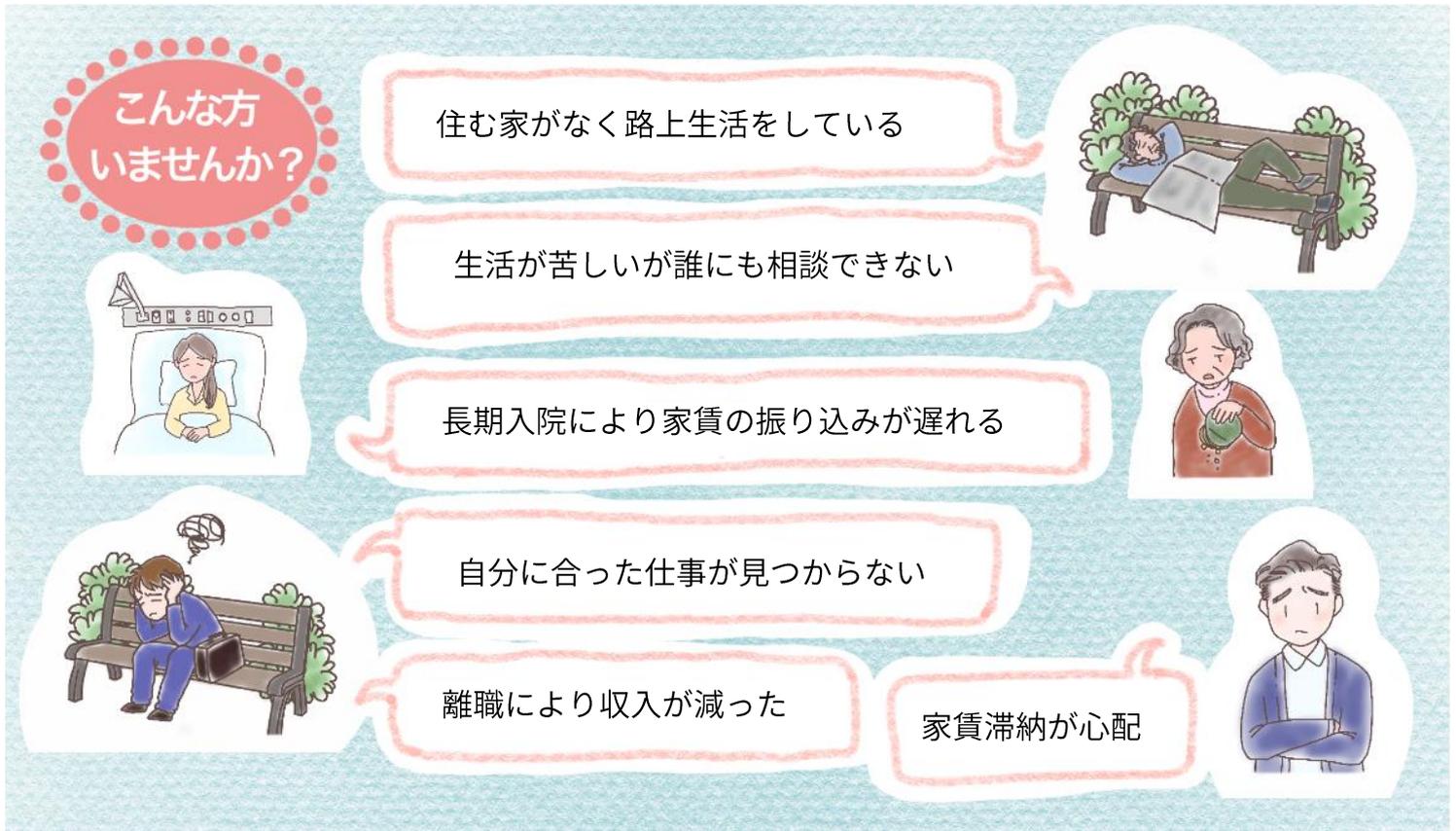
その空き室、居住支援法人にサブリースしてみませんか？



オイカワ賃貸住宅株式会社

一戸からでもサブリースできるので、所有物件を常に満室にすることができますよ。

居住支援法人が代わりに行う入居者対応や見守り等に係る経費の分、家賃収入は下がりますが、事故物件になるリスクも下がり、安心して貸し出せるメリットがあります。



家賃債務保証や生活保護制度における住宅扶助の代理納付を利用しましょう

家賃債務保証

民間の保証会社に入居者が保証料を支払い、契約を結ぶことで、家賃滞納があった場合に、民間の保証会社が立て替え払いするものです。

滞納家賃のほかに、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用を保証対象とするものもあり、契約内容によって異なります。

国土交通省では、一定の基準を満たす家賃債務保証業者を登録しています。登録された情報は、国土交通省のホームページで確認できます。

▼国土交通省HP



認定家賃債務保証業者制度

- 令和7年7月から、国土交通大臣が認定する制度を創設
- 居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者の保証を正当な理由なく断りません
- 保証人の設定を条件とせず、緊急連絡先を親族などの個人に限定しません

▼国土交通省HP



▼リーフレット



生活保護制度における住宅扶助の代理納付

生活保護世帯で住宅扶助を全額支給されている場合で、福祉事務所長が必要があると認めた場合に、不動産管理会社または大家に家賃等を直接支払う制度です。家賃等は、毎月5日（土日祝日の場合は直前の営業日）に当該月分をお振込みします。

申請書類：①賃貸借契約書の写し、②承諾書（所定様式）、③口座振込依頼書（所定様式）、
④委任状（所定様式）

窓口：P.19へ 各区役所保護課、宮城総合支所管理課

株式会社 セーテン

代理納付や家賃債務保証を活用し、リスクを減らしたうえで、大家さんに入居者をご案内するようにしています。居住支援法人として、大家さんに様々な制度の説明で、直接お伺いすることもあります。

有限会社 ミリオン商事

代理納付が終了した場合でも、家賃債務保証に加入していることで、二重の防御になっています。行政手続きの補助も含めて入居者への丁寧な対応を実施しています。

生活に困難を抱える方への支援制度

失職など、生活面での支援をしないと根本的な解決にならないケースがあります。各種支援制度があるため、利用を促してみることも有効です。

生活困窮者自立支援制度

仙台市生活自立・仕事相談センター「わんすてっぷ」

「自分に合った仕事が見つからなくて生活が苦しい」、「何度も面接したが、採用されず、働く自信がなくなった」など、生活面の相談や仕事探しについて、ひとりひとりに合った支援プランを考え、課題の早期解決を目指します。どこに相談したらよいかわからない場合など、生活に困ったときは、まずご相談ください。

委託先：一般社団法人 パーソナルサポートセンター 電話：022-395-8865

住居確保給付金支給事業

家賃補助：離職等又はやむを得ない休業等により経済的に困窮し、住居を喪失した方又は喪失するおそれのある方を対象として、住居確保給付金を支給するとともに住居と就労の機会の確保の支援を行います。

転居費用補助：収入が大きく減少し、家賃が安い住宅に転居する必要がある方に、家計改善の支援において、転居によって家計が改善すると認められることなどを要件として、転居費用を補助します。

窓口：P.19へ 各区役所保護課、宮城総合支所管理課

生活保護制度

家計を支えていた人が亡くなったり、何らかの事情により収入が途絶えたりして生活が困難となった場合、その程度に応じて必要な保護を行い、最低限度の生活を保障しながら、一日でも早くご自身で生活を支えられるようにするための手助けをする制度です。

窓口：P.19へ 各区役所保護課、宮城総合支所管理課

特定非営利活動法人 ワンファミリー仙台

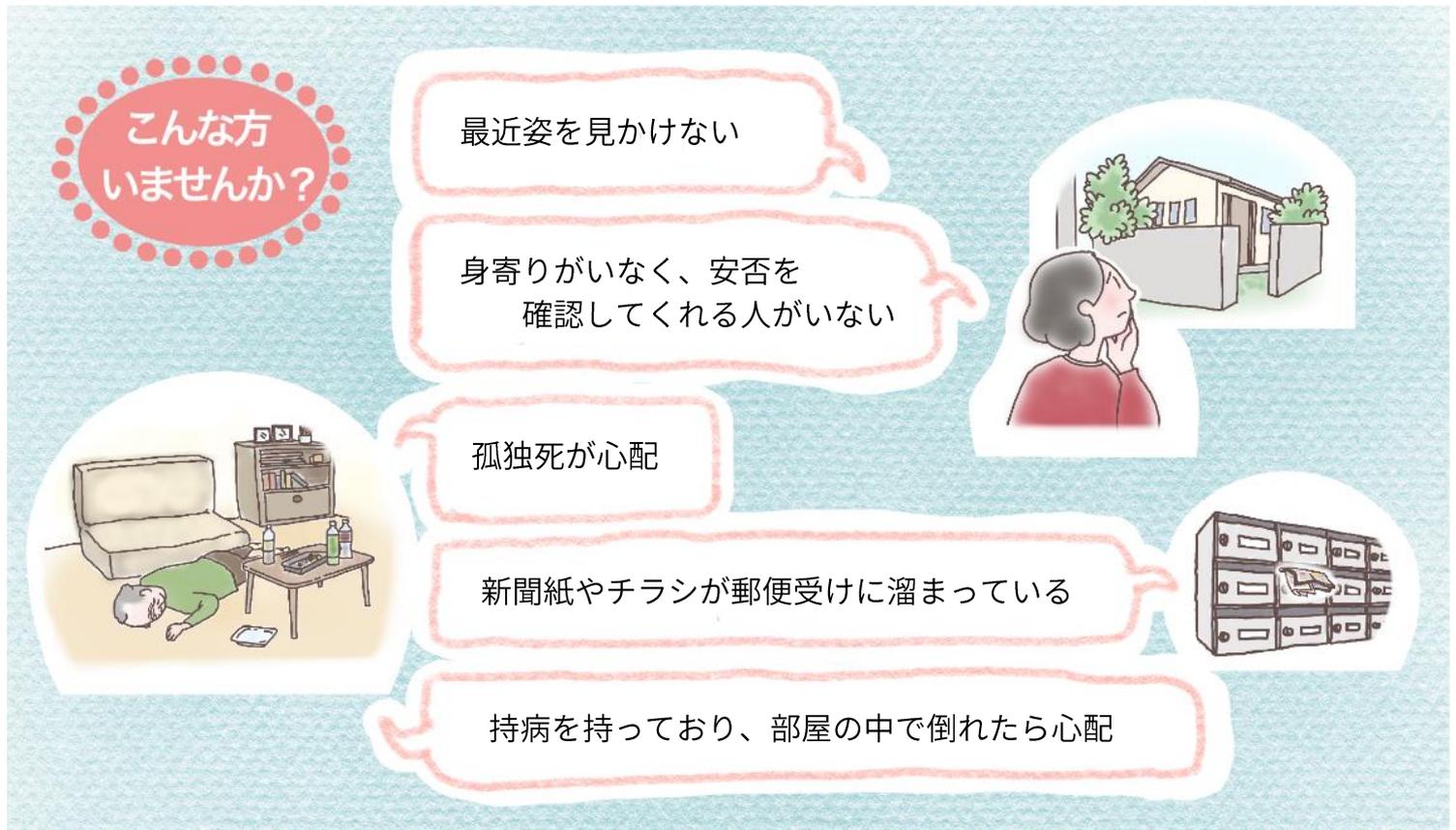
今住む家がない方や、DV被害により家に帰れない方に対して、シェルターの提供を行っています。

利用者の声（20代、女性）

失業してネットカフェで寝泊まりしていた時に、ワンファミリーのシェルターに入れてもらいました。親には頼れず、夢も希望も失っていた私に寄り添ってくれて、自立したいと思えるようになりました。

3

入居者の安否が心配



入居者ご本人や関係者の情報をどれくらい把握できていますか？

- ・入居者の健康状態や福祉サービスの利用状況を事前に把握しておくほか、見守り機器の導入により、早めに異変に気付ける体制を整えておきましょう。
- ・異変を感じたときは、まずは緊急連絡先に連絡し、行政や支援機関への相談を勧めましょう。
- ・入居者が入院などで長期不在にするときは、家主や管理会社に連絡するよう、契約書等で交わしておくことも有効です。

対応

見守り機器等の導入

定期的な訪問や声かけによる人的な見守りのほか、IoTを活用した様々な見守り機器があります。IoTによる見守りサービスの多くは、日々使用する照明のオン・オフや、人感センサーによる動作の感知など、機器を用いて入居者の異常を感知し、あらかじめ登録された方にお知らせする仕組みです。見守りの頻度、料金、プライバシー等、入居者のライフスタイルに合わせたサービスを選択するとよいです。

見守り機器の種類	居住支援法人	使ってみての感想
 <p>IoT電球</p>	<p>オイカワ賃貸住宅株式会社</p>	<p>一日の間に点灯と消灯の動きがないと、当法人に連絡が来るようになっていました。入居者のプライベートは尊重しつつ、万が一異変があったときはすぐに察知することができ、緊急時の支援を行う体制を整えていることにより、安心してご入居いただいております。</p>
 <p>人感センサー</p>	<p>有限会社ヤマモ</p>	<p>動きを感知すると、約12秒毎にデータを発信、感知しなくても5分毎にデータを発信するため精度が高いです。ネット環境がなくても設置可能で、電池切れ、機械の故障時も通知されます。一定期間センサー反応がない時は入居者に連絡しています。入居者の生活リズムを把握することで支援にも繋がられますよ。</p>
 <p>見守りカメラ</p>	<p>株式会社 アイミントライフ</p>	<p>遠隔で入居者の様子をリアルタイムで確認することができます。弊社では、高齢者向け共同住宅の共用スペースに設置しています。プライバシーの面で課題はありますが、体調急変や事故の早期発見に繋がります。</p>
 <p>緊急通報システム</p>	<p>株式会社セーテン</p>	<p>入居者が救急通報ボタンを押すだけで自動的に通報されるようになっていました。24時間365日体制で緊急対応員が駆けつけてくれるので安心ですよ。</p>
 <p>自動音声電話</p>	<p>ホームネット株式会社</p>	<p>電話（音声ガイダンス）にて、週2回、安否確認のご連絡をします。入居者は、電話に出て体調を表すボタンを押すだけで回答できます。安否確認の連絡は、希望の曜日・時間帯を選択できます。固定電話やスマートフォンなどで利用可能なため、機器の設置や工事が不要でコストが抑えられます。</p>
 <p>スマート電気メーター</p>	<p>一般社団法人 あんしん・すまい・ くらし支援機構</p>	<p>スマートメーターを活用した見守りサービスで、特別な機器の設置が不要な点がとても助かっています。入居者の電気使用量の変化をもとに自動で生活状況を確認できるため、日中に様子が分からない場合でも安心です。異常が検知されるとSMSや自動音声で通知が届き、必要に応じて在宅確認サポートの依頼もできるので、支援側としても迅速に対応できます。導入以降、ご家族や管理会社との連携もスムーズになり、安否確認の負担が軽減しました。</p>

もし安否確認がとれない状況が発生してしまったら？

- 入居者への連絡がとれず、長期不在や安否が気がかりな場合は、まずは親族や支援団体などの緊急連絡先に連絡しましょう。
- 状況が確認できない場合や早急な対応が必要な場合には、警察にご連絡ください。
- 居室内での死亡が疑われる場合でも、入居者の許可がなければ住居侵入等の違法行為になる可能性があります。警察立ち合いのもと入室してください。



小地域福祉ネットワーク活動を知っていますか？（仙台市社会福祉協議会より）

地域で見守りや支援を必要とする方やその家族が安心して暮らせるよう、小地域ごと（地区により地区社会福祉協議会全体のエリアや単位町内会のエリアなど様々に設定）に、地区社会福祉協議会や町内会の役員、民生委員、その他の近隣の方々を中心に、次のような活動を展開しています。

- ①安否確認活動（訪問、声かけ、電気の消点灯や新聞受けなどのさりげない見守り）
- ②日常生活支援活動（ゴミ出し、買い物、草取り、通院付き添い、雪かきなど）
- ③サロン活動（地域の高齢者、子育て中の親子、障害者などの交流や仲間づくりの場）

民生委員児童委員とは？

地域住民の一員として、担当する区域での地域の方の生活上のさまざまな相談（日常的な支援、健康・保健医療等）に応じ、その解決に向けて一緒に考え、利用できる福祉サービスなどの情報提供や行政等の専門機関を紹介する「つなぎ役」です。

CSW（コミュニティソーシャルワーカー）とは？

仙台市社会福祉協議会の各区・支部事務所に配置されています。

「どこに相談していいかわからない」個別の困りごとについて、地域で活動する個人や関係機関など様々な社会資源を活かし結びつけながら相談対応するとともに、地域住民とともに誰もが暮らしやすい支え合いの仕組みづくり・地域づくりに向けた支援をしています。

居住支援法人による訪問型の見守り

居住支援法人が管理する物件の入居者に対して、対面でのコミュニケーションを通じて、顔色や表情、会話の受け答え、ご自宅の様子等、些細な変化に気づくことができます。

一般社団法人 パーソナルサポートセンター

サブリース物件への入居者に対して、入居後の地域定着に向けた定期的な見守りや随時の訪問による安否確認を実施しています。また、支援員が継続的に関わり、就労支援や生活再建、自立に向けた支援を行うほか、介護保険サービスや障害福祉サービス、保健医療等の支援者とも連携しながら支援を行っています。

スタッフの声

入居者の方々に概ね月に2～3回の電話や訪問を交えた見守りを行っています。定期的にお話することで、困りごとの相談や生活上の不安の解消にも繋がっています。以前には、まだ一人で暮らせるからと入居されたご高齢の方を数年間見守るなかで、一人暮らしが難しくなったタイミングで施設を探してお引越を支援させていただきました。

一般社団法人 シルバーパートナーズ

社会福祉士と看護師の2名で定期的にご自宅を訪問しています。

ちょっとした困りごとの解消から、血圧等体調確認、生活や家計の声かけ、専門職の知見を生かした情報提供と利用支援・多機関との連携から、暮らしの継続と今後の備えをお手伝いします。

スタッフの声（事例：80代、女性、サブリース物件入居7年目）

デイサービスの担当者から、「利用者のお迎えに行っても姿が見えない」と当法人へ連絡がありました。その方は、サブリース物件の入居者だったので、緊急で駆け付け、居室内を確認すると、熱中症で倒れていました。

その場で救助したことで、一命を取り留め、今では元気に過ごされています！

入居者がデイサービスの担当者へ、「私に何かあったときはここに連絡してください」と、当法人の名刺を事前に渡していたことが鍵だったと思います。

日頃から、民生委員など、様々な支援団体と連携を深めて支援にあたっています。

株式会社 N・フィールド

精神疾患全般でお悩みの方をサポートするため、看護師、精神保健福祉士、作業療法士によるチーム体制で訪問看護を行っています。

住宅・福祉・医療と様々な分野で支援を行い、地域で長く暮らしている方もいます。

スタッフの声（事例：50代、男性、統合失調症）

自身の病気の自覚に乏しく薬の服用を拒み、幻想・妄想状態で周囲への迷惑・他害行為を繰り返していました。訪問当時は部屋に入れてもらえず、玄関先での訪問が続きました。

相手に寄り添った訪問を継続し、相手の価値観や人生観を傾聴することと、幻想・妄想による不安に対して共感することで、少しずつ心を開くようになりました。

丁寧に疾患について説明することで自身の症状を客観的に捉えるようになり、薬も服用できるようになりました。症状が安定したことで周囲への迷惑行為もなくなり、地域住民とも良好な関係を築いて暮らしています。

※サービスの料金については、居住支援法人へ直接お問い合わせください。P.18へ

4

日常生活の支えが必要

こんな方
いませんか？

一人暮らしが心配



一人で買い物に行けない
病院に付き添ってほしい



日本の生活ルールや
言語がわからない



入居者が奇声をあげている
こどもに暴力を振るっている



対応

住宅確保要配慮者に関わる保健福祉等の主な相談窓口

高齢者の相談窓口

高齢者総合相談

認知症を含めた介護に関する
こと、ひとり暮らし高齢者の
日常生活の支援に関すること
など、高齢者や家族の方から
のさまざまな相談に応じます。

窓口：P.19へ

各区役所・宮城総合支所
秋保総合支所



障害高齢課
保健福祉課

介護保険サービス

介護保険のサービスを利用するためには
要介護・要支援状態にあたるかどうかの認定
を受ける必要があります。

この認定の申請はお住まいの区役所、総合
支所で行います。

窓口：P.19へ

各区役所

宮城総合支所

秋保総合支所

介護保険課

障害高齢課

保健福祉課

地域包括支援センター

高齢の方々が住み慣れた地域で安心して生活を続けられるよう、介護・福祉・健康・医療など、さまざまな面から支援を行う、地域の高齢者支援の窓口です。

- ①介護予防の相談、介護予防サービス利用や介護予防・日常生活支援総合事業のサービスの利用調整
- ②保健・医療・福祉全般に関する相談
- ③権利擁護の活動

窓口：P.20~22へ

お住まいの地域を担当する各地域包括支援センター



障害者の相談窓口

障害者総合相談

障害のある方や難病患者の方に係る保健福祉の総合的な相談に応じ、関係機関・団体と連携し、各種支援を実施します。

窓口：P.19へ

各区役所・宮城総合支所 障害高齢課
秋保総合支所 保健福祉課

障害者相談支援事業所

市内16か所の相談支援事業所において、障害のある方やご家族等からの生活上の困りごとに関する相談に応じ、福祉サービスの利用援助、専門機関の情報提供や紹介、権利擁護活動等の各種支援を実施します。

窓口：P.19へ



虐待やDVに関する相談窓口

こどもへの虐待に関する相談窓口

18歳未満の児童（こども）の相談を受けています。

仙台市児童相談所：022-718-2580

虐待かもと思ったら…

虐待対応ダイヤル：「189（いちはやく）」

DV・性暴力等に関する相談窓口

ドメスティック・バイオレンス（DV）や性暴力の被害など、女性に対する暴力に関する相談に応じます。

その他の相談先はこちら
▼仙台市HP



仙台市「女性への暴力相談電話」
（仙台市配偶者暴力相談支援センター）

：022-268-5145 ※緊急の場合は迷わず110番

外国人の相談窓口

仙台多文化共生センター（SenCUL）

外国人住民の暮らしに役立つ情報を多言語で提供しています。また、外国人住民の生活相談や、多文化共生の地域づくりに関する相談に応じています。

仙台多文化共生センター：022-265-2471

住み慣れた地域の中で暮らし続けるため、介護保険サービスや障害福祉サービス等の公的な支援だけでは対応することが難しい、日常生活での支援を行う居住支援法人がいます。

身体能力の低下等により、重いものを買に行けない、病院まで遠くて行けない、家や庭の手入れが行き届かないといった困りごとに対して、様々な生活支援を行うものです。

株式会社 アイミントライフ

- ①急病やケガを負った場合などの緊急時の駆け付け、②病院入退院時や、③病院通院時、④老人ホーム等施設入所時のお手伝い、⑤その他（法律、お墓、ご自宅）に関するお手伝いを行っています。

スタッフの声（事例：80歳、女性、要介護3）

親族がおらず、ご自宅で独居生活をしている高齢者について、担当のケアマネージャーから「日常生活動作の低下があるため、週末のみ短期で施設利用したい」との相談がありました。

介護保険サービスとしての短期利用施設入所に必要となる身元保証人の契約に加え、行政手続き、銀行付き添い、夜間の緊急対応、自宅管理（定期的な環境整備から災害発生時の自宅状況確認）などの生活支援を実施しています。

これにより地域包括支援センターや民生委員、ケアマネージャーと連携しながら、利用者の変化に合わせて、緊急駆け付けから保証人の引き受け、死後事務委任、葬儀など一貫して対応にあたる事が可能です。

社会福祉法人 ライフの学校

当法人は、若林区で特別養護老人ホームや居宅介護支援事業所、相談支援センター、就労支援センター等を運営する社会福祉法人です。居住支援と併せて、社会福祉事業として見守りや生活支援を行っています。

スタッフの声（事例：65歳、女性、KKさん）

生活困窮により、家賃を滞納し、大家から立ち退き訴訟を起こされている方がいました。訪問するとごみ屋敷状態にあり、食事や掃除ができておらず、預貯金もなく、一方で、生活保護には抵抗があるようでした。

本人の思考力や行動力、気力や意欲も低下していたので、訪問時に「〇〇のようにしていこう」、「〇〇すれば大丈夫だね」といった提案型の声かけを行いました。

併せて、生活保護の申請、物件提供、ライフプランの見直し、引っ越し支援、裁判所への出頭同行支援、行政手続き支援も実施しました。

上記の取り組みにより、まともな生活を取り戻せるといった希望が本人のやる気、行動に現れ、前向きに新生活を送れる状況になりました。

※サービスの料金については、居住支援法人へ直接お問い合わせください。P.18へ



仙台市では、住宅確保要配慮者の円滑な受け入れに向けて、官民の住宅と福祉の関係者が連携して居住支援に取り組むため、令和7年1月に「仙台市居住支援協議会」を設置しました。

仙台市居住支援協議会では、交流会の開催等により、住宅分野・福祉分野の相互理解促進と、顔の見える関係づくりを通じた、支援の輪づくりを進めています。

仙台市居住支援協議会の会員一覧

福祉団体	社会福祉法人 仙台市社会福祉協議会	
不動産団体	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人 宮城県宅地建物取引業協会 ・公益社団法人 全日本不動産協会 宮城県本部 	<ul style="list-style-type: none"> ・公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 宮城県支部 ・公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 宮城県支部
居住支援法人	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 パーソナルサポートセンター ・ホームネット株式会社 ・特定非営利活動法人 ワンファミリー仙台 ・一般社団法人 シルバーパートナーズ ・株式会社 N・フィールド ・株式会社 セーテン 	<ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人 ライフの学校 ・株式会社 アイミントライフ ・一般社団法人 あんしん・すまい・くらし支援機構 ・オイカワ賃貸住宅株式会社 ・有限会社 ヤマモ ・有限会社 ミリオン商事
仙台市	<ul style="list-style-type: none"> ・都市整備局 公共建築住宅部 住宅政策課 ・健康福祉局 地域福祉部 社会課 ・健康福祉局 地域福祉部 保護自立支援課 ・健康福祉局 障害福祉部 障害者支援課 ・健康福祉局 保険高齢部 高齢企画課 ・健康福祉局 保険高齢部 地域包括ケア推進課 	<ul style="list-style-type: none"> ・青葉区 保健福祉センター 障害高齢課 ・青葉区 宮城総合支所 障害高齢課 ・宮城野区 保健福祉センター 障害高齢課 ・若林区 保健福祉センター 障害高齢課 ・太白区 保健福祉センター 障害高齢課 ・太白区 秋保総合支所 保健福祉課 ・泉区 保健福祉センター 障害高齢課

～不動産事業者が福祉分野の知識を広げています～ “住まい”に関する交流会(R7.8.4)より

盗聴、嫌がらせを受けている等と訴える入居者への対応方法

Point① 否定も肯定もしない

- 「あなたはそう思うんですね。」
- 「そういうことが続くにつらいですね」

Point② お話をしっかりとうかがう

- 「最近の生活はいかがですか？」
- 「体調はお変わりありませんか？」
- 「眠れていますか？」

Point③ 訴えの内容以外のところに注目する

- 「そんなに隣の部屋の物音があつたら夜も眠れませんか？」
- ➡眠れないのが続くと体にもよくないので相談してみたいはいかがですか？



入居者の迷惑行為 (騒音、乱雑等) への対応

Point① 生活状況や体調の確認

生活状況や体調について問いかけ、相手を心配している姿勢を示しながら、相手の警戒心を減らす。

Point② 相手の困っているところを引き出す

初めから、「近隣からの苦情」のことは前面に出さず、相手の困り感を引き出す。

5

入居者が亡くなった場合

こんな方
いませんか？

原状回復工事費用を求めるには？

残置物の処理方法がわからない

相続人が誰かわからない

入居者が亡くなり契約解除ができない








通常の建物賃貸借契約では、入居者が亡くなっただけでは契約は解除されず、相続人に解除してもらう必要があるほか、残置物の処分には、相続人の同意が必要になります。

終身建物賃貸借とは？

- ・入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了するため、契約解除のための相続人探しが不要になります。
- ・相続関係が確定していない場合における、相続人全員に対しての解除の申し入れが不要になります。
- ・終身建物賃貸借を行う場合は、「事業者」として認可を取得した上で、終身建物賃貸借をするときに対象となる住宅を届け出る必要があります。

- Step①** 賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県に「事業者」として認可申請する
入居者が決まったら…
- Step②** 対象となる住宅を届け出る
- Step③** 「終身建物賃貸借」契約を締結する

▼国土交通省HP



死後事務委任契約を知っていますか？

入居者の死亡後に発生する①賃貸借契約の解除と②残置物の処理手続きを、生前に、居住支援法人や管理業者に委任する「死後事務委任契約」の活用が進められています。



一般社団法人 あんしん・すまい・くらし支援機構

主に単身高齢者向けのわかりやすいリーフレットを作成し、入居者への説明、委任契約の締結に向けて取り組んでいます。

単身シニアの方向け

これであんしん

お部屋を借りる際は

委任契約で入居

入居希望のヤマダさん (70代)

お部屋を借りるときに「委任契約」が必要と言われたんだけど、「委任契約」とはどのようなものなの？

「委任契約」とは、おひとりでお部屋を借りる方がもしも入居中に亡くなってしまったときに、あとの面倒をみてもらうための契約なんです。

居住支援法人のサトウさん

もしも 入居中に亡くなってしまったら

- お部屋の契約が続いていると家賃が発生し続けてしまうため、誰かが代わりにお部屋の契約を解除しないとダメです。
- お部屋の中の荷物を、誰かが代わりに片付けしないとダメです。

入居している人が亡くなっても、勝手に契約解除できないように法律で決まっています。

弁護士 スズキさん

でも あらかじめ委任契約を結んでいれば

●お部屋の契約解除がスムーズにできます。

●お荷物のお片付けをしてもらえます。

委任契約は、自分が亡くなった後、お部屋に関する事務的な手続きをお任せする契約です

委任契約は、火災保険と同じで、何かあった時に備えておくものなんです。

そうなんだ。じゃあ後々のために契約しないのね。具体的にはどうすればいいの？

手順 1

事務手続きをお願いする相手と委任契約を結びます。

大家さん ← 賃貸借契約 → 入居者 (あなた) ← 委任契約 → 委任契約を結ぶ相手 = 受任者

受任者には、身内の方が一番ですが、ご高齢の方の居住支援を数多く行っている居住支援法人が信頼できておススメです。

手順 2

委任契約を結びお部屋に入居したら、自分の死後、親族や親しい友人などに譲りたいものを指定し、リストにまとめます。シールを貼り付けたり、写真に撮ったりして、どの品物か分かりやすいようにしてください。

※お金を指定することはできません。
※「すべて処分」でも構いません。

【 委任契約締結で受任者となった者が行うこと 】

あなたが亡くなった際に、大家さんなどから知らせを受け、

- あなたの死亡を、親族や友人・知人などの指定された相手に通知します。
- あなたの代わりに賃貸借契約を解除します。
- あなたの遺品を整理・処分し、指定された品物を指定の親族や親しい友人などに送付します。

人生謳歌しよう！

どうですか？この契約があれば安心というのが、わかっていただけましたか？

うんうん、手続きも難しくなさそうだし、これで新しいお部屋でも安心して過ごせそう！

お手伝いできて嬉しいです

【お問い合わせ先】 ○○○○株式会社 TEL: ○○○-○○○-○○○○

※出典：居住支援ガイドブックなごや「もし入居者が死亡してしまったら」を一部改変

まずは警察に通報！



1 関係者への連絡

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

死亡報告となると慌ててしまうこともあるので、伝えたいことはあらかじめメモをしておくといでしょう。



2 相続人の特定・連絡

困ってしまうのが、相続人や親族等が特定できない場合。

孤独死や自殺の場合は、警察が親族等を調査します。警察が親族等を把握しているなら、「賃貸借契約の件で連絡を取りたい」と伝えてもらいましょう。

相続人が複数いる場合は、代表者を決めてもらうと効率的です。



3 賃貸借契約の解除

入居者が死亡しただけでは、賃貸借契約は終了しません。借家権は相続人に相続されるため、相続人に対して解約手続きを行う必要があります。

相続人が遠隔地に居住している場合や、住所は判明していても連絡が取れない場合は、内容証明により解除通知を送付します。



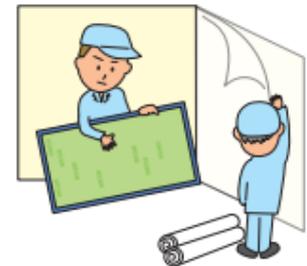
4 残置家財の処分

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



5 原状回復工事の実施

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



6 賃料債務などの清算

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



入居者が亡くなったことを知るためには？

身寄りがない入居者が亡くなった旨の情報が大家や不動産事業者へ十分に行き届かない事例があります。

下記の制度は、入居者の生活状況の変化等をいち早く知ることができる可能性があります。

【制度】生活保護制度における住宅扶助の代理納付（P.4へ）

【対象】生活保護受給者で住宅扶助の代理納付を利用している場合

【方法】入居者が亡くなった場合、保護課より、大家等へ「住宅家賃等代理納付中止通知」が発出されます。

セーフティネット制度一覧

セーフティネット住宅とは

高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯など、住まいの確保に特に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない一定の要件を満たす賃貸住宅をセーフティネット法に基づき、仙台市が登録した住宅です。

登録された住宅は、「セーフティネット住宅情報提供システム」に掲載されます。

住宅の主な登録基準

- 各戸の床面積25m²以上
※令和3年11月30日までに竣工された住宅は18m²以上
※台所、収納設備、浴室若しくはシャワー室が共用部分に共同して利用するために備えている場合は18m²以上
- 各戸に台所、便所、収納設備、及び浴室又はシャワー室が備えられていること
- 消防法、建築基準法等の規定に違反していないこと
- 耐震性を有すること

※他にも要件が定められておりますので詳しくは仙台市HPをご確認ください。

▼仙台市HP



▼セーフティネット住宅情報提供システム



登録の流れ

Step①

事業者のアカウント登録

Step②

登録申請（電子申請）

Step③

登録情報の公開

居住サポート住宅とは

高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯など、住まいの確保に特に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）に入居中の居住サポート（①日常の安否確認②訪問等による見守り③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ等）を行う住宅として仙台市が認定した住宅です。

認定を受けた住宅は、「居住サポート住宅情報提供システム」に掲載されます。

主な認定基準

計画に関する 主な基準	<ul style="list-style-type: none">入居者を安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの3つの居住サポートが必要な住宅確保要配慮者に限定した住宅（専用住宅）を1戸以上設けること入居を受け入れることとする住宅確保要配慮者の範囲を定める場合、要配慮者の入居を不当に制限しないものであること
居住サポート に関する 主な基準	<ul style="list-style-type: none">1日に1回以上、通信機器・訪問等により、入居者の安否確認を行うこと1月に1回以上、訪問等により、入居者の心身・生活状況を把握すること入居者の心身・生活状況に応じて利用可能な福祉サービスに関する情報提供や助言を実施し、必要に応じて行政機関や福祉サービス事業者につなぐこと居住サポートの対価が内容や頻度に照らして、不当に高額にならない金額であること
住宅に関する 主な基準	<p>【規模（一般住宅の場合）】新築住宅：各戸の床面積が25m²以上 既存住宅：各戸の床面積が18m²以上</p> <p>※シェアハウスの場合は別途基準があります。</p> <p>【構造】耐震性を有すること（耐震性を確保する見込みがある場合を含む）</p> <p>【設備】一定の設備（台所、便所、浴室等）を設置していること</p> <p>【家賃】近傍同種の住宅と均衡を失しないこと</p>

認定の流れ

Step①

事業者のアカウント登録

Step②

認定申請（電子申請）

Step③

認定情報の公開

※他にも要件が定められておりますので詳しくは仙台市HPをご確認ください。

▼仙台市HP



▼居住サポート住宅情報提供システム



居住支援法人一覧

宮城県から指定を受けた居住支援法人のうち、活動エリアに仙台市域を含む法人を指定日順に記載しています。

※本誌で紹介した各項目について、掲載の法人以外にも対応できる法人がありますので、詳しくは仙台市HPをご確認ください。

▼仙台市HP



法人名	連絡先	対応時間
一般社団法人 パーソナルサポートセンター	022-302-6510	月～金 9:00～18:00
ホームネット株式会社	0120-460-560	月・水 9:00～18:00
特定非営利活動法人 ワンファミリー仙台	022-398-9854	月～金 9:00～18:00
一般社団法人 シルバーパートナーズ [連絡窓口] ウチシルベ	0120-910-366 022-738-9872	月～金 9:00～17:00
株式会社 N・フィールド	022-794-7753	月～金 9:00～18:00
株式会社 セーテン	0120-743-806	(不定休) 10:00～18:00
社会福祉法人 ライフの学校	022-200-2767 050-8881-9099	月～金 9:00～18:00
株式会社 アイミントライフ	022-393-5068	月～金 9:00～18:00
一般社団法人あんしん・ すまい・くらし支援機構	022-212-1311	月～金 10:00～17:00
オイカワ賃貸住宅株式会社	022-261-1037	月～金 9:00～18:00
有限会社 ヤマモ	022-385-5381	月～金 9:00～18:00
有限会社 ミリオン商事	022-251-1989	月～金 9:00～17:30

※対応時間：祝日・年末年始を除きます

相談先一覧

仙台市社会福祉協議会 各区・支部事務所

青葉区事務所	022-265-5260
青葉区宮城支部事務所	022-392-7868
宮城野区事務所	022-256-3650

若林区事務所	022-282-7971
太白区事務所	022-248-8188
泉区事務所	022-372-1581

区役所・総合支所

各区役所保護課、宮城総合支所管理課、各区役所障害高齢課、各区役所介護保険課、宮城総合支所障害高齢課、秋保総合支所保健福祉課の相談先

青葉区役所	(代表) 022-225-7211
宮城野区役所	(代表) 022-291-2111
若林区役所	(代表) 022-282-1111
太白区役所	(代表) 022-247-1111
泉区役所	(代表) 022-372-3111

宮城総合支所	(代表) 022-392-2111
秋保総合支所	(代表) 022-399-2111

障害者相談支援事業所

区	名称	電話番号
青葉区	障害者相談支援事業所 ふらっと青葉	022-265-5320
	障害者相談支援事業所 とびら	022-261-3664
	障害者相談支援事業所 ほっとすぺーす	022-225-6551
宮城野区	障害者相談支援事業所 ハンズ宮城野	022-295-7440
	障害者相談支援事業所 つるがや地域生活支援センター	022-388-4388
	障害者相談支援事業所 宮城野雲母倶楽部 +ら i ふ	022-254-6757
	障害者相談支援事業所 「ホープ」	022-293-1051
若林区	障害者相談支援事業所 ぴあら若林	022-282-5188
	障害者相談支援事業所 てれんこ	022-716-8152
	障害者相談支援事業所 くれよん	022-282-4671
太白区	障害者相談支援事業所 ハンズ太白	022-308-8834
	障害者相談支援事業所 向日葵ライフサポートセンター	022-741-2880
	障害者相談支援事業所 サポートはぎ	022-302-7460
泉区	障害者相談支援事業所 ふらっと泉	022-771-2728
	障害者相談支援事業所 ソキウス	022-718-0768
	障害者相談支援事業所 ピース・スマイル	022-378-3630

相談先一覧

地域包括支援センター

青葉区

名称	主な担当区域 (学区)	電話番号
上杉	上杉山中	022-221-5569
国見	第一中	022-727-8923
木町通	第二中	022-216-3722
双葉ヶ丘	北仙台小	022-275-3881
葉山	三条中、 荒巻小	022-273-4910
台原	台原中	022-727-5360
花京院 (※)	五城中	022-716-5390
大沢広陵	大沢中、 広陵中	022-399-6154
あやし	広瀬中、 錦ヶ丘中	022-392-2230
国見ヶ丘	吉成中、 中山中	022-303-3805
南吉成	南吉成中、 折立中	022-719-5733
桜ヶ丘	桜丘中	022-303-5870
小松島 (※)	幸町中、 鶴谷中 (自由ヶ丘、 安養寺1丁目)	022-233-6954
五橋 (※)	五橋中	022-716-5460

宮城野区

名称	主な担当区域 (学区)	電話番号
岩切	岩切中	022-255-2524
東仙台	東仙台中	050-3317-7065
宮城野	原町小、 宮城野小、 東宮城野小 (卸町を除く)	022-355-2381
榴岡 (※)	榴岡小、 連坊小路小 (五橋担当圏域 を除く)等	022-297-5906
高砂	中野中、 高砂中(七北田 川左岸)	022-388-7828
福田町	田子中、 高砂中(七北田 川右岸)	022-388-6101
燕沢	西山中(鶴ヶ谷 担当圏域を除く)	022-388-3690
鶴ヶ谷	鶴谷中(小松島 担当圏域を除く)、 西山中(鶴ヶ谷1・ 6~8丁目、 鶴ヶ谷東2・4丁 目の一部)	022-388-3801
花京院 (※)	五城中	022-716-5390
小松島 (※)	幸町中、 鶴谷中 (自由ヶ丘、 安養寺1丁目)	022-233-6954

※五橋、花京院、小松島、榴岡地域包括支援センターは、複数の行政区を担当しているため重複して掲載

相談先一覧

地域包括支援センター

若林区

名称	主な担当区域 (学区)	電話番号
五橋 (※)	五橋中	022-716-5460
六郷	六郷中	022-289-2111
沖野	沖野中	022-294-0380
河原町	八軒中	022-262-1180
七郷	七郷中	022-290-6761
大和蒲町	蒲町中、 東宮城野小(卸町)	022-783-6656
遠見塚	南小泉中	022-781-3877
榴岡 (※)	榴岡小、 連坊小路小 (五橋担当圏域 を除く)等	022-297-5906

太白区

名称	主な担当区域 (学区)	電話番号
愛宕橋	愛宕中	022-215-8822
八木山	八木山中	022-229-0811
西多賀	西多賀中	022-307-3383
長町	長町中(富沢担 当圏域を除く)	022-304-2154
郡山	郡山中	022-748-0455
山田	山田中、 人来田中	022-307-4440
西中田	柳生中	022-741-5290
中田	中田中、 袋原中(東中田1 丁目の一部)	022-393-6533
東中田	袋原中 (中田担当圏域 を除く)	022-242-6351
富沢	富沢中、 長町中(長町南 3・4丁目)	022-398-5960
茂庭	茂庭台中、 生出中	022-281-4115
秋保	秋保中	022-399-2205

※五橋、花京院、小松島、榴岡地域包括支援センターは、複数の行政区を担当しているため重複して掲載

相談先一覧

地域包括支援センター

泉区

名称	主な担当区域 (学区)	電話番号
泉中央	七北田中	022-372-8079
将監	将監中、 将監東中（東北 自動車道東側）	022-772-5501
寺岡	寺岡中	022-378-8886
高森	高森中、 将監東中（将監 担当圏域を除 く）	022-341-3665
松森	鶴が丘中	022-772-6220
松陵	松陵中	022-343-9460
向陽台	向陽台中	022-343-1512
南光台	南光台中、 南光台東中	022-251-8850
八乙女	八乙女中	022-301-9811
虹の丘・ 加茂	加茂中	022-373-9333
長命ヶ丘	長命ヶ丘中	022-725-3068
根白石	根白石中、 館中、 住吉台中	022-376-8310
南中山	南中山中	022-343-5561



仙台市

仙台市居住支援ガイドブック
令和8年3月発行
仙台市居住支援協議会
(事務局：仙台市住宅政策課)