

Share House Guide Book

シェアハウス ガイドブック

あなたも、所有する空き家を
シェアハウスに活用してみませんか



空き家活用による
シェアハウス経営
〈手続き&留意点〉



いまどきの
シェア
ハウスって？



お役立ち情報



最新シェアハウス
事例ご紹介

1. 共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）について

シェアハウスの入居者と住宅セーフティネット	1
シェアハウスの運営管理の流れ	2
空き家を賃貸住宅やシェアハウスに活用することのメリット	3
空き家を未活用、シェアハウスとして活用の比較（ケーススタディ）	4

2. シェアハウスの運営管理の各段階での手続きと留意点

準備段階での留意点	5
入居者募集段階での留意点	9
契約段階での留意点	10
運営管理段階での留意点	13
退去段階での留意点	14

3. 住宅確保要配慮者を入居者とする場合の留意点

住宅確保要配慮者に係る概況	16
住宅確保要配慮者の入居に対する住宅所有者（家主）の意識	16
住宅セーフティネット法について	17
住宅確保要配慮者向けの住まいのポイント	19
住宅確保要配慮者の特徴と対応方法	20
住宅確保要配慮者の入居者に対する不安への対応策	21

4. 事例集

一般（社会人・学生）	22
外国人	24
高齢者・障害者	26
ひとり親世帯	28

5. お役立ち情報

シェアハウス経営を始めたい	30
住宅セーフティネット制度	30
入居支援	31
見守り等の生活支援や自立に向けた支援	32
公的な相談窓口	32
住宅確保要配慮者について知りたい	33
契約書式等	33
改正住宅セーフティネット法に関連する新制度について	34
入居者情報シート	36

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）について

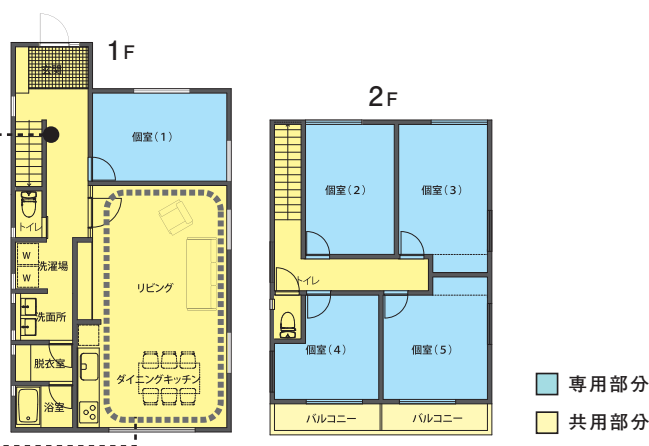
近年、一つの賃貸物件に親族ではない複数の者が共同で生活するいわゆる「シェアハウス」と呼ばれる共同居住型賃貸住宅が、若年単身世帯を中心に注目を集めています。シェアハウスは、賃貸住宅の一種ですが、一般の賃貸住宅とは異なり、リビング、台所、浴室、トイレ、洗面所等を他の入居者

と共用して、共用部分の利用方法や清掃・ゴミ出し等に関する生活ルールが設けられていることが多い点が特徴です。このガイドブックでは、空き家等をシェアハウスとして活用しようとお考えの住宅所有者等に対して、シェアハウスの運営管理等に関する情報提供を行うものです。

戸建てシェアハウスのイメージ

リビング、台所、浴室、トイレ等は共用ですが、手頃な賃料で一般の賃貸住宅では持てないような、広いリビング・キッチン等が充実していることが人気となっています。

この共有空間の利用を通じて、入居者間の交流・つながりが自然に生まれることもシェアハウスの人気の理由です。



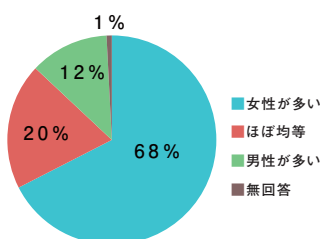
シェアハウスの入居者と住宅セーフティネット

シェアハウスの入居者は、20～30歳の社会人や学生が最も多くなっていますが、低額所得者、高齢者、障害者など住宅の確保に特に配慮を要する方々（「住宅確保要配慮者」といいます。）も想定されます。

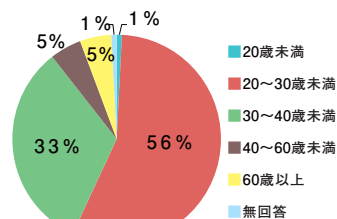
国においても、住宅確保要配慮者の入居を拒まないものとして登録される賃貸住宅について、その改修費等に対して一定の要件のもと支援を行う、新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。この制度においては、例えば一戸建住宅をシェアハウスに用途変更するために必要となる改修工事について、設計費も含めて補助の対象とすることが可能であり、これにより空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給が期待されています。

アンケート調査結果の傾向

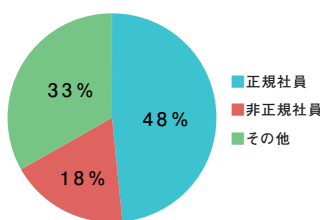
男女比



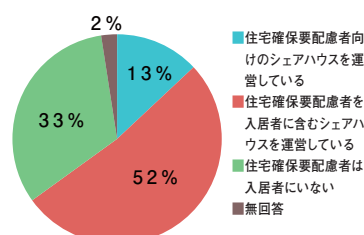
年齢層



入居時の就業形態

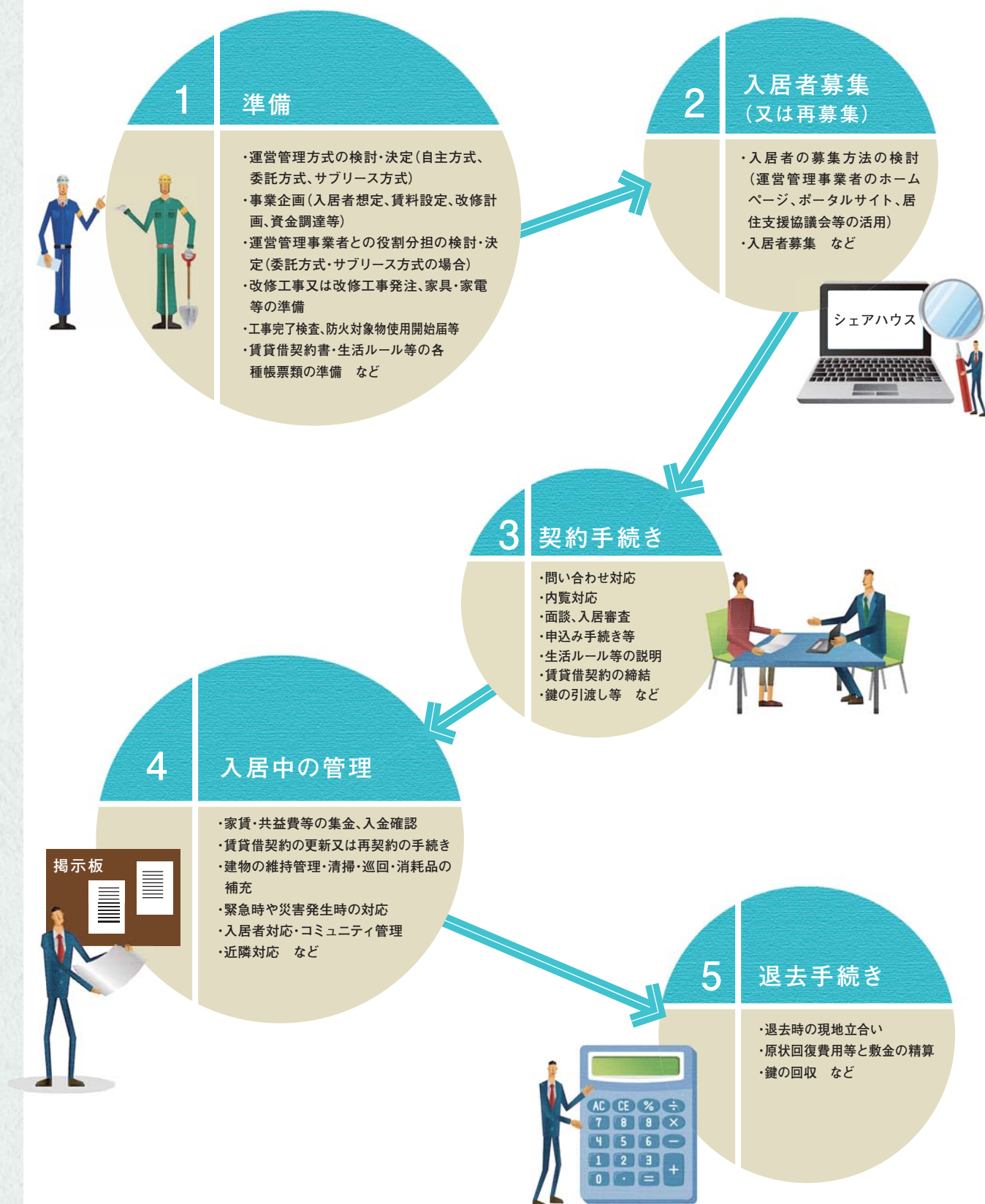


住宅確保要配慮者に関するシェアハウスの運営状況



（出典）入居時の就業形態：「H29シェアハウス入居者・入居経験者（回答数1,000名）に対するアンケート調査」、その他：「H29シェアハウス運営管理事業者（回答数123事業者）に対するアンケート調査」（本ガイドブックに掲載するグラフの出典は、特に説明がない場合は「H29シェアハウス運営管理事業者に対するアンケート調査」です）

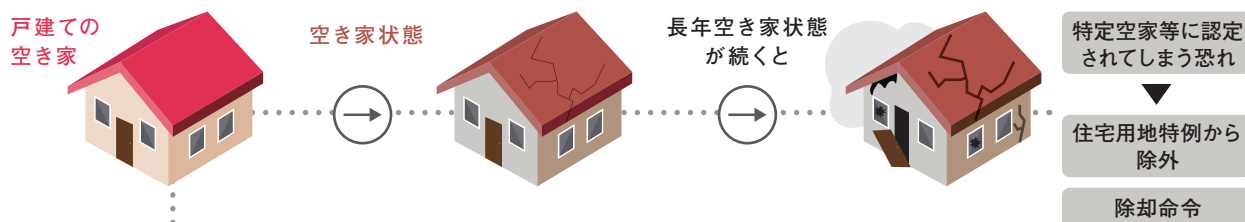
シェアハウスの運営管理の流れ



空き家を賃貸住宅やシェアハウスに活用することのメリット

空き家状態

住宅ストック総数約6,063万戸に対して、空き家の総数は約820万戸となっており、この10年間で1.24倍に増加しています（平成25年時点）。我が国の総世帯数も減少局面を迎える中、空き家については今後もさらなる増加が見込まれています。平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されましたが、同法の施行により、周辺に悪影響を及ぼす空き家については、市区町村長による助言・指導、勧告、命令、代執行が可能となりました。また、空き家の管理責任は所有者とされています。空き家を賃貸住宅として活用することで、建物維持管理の観点から住宅の不具合を早期に発見できる可能性や賃料収入等の経済的なメリットがあります。



空き家を賃貸住宅として活用

建物の長寿命化

経済的なメリット

空き家を賃貸住宅として活用することは、建物の長寿命化につながる（建物は使われることで長持ちする）可能性があること、将来的に自己用に使う可能性を残せること、さらには賃貸収入のほか相続税制上の優遇が受けられるなど経済的なメリットを享受できる可能性があります。



シェアハウスとして活用

《一般のシェアハウス》

複数人からの賃料収入

シェアハウスとして活用した場合、複数人からの賃料が得られるため、空室が出た場合に一人に1棟で貸す場合よりも賃料収入が安定する可能性があります。

《住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されたシェアハウス》

国の住宅セーフティネット制度に基づく支援

高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者専用の住宅として登録した場合、バリアフリー工事などの改修費補助や所得の低い入居者に対する家賃補助などの支援制度があります。（詳細は17頁参照）

我が国の総世帯数が減少していく一方で、65歳以上の単身世帯は今後10年間で100万世帯増加すると推計されるなど、住宅確保要配慮者である入居希望者の割合は、より一層高まっていくことを見据えた取組が必要です。

シェアハウス

一般のシェアハウス



住宅確保要配慮者向け住宅として登録されたシェアハウス

空き家を未活用、シェアハウスとして活用の比較（ケーススタディ）

シェアハウス経営の事業計画作成の際には、運営管理事業者のアドバイスを受け、慎重に作成することが重要です。

ケーススタディ

所有住宅をシェアハウスとして賃貸した場合

単位：万円

	項目	開業前	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
損益計算	収入											
	住宅賃料等		336	357	357	357	357	357	357	357	357	357
	駐車場使用料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	収益計		336	357	357	357	357	357	357	357	357	357
	支出											
	管理委託費等		126	129	129	129	129	129	129	129	129	129
	固定資産税・都市計画税		27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	減価償却費		62	62	62	62	62	56	39	39	39	39
	その他経費		10	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	借入金支払い利息		18	16	15	13	11	10	8	6	4	2
資金計算	費用計		243	245	244	242	240	233	214	212	210	208
	利益											
	税引前利益		93	112	113	115	117	124	143	145	147	149
	所得税・住民税		28	34	34	34	35	37	43	43	44	45
	税引後利益		65	78	79	80	82	87	100	101	103	104
	資金源泉											
	前期繰越金		0	75	161	247	332	417	499	576	652	728
	自己資金	270										
	借入金	600										
	税引後利益		65	78	79	80	82	87	100	101	103	104
資金計算	減価償却費		62	62	62	62	62	56	39	39	39	39
	資金源泉計	870	127	215	302	389	476	560	638	717	794	871
	資金使途											
	リノベーション費用等	870										
	借入金元金返済		52	54	56	57	59	61	62	64	66	68
	資金使途計	870	52	54	56	57	59	61	62	64	66	68
	当期余剰金		75	86	86	85	85	82	77	76	76	75
	次期繰越金		75	161	247	332	417	499	576	652	728	803
	借入金残高	600	548	494	438	381	322	261	199	135	68	0
	トータルキャッシュフロー	-870	-743	-603	-462	-319	-176	-32	107	248	390	533

そのまま所有し続けた場合

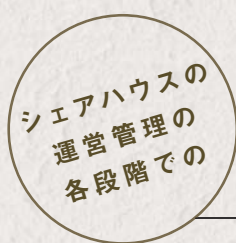
費用	固定資産税・都市計画税		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
トータルキャッシュフロー			-22	-43	-65	-87	-109	-130	-152	-174	-195	-217

所有住宅をシェアハウスとして賃貸した場合とそのまま所有し続けた場合の差（10年間合計）

750万円

設定条件	モデル住宅	・築30年の木造2階建て一戸建て住宅（敷地面積：130㎡、建物面積：100㎡） →改修後：シェアハウス（5部屋）
	初期支出 （リノベーション費用等）	・工事費：600万円（20万円／坪） ・家具・家電・備品等費用：100万円 ・その他費用：170万円（設計・企画料、損害保険料、開業費等） ※工事費（600万円）は金融機関からの借入、残り（270万円）は自己資金 金融機関からの借入条件：年金利3%、元利均等10年返済
	収入	・賃料：6万円／部屋・月 ・共益費：1万円／部屋・月 ※稼働率：1年目80%、2年目以降85%
	支出	・管理委託費：年額約78万円（月額賃料（満室）の21.6%） ・水道光熱費：共益費に同じ ・公租公課（固定資産税、都市計画税） ・その他経費：総収入の3%
	課税条件	・事業課税：課税所得金額330万円超～695万円以下の場合を想定

※上記は事業者に対するヒアリング調査等を基にケーススタディを行ったものであり、国土交通省が事業性を保証するものではありません。



手続きと留意点

ここでは、2頁で示したシェアハウスの運営管理の各段階での手続きと留意点について紹介します（空き家をシェアハウスとして活用する場合）。なお、シェアハウスの運営管理は一般的な賃貸住宅とは異なるノウハウを要するため、シェアハウスの運営管理事業者等の専門家に相談されることが有効です。



準備段階での留意点



シェアハウスの運営管理方式の概要

シェアハウスの運営管理には右の3つの方式が存在します。委託方式、サブリース方式では運営管理事業者が運営管理を行うため、住宅所有者（家主）の負担は軽減されと考えられます。

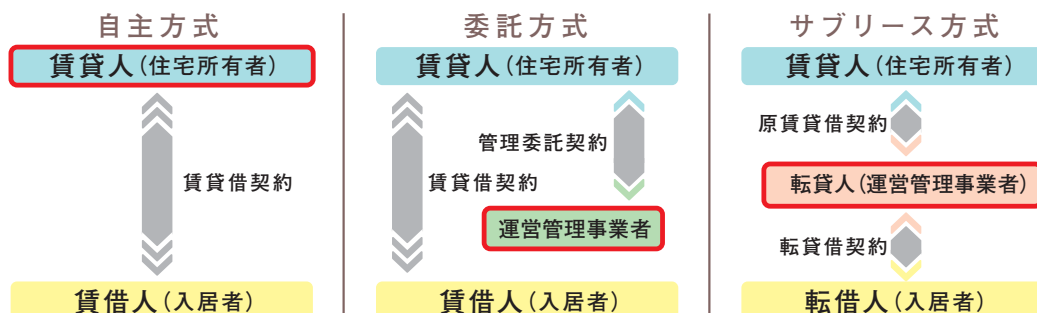
自主方式	住宅所有者が、入居者募集～入居者との賃貸借契約の締結～入居中の運営管理～退去手続きまで基本的に全て行う方式です。
委託方式	住宅所有者は入居者との賃貸借契約の締結などを行います。一部の運営管理業務を運営管理事業者に委託する方式です。
サブリース方式	住宅所有者は運営管理事業者に物件を賃貸し運営管理事業者が入居者に転貸する方式で、運営管理は全て運営管理事業者が行います。

運営管理方式の選択について

各運営管理方式の入居者との賃貸借契約の関係等

ここでは各方式の入居者との賃貸借契約の関係や運営管理の主体について例示します。

※赤枠は運営管理の主体



開業準備から退去手続きまでの住宅所有者と運営管理事業者との役割分担

3つの運営管理方式ごとの住宅所有者と運営管理事業者との役割分担は下の表のとおりですが、運営管理事業者との契約内容等によってケースバイケースですので、具体的には運営管理事業者と協議のうえ、取決めすることとなります。

段階	内容	自主方式	委託方式	サブリース方式
契約主体	入居者との契約当事者	住宅所有者	住宅所有者	運営管理事業者
空室リスク	空室リスクを負う者			
修繕義務	入居者に対する修繕義務を負う者			
準備	運営管理方式の検討・決定	住宅所有者	住宅所有者	住宅所有者
	事業企画（入居者想定、賃料設定、改修計画等）	住宅所有者 ※専門家などのコンサル ティングが可能	住宅所有者、 運営管理事業者	運営管理事業者 ※改修工事は住宅所有者 の承諾を要す
	運営管理事業者との役割分担の検討・決定	－	住宅所有者、運営管理事業者	住宅所有者、運営管理事業者
	改修工事等、家具・家電等の準備	住宅所有者 ※専門家などのコンサル ティングや施工業者等へ の外注が可能	住宅所有者又は運営管理事業者 ※運営管理委託契約の 契約内容等による	住宅所有者又は運営管理事業者 ※サブリース契約の 契約内容等による
	工事完了検査等		運営管理事業者 ※住宅所有者の意向を反映	運営管理事業者
	契約書・生活ルール等の 各種帳票類の準備			
入居者募集 （又は再募集）	入居者募集方法の検討	住宅所有者 ※専門家などのコンサル ティングが可能	運営管理事業者	運営管理事業者
	入居者募集	住宅所有者 ※募集サイト等の活用可能		
契約手続き	問合せ対応、内覧対応、面談・入居審査	住宅所有者	運営管理事業者	運営管理事業者
	入居申し込み・書類審査			
	生活ルール等の説明		住宅所有者 ※運営管理事業者が代行 する場合がある	
	賃貸借契約の締結			
	鍵の引渡し又は 暗証番号情報の提供			
入居中の 管理	家賃、共益費等の集金、入金確認	住宅所有者	住宅所有者又は 運営管理事業者 ※運営管理委託契約の 内容等による	運営管理事業者
	賃貸借契約の更新又は再契約の手続き		運営管理事業者 ※住宅所有者が対応を 要する場合がある	運営管理事業者 ※住宅所有者が対応を要 する場合がある
	建物の維持管理			
	緊急時や災害発生時の対応	住宅所有者 ※清掃業者等へ外注が可能	運営管理事業者	運営管理事業者
	清掃、巡回			
	消耗品等の補充	住宅所有者		
	入居者対応、コミュニティ管理			
	近隣住民等の対応			
退去手続き	退去時の現地立合い（残置物の有無や原状回復の範囲の確認等）	住宅所有者	運営管理事業者	運営管理事業者
	原状回復費用等と敷金の精算		住宅所有者 ※運営管理事業者が 代行する場合がある	
	鍵の回収又は暗証番号の設定変更			

※この表は一般社団法人日本シェアハウス協会及び一般社団法人日本シェアハウス連盟等に聞き取った情報等を元に、運営管理方式毎の住宅所有者と運営管理事業者の役割分担を例示したものです。

住宅所有者から見た運営管理方式別のメリット・デメリット

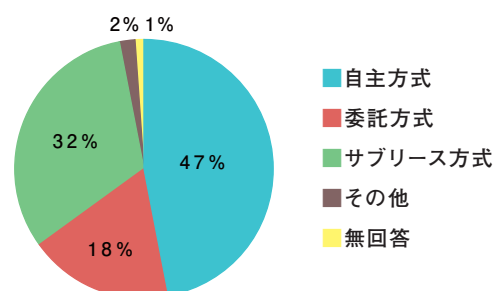
3つの運営管理方式（自主方式、委託方式、サブリース方式）について、住宅所有者から見たメリット・デメリットを整理しました。

	自主方式	委託方式	サブリース方式
メリット	・運営管理のコストを抑えることができます。 ・入居者と直接コミュニケーションをとることができます。	・運営管理の大部分を運営管理事業者が行うため、住宅所有者の負担が少なくなります。	・運営管理のほぼ全てを運営管理事業者が行うため、住宅所有者の負担が最も少なくなります。
デメリット	・運営管理の負担があります。 ・入居者とのトラブルが発生した場合に対応を求められます。 ・空室リスクを負います。	・運営管理事業者に管理委託費を支払う必要があります。 ・空室リスクを負います。	・他の方式と比較して、賃料収入が最も少なくなります。 ・契約内容によっては運営事業者からの契約解除や賃料減額が可能となることに留意する必要があります。

運営管理方式の実態

現在シェアハウス事業を行っている事業者（個人を含む）の運営管理方式は、住宅所有者が自ら管理するケースよりも、運営管理を委託しているケース（委託方式＋サブリース方式）が多い状況です。

シェアハウスの運営管理方式



運営管理方式の選択

空き家を活用したシェアハウスの運営管理方式の選択にあたっては、前述した開業準備から退去手続きまでに担う役割や住宅所有者のメリット・デメリット等を踏まえ、シェアハウスの運営管理事業者等の専門家と相談の上、総合的に判断することが望ましいと考えられます。

改修工事や手続きについて

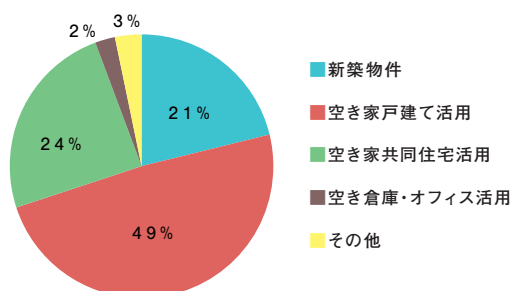
空家等の既存ストックをシェアハウスとして活用する場合には、寄宿舍への用途変更が必要です。その際、建築基準法への適合や建築確認、消防法等の関係法令への対応等が必要となる場合があるので、建築士、地方公共団体、管轄の消防署、シェアハウスの運営管理事業者、金融機関等の専門家と相談しながら進めることが望ましいと考えられます。

寄宿舍への用途変更により必要となる主な工事や手続き

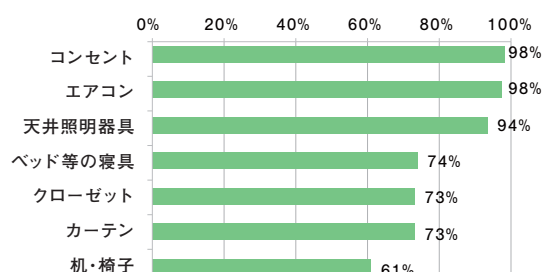
建築基準法関係の工事	非常用照明装置の設置 等
消防法関係の工事	一定規模以上の建物の場合、消火器の設置、火災警報器の設置 等 認知症高齢者グループホームや障害者グループホーム等に該当し、入居者の一定割合以上が中重度の介護を要する場合、スプリンクラーの設置 等
工事に伴う必要な手続き	工事完了届、防火対象物使用開始届 等

改修工事に際しては、共用部分として居住人数に応じた数の便所、浴室、洗面設備、洗濯室等を適切に設置すること、専用部分として一人当たりの居室面積が適切に設定されることが必要です。また、共用部分に予め用意する設備として冷蔵庫、洗濯機、テレビ等が考えられます。

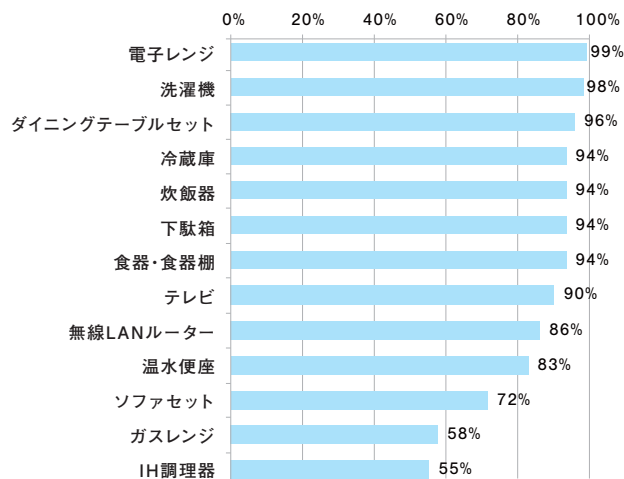
物件のストック形態



主な専用部分の設備



主な共用部分の設備



入居者募集段階での留意点



入居者の募集方法

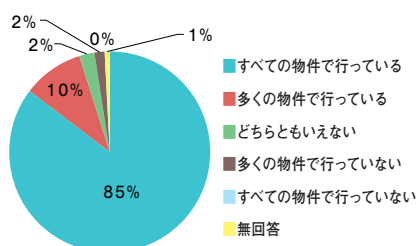
入居者の一般的な募集方法は、シェアハウス物件を取り扱う民間ポータルサイトへの物件の掲載や、運営管理事業者の自社ホームページへの掲載です。自主方式や委託方式とする場合は運営管理事業者へ相談することが有効です。

一般的な契約までの流れと留意点

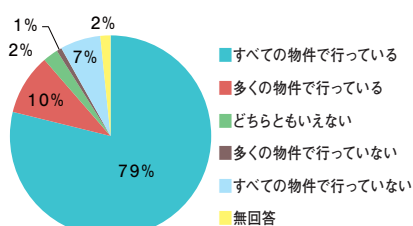


シェアハウスは共同生活であることから、入居希望者が他の入居者と協調して生活を送ることができるかについて確認することが重要です。問合せ時の対応や内覧対応は、入居希望者と接点を持つ機会となります。運営管理事業者の多くはこの内覧対応や面談等を通じて入居審査を実施しています。

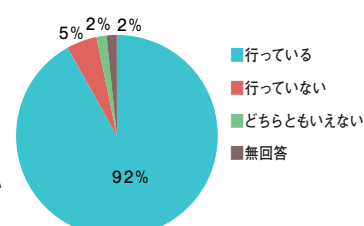
入居者との現地見学



入居にあたっての面接



本人確認



内覧や面談において、入居希望者の入居動機、他のシェアハウスへの入居経験の有無、職業や生活リズムなどについて確認を行うとともに、入居後の生活のイメージ、設定されている生活ルールなどについて具体的に説明し、このシェアハウスの特徴を伝えるなど、相互に理解を深めることが重要です。



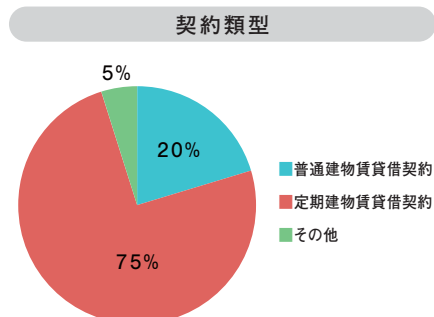
申込みに至った場合、契約に際して入居希望者に準備してもらう書類等を案内し、契約に備えます。入居希望者に準備してもらう書類としては、本人確認書類（免許証や保険証の写し、外国人の場合は在留カード等）、必要に応じて連帯保証人の同意書、所得証明などが考えられます。このとき、契約条件の事前説明や生活ルールの読み合わせを行うことも、トラブルの未然防止として有効と考えられます。

契約段階での留意点



契約類型

入居者との契約としては大きく分けて普通建物賃貸借契約（民法第601条）と定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）の二種類が考えられます。一般にシェアハウスの賃貸借契約では、定期建物賃貸借契約が用いられることが多くなっています。



普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の相違点

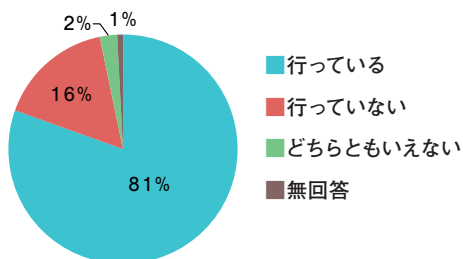
	普通建物 賃貸借契約	定期建物 賃貸借契約
契約方法	- 合意によって成立 ※実務上契約書が用いられる	- 公正証書等の書面による契約に限る - 契約書に契約の更新が無いことを明示したうえで、契約書とは別の書面であらかじめ説明しなければならない
更新の有無	正当事由がない限り更新される	- 期間が満了すれば必ず終了する ※再契約は可能
賃貸借期間	2000年3月1日より前の契約は20年まで - 同日以降の契約は制限なし	- 制限はない ※ただし、必ず期間を定めなければならない
1年未満の契約	- 期間の定めのない賃貸借契約とみなされ、当事者の一方からの解約申し入れにより、一定期間※の経過後に契約は終了する ※・借主からの解約申し入れ→3か月（民法617条第1項第2号） ・貸主からの解約申し入れ→正当事由があれば、6か月（借地借家法第27条、28条）	- 可能 - 期間を1年以上とした場合には、期間満了の1年前から6か月前までの間（通知期間）に借主に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知が必要
賃料増減額特約	賃料を増額しない特約は有効、減額しない特約は無効	賃料を増額しない特約、減額しない特約ともに有効
借主からの中途解約	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う	- 床面積が200㎡未満の居住用建物で転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情がある場合は特約が無くても解約可能 - 上記を借主に不利に変更する特約は無効

契約条件に関する留意点

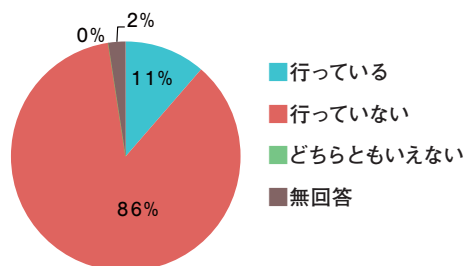
シェアハウス固有の取引慣習

家賃及び共益費以外の金銭(敷金・デポジット、礼金)の収受と連帯保証人又は保証会社の要否については、統一的な取扱いはなく、運営管理事業者又は物件毎に異なっている状況です。

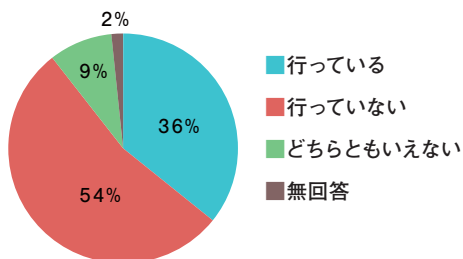
敷金・デポジットの徴収



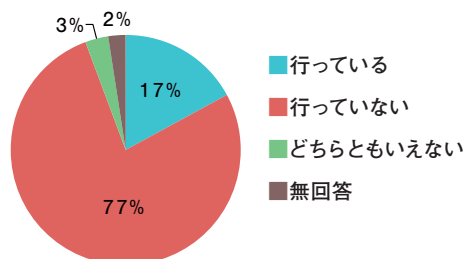
礼金の徴収



連帯保証人の確保



家賃債務保証会社の利用



なお、一般の民間賃貸住宅では管理費を収受しますが、シェアハウスでは共用部分の消耗品の購入・補充、共用部分・専用部分の水道光熱費等を共益費として包括することが一般的です。



原状回復

国土交通省では、賃貸住宅の退去時の原状回復について、原状回復に係る契約関係、費用負担等のルールを明確にして賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」を策定・公表しています。シェアハウスにおいても、契約時に原状回復に関する取扱いを規定することが、退去時の原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決の観点から有効です。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」では、シェアハウスの共用部分の原状回復のあり方については示していません。シェアハウスでは、共用部分を複数の入居者で共同利用することから、共用部分における入居者の故意又は過失等による損耗等の責任の所在を明確にすることが難しい場合があります。このため、こうしたトラブルの未然防止と円滑な解決の観点から、共用部分における入居者の故意又は過失等による損耗等の補修について、別途契約書で取決めをするなどの対応が考えられます。

生活ルールの設定

シェアハウスでは便所、浴室等を複数の入居者が共用する共同生活であることから、運営管理の適正化や入居者の安全・衛生を確保することを目的に入居中の生活ルールを設定することが重要です。設定する生活ルールの例としては、以下の項目が挙げられます。

	設定割合
 掃除対策	! ゴミ出しやゴミ出しの役割分担に関するルール ! 共用部分の清掃や清掃の役割分担に関するルール 98%
 騒音対策	! テレビの音量や電話での話し声など生活音への配慮に関するルール ! 共用部の利用時間など生活音への配慮に関するルール 92%
 秩序維持対策	! 共用部分の利用方法に関するルール ! 共用部分に私物の放置を禁止するルール 94% ! 共用部分の設備の占有時間に関するルール ! 私物の収納、保管に関するルール 94% ! 来客の訪問や宿泊に関するルール(可否、時間帯、追加料金等の設定) 95% ! ペットの飼育に関するルール 94%
 安全・衛生・防犯対策	! 玄関、エントランス、個室の施錠の徹底に関するルール 93% ! 喫煙の可否に関するルール 96% ! 石油ストーブ、アロマキャンドル等の火気の使用に関するルール 89% ! 火災等災害時の対応に関するルール(マニュアル作成や緊急連絡先) 68% ! インフルエンザ等の感染症発生時の対応ルール 36% ! 入居者の体調等が変化した場合のルール 27%
 その他	! 消耗品の購入、補充、管理に関するルール 97% ! 地域コミュニティへの配慮に関するルール 66%

(出典)「H29シェアハウス運営管理事業者に対するアンケート調査」

賃貸借契約書に追加した方が望ましい頭書及び特約例

入居者と取り交わす賃貸借契約書は、国土交通省が公表している「賃貸住宅標準契約書(改訂版)」又は「定期賃貸住宅標準契約書(改訂版)」のほか、各業界団体が公表している契約書を活用することが可能です。但し、シェアハウスが他の入居者と便所、浴室等を共用する共同生活であることに鑑み、追加した方が望ましいと考えられる特約等を例示しますので、ご活用ください。

頭書欄

- ・賃貸借の目的物
専用部分の表示、共用部分の表示

特約(乙:賃借人)

- ・生活ルールの遵守義務
乙は、本物件に居住するにあたり、別紙の生活ルールに掲げられた各事項を遵守しなければならない。
- ・入居者間トラブル
乙と他の入居者とのトラブルは、当事者間で解決するものとする。

運営管理段階での留意点



日常的な運営管理とトラブルへの対応



シェアハウスでは日常的に清掃、ゴミ出し、消耗品の管理、定期的な訪問、緊急時の対応といった運営管理が必要となります。運営管理の不徹底は入居者間又は入居者と住宅所有者・運営管理事業者とのトラブルの原因となる可能性がありますことから、生活ルールの設定や、住宅所有者・運営管理事業者と入居者の役割分担の設定、トラブルに備えた契約条件の設定等が重要です。



入居者間トラブルについては、まずは設定された生活ルール等に基づき当事者間で処理解決することとし、当事者間での解決が難しい場合は住宅所有者・運営管理事業者が処理解決にあたります。また、他の入居者に対する迷惑行為やルール違反をした場合、基本的には注意喚起や個別面談により解決するといった対応が考えられます。ただし、共同生活の秩序を著しく乱すようなケースで居住し続けることが困難と判断される場合には、契約条件に基づき、再契約しないなどの対応策が考えられます(定期建物賃貸借契約の場合)。

想定されるトラブルの未然防止・対応方策

トラブルの概要		トラブルの未然防止・対応方策	
区分	内容	契約締結の際の対応	その他
家賃滞納	—	・連帯保証人の確保 ・家賃債務保証会社の利用 ・生活保護受給者の場合は、住宅扶助費等の代理納付を条件付け	—
契約違反行為	無断転貸や民泊使用 友人等の同居 無許可のペット飼育	・定期建物賃貸借契約の活用 ・生活ルールの設定と事前説明の徹底 ・生活ルールの遵守に係る特約の設定	—
善管注意義務違反	たばこの不始末 こどもの落書き 水漏れの放置		共用部分：①清掃業者の利用、 ②清掃業者と入居者による清掃の併用、③入居者による清掃の選択 専用部分：入居者によるゴミ捨て場へのゴミ出しの徹底
迷惑行為	いたずら、騒音 禁止されている喫煙 無断の来客 共用部分の汚損 ゴミのため込み		—
クレーム	慰謝料・迷惑料の要求	・生活ルールの設定と事前説明の徹底 ・生活ルールの遵守に係る特約の設定	—
緊急対応	火災の発生 インフルエンザ等の流行 入居者の体調変化による緊急対応		避難経路の確認、通知徹底 緊急連絡先の設定 医療機関への早めの受診 医師の診断内容の報告 入居者情報シートの活用
死亡	残置物の処理 原状回復		緊急連絡先の設定 入居者情報シートの活用

退去段階での留意点



賃貸借契約終了による退去手続きの流れ

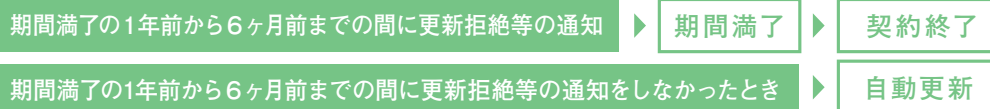
1. 賃貸借契約の終了（どのような場合に終了するか）

賃貸借契約の終了には、「賃貸借期間満了による終了」、「解約申入による終了」、「債務不履行による解除」及び「合意解除」があります。

賃貸借期間満了による終了

賃貸借契約の種類、契約期間により契約終了の手続きが異なります。

① 普通建物賃貸借契約の場合



※賃貸人から終了させる場合は正当事由が必要です

② 定期建物賃貸借契約の場合

イ. 契約期間1年未満の場合



ロ. 契約期間1年以上の場合



※双方が希望する場合は再契約することが可能です

解約申入による終了



※解約申入ができるのは、期間の定めのない賃貸借契約又は期間の定めのある賃貸借契約の場合で期間内解約条項を定めている場合です

※一定期間：賃貸人からの申入れ⇒6ヶ月以上／賃借人からの申入れ⇒原則3ヶ月

※賃貸人からの申入れの場合は正当事由が必要です

債務不履行による契約解除



合意解除

そのほか、賃貸借契約を解除できる場合の1つとして、当事者間で契約を解除することを合意をした場合（合意解除）があげられます。

賃貸借契約終了による退去手続きの流れ

2. 退去手続き

(1) 立ち合いによる残置物の確認及び原状回復

賃貸借契約が終了した際には、立ち合いによる残置物の確認、原状回復の内容を決定する必要があります。

残置物の確認

残置物が存在する場合は賃借人に残置物を速やかに撤去するよう求める必要があります。ただし、賃借人が速やかに撤去しない場合であっても賃貸人が賃借人の同意を得ずに撤去することは違法となる場合がありますので留意する必要があります。

原状回復の内容の決定

原状回復については、賃貸借契約で規定した原状回復の取扱いに従い、原状回復の範囲、負担割合、費用等を取り決めます。

(2) 退去手続き

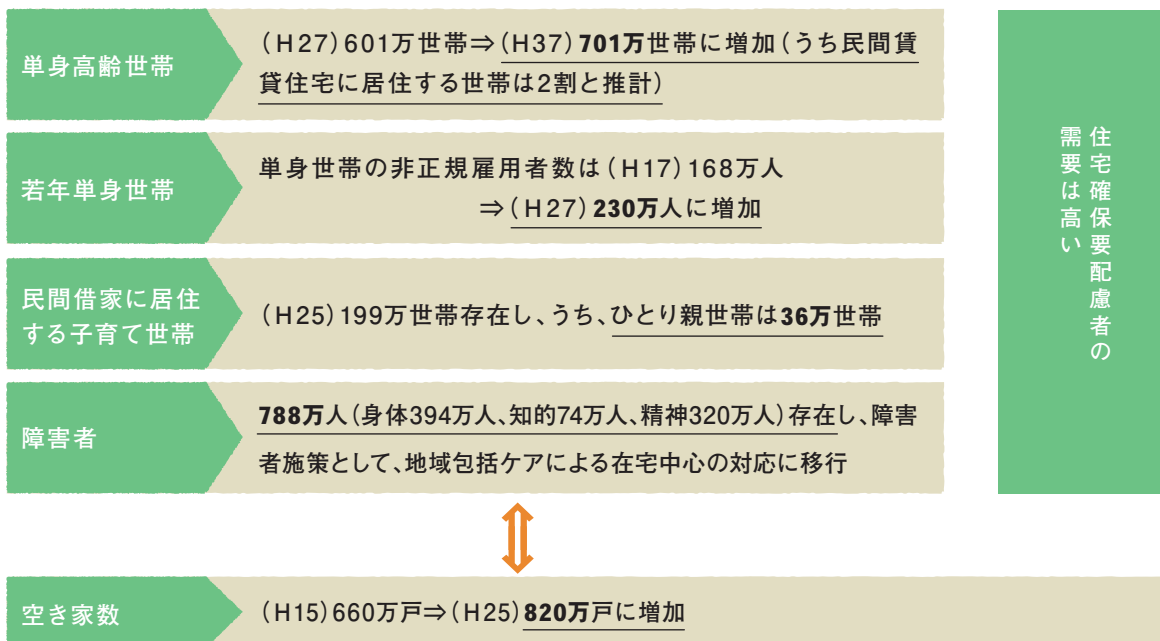
原状回復費用と敷金・デポジットの精算

鍵の回収

住宅確保要配慮者を入居者とする場合の留意点

住宅確保要配慮者の住まい～住まいを必要としている方がいます～

住宅確保要配慮者に係る概況



住宅確保要配慮者の入居に対する住宅所有者(家主)の意識

住宅確保要配慮者に対して、住宅所有者(家主)の一定割合は拒否感を有している状況です。



(出典)：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

新たな住宅セーフティネット制度の創設

そこで、需給のマッチングがなされるよう、新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

住宅所有者(家主)



安心して
賃貸できる



安心して
生活できる

住宅確保要配慮者



高齢者・低額所得者・子育て世帯・障害者等

住宅セーフティネット法について

住宅セーフティネット法の概要

平成29年4月26日に、「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の一部を改正する法律案」(改正住宅セーフティネット法)が公布されました。今回の改正では、今後増加が見込まれる高齢者世帯などの住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット機能の強化の必要性や、空き家の増加などの課題に対応するため、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度や登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする制度が創設されました。

新たな住宅セーフティネット制度の概要

登録制度の創設

登録制度とは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録するもの

登録住宅になると

- ①登録住宅の情報を都道府県が開示
- ②一定のバリアフリー工事等の改修費を国・地方公共団体が補助
- ③一定の家賃・家賃債務保証料を国・地方公共団体が補助

登録住宅となるには

- 所定の事項を都道府県等に登録(1戸単位で登録可)
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合が要件

住宅確保要配慮者の入居円滑化

居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動を支援するもの

居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定し、同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助を実施

家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、住宅金融支援機構(JHF)の保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証を実施

生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進

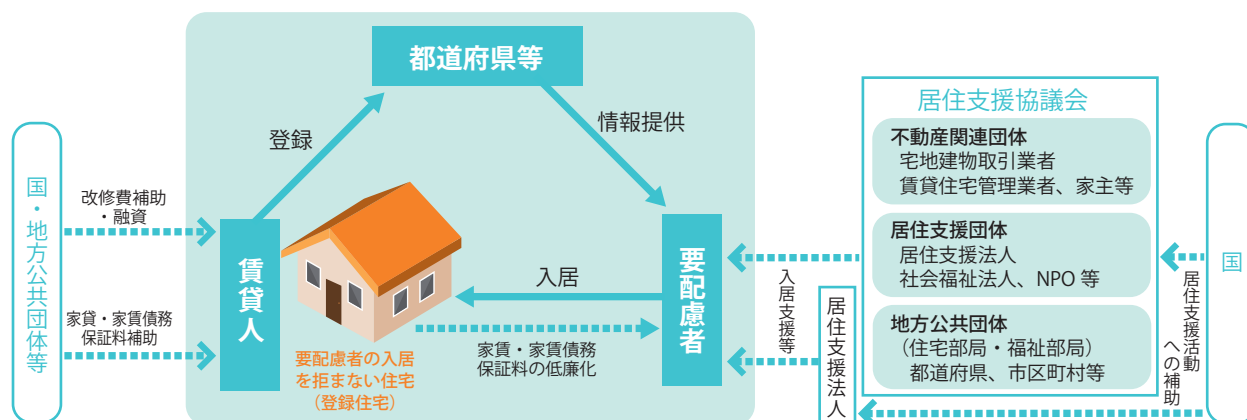
住宅セーフティネット制度の活用については居住支援協議会へ

登録住宅として住宅確保要配慮者を入居者として募集する場合の様々な相談や情報提供などについては、居住支援協議会にご相談下さい。

居住支援協議会は、全ての都道府県等に設立されています。(H29.7月末時点69ヶ所)

地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等の連携により、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、住宅相談や家賃債務保証サービスの紹介など民間賃貸住宅への入居支援や、見守りサービスの紹介など、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に係る活動を行っています。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



住宅セーフティネット法の登録基準

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、規模、構造、設備等について一定の基準に適合するシェアハウスを都道府県等に登録することで、広く入居者を募集したり、改修費の融資を受けることが可能です。さらに住宅確保要配慮者専用の住宅（専用住宅）とすることで、改修費の補助等の支援制度があります。シェアハウス（共同居住型賃貸住宅）の登録基準については右のとおりですが、地方公共団体で基準を強化・緩和している可能性がありますので、詳細については物件のある地方公共団体にお問い合わせください。

共同居住型賃貸住宅の登録基準

耐震性を有すること
住宅全体の床面積が15㎡×N+10㎡以上であること（N:居住人数、N≥2）
各専用部分の定員は1人（※）として、床面積が9㎡以上であること（収納設備の面積を含む） ※被災者、DV被害者等で緊急に住宅の確保が必要な者は、一時的に定員を超えて入居できる。
共用部分に、居間、食堂、台所、便所、洗面設備、洗濯室又は洗濯場、浴室又はシャワー室を設けること
入居者の定員の1/5に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備及び浴室又はシャワー室を設けること

※面積は壁芯

有料老人ホームに該当する場合の届出

専ら高齢者を入居させる場合（一部の居室を高齢者専用とする場合を含む）であって、「食事の提供」「介護」「掃除等の家事」「健康管理」のいずれかのサービスを提供する場合には有料老人ホームに該当するため、都道府県知事等への届出が必要です。なお、有料老人ホームに該当する登録住宅については、1室の面積が9㎡であっても、事業運営の透明性及び適切な運営体制が確保されていること等をもって、都道府県知事が適当と認める場合には、面積の基準に適合してなくても差し支えないものとして取扱うことを可能としていますので、詳細については物件のある都道府県にお問い合わせください。

住宅セーフティネット制度における改修工事への支援

専用住宅は、一定の改修工事について、国又は地方公共団体の補助を受けることが可能です。補助率や補助の対象となる工事については下記の通りですが、詳細については国土交通省、最寄りの地方公共団体又は独立行政法人住宅金融支援機構にお問い合わせください。

【補助率と限度額】

補助率		限度額（国費）
国による直接補助	国と地方公共団体による補助	・50万円/戸 ・共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを 含む場合にあっては、100万円/戸 ※シェアハウスの場合は1つの専用居室あたりの 限度額になります。
国1/3	国1/3+地方1/3	

【補助対象工事】※下記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も対象

共同居住型賃貸住宅に 用途変更するための改修工事	居住のために 最低限必要と認められた工事
例) ・非常用照明装置の設置工事 ・火災警報器の設置工事 ・スプリンクラーの設置工事 など	専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事を指します。
耐震改修工事	居住支援協議会等が必要と 認める改修工事
例) ・手すりの設置工事 ・段差解消工事 ・廊下や出入り口等の 拡張工事	例) ・入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事（車いす対応台所の設置等） ・安全性能の向上工事（転落防止措置、滑りにくい仕上げ材への変更、外部緊急通報装置の設置） ・ヒートショック対策工事（浴室、脱衣室、便所、寝室） ・防音性・遮音性の向上工事 ・防火・消火対策工事（自動火災報知機の設置、スプリンクラーの設置等） ・高齢者、障害者、子育て世帯等を支援する施設の整備 など
間取り変更工事	
バリアフリー改修工事	
例) ・手すりの設置工事 ・階段の改修工事 ・エレベーター設置工 事 など	

住宅確保要配慮者向けの住まいのポイント

住宅確保要配慮者といっても、低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親家庭、外国人など様々です。また、例えば、一口に高齢者といっても、それぞれの置かれている状況や本人の性格、将来の希望などによって必要な支援は様々です。そのすべてに家主が対応することはできません。

しかしながら、いくつかのポイントを押さえて関わることで、住宅確保要配慮者にとって暮らしやすい住まいとなり、また、家主にとっても、何かトラブルが起きても円滑に対応できるしくみをつくることができます。

3つのキーワード



知る ～入居者のことを理解する～

- ・住まいを提供する要配慮者は、どのような特性や配慮が必要ですか
- ・安心して生活をするために、どのような支援が必要ですか



- ・高齢に伴う疾患や障害の特性、外国人の生活習慣など、住まいを提供する要配慮者の特徴を知りましょう
- ・入居者情報シートなどを活用して、何かが起きた際の連絡先をあらかじめ把握しましょう
- ・要配慮者の入居の可否に迷ったら、ケアマネジャーなどの専門家と一緒に考えてみましょう



寄り添う ～気づくことができる環境をつくる～

- ・部屋に閉じこもりがちになるなど、何か不安や悩みを抱えている様子はありますか
- ・部屋の様子や身なりなど、今までの暮らしぶり比べて、何か変化はありませんか
- ・生活習慣などをめぐり、他の入居者や近隣の住民とトラブルを抱えていませんか



- ・清掃や巡回などの日常の運営管理の際に、定期的に入居者とコミュニケーションを図りましょう
- ・生活の中で困ったことや悩みがあるときに、管理者に相談できる体制を用意しましょう
- ・地域の人たちに、提供している住まいでどのような人が暮らしているのか知ってもらいましょう



つなぐ ～困ったときは専門機関に相談する～

- ・介護や就労など、入居者から住まい以外の相談があったときはどうしますか
- ・疾病など、緊急対応が必要になったときはどうしますか
- ・認知症が疑われるなど、今の住まいでの暮らしが難しくなりそうときはどうしますか



- ・対応できる専門機関に相談しましょう
- ・どこに相談したらよいかわからないときは、地域包括支援センターや福祉事務所など、包括的な相談窓口相談しましょう
- ・認知症が疑われるときは、早期に家族や地域包括支援センターに相談しましょう

▶ 相談先は「お役立ち情報」を参照

住宅確保要配慮者の特徴と対応方法

高齢者や障害者など、それぞれの住宅確保要配慮者についてどのような特性があるのか、どのような注意をすべきかを理解することで、安定した賃貸借関係を継続することが可能となります。

高齢者



- ・骨折や転倒は、高齢者が要介護状態になる主な原因の1つです。骨折や転倒をきっかけに身体を動かす機会が減り、足腰が衰えたり骨が脆くなることで、身体の機能が低下するおそれが高まります。手すりの設置や床面を滑りにくくするなどの転倒予防が大切です。
- ・認知症には、アルツハイマー型や脳血管性認知症など、様々な種類があります。その種類により症状は異なりますが、もの忘れは認知症の人に

代表的な症状です。初期の場合は、大事なことは紙に書き決まった場所に置いてあげることなどで、もの忘れを補うことができます。

- ・認知症は早期発見、早期治療が大切です。同じことを何度も質問する、些細なことで怒りっぽくなったなど、おかしいと感じたら、入居者の家族への連絡やお近くの地域包括支援センターなどにご相談下さい。

障害者



身体障害者

- ・肢体不自由のため歩行が不安定であったり、車いすを使用している場合には、手すりの設置や、段差をなくするなど障害の状態に応じたバリアフリー化が必要です。
- ・視覚障害の場合には、契約書など文字で書かれた内容は、読み上げたり点字化するなどにより、的確に伝える配慮が必要です。また、間取りや設備の位置など、見ることでしか伝わらない情報は、点字や言葉などで伝える配慮が必要です。
- ・聴覚障害の場合には、筆談や、光で来訪を伝えられるモニター付きインターホンを設置する等、視覚で知らせる工夫が必要です。

知的障害者

- ・読み書きや計算などの知的機能に困難があります。言葉をうまく使うことができなかったり、理解がゆっくりです。また、複雑な会話や抽象的なことを理解することが苦手です。
- ・あまりたくさんの言葉を使わずにゆっくりと話したり、文字にはルビを振るなどの配慮をすれば理解することができます。

発達障害者

- ・暮らしの中で、光や音、肌触りなど感覚面のつらさを感じたり、じっと話を聞くことやスムーズに話すこと、文字の読み書きなどがうまくできないことがあります。
- ・光や音などの刺激が少ないなど個々に合わせた落ち着ける環境づくりや、今できることから少しずつはじめることで、端的な説明、スケジュールの提示、マーカーや付箋を使うなどの工夫により、理解しやすくなります。

精神障害者

- ・うつ病やてんかんなど様々な疾患があります。気持ちが落ち込んで自信がなくなる、必要以上に不安になるなどのほか、体がだるくて疲れがとれない、息苦しいなど身体面の症状など、多様な症状があります。
- ・相手が伝えようとしていることを、時間をかけてじっくりと聞いてあげてください。相手の話に否定的な姿勢ではなく、相手の目をみてうなずいて話を聞くことで、落ち着いた気持ちでコミュニケーションできます。

子育て世帯



- ・子どものけが、転落事故のリスクを防ぐため、手すりの設置や床面を滑りにくくするなどの予防が大切です。
- ・子どもが一人で家にいる際の防犯対策に配慮する必要があります。
- ・子どもの走る音や話し声は騒音となりやすく、遮音性能の向上に留意する必要があります。

外国人



- ・外国人は通常の速度の日本語によるコミュニケーションが苦手な人もいます。平易な日本語でゆっくり、はっきりと話す必要があります。
- ・契約内容をよく理解できないことでトラブルになることもありますので、契約内容を丁寧に説明し理解してもらう必要があります。
- ・外国語で対応する場合には、通訳の同席や数字に関しては紙に書くなどにより、誤解が少なくなります。

住宅確保要配慮者の入居に対する不安への対応策

住宅所有者にできること

心配1

家賃の滞納が心配
保証人がいない

家賃債務保証

入居契約時に家主を通じて家賃債務保証制度を利用することで、家賃の滞納があった場合、家賃債務保証会社から家賃が支払われる制度です。利用には保証料(入居者負担)が必要です。

代理納付制度

生活保護受給者の家賃滞納等に関する情報提供に基づき、福祉事務所が必要と認める場合は、家賃(生活扶助費等)が福祉事務所から賃貸人に直接支払われる制度です。

入居者の申請により活用できる制度

低所得世帯、障害者世帯、高齢者世帯なら

生活福祉資金貸付制度: 賃貸契約時に必要な費用(敷金・礼金等)や生活再建に必要な費用の貸し付けを受けることができます。

離職者なら

住宅確保給付金: 入居者(65歳未満で離職等後2年以内)がハローワークへの求職の申込み等一定の要件を満たしている場合に、原則3か月(最長9か月)家賃を受給できます。

心配2

急病等の緊急時の
対応が大変そう

入居者情報シートで、かかりつけ医や介護サービスなど入居者が必要とする支援の内容をあらかじめ把握することで、緊急時に円滑な対応が可能となります。

シェアハウスにおける日常からの家主や入居者同士のコミュニティづくりによって、トラブルの未然防止や早期発見が可能となります。

心配3

不慮の事故で介護が必要になったり、
認知症になったら心配

シェアハウス内でホームヘルパーなどの外部の介護サービスの利用について、あらかじめルールづくりをすることで、一定の支援を要する状態でも継続して入居することが可能となります。

かかりつけ医や介護サービス事業所と、日頃から情報交換を行うなど協力を得られる関係づくりをすることで、認知症などの早期発見や緊急時の迅速な対応が可能となります。

通常の管理業務にあわせて、体調等の確認、声掛けを行い、困ったときに入居者が相談しやすい関係づくりをすることで、トラブルの未然防止や早期発見が可能となります。

入居者の申請により活用できる制度

- ・見守り(安否確認サービス): 自治体や民間事業者などにより、緊急通報による訪問やセンサーなどのIT機器による見守り、食事や新聞など宅配時における安否確認など、様々なサービスがあります。
- ・生活支援サービス: 介護保険の訪問介護や民間の家事代行サービス事業者などにより、掃除や買い物などの日常生活への支援が受けられます。
- ・日常生活自立支援事業: 入居者が判断能力があるうちに、福祉サービスの利用援助や日常的な金銭等の管理援助を内容とする契約を社会福祉協議会と締結し、支援を受けます。住宅所有者からの相談も可能です。

心配4

死亡時の
原状回復や
残置物処理が心配

葬儀・家財整理等サービス

入居者が生前に自分の死後の役所等の手続、家財整理、原状回復、葬儀等を民間業者に依頼するサービスです。

少額短期保険サービス

入居者が死亡した場合の役所等の手続、家財整理、原状回復、葬儀等に必要な費用を補償する少額短期保険で、大家さんが加入するものと、入居者が加入するものがあります。

特約の設定

入居者が死亡した場合の対応について特約の設定を検討することも対応になります(公序良俗に反する内容や消費者契約法に抵触する内容は無効となります)。



事例集



一般（社会人・学生）



入居者が一般（社会人・学生）である場合の事例

施設の概要

所在地	千葉県	築年数	昭和58年築
構造	木造	階数	2階
延床面積	約130㎡	戸数	6戸（女性専用）
個室面積	約10～13㎡	耐震性能	耐震補強工事を実施
家賃・共益費等	家賃：34,000～42,000円 共益費：12,000円	従前の用途	住宅
共用部分、付帯設備等の内容 （共用部分） ○リビング、大きなオープンキッチン、ダイニング、ビューティールーム、トイレ、バス・シャワー （付帯設備） ○テレビ、冷蔵庫、ドラム式洗濯機、その他多様な生活家電、美容家電、wi-fi等		配慮した設備等の内容 ○女性専用のシェアハウスということで、写真のような美しい内装、ビューティ家電、そして、6畳のスペースを確保したビューティールーム（セルフエステ空間）を整備。	

事業化に至る経緯

- 所有者から総合電機メーカーに所有する戸建て住宅の活用について相談があり、1) リフォームしての一棟貸し、2) シェアハウスとして活用などが考えられたが、一棟貸しの場合、入居の有無によって賃料収入がゼロか100%になることから、より賃料収入が安定するシェアハウスへの転用（寄宿舍に用途変更）を提案し、事業化に至った。

改修工事の概要

共用部

- 耐震補強工事
- キッチン、洗面所、トイレ、浴室等の水回り設備の入れ替え
- 階段の踏面を寄宿舍の基準に改善（段鼻を足した）

居室

- 部屋数を5部屋から7部屋に変更（間仕切り壁を増やす/新たに設けた間仕切り壁は遮音材を敷設）
- 7部屋にしたことで、一部採光面積が不足したため、開口部を改修（腰高窓を掃き出し窓に変更）
- 界壁について石膏ボードを2重に貼付

消防法対応

- 誘導灯、煙探知機、消火器の設置



キッチン



ダイニング



ビューティールーム



個室

生活ルール、付帯する支援やサービス

生活ルール	○清掃ルール、共用部の使用や騒音の配慮等に関するルール、禁止事項（火気の使用、喫煙、共用部の私物の放置等）、友人等の訪問・宿泊に関するルールを定めている。
共用部分の管理	○運営管理事業者が週1回、清掃を充実している。
巡回・見守りサービス等	○運営管理事業者による週1回の巡回。清掃と併せて実施し、自社スタッフが入居者と話す機会を設けることでトラブルの未然防止を図っている。
入居者同士の交流を図るための工夫	○不定期に入居者イベントを開催している。
居住者との連絡体制（個別相談等への対応）	○日常的な連絡方法としてメールを使用。メールによる個別相談も実施している。

入居者が一般（社会人・学生）である場合の留意点

シェアハウスの入居者は、20～30歳代の社会人や学生が多くを占めます。一般的なワンルームマンション等とは異なり、シェアハウスは複数の他人が共同で生活する賃貸住宅です。このため、入居者同士が最低限守らないといけない生活ルールを設定したり、入居者同士が交流する機会を設けたりすることで、トラブルの発生を低減させることができ、運営管理の効率化につながります。



入居者を知り、シェアハウスを知ってもらう

入居者を知る	シェアハウスは共同生活であることから、入居者が他の入居者と協調して生活することができるかについて、入居時の入居審査・面談時等で確認するため、入居者のことをよく知ることが重要です。一方、入居者も入居後の生活イメージや設定されている生活ルールについて知ることで、お互いに理解を深めることに努めましょう。
生活ルールの設定	シェアハウスは、他人同士の共同生活であることから、最低限の生活ルールを設定することにより、入居者同士が気持ちよく生活することができます。適切な生活ルールの設定は、トラブルの未然防止のほか、管理者側の運営管理の負担の低減につながります。



日常のコミュニケーションを大切にする

入居者とのコミュニケーションを大切に	共用部分の定期清掃や巡回の際に、入居者に積極的に声をかけて、日頃から入居者とコミュニケーションをとりましょう。
SNSを活用したコミュニティ管理	日頃から入居者とコミュニケーションをとることで、入居者が相談しやすい環境を作りましょう。管理者は、入居者への連絡事項や入居者の生活の様子を共有するため、FacebookやLINEなどのSNSを活用すると良いでしょう。



入居者同士をつなぐ

入居者同士がお互いを知る機会を作る	シェアハウスでは、開業当初に管理者側が入居者同士の交流イベントを企画・運営するケースも多いようです。また、日常的に入居者同士が食事をする機会を設けたり、季節の行事や趣味と一緒に楽しむ機会を設けることで、入居者同士が気づかいできる関係や気軽に相談できる関係を築くことができます。
交流スペースの確保	若年層や学生がシェアハウスを志向する理由として、「一人暮らしでは実現できないような広いリビングやキッチンのある部屋に比較的安い家賃で住めること」や「家に帰って話す相手がある安心感」などが挙げられます。魅力的な交流スペースづくりにより、入居者同士の日常的な交流機会を増やしシェアハウス内の人間関係を良好にして、入居者の満足度を高めます。

外国人



入居者が外国人である場合の事例

施設の概要

所在地	東京都	築年数	平成9年築
構造	木造	階数	2階
延床面	約140㎡	戸数	5部屋
個室面積	7～10㎡	耐震性能	新耐震基準
家賃・共益費等	家賃:75,000～85,000円 共益費:12,000円	従前の用途	住宅
共用部分、付帯設備等の内容 (共用部分) ○リビング、ダイニングキッチン、バスルーム、トイレ、ウッドデッキテラス等 (付帯設備) ○テレビ、冷蔵庫、無線LAN(Wi-fi)、洗濯機、エアコン等		外国人向けに配慮した設備等の内容 ○特になし	

事業化に至る経緯

- 家主から住戸活用の依頼を受けた。

改修工事の概要

- 専有面積拡張工事、採光窓拡張工事、内装装飾工事
- その他:水回りの改修、個室への鍵の設置



外観



共用部分



ウッドデッキテラス

生活ルール、付帯する支援やサービス

生活ルール	○キーブクリーン、騒音、禁止事項(夜間早朝等の入居者以外の方の訪問、長時間の共有設備の使用・専有、ペットの飼育、ハウスの許可なく共有物を専有部にて使用する事、喫煙及び火気使用、宗教やネットワークビジネスへの勧誘)などのルールを定めている。
共用部分の管理	○管理人が週2回、清掃を実施しているが、キーブクリーンを基本ルールに、各自のゴミは各自で処分することを促している。
巡回・見守りサービス等	○管理人が週2回、巡回サービスを実施している。
入居者同士の交流を図るための工夫	○ウェルカムパーティを開催しているほか、不定期にハウスパーティを開催している。
居住者との連絡体制 (個別相談等への対応)	○facebookの活用による情報共有を行っている。 ○facebookは入居者の人となり等の把握に役立っている。

入居者が外国人である場合の留意点

外国人の場合、文化、食生活、生活習慣、賃貸取引慣習などが日本と異なることも多いため、これらが原因でトラブルが発生する場合があります。まず、管理者側が入居者の生活習慣に違いがあることを知り、その上で日本の賃貸取引慣習や生活ルールについて丁寧に説明し理解を得ることが重要です。



日本と外国とで違いがある前提に立ち、賃貸借契約や生活ルールを丁寧に説明する

契約時の身元確認について	身元確認は「パスポート」及び「在留カード」により行います。運転免許証や学生証又は従業員証を所有している場合は提示してもらいましょう。そのほか、母国の両親や学校又は勤務先等の緊急時の連絡先を確保しておきましょう。
入居希望者の適性・相性の判断について	日本語や英語が話せるなど共通言語がある場合は、異なる生活習慣の外国人が混在することも可能ですが、共通言語がない場合は、お互いに十分なコミュニケーションがとれないことにより入居者同士のトラブルが発生する場合がありますため、共通言語がある外国人に入居してもらうことが望ましいようです。
賃貸借契約と生活ルールの丁寧な説明	契約時に、賃貸借契約や生活ルールを丁寧に説明し理解を得ることが非常に重要です。可能であれば、外国語で説明することや、必要に応じて通訳を介して説明しましょう。また、生活ルールはシェアハウス内に掲示するなどして、日常生活のなかで理解を深めてもらいましょう。 外国と日本との生活習慣や賃貸取引慣習の違いについては、下記のようなものが挙げられます。 ○生活習慣の違い 生活ゴミの分別ルールがある、夜間の騒音に留意する必要がある 排水管にゴミを流してはいけない、電化製品の使い方が異なる ○賃貸取引慣習の違い 敷金や礼金がある、無断転貸や無断同居が認められていない、無断DIYが認められていない、退去時に原状回復が必要
生活支援	来日して間もない外国人に対して、次のような生活支援を行っている事例もあります。 ○住民登録等の行政手続きのサポート ○銀行口座の開設のサポート ○ガスの開栓やインターネットの開設、電気水道等の公共料金の手続き ○地域の清掃事務所が公表している外国語表記の家庭ゴミ分別表を配布



日常のコミュニケーションを大切にする

入居者とのコミュニケーションを大切に	共用部分の定期清掃や巡回の際に、入居者に積極的に声をかけて、日頃から入居者とコミュニケーションをとりましょう。
相談相手になる	外国人は特別な支援がなくても生活することができますが、日本での生活に不安を抱えている場合もあることから、できる限り手を差し伸べて、必要に応じて相談相手となりましょう。



入居者同士をつなぐ・地域社会とつなぐ

入居者同士で相談し合える関係をつくる	入居者同士で相談し合える関係を築けるようフォローすることが重要です。特に日本人の入居者は、外国人の入居者にとって、日本の生活習慣やシェアハウスの生活ルールについて教えてくれる、相談に乗ってくれる存在になり得る場合があります。 ウェルカムパーティをはじめ、入居者同士の交流の場を企画・運営することで、お互いの理解が深まり、共助の関係を作ることができます。
挨拶ひとつで地域社会とつながる	近隣住民と外国人の入居者同士のトラブルとして、特に「騒音トラブル」と「ゴミ出しトラブル」が挙げられます。外国人の入居者には積極的に地域住民に挨拶することを働きかけましょう。顔の見える付き合いがトラブルを低減するカギとなります。

高齢者・障害者



入居者が高齢者である場合の事例

施設の概要

所在地	京都府	築年数	昭和39年築
構造	木造	階数	2階
延床面積	約130㎡	戸数	3部屋
個室面積	24.5㎡	耐震性能	耐震補強工事を実施
家賃・共益費等	家賃:46,000円 共益費15,000円~20,000円 その他:個室電気代	従前の用途	住宅
共用部分、付帯設備等の内容 ○風呂、トイレ、EV等		高齢者向けに配慮した設備等の内容 ○玄関、勝手口、階段、風呂への手すりの設置 ○風呂、洗面室の拡張 ○車椅子の入るEVの設置	

事業化に至る経緯

○2008年3月に研究会を発足以後、物件がオープンする2011年10月まで、研究会の開催、全国の高齢者施設の見学やセミナー・講演会を重ねてきた。2009年4月に運営母体となるNPO法人が認可されて、NPO法人の事業の一部として取り組む体制を整えた。

改修工事の概要

- 耐力壁の増設、架構の補強等耐震性の向上
- 個室3室と共用部の整備を実施



共用部分

生活ルール、付帯する支援やサービス

	高齢者
生活ルール	○深夜の騒音禁止に関するルールを定めている。
共用部分の管理	○共用部分の掃除は入居者で行っていたが、高齢化の影響により週1回、NPOで補助的な清掃を行っている。
巡回・見守りサービス等 入居者同士の交流を図るための工夫	○各自のホームヘルパーが定期的に訪問している。 ○月に2回の食事会、月に1回の漢字サークルを開催している。
居住者との連絡体制 (個別相談等への対応)	○入居者の困りごとへの個別相談 ○月に1回NPO理事5名による運営会議
福祉・医療機関等との連携	○地域包括支援センターのケアマネジャー、京都福祉サービス協会東山事務所、病院との連携

入居者が障害者である場合の事例

精神障害の方の自立を目指した取組(岡山県)

高齢や障害があっても、誰もが自立して自分らしく暮らせるよう、家主が地域住民をはじめ、医療や福祉の専門機関と連携しながら、住まいを提供する取組があります。

ここでは、長年入院していた精神障害の方向けのシェアハウスが提供されており、病院スタッフをはじめ、保健所や地域の方の支援を受けながら、自立して暮らすことを目指して生活しています。

生活ルール、付帯する支援やサービス

	障害者
生活ルール	○ゴミ出しや掃除、夜間の騒音など一般的なルールのほか、医師やホームヘルパーによる支援を受けること及び体調変化など必要な場合には居室に入室することや、トラブルになりやすい事項(新聞や宗教などの勧誘や入居者間の金銭貸借など)について、「入居時のお約束」として文書で説明している。
共用部分の管理	○共有部分の管理は運営事業者や支援者が実施しているが、各自のごみは各自で処理することが基本である。
巡回・見守りサービス等 入居者同士の交流を図るための工夫	○日中は病院のスタッフ等が滞在して見守りなどの支援を行うほか、相談支援事業所の職員が定期的に訪問し心身の状況を把握している。 ○利用者ごとに、必要に応じてホームヘルパーなどが生活支援を行っている。
居住者との連絡体制 (個別相談等への対応)	○食事やレクリエーションの時に、入居のルールや、お互いに迷惑なことについて支援者を交えて確認し、相互理解を深めている。 ○シェアハウスの庭を活用するなどにより、入居者と地域の人たちが談話して、交流を図っている。
福祉・医療機関等との連携	○困りごとや健康状態の変化など、何かあれば、まずはかかりつけの病院へ連絡をすることとしている。 ○入居中の生活は、かかりつけの病院及び相談支援事業者が支援している。 ○近隣の方の理解もあり、縁側でお話をするなど、地域住民とのコミュニティ・連携が図られている。

入居者が高齢者・障害者である場合の留意点

高齢者は、加齢に伴い様々な変化が生じてきます。また、障害者は障害の種類により様々な特性があります。運営管理者が、すべての身体的なケアや生活の支援を行うものではありません。しかし、高齢に伴う疾患や障害の特性の基礎知識があれば、スムーズにコミュニケーションがとれたり、「こまったな」と思う行動の原因が理解できます。

また、相談できる機関を把握しておくことで、トラブルがおきても速やかに初期対応を行うことができます。



入居者のことや支えるしくみを知る

はじめるまえに	高齢者や障害者への住まいを提供する前に、まず、高齢者に多い疾患や障害者の特性、どのような社会保障があるのか調べてみましょう。 [知っておきたい] 高齢者に多い疾患、認知症の症状、障害の特性、介護保険、障害福祉サービスなど（お役立ち情報参照）
入居にあたって	連帯保証人や緊急連絡先など、一般的に確認している情報に加えて、利用している介護保険サービスやかかりつけ医などを把握しましょう。（入居者情報シート参照） 入居して暮らし続けることができる健康状態なのか判断に迷ったら、ケアマネジャーなどの専門家に相談しましょう。 [相談できる専門家] 主治医、かかりつけ医、地域包括支援センターのケアマネジャー、基幹相談支援センターの相談支援専門員など（連絡先はお役立ち情報参照）



変化に気づける環境をつくる

日常の運営管理の機会を活かす	共用部分の定期清掃や巡回など、日常の運営管理の際に、入居者と会話をかわすことで、困りごとや、他の入居者の変化（怒りっぽくなった、部屋に閉じこもりがちになったなど）がないか聞いてみましょう。
入居者同士がお互いを 知る場面をつくる	入居者同士が食事をする機会を定期的に設けたり、季節の行事や趣味を一緒に楽しむ機会などを設けることで、自然と相互に見守る雰囲気をつくりましょう。
地域の人たちと交流できる 場面をつくる	高齢者や障害者が集団で生活することに、不安を感じる近隣の人たちもいます。地域の人を招いて行事を開いたり、地域の行事に参加することで、そこでどのような人が暮らしているのかについて理解が生まれ、入居者も地域の人もお互いに安心して暮らすことができます。 入居者について、いつもと違う様子や何か困ったことがあれば、まず、運営管理者に連絡してもらいましょう。



困ったときは専門機関に相談する

気がかりなことや不安なことは 家族に相談する	認知症が疑われるなど健康状態の変化によって、住み続けることに不安が生じたときは、まず家族に相談しましょう。
緊急時にはすぐに専門機関に つなぐ	緊急対応が必要なときや、運営管理者では対応が難しいことがあったときは、把握している専門機関にすぐに連絡し、対応方法を相談しましょう。

ひとり親世帯



入居者がひとり親世帯である場合のシェアハウスの事例

施設の概要

所在地	東京都	築年数	平成29年築
構造	木造	階数	2階
延床面積	約145㎡	戸数	12部屋
個室面積	7.24㎡	耐震性能	新耐震基準
家賃・共益費等	家賃:53,000円 共益費:15,000円(水道光熱費、Wi-fi 利用料、毎月のお米支給、生活就労相談込み)	従前の用途	—
共用部分、付帯設備等の内容 ○キッチン、シャワー、独立洗面台、トイレ、洗濯機、乾燥機、炊飯器		ひとり親世帯向けに配慮した設備等の内容 ○階段やベランダなどに転落防止の柵を設置	

事業化に至る経緯

- シングルママ支援のNPO法人と、女性向けシェアハウスの運営管理者が協働し、母子家庭支援に特化したシェアハウスを運営している。



外観



専用部分



共用部分



共用部分

生活ルール、付帯する支援やサービス

生活ルール	○完全禁煙、火気厳禁、男性の立入禁止、深夜の生活音への気遣い、備品譲り合いのご協力など日常生活に関するルールを定めている。
共用部分の管理	○清掃スタッフによる定期的な清掃巡回を行っている。
巡回・見守りサービス等	○NPO法人が生活支援、地域オリエンテーション、就労支援、相談など、オーダーメイドの支援を行っている。
入居者同士の交流を図るための工夫	○NPO法人が親子イベントや交流会を開催している。
居住者との連絡体制 (個別相談等への対応)	○個別相談 ○メールによる日常的な連絡
福祉・医療機関等との連携	○行政、地元NPO、専門家(弁護士、会計士、ファイナンシャルプランナー)と連携している。

入居者がひとり親世帯である場合の留意点

ひとり親世帯は、単身者と比較して家族がいる分、小さなトラブルが発生しやすいという特徴があります。親と子どもの双方にちょっとした気配りを行うことで、安全・安心な住居を提供することができます。ひとり親世帯への配慮、安全性の確保の観点から、ひとり親向けシェアハウスであることを明示しないといった選択肢もあります。



入居者のことや支える仕組みを知る

入居にあたって	親の置かれている状況を把握する（現在の収入、DV被害の有無等）とともに、子どもの年齢や健康状態などを入居前の面談でしっかりと把握しましょう。また、親の両親や兄弟等の親族、友達、通院している病院など、何かあった時にお願いできる人・機関を把握しておきましょう。（入居者情報シート参照）
子どもに配慮した設備の工夫	子どもの安全性を確保するために、階段やベランダに転落防止の設備を取り付けましょう。また、子どもがいるため、冷蔵庫や洗濯機も大きめのものを用意したり、数を多く用意するのも良いでしょう。
ルールづくり （生活しやすい環境づくり）	同じひとり親世帯でも親の職業や勤務時間の違いから生活のリズムは異なるため、入居者間の状況に応じて生活ルールを設定しましょう。子どもを預け合う場合には、責任の範囲と所在を定めることで、何かあった際のトラブルを未然に防止しましょう。



日常のコミュニケーションを大切にする

日常の運営管理の機会を活かす	共用部分の定期清掃や巡回など、日常の運営管理の際に、入居者と会話をかわすことで、困りごとがないか聞いてみましょう。また、気軽に相談に乗れるよう、FacebookやLINEといったSNSを活用するのも良いでしょう。
入居者同士で支え合える 関係をつくる	ひとり親世帯が入居するシェアハウスでは、入居者同士による子どもの見守りや家事の分担などが行われている事例もあります。入居者同士で支え合える関係や気軽に相談し合える関係を築くことが重要です。



困ったときは専門機関に相談する

いつでも相談できる 専門機関等の確保	ひとり親世帯の抱える問題は以下のように多岐にわたります。 ・自立支援（ファイナンシャルプランナー、税理士等による支援） ・就労支援（ハローワーク等による支援） ・生活支援（チャイルドシッター、ベビーシッター等の活用） ・DV被害ケア（カウンセラー、弁護士等による支援） ・子どもの成長後の居住先の確保（行政窓口等による支援） まずは、市町村のひとり親支援の相談窓口や、多くの窓口をつなぐコーディネーターとして、ひとり親世帯への支援を行うNPO法人等に相談しましょう。
地域社会との接続	ひとり親世帯は見知らぬ土地に転居してくることも考えられます。そのため、入居時に地域の行政窓口や、母親を支援するNPO法人などの情報を紹介しましょう。



お役立ち情報

シェアハウス経営を始めたい

■経営や管理に関する相談：民間団体

シェアハウスをこれから始める場合や経営・管理など、全般的なご相談についてお問い合わせ下さい。

(シェアハウス経営に関する相談先)

- ▶一般社団法人日本シェアハウス協会HP
<http://japan-sharehouse.org/>
- ▶一般社団法人日本シェアハウス連盟HP
<http://japansharehouse.sakura.ne.jp/cms/>

(賃貸住宅経営に関する相談先)

- ▶公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会HP
<https://www.chintai.or.jp/>

(賃貸住宅の管理に関する相談先)

- ▶公益財団法人日本賃貸住宅管理協会HP
<http://www.jpm.jp/>
- ▶一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会HP
<http://www.chinkan.jp/>

住宅セーフティネット制度

■住宅セーフティネット制度活用Q&A集：国土交通省

住宅確保要配慮者の受け入れにあたってのポイント等をQ&A形式で紹介しています。

- ▶国土交通省HP(民間賃貸住宅)
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html

■制度全般：国土交通省・都道府県・政令市・中核市、居住支援協議会

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録した場合には、登録住宅の改修への支援、低額所得者が入居する場合の家賃低廉化や家賃債務保証料低廉化への補助などを受けられる場合があります。

- ▶詳しくは国土交通省・都道府県・政令市・中核市又は全国の居住支援協議会にお問い合わせ下さい。
(国土交通省HP(居住支援協議会一覧)) <http://www.mlit.go.jp/common/001188579.pdf>

■改修費融資：住宅金融支援機構(JHF)

登録住宅の改修に要する費用について、住宅金融支援機構から融資を行うことが可能です。

- ▶住宅金融支援機構HP
<http://www.jhf.go.jp/>

入居支援

■家賃債務保証：民間団体及び高齢者住宅財団

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度です。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替えます。

- ▶公益財団法人日本賃貸住宅管理協会HP(家賃債務保証事業者協議会加盟会社一覧)

<http://www.jpm.jp/hoshou/council/member.php>

- ▶一般社団法人全国賃貸保証業協会HP(正会員一覧)

<http://jpg.or.jp/member02.html>

- ▶一般社団法人賃貸保証機構HP(会員企業)

<http://www.lgo.or.jp/company.html>

- ▶一般財団法人高齢者住宅財団HP

http://www.koujuuzai.or.jp/service/rent_guarantees/

■少額短期保険：民間団体

入居者の死亡に伴う損害(家賃保証、原状回復費用など)への保険が提供されています。

- ▶一般社団法人日本少額短期保険協会HP

<http://www.shougakutanki.jp/general/about/membership.html>

■住宅確保給付金：都道府県の福祉部局

就労能力及び就労意欲のある離職者のうち、住宅を失った又は失うおそれのある者を対象として、生活困窮者自立相談支援機関による就労支援等を実施し、住宅確保(住宅喪失の予防)と再就職の支援を目的とした制度です。

支援要件に該当する方は、原則3ヶ月賃貸住宅の家賃額(限度額あり)が支給されます。

(一定要件を満たせば、最大9ヶ月受給可能)

- ▶詳しくは、市区町村の福祉部局又は福祉事務所にお問い合わせ下さい。

■生活福祉資金貸付：都道府県の社会福祉協議会

低所得世帯、障害者世帯、高齢者世帯に対して、資金の貸付と必要な相談支援を行っています。([福祉資金(転宅費)]において、敷金・礼金・更新料等の費用を貸付対象としています。)

また、失業等により日常生活全般に困難を抱えた世帯の生活の建て直しのために、継続的な相談支援と生活費及び一時的な資金の貸付を行う「総合支援資金」があり、必要に応じて住宅入居費(敷金、礼金等)の貸付を行っています。

- ▶全国の社会福祉協議会(全国社会福祉協議会HP)

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

■生活保護・代理納付：市町村の福祉事務所

資産・能力等あらゆるものを活用してもなお生活に困窮している全ての国民に対して、その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の生活を保証すると共に、自立の助長を図ることを目的とした制度です。国の定めた最低限生活基準と収入を比較して、収入が最低限基準に満たない場合に保護が適用されます。保護の種類には、生活扶助、住宅扶助、医療扶助、介護扶助、葬祭扶助等があります。

また、福祉事務所の判断により、生活保護受給者の家賃(住宅扶助)を役所から家主に直接支払う「代理納付制度」が活用できます。

- ▶全国の福祉事務所(厚生労働省HP)

http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/fukusijimusyo/fukusijimusyo-ichiran.html

見守り等の生活支援や自立に向けた支援

■市区町村の見守りサービス：市区町村の福祉部局

ひとり暮らしの高齢者や障がい者等を対象として、緊急通報機器の貸し出しや配食サービスを実施しています。各市町村によって制度内容、対象となる方、利用料金等が異なります。

▶詳しくは、市区町村の福祉部局にお問い合わせ下さい。

■福祉サービス利用支援事業（日常生活自立支援事業）：都道府県の社会福祉協議会

軽度の認知症状のある高齢の方、知的障害・精神障害のある方のために福祉サービスの利用支援と日常的な金銭管理・書類等の預りサービスを行います。

▶全国の社会福祉協議会（全国社会福祉協議会HP）

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

■成年後見制度利用支援事業：市区町村の福祉部局

認知症など判断能力の低下した際に、福祉サービスの提供など必要な契約ができるように対応するため、成年後見制度を利用する場合にその費用について補助が受けられます。

▶詳しくは、市区町村の福祉部局にお問い合わせ下さい。

■生活困窮者の自立に向けた支援

福祉事務所を設置する市区町村が実施主体となって、地域の支援体制を構築し、自立相談支援事業、住居確保給付金の支給、就労準備支援事業、一時生活支援事業、家計相談支援事業、学習支援事業その他生活困窮者の自立に向けた支援を行います。

▶詳しくは、市区町村の福祉部局にお問い合わせ下さい。

公的な相談窓口

■高齢者福祉の総合的な相談：市区町村の地域包括支援センター

高齢者福祉に関する総合的な相談や支援を実施している地域の中核機関です。

地域包括支援センターは、各市区町村が設置しており、介護・福祉・医療などに関するさまざまな相談を受け付け、支援を行います。ご本人や家族だけでなく、地域の方も利用できます。

▶全国の地域包括支援センター（厚生労働省HP）

http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiiki-houkatsu/

■障害者福祉の総合的な相談：市区町村の基幹相談支援センター又は障害者相談支援事業所

障害のある方（身体障害・知的障害・精神障害）やその家族に対する地域の相談支援の拠点として、総合的・専門的な相談支援を行うとともに、地域生活を支えるための体制整備に係るコーディネートや成年後見制度利用支援事業などを行います。

▶詳しくは、市区町村の障害福祉部局にお問い合わせ下さい。

■精神障害者に関する相談：都道府県及び指定都市の精神保健福祉センター

心の健康相談から、精神医療に係わる相談、社会復帰相談をはじめ、アルコール、薬物、思春期、認知症など、精神保健福祉全般の相談を実施しています。

精神保健福祉センターは、精神保健の向上及び精神障害者の福祉の増進を図るための機関で、精神保健福祉法によって、各都道府県及び政令指定都市に設置されています。

- ▶ 全国の子精神保健福祉センター（厚生労働省HP）
<http://www.mhlw.go.jp/kokoro/support/mhcenter.html>

■ひとり親家庭に関する相談：都道府県及び指定都市の母子家庭等就業・自立支援センター
母子家庭の母等に対して、就業相談から就業支援講習会の実施、就業情報の提供等一貫した就業支援サービスの提供や、弁護士等による専門的な相談を行っています。

- ▶ 全国の母子家庭等就業・自立支援センター事業実施場所（厚生労働省HP）
<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000062967.html>

住宅確保要配慮者について知りたい

■住宅確保要配慮者各種：家主さん向けのガイドブック

高齢者、障害者、生活保護受給者など住宅確保配慮者ごとに、住宅確保要配慮者が入居する場合の配慮事項や活用できる制度などについて紹介しています。

- ▶ 各ガイドブック（公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会HP）
<https://www.chintai.or.jp/contents/guidebook.html>

■認知症について：認知症の基礎～正しい理解のために～

認知症の種類や症状、認知症の人に対する対応の基本などについて紹介しています。

もっと詳しく知りたい方は、「認知症サポーター養成講座」を受講してみませんか。

認知症サポーター養成講座は、認知症とはどのようなものかや認知症の方に接する時の心構えなど、認知症に対する正しい理解と知識を持つための60分程度の講座です。地域住民、金融機関や商店の従業員、小、中、高等学校の生徒など様々な方が受講しています。（お問い合わせは市町村の認知症対策窓口）

- ▶ 認知症の基礎～正しい理解のために～（厚生労働省HP）
<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000139666.html>
- ▶ 認知症サポーター養成講座（全国キャラバン・メイト連絡協議会HP）
<http://www.caravanmate.com/>

■こころの病気について：みんなのメンタルヘルス

こころの健康や病気とはどのようなものか、また支援や相談先などについて紹介しています。

- ▶ みんなのメンタルヘルス（厚生労働省HP）
<https://info.ninchisho.net/>

■外国人について：不動産事業者のための国際対応実務マニュアル

外国人が入居する場合の賃貸契約の流れや留意事項、参考資料などについて紹介しています。

- ▶ 不動産事業者のための国際対応実務マニュアル（国土交通省HP）
<http://www.mlit.go.jp/common/001197093.pdf>

契約書式等

■契約書式例やガイドブックなど：国土交通省

民間賃貸住宅をめぐる紛争の未然防止として、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や「賃貸住宅標準契約書」など民間賃貸住宅に係る留意点等を掲載しています。

- ▶ 国土交通省 HP（民間賃貸住宅）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html

改正住宅セーフティネット法に関連する新制度について

①登録住宅の改修への補助

登録住宅の一定の改修工事について、国・地方公共団体が補助

1) 補助対象工事と補助率等

補助対象工事
○ 共同居住用住宅に用途変更するための改修工事 ○ 間取り変更工事 ○ 耐震改修工事 ○ バリアフリー改修工事 ○ 居住のために最低限必要と認められた工事 ○ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事
※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も対象

補助率と限度額	
【補助率】	
国による直接補助	国と地方公共団体による補助
国1／3	国1／3＋地方1／3
【限度額(国費)】 50万円／戸(専用居室)	
ただし、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合にあっては、100万円／戸(専用居室)	

2) 補助要件

入居者

入居者は以下の者に限定する必要がある（住宅確保要配慮者専用の住宅）

国による直接補助

- 子育て・新婚世帯
- 高齢者世帯
- 障害者世帯
- 外国人世帯
- 供給促進計画に定める者
- 低額所得者
- 被災者世帯

国と地方公共団体による補助

- 子育て・新婚世帯
- 高齢者世帯
- 障害者世帯
- 外国人世帯
- 供給促進計画に定める者
(上記5類型は政令月収38.7万円以下に限る)
- 低額所得者
- 被災者世帯

家賃	
国による直接補助	国と地方公共団体による補助
公営住宅の家賃水準以下であること 【家賃水準】 67,500円×50/65× 市町村立地係数により算定	近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること
【家賃水準の例】 東京都文京区:6.7万円 大阪市:6.4万円 静岡市:5.4万円 青森市:4.4万円 等	

その他の要件

【事業に係る要件】

- 住宅確保要配慮者専用の住宅としての管理期間が10年以上であること
- 事業者が、既に本補助を受けて登録住宅の改修を行っている場合には、当該住宅に一定以下の収入の者が一定以上の割合で入居していること
例えば、政令月収15.8万円以下の者が10%以上入居したこと 等

【地方公共団体に係る要件】

- 空家等対策計画、供給促進計画、地域住宅計画等において、空き家を登録住宅として有効活用する旨等が記載されていること
- 居住支援協議会等が登録住宅の情報提供・あっせんを行うなど、地方公共団体が居住支援協議会等と連携する取組を行っていること

②入居者負担の軽減

登録住宅の一定の改修工事について、国・地方公共団体が補助

1) 補助対象工事と補助率等

補助対象経費	
家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
入居者の家賃負担を市場家賃から低減するために要した費用	入居者の入居時の家賃債務保証料を低減するために要した費用

補助率と限度額	
【補助率】 国1／2＋地方1／2	
【限度額(国費)】	
家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
2万円／月・戸	3万円／戸

なお、両補助の合計が24万円／年・戸を超えないこと

2) 補助要件

入居者
低額所得者(政令月収15.8万円以下)
ただし、住宅扶助(生活保護制度)及び住居確保給付金(生活困窮者自立支援制度)を受給している世帯を除く

補助の期間	
家賃低廉化	家賃債務保証料低廉化
住宅確保要配慮者専用の登録住宅として管理を開始してから最長10年間（ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間）	（入居時の保証料のみ）

その他の要件
【地方公共団体に係る要件】 ○高齢者を家賃低廉化の対象とする場合、高齢者居住安定確保計画、地域住宅計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象世帯数が明示されていること ○同一世帯について3年を超えて家賃低廉化を行う場合、居住支援協議会等が3年毎に家賃低廉化の継続の必要性について審査すること

③家賃債務保証業者の登録制度

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家賃債務保証業者を国に登録し、その情報を広く提供。なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

1) 登録の基準と業務適正化のためのルール

登録の基準
以下の基準に適合する家賃債務保証業者を登録 ○暴力団員等の関与がない ○安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上） ○法令遵守のための研修の実施 ○業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備 ○業務に関し賃借人の生活の平穏を害するおそれがない ○相談又は苦情に応ずるための体制整備 ○家賃債務保証業の実務経験者の従事 等

業務適正化のためのルール
登録された家賃債務保証業者は、以下のルールを遵守 ○登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯 ○暴力団員等の排除 ○虚偽告知及び誇大広告の禁止 ○違約金等について消費者契約法に反する契約の制限 ○契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付 ○契約締結時の書面交付 ○賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け ○登録業者であることを表示する標識の掲示 ○受領した家賃等について自己の財産と分別して管理 ○業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

2) 登録業者に対する指導、登録業者のメリット

登録業者に対する指導等
登録業者に対して以下の指導等を実施 ○適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出 ○違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消 ○登録の取消等の事実の公表 等

登録業者のメリット
○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国に登録し情報提供 ○登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象 ○登録住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

入居者情報シート

■入居者の基礎情報

更新 年 月 日

ふりがな			性 別	1. 男性 2. 女性
氏 名				
生年月日			年 齢	歳
住 所	〒		電話番号	
			E-mail	
緊急連絡先	氏 名	続柄()	電話番号	
	住 所			
連帯保証人	氏 名	続柄()	電話番号	
	住 所			
	氏 名	続柄()	電話番号	
	住 所			
就労(就学)先	会社名 (学校名)		電話番号	
同居者の有無	1.あり(人数: 人) 2.なし(独居) [本人との関係] ☐ 配偶者 ☐ 子ども(☐ 未就学児) ☐ その他()			

■入居中の支援の状況

主たる 支援者	支援機関・支援者名	(担当)	電話番号	FAX	E-mail
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					

(注)「主たる支援者」には、緊急時やどこに連絡したらよいかわからないときに、まず相談できるものに☑

(注)「支援機関・支援者名」には、福祉事務所、地域包括支援センター、病院、介護サービス事業所、各種支援団体(社会福祉法人やNPO法人)など、入居者の生活に関わるものを記載

■特記事項

健康状態や障害の有無など心身の状況に関すること (認知症、疾病、障害種別、要介護認定の状況などを記載)
入居中の支援に関すること (医療・介護・福祉サービスのほか、入居中に本人が不安に感じており支援して欲しいことを記載)
その他

■本人確認書類

☐ 印鑑登録証明書 ☐ 健康保険証 ☐ 国民年金手帳 ☐ 母子健康手帳 ☐ 運転免許証 ☐ 在留カード ☐ 特別永住者証明書 ☐ パスポート ☐ 住民基本台帳カード ☐ 官公庁発効書類(顔写真の添付のあるもの)



発行・お問い合わせ先

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3
TEL:03-5253-8111(内線39335) FAX:03-5253-1628

協力：一般社団法人日本シェアハウス協会
一般社団法人日本シェアハウス連盟