

本かわらばんは「住宅確保要配慮者」※（以下「要配慮者」といいます。）が入居を拒まれるという、一足飛びには解決できない社会問題について取り上げ、頑張っている不動産店や、福祉関係団体等の取り組みにスポットをあてることで、「居住支援」の認知度を上げつつ、支援の輪を広げることを目的に、那覇市まちなみ整備課が作成しています。

※「住宅確保要配慮者」とは、法及び省令において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、外国人等が定められているほか、「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」において、児童養護施設退所者等が定められています。



Vol. 2では、住宅確保要配慮者の受け入れに協力的な大家さんや不動産店の皆さまが連携することができる市役所の窓口や関係機関等のお役立ち情報をお届けいたします。



大家さんの懸念 「物件が要配慮者向けではないので心配」

那覇市
まちなみ整備課

098-951-3235

泉崎1-1-1(市庁舎8階)
※平日8:30~17:15

（専用住宅の改修補助）

セーフティネット住宅の専用住宅として登録するお部屋を、住宅確保要配慮者向けに改修する工事に対して補助を行います。

★補助率：2／3かつ上限80万円



参考

セーフティネット登録住宅

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された住宅です。登録された住宅は国のウェブサイトで閲覧できます。

※登録の基準

- ・耐震性を有すること
- ・建築基準法、消防法等に適合していること 等

情報提供システム



大家さんの懸念 「孤独死で物件価値が低下するのが心配」

那覇市
まちなみ整備課

098-951-3235

泉崎1-1-1(市庁舎8階)
※平日8:30~17:15

（見守り機器の設置費補助）

セーフティネット住宅に単身高齢者等の入居を受入れ、必要となる見守り機器を賃貸人が設置する場合に、当該機器の購入・設置費を補助します。

★補助額：上限2万5千円

那覇市HP



身寄りのない入居希望者等がいる場合に、サービスの利用等を含めて他社にトータルで関与してもらう手法もあります

たとえば

【見守り機器の例】



電球の点灯状況による見守り



水道の使用状況による見守り

参考

入居者の万が一に備える「居住支援法人」等のサービス

都道府県が指定する居住支援法人等では、入居者の申込みにより入居前から入居者死亡後に至るまで、様々な支援を行っています。

●指定を受けることができる事業者・支援内容の例

居住支援法人	支援の内容例
A社会福祉法人	身元保証、死後事務保証、引っ越し支援 等
B株式会社	家賃債務保証、入居相談・物件探し支援
C一般社団法人	定期的な見守り、残存家財の処分 等

沖縄県の
居住支援法人
沖縄県HP





入居中にこんな
ことが起きたら

「入居者の離職等により家賃の滞納があった場合」

生活保護を受給していない方が対象

那覇市就職・生活支援 パーソナルサポートセンター

泉崎1-20-1 パスターミナル6階
(グッジョブセンターおきなわ内)

098-917-5348

※平日 9:00~12:00
13:00~16:00

那覇PSウェブサイト



参考

住居確保給付金

離職・廃業から原則2年以内(出産・傷病等がある場合は最大4年)の方や「個人の責や都合によらない休業等により収入が減少し、離職等と同程度の状況にある方(就業機会の減少)」で、求職活動等を誠実に実施する方を対象に、一定期間家賃相当額を支給する制度。

※本市から貸主等の方に直接振り込み

(家計相談)

家計の問題について、どのような支援が必要か相談者と支援員が一緒に考えて、具体的なプランを作成し、制度につなぐ等解決に向けたお手伝いをします。



入居中にこんな
ことが起きたら

「生活保護受給中の方に家賃等滞納があった場合」

那覇市 保護課

(代表番号)

098-861-5193

泉崎1-1-1(市庁舎2階)
※平日8:30~17:15

(行政窓口)

行政が家賃滞納に直接介入することはできませんが、滞納防止策として代理納付の対応を行っています。代理納付は世帯の状況に応じて家賃、地代等が支給されるもので、直接賃貸人に支払うことも可能です。

※保護受給者の収入状況によっては代理納付が利用できない場合もあるのでまずはご相談ください。



入居中にこんな
ことが起きたら

「賃借人が死亡し、相続人の存在が明らかでない場合」

那覇家庭裁判所

(代表番号)

098-855-1000

樋川1-14-10
※平日8:30~17:15

(相続財産清算制度)

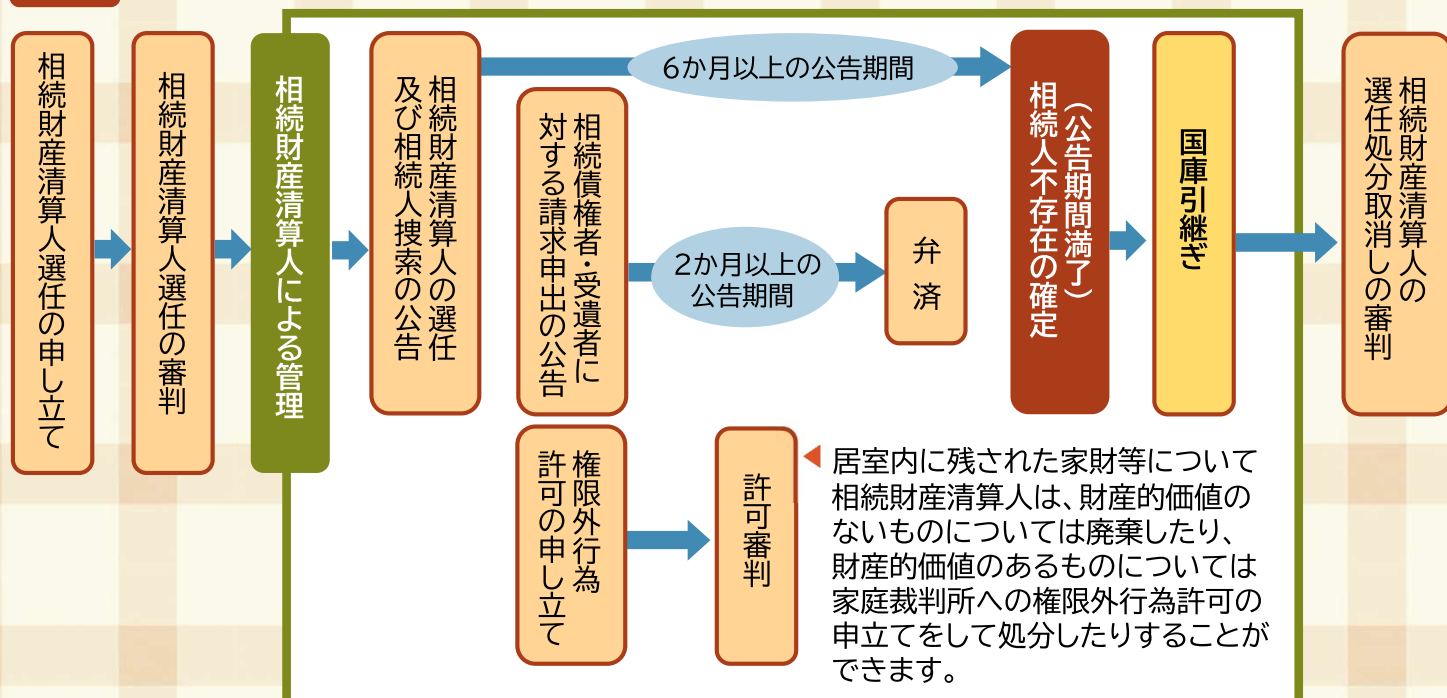
利害関係人(未納家賃があるときなどは賃貸人も該当する場合があります。)の申立てにより、家庭裁判所が選任した「相続財産清算人」が、相続財産の管理を行います。被相続人の債権者等に対して債務を支払うなどして清算を行った後、残った財産は国庫に帰属するという仕組みです。

裁判所HP



参考

相続財産管理人専任の申し立てから選任処分取消しの審判までの流れ





大家さんの懸念

「退去手続きや残置物の処理が心配」

那覇市 まちなみ整備課 098-951-3235

泉崎1-1-1(市庁舎8階)
※平日8:30～17:15

終身建物賃貸借契約を結ぶことができるのは認可取得した賃貸人のみです。那覇市内の建物で契約する場合は那覇市の認可を受ける必要があります。

那覇市HP



(終身建物賃貸借制度)

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、認可を受けた事業者が、借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する(賃借権が相続されない)1代限りの賃貸借契約を結ぶことができる制度です。賃借人の居住の安定を図ることができるだけでなく、契約が安定的に終了するので、契約終了に伴って発生する手続きを円滑に進めることができます。

終身建物賃貸借契約を締結できる対象

●入居者の要件

- ・60歳以上であること
- ・単身又は同居者が高齢親族であること(配偶者は60歳未満も可)

●住宅の基準

新築	25㎡以上、段差無しの床、廊下の幅、浴室の床等の基準あり
既存	18㎡以上、便所、浴室、住戸内の階段に手すりを設ければよい。 ※3階以上居室の場合共用部にEV設置

(残置物の処理等に関するモデル契約条項)

入居者が死亡すると、賃借権と物件内に残された家財の所有権は、その相続人に承継されるため、賃貸借契約の締結前に、入居者と受任者(推定相続人、居住支援法人、管理会社等)との間で以下の①②を盛り込んだ別契約を締結し、円滑な退去を可能とするモデル契約条項が、国土交通省および法務省により公開されています。

(モデル契約条項の内容)

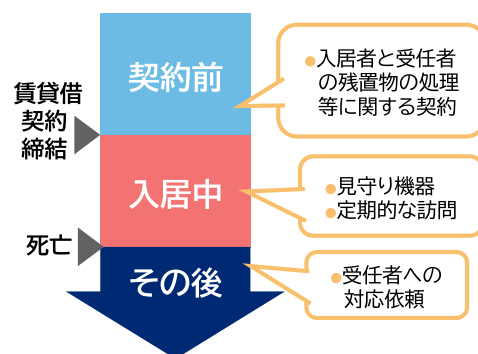
- ①賃貸借契約の解除事務の委任
- ②残置物の処理事務の委任

※入居者と受任者がモデル契約条項の内容を十分に理解したうえで同意していることが必要です。詳しくは国土交通省ホームページをご確認ください。

国土交通省HP



単身入居者の受け入れには
契約前の準備が大切です



入居中にこんな
ことが起きたら

「こころの問題やアルコール問題等で困りごとを抱えている入居者の相談先を知りたい場合」

那覇市 保健所 精神保健福祉相談室

098-853-7973

(平日) 9:00～11:30、13:00～16:30 与儀1-3-21 2階 ※来所相談は要予約

(精神保健福祉相談員相談)

那覇市保健所では、不眠、気分の落ち込み、こころの病気、お酒の問題、ひきこもり等様々な「こころの健康」に関する相談を行っています。電話・来所での相談が可能です。

対象者：こころの健康についてお悩みのご本人やご家族その他関係機関など

- ・精神障害の疑いがあるが未受診、長期治療中断のご本人やその家族、関係機関など
- ・アルコール問題でお困りのご本人やその家族など
- ・人間関係やストレス解消の対応で悩んでいる方など

那覇市HP





生活にサポートが必要かも？
認知症かな？

入居中にこんな
ことが起きたら

以前と比べて服の汚れが目立つ、最近痩せてきた、
話がかみ合わず同じ話を何度もする等
「気になる高齢者について相談したい場合」

＼ 65歳以上の方に関する相談窓口はここ！ ／

介護保険べんり帳

那覇市地域包括支援センター

委託元：
那覇市チャージかんじゅう課
泉崎1-1-1市庁舎2階



どんなところ？

市が設置する高齢者の介護予防や介護保険・福祉に関する総合相談窓口です。
保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員、認知症地域支援推進員などの専門職員が
常駐しています。

主にどんな
ことをするの？

- 介護や認知症、健康など生活に関する相談に応じ、必要な支援やサービスへのつなぎ
- 高齢者虐待やお金のことなど高齢者の権利を守る相談
- 元気に生活をするための介護予防プランの作成 など



▼お住まいの圏域によって、担当の包括支援センターが異なります。

名称	圏域	
	連絡先	所在地
那覇市地域包括支援センター	石嶺	石嶺町 2 丁目・3 丁目・4 丁目 ☎886-7987 那覇市首里石嶺町 2-13-1
	大名	石嶺町 1 丁目、赤平町、儀保町、久場川町、平良町、大名町 ☎886-5177 那覇市首里大名町1-43-2
	城西	池端町、大中町、金城町、寒川町、鳥堀町、当蔵町、桃原町、真和志町、山川町、赤田町、崎山町、汀良町 ☎887-7700 那覇市首里池端町1番地 102 号
	繁多川	繁多川、識名 2・3 丁目 ☎963-6478 那覇市繁多川 3-4-18
	松川	大道、松川、三原 1・2 丁目 ☎882-1622 那覇市松川 301-4
	松島	末吉町、松島、真嘉比、古島 ☎882-2266 那覇市末吉町2丁目95番4号 2F
	識名	字寄宮、寄宮 3 丁目、長田、三原 3 丁目、上間 1 丁目、識名 1・4 丁目 ☎987-1010 那覇市長田 1-16-7 C-101 号
	安里	安里、壺屋、牧志 3 丁目、樋川 2 丁目、寄宮 1 丁目・2 丁目 ☎987-9512 那覇市寄宮1-9-5 1F
	古波蔵	与儀、古波蔵、樋川 1 丁目 ☎855-6254 那覇市古波蔵 4-7-5 1F
	国場	国場、仲井真、真地、上間、字識名 ☎851-9308 那覇市字上間 372 ヤビクビル 1F
	新都心	銘苅、天久 1 丁目・2 丁目、おもろまち 3 丁目・4 丁目 ☎941-2252 那覇市銘苅 1-6-15 1F
	安謝	字天久、安謝(1 丁目・2 丁目含む)、曙、港町 ☎860-3747 那覇市天久1000番地 ANNEX3F
	泊	おもろまち 1・2 丁目、上之屋、泊、久茂地、前島 1・2 丁目、牧志 1・2 丁目 ☎860-5121 那覇市上之屋 402-3 6F
	若狭	前島 3 丁目、松山、若狭、久米、辻、通堂町、西、東町 ☎863-1165 那覇市若狭 2-1-10
	城岳	松尾、楚辺、壺川、旭町、泉崎 ☎863-3660 那覇市松尾 2-16-45
	かなぐすく	奥武山町、山下町、垣花町、字鏡水、鏡原町、住吉町、当間、赤嶺、安次嶺、大嶺、金城、田原 1 丁目、高良 3 丁目、宇栄原 1・2・3 丁目 ☎852-0777 那覇市鏡原町 1-68
	小禄	字田原、田原 2・3・4 丁目、字小禄、小禄 1・4・5 丁目 ☎858-0096 那覇市小禄 551-1
	高良	小禄 2・3 丁目、字宇栄原、宇栄原 4・5・6 丁目、字高良、高良 1・2 丁目、具志、宮城 ☎859-6633 那覇市宮城 1-18-1 3F

掲載した情報だけでは、どこに相談していいかわからない案件等があれば、まちなみ整備課にご連絡いただき
関係機関との調整等を行うことも可能です。 那覇市まちなみ整備課 ☎951-3235(直通)