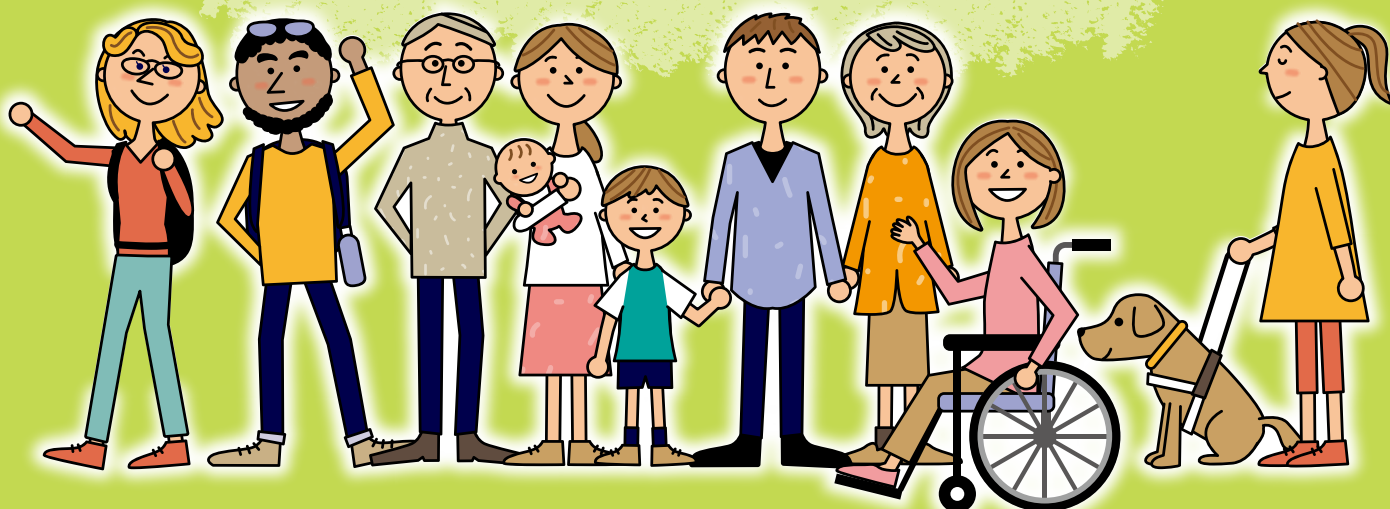


借りたくても借りられない人の

お部屋探し サポートブック

お部屋探しの不安を**安心**に



鎌倉市居住支援協議会

住まい探しを始める前に前に
支援者に**確認**すること

💡 11・12ページ 転居の**必要性**

💡 13・17ページ **希望条件**の確認



知りたいこと

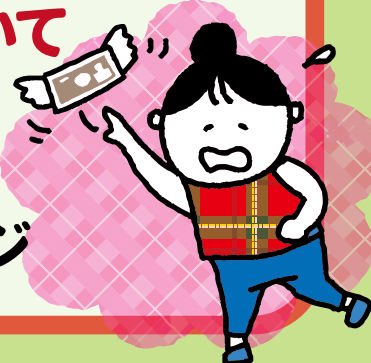
INDEX



住まい探しにかかる
費用について



9・10ページ



住まい探しから
入居までの**流れ**



15・16
ページ



家主と不動産屋
の**心配事**を**解消**
するために



7・18
ページ



家賃滞納
家賃の**保証**制度



7・29ページ



連帯**保証**人と
保証会社



4ページ



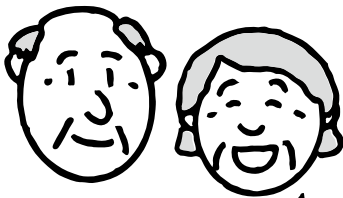
住まい探しを支援してくれる法人情報



24～26
ページ



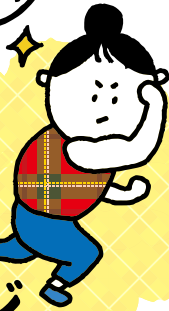
高齢者の住まい探し お役立ち情報



高齢者世帯の 家賃&すまい 保証制度



29・30ページ



高齢者の住まい探しに 協力的な不動産屋情報



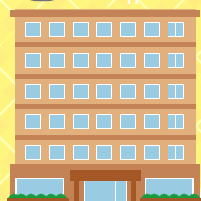
22ページ



鎌倉市内の 高齢者向け住宅



23ページ



見出しから INDEX

住まい探しの基礎知識	1 貸主・不動産店の心配事を理解する	3	
		4	
		5	
		6	
		7	
		8	
	2 住まい探しの準備と知っておくべき知識	9	
		10	
	3 「住まい探し」の前に考えること	11	
		12	
4 希望条件を考えるにあたって	13		
5 住まい探しのフローチャート	14		
6 不動産店訪問 ～申込～契約～入居までの流れ	15		
	16		
お役立ちツール	7	(1)条件整理表	17
		(2)情報共有・生活支援 “見える化” 資料	18
			19
			20
いろいろな賃貸住宅支援情報	1 公営住宅（県営住宅、鎌倉市営住宅）	21	
	2 公社賃貸住宅・UR 賃貸住宅	22	
	3 民間の賃貸住宅	22	
	4 その他の賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅・住宅セーフティネット制度	23	
	5 支援情報	(1)住宅確保要配慮者居住支援法人	24
		(2)介護施設などの特徴	27
		(3)鎌倉市居住支援協議会会員の支援制度・支援サービスご案内	29
			30
	知りたいこと INDEX		33
		34	

1 貸主・不動産店の心配事を理解する

住宅確保要配慮者（借りたくても借りられない方々）には貸したがらないと言われています。貸主・不動産店の心配事を理解することで、その心配事をカバーする材料を備えて住まい探しを進めることが有効です。

(1) 貸主・不動産店は何が心配か？（相手を知る）

心配事① 家賃の滞納 ☹️

心配事② 保証人が立てられないのでは？ ☹️

心配事③ 近隣とうまく付き合えないことがある ☹️

心配事④ 室内死をそのままにされることの心配、自死・事故の心配 ☹️

心配事⑤ 管理不全による物件の劣化 ☹️



貸主・不動産店は、住宅確保要配慮者に限らず、主にこれらのことを心配し、この心配事が解消されなければ、入居を断ります。

お部屋探しを始める前に、これらの心配事を解消できるもの（材料）を準備してとりかかりましょう。

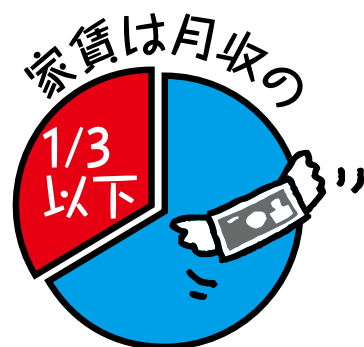
①「家賃の滞納」☹️

貸主は家賃収入で生計を立てています。したがって、貸主にとって家賃の滞納はどんな入居者に対しても心配になります。

家賃を支払うために、定期的に入金されるものがが必要です。定期的に入るものとは、給与、年金、生活保護費などです。たくさん預貯金があって、預貯金を家賃に充てようとする方もいるかもしれませんが、貸主・不動産店の中には、貯金は収入としてみなさないケースが多いです。

また、毎月10万円の収入の方が6万円の家賃の物件を借りたいと言っても、残り4万円で生活することが現実的ではないと判断され、断られるケースもあります。家賃以外の水光熱費や食費等も考え、毎月の資金計画を考えましょう（一般的に、月収額の1/3以下の家賃が妥当と言われています）。

月収が少なく預貯金で認めているケースでは、貯金通帳の写しを求められることがあります。これは、預貯金の額が、当面数年間は家賃として切り崩し得る額がどうかを判断するために確認するものです。プライバシーの関係で抵抗があるかもしれませんが、貸主・不動産店としては「家賃の滞納をしない方か」を確認するために必要な情報であることをご理解ください。



②保証人について(連帯保証人と緊急連絡先)

契約時に耳にする「保証人」には、2つの役割があるといわれています。

i) 家賃の連帯債務者

借主が家賃を滞納した場合に、借主と同等の立場で家賃を支払う役目

ii) 緊急時の連絡先(身元保証)

借主と連絡が取れない場合などに、貸主・不動産店から連絡を受ける役目



近年は、i)の役割に個人に代わって会社が保証する制度が普及しており、個人ではなく、こうした保証会社の債務保証サービスに加入してもらうことを条件にしていることも多いようです。この場合、保証料はかかりますが、誰かに保証人をお願いする負担はなくなります。ただし、保証会社によっては、過去に家賃滞納やカードローンの滞納等があると審査に通過しない場合もあります。

※物件によっては、「保証会社」に加えて連帯保証人も求められるケースがあります。ご注意ください。

ii)の役割は、年齢等に関わらず、住まいを借りる場合には必要になります。場合によっては、親族以外の方でも認められることもありますが、貸主・不動産店は親族の方が安心します。

このように、住まいを借りる場合には、多くの方や機関との協力が必要となります。親族と疎遠な方は、(あえて仲良くなる必要はありませんが)連絡先を把握しておいてはいかがでしょうか。また、万が一、緊急連絡先を用意できない場合は、居住支援協議会と一緒に考えながら進めていきましょう。

また、依頼された方もこの違いを理解していない方が多いので、緊急時の連絡先として依頼しているにも関わらず、金銭的な負担が生じると誤解されないように、違いを明確に説明して依頼する(関わっている方がフォローする)必要があります。

コラム ～保証会社の探し方～

一般的に保証会社は、住まいを探す方が探すのではなく、不動産店が取引のある保証会社を紹介してくれます。保証会社の中には、審査基準が厳しい会社や比較的入りやすい保証会社など様々あり、不動産店がその方に合った保証会社を選んで審査の申込をします。

とは言っても、何件も保証会社の審査に落ちてしまい、不動産店からも「保証会社の審査に通らなかったから」という理由で入居を断られた経験をお持ちの方もいると思います。

一般的に不動産店は、複数の保証会社を利用しています。A社で審査に通らなかったらB社で審査を受けてみるなどの対応も可能です。不動産店に相談してみましょう。

また、鎌倉市居住支援協議会には、高齢者等の保証に特化した(一財)高齢者住宅財団が会員となっています。こうした情報も収集しながら住まい探しを進めると良いでしょう。

(なお、市営住宅は、連帯保証人は不要となっています。)



③「近隣とうまく付き合えないことがある」

何らかの疾患がある方について、病状が悪化したり服薬が滞ったりしていないかなどを心配する貸主・不動産店は多いです。

しかし、例えば精神疾患を持つ方の多くは、静かに人との距離と保ちながら生活しています。そうした例なども紹介しながら、どんな障害や疾患を持つ方も安心して暮らせる地域づくりに繋げていくことが大切です。

近隣の方とうまく付き合えない、周囲の音が気になって大きな声を出したり壁を叩いたりしてしまうなど、突発的な状況に対処するための見守り体制を関係者と作っておくことも、いざという時の安心につながります。

④「室内死をそのままにされること」「自死・事故」

持ち家でも賃貸住宅でも、ご自宅で安らかに息を引き取ることは自然なことと言えます。問題は、「そのままにされる」ことです。

「そのままにされる」ことによって、住んでいたお部屋が使えなくなるだけでなく、悪臭や風評被害で他の住民が退去し、物件自体が使えなくなることがあります。貸主・不動産店にとっては、家賃収入が無くなり、賃貸経営の道が閉ざされてしまいます。

また、精神的に不安定な方などは、自死や事故のリスクがあると思われがちなことから敬遠されがちです。自死や事故に対しては防止策が重要であるため、いかに早く異変や本人からのサインに気づくかが鍵となります。

「室内死をそのままにしない」「自死に至らせない」ために、定期的な見守りが重要となります。見守りサービスを活用し、頻度と見守り先を「見える化」するなどして、貸主・不動産店との信頼関係構築を目指しましょう（18・19ページの「情報共有・生活支援“見える化”資料」をご活用ください）。

また、賃貸借契約に基づく「借家権」という権利は相続の対象となります。したがって、入居者が亡くなった場合、残された家財道具の処分の判断は相続人に委ねられます。そのために「緊急連絡先」は親族を必須にしているケースが多いのです。もし、親族がいない場合は、有料になりますが、司法書士等の専門家と死後事務委任契約（亡くなった後の対応について生前に取り決めをする）を結ぶなど、賃貸借契約を期に検討してみてください。



コラム 任意後見制度の活用と死後事務委任契約



成年後見制度とは？

認知症、知的障害、精神障害などの理由で判断能力の不十分な方々は、不動産や預貯金などの財産を管理したり、介護サービスや施設入所契約を結んだり遺産分割の協議をしたりする必要がある場合、自分では難しい場合があります。また、自分に不利益な契約であってもよく判断ができずに契約を結んでしまい、悪徳商法の被害にあうおそれもあります。このような判断能力の不十分な方々を保護し、支援するのが成年後見制度です。

成年後見制度は、大きく分けると、法定後見制度と任意後見制度の2つがあります。

法定後見制度は、「後見」「保佐」「補助」の3つに分かれており、判断能力の程度など本人の事情に応じた制度を利用できるようになっています。

任意後見制度とは？

任意後見制度は、本人が十分な判断能力があるうちに、本人が自らその意思をもって転ばぬ先の杖として、あらかじめ自らが選んだ代理人（任意後見人）に、自分の生活、療養看護や財産管理に関する事務について代理権を与える契約（任意後見契約）を公証人の作成する公正証書で結んでおくというものです。そうすることで、本人の判断能力が低下した後に、任意後見人が、任意後見契約で決めた事務について、家庭裁判所が選任する「任意後見監督人」の監督のもと本人を代理して契約などをすることによって、本人の意思にしたがった適切な保護・支援をすることが可能になります。

代理権の範囲（委任契約）

- イ. 財産管理、不動産管理、遺産分割、賃貸契約等
- ロ. 生活介護、療養介護、施設入所、医療契約等
- ハ. その他
- ニ. 権利濫用にならない限り契約で報酬は決められます。

死後事務委任契約とは？

人が亡くなると、役所の手続きだけでなく、施設費の支払い、医療費、葬儀費用の支払い、お墓の手続き事務の他、賃貸借契約を含めた各種契約の解約手続き等、色々な手続きが必要になります。

親族が身近にいる方は、こうした事務手続きもやってもらえますが、親族がいない又は疎遠な方は、誰かにやってもらわざるを得ません。

死後事務委任契約とは、委任者（ご本人）が生前に、第三者に対して、こうした亡くなった後の事務等について、代理権を与えて死後事務を委任する契約です。

一般的には、公証役場や司法書士、行政書士といった有資格者と委任契約を交わすケースが多いようです。元気なうちからエンディングノートを作成して、亡くなった後に周囲へ負担をかけないように心がけておくとい良いでしょう。

⑤「管理不全による物件の劣化」について ☹️

視覚障害者は目が不自由であることで、故障するまで部屋の不具合に気づけなかったり、高齢者の場合、認知力低下が進んで「ごみ屋敷化」したりする心配があります。

こうした場合も④同様に、本人の異変や建物の不具合に早く気付く必要があるため、定期的な見守りを実施することと、それを貸主・不動産店に「見える化」することが重要です。



(2) 住宅確保要配慮者の住まい探しを成功させるためのキーワード



入居後の安心が、受入れの可否につながる

これまで紹介したように、貸主・不動産店の心配は、すべて「入居後のこと」です。賃貸住宅に契約・入居した後に、その方をいかにフォローするかとそのフォローを「見える化」することで、貸主・不動産店と、良好な関係を築いていきましょう。

そのために18・19ページの「情報共有・生活支援“見える化”資料」を、貸主・不動産店と共有して、有効にご活用ください。

(3)貸主・不動産店の心配事を解消するために使えるツール

～鎌倉市居住支援協議会会員が提供する制度やサービス～

《このような制度や情報を貸主・不動産店に提供して、
入居を前向きに考えてもらうよう働きかけてみてください。》



①家賃の心配に対して

◎(一財)高齢者住宅財団の家賃債務保証制度(詳細は後掲29ページ)

民間の家賃債務保証は数多くありますが、高齢者・障害者・子育て世帯・外国籍・低額所得者などに特化した家賃債務保証制度を行っている団体です。民間の保証会社では審査が通らない場合、この保証制度を指定してみると良いでしょう。

(一財) 高齢者住宅財団 0120-602-708

東京都千代田区神田錦町 1-21-1 ヒューリック神田橋ビル

URL <http://www.koujuuzai.or.jp>

◎生活保護の代理納付制度

生活保護を受給している方には、「代理納付」ができる状態で住まい探しを行ってみてはいかがでしょうか。行政から直接家賃が貸主に支払われることで家賃滞納の心配がなくなります。福祉事務所と連携を取って、検討してはいかがでしょうか。

②室内死したまま放置されること等の心配について

◎神奈川あんしんすまい保証制度(あんすまコンパクト)(詳細は後掲30ページ)

見守りと居室内事故の費用保証がセットになった制度です。貸主にとっては、「安否確認」と「事故対応の補償」がセットになって安心な仕組みです。この制度を利用することで、貸主も安心できることを説明してみてください。

(公社) かながわ住まいまちづくり協会(鎌倉市居住支援協議会事務局)

045-664-6896

横浜市中区太田町 2-22 神奈川県建設会館 4 階

URL <http://www.machikyo.or.jp>

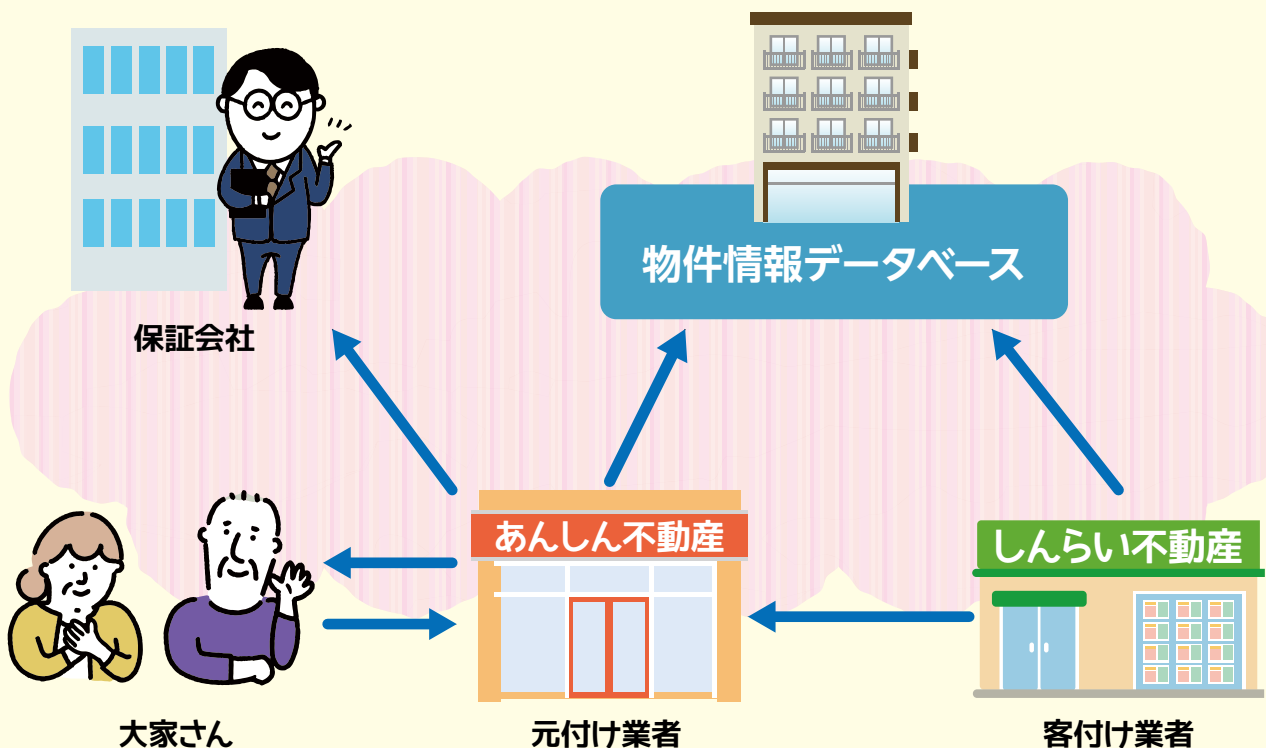
2 住まい探しの準備と知っておくべき知識

(1) 物件紹介の流れ

不動産店はこんなプロセスでお部屋を紹介しています

- ・ 貸主の仕事は、入居者募集、家賃徴収、建物の管理、入居者の対応、退去時の修繕など多岐にわたります。こうした業務の全部または一部を業務委託して不動産店が実施しています。
- ・ 貸主から募集業務を受託した（預かった）物件は、1社ではなかなか入居者を探すことが大変なので、全国の不動産店が閲覧できる専用サイトに登録して、他の不動産店も閲覧して入居者を募集することができる仕組みになっています。
- ・ したがって、自社で入居者募集や管理をしている物件が全て埋まっているなど、自社物件を紹介できない場合は、専用サイトを閲覧して、他社の物件を紹介することになります。
- ・ 専用サイトに物件を登録した不動産店を『元付け業者』、専用サイトを閲覧してお客様に物件を紹介する不動産店を『客付け業者』などと呼ばれています。
- ・ したがって、不動産店に訪問しても、訪問した不動産店の管理物件が無ければ、「客付け業者」として他社の物件を紹介することになり、高齢や障害の有無などを1件ずつ「元付け業者」に問い合わせをする作業を繰り返し行います。場合によっては、数十件の問合せをして断られることもあります。

不動産流通（賃貸仲介）のしくみ《例》



(2) 費用について ※地域の慣習により異なることがあります。



一般的に、契約時および毎月必要となるお金として、以下の費用がかかります。

① 契約時に必要になる費用

種類	説明	目安の金額
敷 金	借主が家賃の不払いや不注意により部屋に損傷を与えたり、破損させた箇所がある場合の修繕費用や損害賠償金等の債務を担保するために貸主に預け入れるお金です。したがって、契約終了時、負担すべき債務がない場合や余剰金がある場合は、借主に返還される性格のものです。ペット可物件の場合、敷金が1～2か月多く徴収されることがあります。	家賃の 1～2か月分
礼 金	地域の慣習により、一時金として礼金の授受が行われることがあります。ただし、礼金の性格については、様々な考え方があり必ずしもはっきりしていません。礼金が授受される場合、その額は、一般的には月額賃料の1～2か月のようです。このお金は、契約終了時に返還されない性格のものです。	家賃の 0～2か月分
仲介手数料	居住用建物の賃貸借の仲介の場合、仲介業者が受領できる仲介手数料は、宅地建物取引業法(宅建業法)で限度が定められています(賃料の1か月分+消費税が一般的です)。	家賃の 1か月分+消費税
前家賃	賃貸借契約における家賃の支払いは前払いです。 契約時に入居する月の日割り家賃と翌月の家賃を支払います。	入居月の家賃(日割) + 翌月の家賃
損害保険料	入居中に借り主の責任によって起きた火災や水漏れなどの損害を、貸主や損害を与えた他の入居者などに補償するために加入するものです。一般的に、借り主の保険加入が契約条件となっていることが多くなっています。保険の種類によって、補償される範囲、補償額などの補償内容は異なりますが、契約条件に合う補償内容であれば、どの保険会社の保険に加入するかは借り主が選択できることが多いようです。	15,000円 ～20,000円
保証料	連帯保証人を立てる代わりに、連帯保証の代行を家賃保証会社に依頼する際に支払います。万一、借り主に家賃滞納があった場合は、家賃保証会社が一定の範囲で家賃を立て替えます。	家賃の 0.5～1か月 (保証内容による)
鍵交換費用	前の入居者に鍵を使われる等の事故を防ぐため、新しい鍵に交換するための費用です。	10,000 ～20,000円
プロパンガス会社への保証金	入居する物件がプロパンガスの場合、ガス会社へ保証金を支払います。これは、お部屋の「敷金」と同じ性格のものなので、契約終了時には原則返還されるものです。	10,000円程度 (ガス会社による)
その他	ペット可の物件の場合は、敷金が1～2か月分多く必要になることもあります。	
合 計		家賃の3～6か月分

②毎月必要となる費用

種類	説明	目安の金額
家賃	お部屋を借りるのに必ずかかる費用です。	
共益費	「管理費」とも言われます。一般に共用部分の清掃費、電球の取替え、修繕費、エレベーター等の維持管理費や電気代などに充てる費用として各入居者が分担して負担するお金です。	2,000円程度 ～5,000円程度

③契約更新時に必要となる費用

種類	説明	目安の金額
更新料	賃貸借契約の更新に際して、借り主から貸主に支払われる費用を更新料といいます。更新料はあくまでも契約条件ですので、更新料がない場合もあります。金額は契約次第ですが、更新後の新賃料の1か月分という例が多いようです。	更新後の家賃の 1か月分程度
更新手数料	貸主に支払う更新料とは別に、管理を行う不動産会社から、更新手数料を請求される場合がありますが、不明確な請求であれば、納得できるまでしっかりと確認しましょう。借り主が更新事務などを不動産会社に代行してもらう場合は、あらかじめ業務内容と手数料を確認するようにしましょう。	物件や条件により 異なります。
損害保険料	契約時に加入した損害保険は、賃貸借契約期間に合わせて保険期間を定めることが多いので、更新時に再加入することが一般的です。保険料も再度必要になりますから、金額を確認して用意しましょう。	①参照
保証料	損害保険と同様に、保証会社の保証期間も更新時に再加入することが一般的です。保険料も再度必要になりますから、金額を確認して用意しましょう。	①参照

(3) 契約に伴う書類等について



①「入居申込書」

希望にあった物件が見つかった場合、契約までの間、「その物件を確保する」という意味で、『入居申込書』という様式に記名・押印を求める不動産店が多くあります。これは、契約ではありませんので、記名・押印しても契約を交わしたことはありません。但し、記入後、キャンセルする場合は速やかに申し出ましょう。不動産店はその方とも、他の方とも契約できないままになってしまうからです。

②「重要事項説明」

不動産契約において、国家資格である「宅地建物取引士」が説明を義務付けられています。物件について重要な説明がありますので、よく聞いて、分からない点は質問するように伝えてください。(最後に説明を受けたという証しに、記名・押印します。)

この説明が省略されることはありませんので注意してください。

③その他

借りの方が準備する書類として、「身分証明書」や「現在の住まいの住民票」等を求められることがあります。

3 「住まい探し」の前に考えること



(1) 本当に住まい探し（転居）が必要か？

転居することは、人生において一大イベントです。まして、高齢者や障害のある方、日本に馴染みのない外国籍の方にとっては、肉体的にも精神的にも負担になります。住み慣れた現在の環境で引き続き生活できれば、それに越したことはありません。

例えば、高齢者・障害のある方の場合、身体的特徴に応じて改修や模様替えをしたり、福祉用具を用いることで住み続ける方策もあります。まず転居ありきではなく、現状の生活の改善を図る一つの選択肢として、住み替えという手段があるという認識を持ちましょう。

◆よくある相談とその解決方法 1 ◆

相談内容	「家賃が負担。安い物件に転居したい。」
考え方	転居には費用がかかる。家賃が1万円程度安い物件を見つけて転居しても、転居費用に見合うか？
具体的な行動	現在の住まいの家賃を見直せないか、貸主（不動産店）に相談してみる。貸主に家賃の値下げの相談をすることはできないと誤解している方もいるようですが、まずは相談してみましよう。
結果	貸主に相談したら、家賃を下げた。現在の住まいに住み続ける。

◆よくある相談とその解決方法 2 ◆

相談内容	「大家さんに退去を言われている。」
考え方	退去の理由が、貸主にあるのか、相談者に原因があるのかを確認する。
具体的な行動	ア) 退去の理由が貸主の都合による場合（老朽化による建替え、取り壊す等） イ) 退去の理由が相談者にある場合（家賃滞納、近隣とのトラブル）

退去の通知を文書で受けているか？

⇒受けていないと、「言った」「言わない」のトラブルに発展する恐れがあります。

文書に退去の期日が明記されているか？

⇒転居の期限を明確にする必要があります。
また、借地借家法では、貸主からの契約解除は、6 か月以上

文書に転居に必要な費用の明記があるか（貸主が負担？金額は？）

⇒明記されていないと、契約や転居費用を自己負担しなければならない恐れがあります。

ご家族や行政の専門相談（生活福祉課、自立相談支援機関等）へつなぎ、生活再建を優先に考える。

確認すること

(2) 家族の理解・協力は得られているか？

「家族に迷惑をかけたくない」との理由で、契約の直前まで、住まい探しをご家族に全く相談なく進める方が多くいらっしゃいます。この場合、契約直前になって家族から「勝手に何をやっているんだ!」と反対され、キャンセルになったケースが多々、見受けられます。

時間をかけて貸主を説得するなど、親身になって協力してくださった不動産店からも心証を悪くし、今後の協力関係に影響を及ぼすことにもなります。

家族の理解と協力のもとで住まい探しをいていくことがベターですが、事情があって、どうしても難しい場合には、身近な支援者、相談機関等に相談してみましょう。

(3) 転居後の生活イメージが理解できているか？

家賃が負担なので安い物件に転居したいという希望がある場合、家賃が安くなれば満足なのか、家賃が安くなると他の条件も比例して悪くなる（駅から離れる、日当たりが悪くなる等）ので、冷静に広い視野で考え、アドバイスする必要があります。

(4) 家賃はどれくらい払えるか？

毎月の収入から家賃としてどれくらい支出できるかを考えます（共益費・駐車場代も含めて試算）。

また、賃貸住宅から転居するのであれば、現在負担している家賃を基準にして考えることができます。

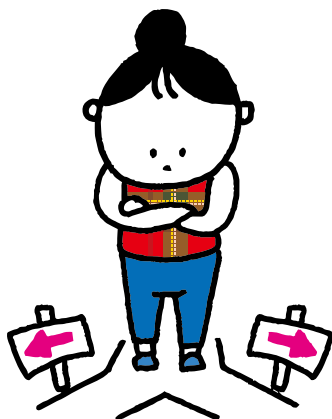
(5) 引っ越し費用はどれくらいかかるか？

荷物の量や距離にもよりますが、十数万円から数十万円かかります。また、引っ越し業者に不用品の処分や家電製品の取り付けを依頼した場合、別に料金が加算されることが多く、金額は一様ではありません。

引っ越し業者の見積もりを取る際は、必ず複数社から取り寄せるようにアドバイスをしてください。

(6) 次の住まいを契約する費用はどれくらいかかるか？

9 ページに記載の費用（家賃の 3 ～ 6 か月程度）を用意しておく必要があります。



4 希望条件を考えるにあたって

理想のお部屋があっても、そのお部屋が空いていないと借りられません。また、条件を満たす物件がすぐに見つかるとも限りません。これはお部屋を探す全て方に共通する条件になります。

「待つ」ことも大事になります。住まい探しは、借りる側と貸す側双方の「出会い」と「思いやり」が重要です。

(1) お部屋探しは“縁”です

家賃と他の条件は連動しています。例えば、今の住まいを基準に考えると、このようなことが想定されます。

・環境が悪くなるかもしれないけど大丈夫？
(日当り、風通し、場所が不便など)

・古くなるけど大丈夫？

今よりも安い家賃の物件だけど、

・狭くなるけど大丈夫？

住まい探しは、“理想や希望”と“現実”のギャップを埋めていく作業です。家賃を安くして他の条件は今と同じ程度、という物件は難しいと考えましょう。また、100%条件に見合った物件を探すことは困難です。お部屋探しのタイミングに、希望条件に近いお部屋に巡り合えれば、それが“縁”かもしれません。『お部屋探しは“縁”』ということを頭において、住まい探しを進めるようアドバイスしてください。



(2) 戸建住宅と集合住宅の違い

戸建住宅にお住まいだった方が集合住宅に転居する場合、上下階や隣人の生活音など、今まで気にならなかった事が新たな悩みとなることがあります。

音の感じ方には個人差がありますので、アドバイスする際には、このような点も十分理解してもらうよう、説明が必要となります。

県内には戸建借家も存在しますが、古い物件が多く、空き住戸も少ないようです。

(3) 希望の条件に「優先順位」をつけましょう。

希望条件が全てあてはまることは、非常に稀な事です。

しかし、逆に、どうしても譲れない条件は必ずあるはずです。まずは、第一優先する条件を固めてみてください。そうすると、その条件を優先するために諦めなければならない条件が見えてきます。

お部屋をご紹介する不動産店も、条件に優先順位がついていると、お部屋を紹介しやすくなり、やりとりがスムーズに進みます。

なお、ペット可の物件は限定されてしまうので、ペットを飼っている（飼う予定の）場合は、最初にはっきり伝えましょう！



5 住まい探しのフローチャート



① 住まい探しを始める前に

ご家族は転居することを承知していますか

ご家族の賛同を得たうえで、住まい探しを始めることをお勧めします。

緊急連絡先になってくれる人がいますか

年齢等に関わらず、住まいを借りる場合には必要になります。

連帯保証人になってくれる人がいますか

不動産店によっては、「保証会社」のサービスを利用できる場合があります。

契約や引っ越しに必要な費用がありますか

契約時や引っ越しには、まとまった費用がかかります。必ず見積書を提出してもらい、説明を受けましょう。

② 住まい探しの準備

「住みたい地域」「払える家賃」「広さ」などの条件を整理しましょう

【条件整理表】 をご活用ください。
(17 ページ)

整理した条件に優先順位をつけましょう
(重視したい条件を整理しましょう)

「これは譲れない」という条件から順位を考えてみましょう。

入居後の支援情報を確認しましょう

入居後の生活も考え、支援を受けることができる窓口や団体の連絡先を確認しておきましょう

③ 住まい探しの開始 ※詳しい流れは次頁へ



不動産店を訪問しましょう

「かながわあんしん賃貸協力店」等から訪問すると効率的です。また、訪問の際は、なるべく親族の方にも同行してもらうとスムーズです。

必ず、現地を確認しましょう

実際の広さや日当たり、周辺の音など、現地で確認しなければわからないことが多くあります。

6 不動産店訪問～申込～契約～入居までの流れ

不動産店訪問

事前に予約をするとスムーズです。その際に条件整理表（17 ページ）で条件を予め整理して伝えておくで物件準備をしてもらいやすくなります。



物件の見学

不動産店の方と一緒に物件を見に行きます。

【注意】 その日に見学できないこともあるので引越しまでのスケジュールは余裕を持って準備しましょう。



申 込 み

気に入った物件があれば申込みをします。

【注意】 ・ 書面での記載がない場合や申込書に不備がある場合は正式な申込みにならず、物件が無くなってしまうこともあるので不動産店の方にしっかり確認しましょう。

・ 仮押さえというのはできません。気軽に申込をしてキャンセルをすると不動産店や貸主に迷惑がかかるので、明確に契約の意志を持って申込をしましょう。



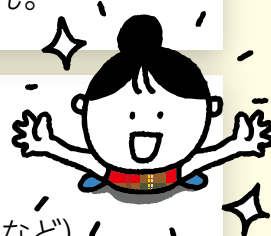
申込＝契約ではありません



入居 (鍵の引き渡し・契約開始)

鍵の引き渡し日が契約開始日です。

この日から賃料が発生します。契約開始日前には鍵を受け取ることはできません。



入居日まで

- ① 契約金の振り込み
- ② 必要書類を揃える
- ③ ライフラインの連絡
(ガス、水道、電気、インターネットなど)
- ④ 現在の住まいの解約などの手続きを済ませる
- ⑤ 引越しの準備
(引越し業者を頼む場合荷造りしておく)

契約

審査が通ったら正式に契約を進めます。

契約書の説明、重要事項の説明を受けてそれぞれの書面に記名捺印します。



審査

保証会社やオーナーの審査が通らないと契約が出来ません。

不動産店や物件により異なりますが以下のものがあるとスムーズです。

- ① 身分証明
(免許証・保険証・年金手帳・マイナンバーカードなど)
 - ② 印鑑
 - ③ 保証人や緊急連絡になってくれる方の情報
(氏名、住所、電話番号、勤務先、生年月日など)
- ※ 申込から審査結果が出るまでは3日から1週間程度時間がかかります

- 【注意】**・保証会社を使う場合本人確認、保証人、緊急連絡先の方への確認の電話がかかります。確認がとれないと審査ができないため時間がかかりますので、予め緊急連絡先になる方には、保証会社からの電話に出るように伝えておいてください。審査が否決だった場合、理由は開示されません。
- ・保証会社により審査基準が異なりますので、審査否決の場合は他の保証会社が使える物件、または他の不動産店で相談してください。
(申込をした保証会社はメモをして控えておくとういでしょう)

7 お役立ちツール

(1) 条件整理表

鎌倉市居住支援協議会

項 目	記 入 欄	記 入 例	優先 順位
いつごろまでに 転居したい？		*月ころまでに	
希望の地域は？		**駅周辺 (徒歩*分くらいまで)	
希望の家賃は？		7万円まで	
必要な部屋の数		2部屋ほしい	
その他の希望		・1階 ・築10年くらい ・トイレと風呂は別 ・洗濯機置き場は室内 ・ペット可 ……など	
収入について	種類(年金、給与、生活保護等) _____ おおよその額 _____ 円/月		
保証人について			
緊急時の連絡先		娘(市内)	

(1) 条件整理表

◆目的

お探しの方の希望条件を整理する表です。これまで掲載された内容をお読みいただき、利用者の方と一緒に条件を整理してください。

なお、記入にあたっては、優先順位をつけると、不動産店も物件を紹介しやすくなります。

◆使い方

- ・ひながたをコピーしてお使いください。
- ・支援する方が、お探しの方と一緒に(聞き取りながら)記入してください。
- ・すべてを埋める必要はありません。
- ・優先順位をつけるか、最優先の条件に◎を付けてください。
- ・住まい探しの際は、不動産店に持参して、お店の人に見せてください。

(2) 情報共有・生活支援“見える化”資料記入例

【入居者のこと】

お名前(自署)	● 山 ■ 男	国籍 (言語)	日本
代筆者	△ 川 ◇ 子	(本人との関係)	担当 ケアマネジャー
現住所 等	物件申込時に「物件申込書」に記載するため省略		

【日ごろ連絡を取り合っている機関や窓口】

年 月 日現在

名 称	電話番号
地域包括支援センター	0467--****

関係者名刺貼付欄

裏面のひながたをコピーしてお使いください。

- ☐ 住まい探しにおいて、上記記載事項を不動産店が貸主へ説明する際に提供すること、入居後は管理情報として契約書と一緒に保管することについて同意します。

(2) 情報共有・生活支援“見える化”資料

◆目的

お探しの方の入居後の生活について、万が一の事態が発生した時に、貸主や不動産店が迅速に対応できるように、予め情報共有しておく資料です。

希望の住宅が見つかって、貸主や保証会社の審査を受ける時などに活用し、成約後は、不動産店が賃貸借契約書と一緒に「入居者情報」として保管することを想定しています。

◆使い方

- ・ひながたをコピーしてお使いください。
- ・支援する方が、お探しの方と一緒に(聞き取りながら)記入してください。
- ・内容に個人情報が含まれますので、ご本人に説明の上、お名前と一番下のチェック欄は、ご本人の記入が必要です。

(2) 情報共有・生活支援“見える化”資料

鎌倉市居住支援協議会

【入居者のこと】

お名前(自署)		国籍 (言語)	
代筆者	(本人との関係)		
現住所 等	物件申込時に「物件申込書」に記載するため省略		

【日ごろ連絡を取り合っている機関や窓口】

年 月 日現在

名 称	電話番号

関係者名刺貼付欄

- ☐ 住まい探しにおいて、上記記載事項を不動産店が貸主へ説明する際に提供することと、入居後は管理情報として契約書と一緒に保管することについて同意します。

MEMO

Handwriting practice area with horizontal dashed lines.



いろいろな賃貸住宅、支援情報

公営住宅法などにに基づき、住宅に困っている県民・市民等に対して低廉な家賃で自治体が提供する住宅です。申込みには一定の資格が必要となります。

1 公営住宅（県営住宅、鎌倉市営住宅）

（1）申込資格

- ①低額所得者であること（一般15万8千円/月、高齢者・障害者等世帯は21万8千円/月）。
- ②立退き請求を受けている、家賃が高いなど住宅困窮している理由があること。
- ③神奈川県民であること（県営住宅）、鎌倉市民であること（市営住宅）。
- ④個人県民税や市町村民税、県営住宅の家賃滞納が無いこと。
- ⑤申込者及び同居しようとする親族が暴力団員ではないこと。 など

（2）県営住宅

毎年5月、11月の2回定期募集を行います。

また、物件が限定されますが、随時募集の物件もあります。

《問合せ》神奈川県 住宅営繕事務所 入居管理課 TEL 045-311-8105

（3）市営住宅

毎年10月に定期募集を行います。

《問合せ》市・都市整備総務課 住宅担当 TEL 0467-23-3000（内線2554）

（4）民間賃貸住宅と公営住宅（市営や県営）の違い

	民間賃貸住宅	公営住宅
物件の数	比較的、物件が多い	限定される
希望の地域	比較的、選べる	限定される
申込と入居	探したいときに探せる	申込時期が決まっている 抽選で入居者を決める
家賃	市場の相場による	市場相場より安い
緊急の住まい探し	対応可能（ただし、探す側の努力も必要）	対応困難
初期費用	敷金の他、礼金や仲介手数料がかかる	敷金程度
契約更新	更新時に更新料または事務手数料がかかることがある	手数料は発生しない

2 公社賃貸住宅・UR賃貸住宅

住宅供給公社や都市再生機構などの住宅供給を行う法人により提供される賃貸住宅です。入居には、一定の収入が必要となります。

（1）UR賃貸住宅

抽選対象団地は、毎月20日～26日に申込受付をしています。一部、先着順で受付けている団地もあります。

《問合せ》UR横浜営業センター TEL 045-461-4177

UR藤沢営業センター TEL 0466-50-0061

(2) 公社賃貸住宅

抽選対象団地は、毎月20日～26日に申込受付をしています。一部、先着順で受付けている団地もあります。

《問合せ》 神奈川県住宅供給公社「公社の賃貸募集窓口」 TEL 0120-100-107

3 民間の賃貸住宅

(1) 神奈川県居住支援協議会「かながわあんしん賃貸支援事業」

高齢者・障害者・外国人・子育て世帯など借りたいのに借りられないという悩みを解消するため、これらの世帯を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅です。

あんしん賃貸住宅と、入居に協力的な不動産店（協力不動産店）が公開されています。

高齢者等の住まい探しに協力的な市内の不動産店

不動産店名	所在地	最寄駅	連絡先	定休日・営業時間
榎本不動産	浄明寺5-4-14	鎌倉	0467-23-9000	無休 10:00～19:00
COCO-HOUSE 鎌倉本店	御成町11-7	鎌倉	0467-38-8130	毎週火曜・水曜 10:00～18:00
GIDOH企画	岡本2-12-16	大船	0467-42-6277	毎週水曜、第一・第三火曜 9:30～18:30
徳増不動産	大船1-11-22	大船	0467-46-4529	毎週水曜、第二・第三火曜 9:30～18:00
正木商事	玉縄1-15-1	大船	0467-43-1188	日曜・祝祭日 9:00～18:00
オーキッド	七里ガ浜2-13-7	七里ガ浜	0467-40-5887	不定休 9:00～18:00
ランドアルファ	七里ガ浜東2-19-8	七里ガ浜	0467-32-8801	毎週水曜 9:00～18:00

★ いきなり不動産店へ直接連絡することが不安な場合は、17ページの「条件整理表」で探したい住宅の条件を整理した上で、鎌倉市居住支援協議会事務局（（公社）かながわ住まいまちづくり協会：045-664-6896）へご一報ください。事前に情報をお伝えすることができます。ご活用ください。

(2) 市内を管轄する民間の不動産団体

お近くの不動産店に行ったり、賃貸住宅の情報サイトを活用して探すことができます。

近くに不動産店がない場合は、神奈川県の不動産店が組織する団体が県内に2団体あり、各団体とも会員（不動産店）の名簿を公開しているほか、市民向けの不動産相談等も開催しています。

★いずれも鎌倉市居住支援協議会の会員です。

直接連絡しても結構ですが、鎌倉市居住支援協議会事務局（（公社）かながわ住まいまちづくり協会：045-664-6896）へご一報いただければ、事前に相談内容をお伝えすることができます。ご活用ください。

①（公社）神奈川県宅地建物取引業協会 鎌倉支部

<https://www.kanagawa-takken.or.jp/chiiki/a-21.html>

TEL 0467-23-2085

②（公社）全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部

<https://kanagawa.zennichi.or.jp/shounan/>

TEL 0466-28-1445



4 その他の賃貸住宅（民間）

（１）市内のサービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造で一定の面積、設備が整った賃貸住宅で、ケアの専門家による状況把握（安否確認）と生活相談サービスの提供が義務付けられています。

入居できるのは、60歳以上であるか要介護・要支援認定を受けている人およびその同居者などです。（※記載の提供サービスは、必須の「状況把握」「生活相談」以外のサービスです）

住宅名(所在地)	戸数	家賃(円)	専有面積(m ²)	(※)提供サービス	交通	連絡先
マストクレリアン鎌倉 (大船5-2-26)	67	138,000 } 264,000	43.55 } 64.26	食事	大船駅 徒歩13分	積水ハウス不動産東京 グランドマスト事業部 03-5350-3900
ウエリスオリーブ 鎌倉岩瀬 (岩瀬1-23-19)	76	101,000 } 220,000	20.7 } 52.01	食事、介護、家事、 健康相談等	大船駅 バス7分	エヌ・ティ・ティ都市開発 03-6811-6465
鎌倉ケアハートガーデン・ レーベン湘南 (植木624-1)	31	69,000	18.4 } 18.75	食事、健康相談等	大船駅 バス7分	三菱電機ライフサービス 湘南支社 0467-48-0152
ミモザ白寿庵鎌倉 (山崎1183-13)	26	99,000 } 161,000	25.03 } 42.04	食事、健康相談等	富士見町駅 徒歩5分	ミモザお客様センター 0120-081-303
ケアホーム鎌倉深沢 (常盤267)	7	78,000 } 88,500	25.2 } 28.8	食事、家事、 健康相談等	湘南深沢駅 徒歩10分	ホームトラスト 03-3464-2222
グランドマスト北鎌倉 (台5-12-10)	37	98,000 } 172,000	34.2 } 60.8	食事	北鎌倉駅 徒歩12分	積水ハウス不動産東京 グランドマスト事業部 03-5350-3900

（２）住宅セーフティネット制度(市内の住宅セーフティネット住宅)

高齢者、障害者、定額所得者、外国人等の入居を拒まない賃貸住宅です。

その他、市外の情報は以下で公開しています。

「セーフティネット住宅情報提供システム」(<https://www.safetynet-jutaku.jp/>)

住宅名 (所在地)	戸数	間取り	家賃(円)	交通	連絡先
ビレッジハウス鎌倉 (手広5-3)	30	3DK	64,000 } 72,000	西鎌倉駅 徒歩12分	ビレッジハウス・ マネジメント 0120-979-260
グレイスコート鎌倉 (上町屋)	4	1K	81,000 } 84,000	湘南町屋 徒歩6分	大東建託シーリング 大船店 0467-44-8581
ソレイユ稲村ヶ崎Ⅰ (稲村ヶ崎1丁目)	1	1LDK	81,000	稲村ヶ崎 徒歩4分	
コーポ四季 (岩瀬)	1	1K	41,000	大船駅 バス7分・徒歩5分	相模大野不動産 042-851-6667

5 支援情報

(1) 住宅確保要配慮者居住支援法人(鎌倉市を業務区域としている法人)

高齢者、障害者、定額所得者、外国人等に対し、入居にかかる情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人等を、申請に基づいて神奈川県が指定しています。

法人の名称	事務所の所在地	相談等連絡先	業務内容	支援業務の対象者										その他
				低額所得者	被災者 (発災から3年以内)	高齢者	身体障がい者	知的障がい者	精神障がい者	その他障がい者	子育てをする者	外国人	生活困窮者	
ホームネット株式会社	東京都中野区 中野二丁目24番11号 住友不動産 中野駅前ビル	0120-460-560	神奈川県内全域	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
特定非営利活動法人 かながわ外国人 すまいサポート センター	横浜市中区 常盤町1-7 横浜YMCA 2階	045-228-1752	神奈川県内全域	○	-	○	-	-	-	-	○	○	○	-
公益社団法人 かながわ住まい まちづくり協会	横浜市中区 太田町2-22 神奈川県建設会館4階	045-664-6896	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	-
一般社団法人 家財整理相談窓口	東京都中野区 中野二丁目24番11号 住友不動産 中野駅前ビル	0120-166-077	神奈川県内全域	○	○	○	-	-	-	-	(高校生相当以下) ○	日本語会話可能な方 ○	-	性的マイノリティ
特定非営利活動法人 ワンエイド	神奈川県座間市 相模が丘4-42-20	046-258-0002	神奈川県内全域	○	-	○	○	-	○	-	(高校生相当以下) ○	○	○	児童養護施設退所者
株式会社Casa	東京都新宿区 西新宿2-6-1 新宿住友ビル30階	0120-97-5501	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	大規模災害被災者、中国残留邦人、帰国被害者、犯罪(DV含む)被害者、新婚世帯、被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、性的マイノリティ、UIJターン転入者、要配慮者への生活支援者
一般社団法人 インクルージョン ネットかながわ	鎌倉市 大船1-23-19 秀和第5ビル3B	0467-46-2119	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社日本 シルバーサポート	東京都目黒区 目黒四丁目12番2号	03-6303-2280	神奈川県内全域	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
川崎ロイヤル株式会社	川崎市川崎区 駅前本町26番地2	0120-155-935	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	DV被害者

法人の名称	事務所の所在地	相談等連絡先	業務内容	支援業務の対象者										その他
				低額所得者	被災者 (発災から3年以内)	高齢者	身体障がい者	知的障がい者	精神障がい者	その他障がい者	子育てをする者 (高校生相当以下)	外国人	生活困窮者	
特定非営利活動法人 横浜市まちづくりセンター	横浜市中区 長者町5-49-1	045-315-4089	神奈川 県内 全域	○	○	○	○	○	○	○※1	○	○	○	児童虐待を受けた者、 犯罪被害者等、DV被害者、更生保護対象者等 ※1 発達障がい者、 難病等慢性疾患 者、高次機能障 がい者
一般社団法人 アマヤドリ	神奈川県三浦郡 葉山町堀内663 かざはやファクトリー内 amayadori.stephouse@ gmail.com		横浜市、 川崎市、 横須賀市、 鎌倉市、 逗子市、 三浦市、 葉山町	-	○※1・※2	-	-	-	-	-	○※2	-	○※2	児童虐待を受けた者、 児童養護施設退所者 等、DV被害者、犯罪被害者等 ※1 東日本大震災に よる被災者 ※2 18～29歳に限る
一般財団法人 カルチュラルライツ	横浜市青葉区 あざみ野2-31-8	080-9017-9344	神奈川 県内 全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社 貴奈美 (まると不動産)	横浜市港南区 日野五丁目2番7号	0120-305-102	横浜市、 川崎市、 横須賀市、 三浦市、 鎌倉市、 藤沢市	-	-	○	-	-	-	-	○ (ひとり親)	-	-	-
株式会社 R 6 5	東京都港区赤坂3丁目 11-15 VORT赤坂見附4階	050-3702-2103	神奈川 県内 全域	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
株式会社ウィータ	横浜市神奈川区菅田 町1571番地2	045-550-7006	神奈川 県内 全域	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	中国残留邦人、児童 虐待を受けた者、D V被害者、犯罪被害 者等、更生保護対象 者等、新婚世帯
アルバスJapan 合同会社	相模原市中央区 相模原二丁目 2番20号 山田ビル5F	042-866-0011	神奈川 県内 全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
特定非営利活動法人 リンクトゥミャンマー	横浜市金沢区 富岡東6-30 E502	045-567-5858	神奈川 県内 全域	-	-	○	○	○	○	○	-	○※1	-	※1 在日ミャンマー人、 在日インド人、 在日バングラデシュ人
株式会社純粋	逗子市 逗子2丁目1-15 井上ビル3階	046-845-9224	逗子市、 鎌倉市、 三浦郡 葉山町、 横須賀市、 三浦市	○	-	○	○	○	○	○	○	-	-	DV 被害者
社会福祉法人真愛 (居住支援ウェル)	横浜市栄区 飯島町1516-5	045-890-5275	横浜市 栄区、 戸塚区、 港南区、 鎌倉市	○	-	○	○	○	○	○	○	○	-	-

法人の名称	事務所の所在地	相談等連絡先	業務内容	支援業務の対象者										その他
				低額所得者	被災者 (発災から3年以内)	高齢者	身体障がい者	知的障がい者	精神障がい者	その他障がい者	子育てをする者	外国人	生活困窮者	
株式会社あんど	千葉県船橋市 湊町二丁目5番4号 藤代ビル302	047-770-0300	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ナップ賃貸保証株式会社	横浜市西区 浅間町1-7-1	0570-055-722	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
生活クラブ生活協同組合	横浜市港北区 新横浜2-2-15 パレアナビル5F	0120-472-379	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
サンハート事業協同組合	東京都台東区 東上野三丁目15番12 エムプレイス東上野 701号	050-1750-9988	神奈川県内全域	-	-	-	-	-	-	-	-	インドネシア人 ○	-	-
IGOCOCHI株式会社	川崎市高津区 久本1-6-8	03-6821-1847	神奈川県内全域	-	-	○	○	-	○	-	-	○	○	DV 被害者

情報は、令和7年1月31日現在

介護施設などの特徴

有料老人ホーム

対象者：自立、要支援、要介護の方。
施設毎に入居条件が異なるので
確認が必要。

介護付き、住宅型などいくつかの種類があり、
個々の希望に沿った施設選びができます。

介護付き：食事、洗濯、清掃等の生活支援、
排泄や入浴等の身体介護、
機能訓練、レクリエーション、
サークル活動などのサービスを
施設職員が行います。

住宅型：食事、洗濯、清掃等の生活支援
サービスが付いた施設で、ホーム
のスタッフが介護サービスをする
ことはなく、要介護になった際は
外部のサービスを利用して行います。

健康型：家事サポートや食事等のサービス
が付いた高齢者施設。
身の回りのことは自分でこなせる、
自立した状態の高齢者が対象で、
温泉やスポーツジムなど、元気な
状態をなるべく維持することを目的
とした設備が充実しているところ
が多い。
介護が必要になったら退去となります。
施設数は少ない。

特別養護老人ホーム【特養】

対象者：要介護3以上(原則)の方。

家での生活が困難で常時介護が必要な方に、
生活の支援や介護を行う終身タイプの施設です。

サービス付高齢者向け住宅

対象者：60歳以上で、自立または要
介護施設毎に入居条件が異なるので

安否確認や生活の相談ができる職員が常駐している
他と比べ生活の自由度が高く、自活力を尊重していま
利用できるサービス内容は施設毎に異なります。
介護が必要になった場合は外部の介護サービスを利
介護度が高くなると退去しなくてはならないところもあ

小規模多機能型居宅介護

対象者：65歳以上の要介護1～5の方で
施設と同じ市町村に住民票がある方。
(要支援1～2の方が利用できる施設もあります)。

デイサービス(通所介護)を中心に、
ショートステイ(短期入所)や訪問介護といった
サービスを組み合わせ、自宅での生活が
続けられるよう利用者の状況に合わせて
サービスが選べる施設です。

看護小規模多機能型居宅介護

対象者：65歳以上の要介護1～5の方で
施設と同じ市町村に住民票がある方。

小規模多機能型のサービスに訪問看護の
サービスをプラスし、常に看護と介護が必要な
重度の人でも継続して切れ目なく自宅での
生活が続けられるよう、利用者の状況に
合わせてサービスが選べる施設です。

介護老人保健施設【老健】

対象者：要介護1～5で在宅復帰を目的とした方。

病状は安定しているがすぐには在宅生活が困難な要介護1以上の方が入所でき、病院と自宅の中間というイメージの在宅復帰を目指す施設です。

入所期間は原則3ヵ月で機能訓練（リハビリ）を中心としたサービスを提供します。

軽費老人ホーム【ケアハウス】

対象者：諸事情により家族と同居できない、一人暮らしが難しい60歳以上の自立または要支援の方。保証人が必須。

食事つきのA型、自炊のB型、食事・生活支援のケアハウス型があり、日常生活の便宜を供与する施設です。

認知症対応型共同生活介護 （グループホーム）

対象者：認知症と診断された要支援2～要介護5の方。施設と同じ市町村に住民票がある方。

認知症の症状を抱えた方が少人数制（9人で1ユニット、1施設2ユニットで構成されている事が多い）で共同生活を行い、食事、入浴などの介護支援や機能訓練などを行う施設です。

養護老人ホーム

対象者：経済的な面で生活が困窮、かつ自力では暮らせない65歳以上の方で市町村が対象者の調査を行い入所を決めます。

介護の必要性とは関係なく身体的、精神的、環境的、または経済的な理由で困窮し、在宅で生活できない方へ自立した日常生活を送り、社会復帰ができるように支援する施設です。入居時市長の承認が必要となります。

*現在鎌倉市にはありませんので他市の施設へ入所となります。

介護医療院

対象者：要介護1～5で医療依存度の高い方。

急性期治療を終え、長期的な医療と介護を必要とする方に「医療的な機能（日常的な医学管理や看取り、ターミナル）」と「日常生活の介護」の機能を兼ね備えた施設です。

*現在鎌倉市にはありませんので他市の施設へ入所となります。

(3) 鎌倉市居住支援協議会会員の支援制度、支援サービス

① 高齢者住宅財団の家賃債務保証制度

コピーをして、不動産店へ訪問する際にご活用ください。

家賃債務保証制度のご案内

一般財団法人 高齢者住宅財団

高齢者世帯・障害者世帯・子育て世帯・外国人世帯等の住宅確保要配慮者の方が賃貸住宅に入居する際に、入居中の家賃債務等を高齢者住宅財団（以下「財団」）が保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度です。

財団が当該世帯の連帯保証人となることにより、賃貸住宅の経営者は家賃の不払いに関する不安がほとんど無くなり、安心して入居いただくことが可能となります。

家賃債務保証制度の概要

1. 対象住宅 対象世帯の入居を敬遠しないものとして、財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結している賃貸住宅
2. 対象世帯 (1) 高齢者世帯: 60 歳以上の者、または要介護・要支援認定を受けている 60 歳未満の者（同居者は、配偶者、60 歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている 60 歳未満の親族等に限る）
(2) 障害者世帯: 障害の程度が次に該当する者が入居する世帯
① 身体障害: 1～6 級、② 精神障害: 1～3 級、③ 知的障害: 精神障害に準ずる
(3) 子育て世帯: 18 歳以下の扶養義務のある者が同居する世帯
(4) 外国人世帯: 在留カード又は特別永住者証明書（特別永住者証明書とみなされる外国人登録証明書を含む）の交付を受けた者が入居する世帯
(5) 解雇等による住居退去者世帯: 平成 20 年 4 月 1 日以降、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯（その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る）
(6) 登録住宅入居者世帯: 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（平成 19 年法律第 112 号）第 8 条の登録を受けた住宅に入居する世帯
3. 保証の対象 (1) 滞納家賃（共益費及び管理費を含む）
(2) 原状回復費用および訴訟費用
※(1)(2)ともに、家賃滞納が発生し賃貸住宅を退去する場合に限りします。
4. 保証限度額 (1) 滞納家賃: 月額家賃の 12 ヶ月分に相当する額
(2) 原状回復費用および訴訟費用: 月額家賃の 9 ヶ月分に相当する額
5. 保証期間 原則 2 年間ですが、賃貸借契約期間に合わせて変更可能です。更新も可能です。
6. 保証料 2 年間の保証の場合、月額家賃の 35% を契約時にお支払いいただきます。（原則入居者負担）
※最低保証料は保証期間にかかわらず、一律 1 万円となります。

○「制度普及協力費」として、保証契約成立 1 件につき 2,000 円を貸主または管理者にお支払いします。

利用方法

① 基本約定の締結

賃貸住宅の貸主・管理者と財団の間で、保証の利用に係る基本約定をあらかじめ締結します。財団 HP 内の「家賃債務保証制度利用申請書」に必要事項をご記入の上、ご使用の賃貸借契約書（見本）とともに、郵送、FAX または E-mail にて財団に申請してください。

内容を確認後、基本約定書および「家賃債務保証委託申込書」等の関係書類を送付します。

※基本約定の締結手続きは、貸主または管理者に行っていただきます。費用は、印紙代（200 円）以外は無料です。

② 保証の申込み、保証の開始

①の手続き完了後、実際に保証対象世帯の入居希望があった際に、貸主・管理者から当該世帯に対し保証制度の説明を行っていただいたうえで、「家賃債務保証委託申込書」を用いて FAX で保証の申込みを行います。（①の基本約定の申請と、②の個別の保証委託申込を同時に行うことも可能です。）

審査のうえ、FAX で財団から引受可否の回答を差し上げますので、引受可の場合は保証料をお支払いいただき、保証契約が開始となります。

※個別の保証委託申込手続きは、貸主または管理者を経由して行っていただきます。

ご注意

●保証の履行は、入居者が退去し、債務が確定してから行います。

●滞納家賃等について保証を履行し、入居者に代わって財団が貸主に支払いを行った場合は、後日、入居者には財団に対して支払い分及び損害金を弁済していただきます。

②かながわ住まいまちづくり協会の「あんすまコンパクト」

あんすまコンパクト

ホームネット（株）が提供する「見まもっ TEL プラス」の神奈川県内における愛称です

ひとり暮らしに2つの安心

安否確認 と **費用補償**

がセットになった**見守りサービス**

サービス概要

① 週2回の安否確認

週2回、音声ガイダンスの電話で安否確認を行い、メールで結果をお知らせ

1 毎週決まった曜日・時間帯に電話がかかります。
(例:毎週、月・木曜日8:00~10:00等)



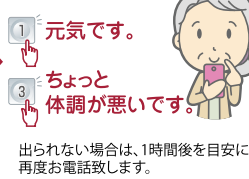
※曜日と時間帯は指定できます。

2 安否確認のメッセージが流れます。



こちらは見まもっ TEL コールセンターです。
本日の体調はいかがですか？音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。

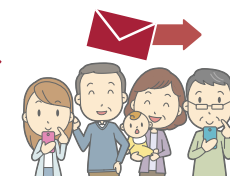
3 ガイダンスに従ってボタン操作!



1 元気です。
3 ちょっと体調が悪いです。

出られない場合は、1時間後を目安に再度お電話致します。

4 操作結果を指定連絡先にメール通知



結果メールは5種類

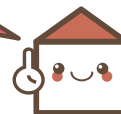
操作	メール文章
①	「元気です」を押されました。
③	「体調が良くない」を押されました。
出ず	電話に出られませんでした。
誤操作/留守電	正常にボタンが押されませんでした。
回線不良	電話回線の異常によりつながりませんでした。 例)電源OFF、圏外、着信拒否など

● 固定電話・携帯電話・スマートフォン対応

※ダイヤル式電話や、番号操作の出来ない「キックケータイ」等は利用できないよ

● 結果メールはSMSでも受けられるよ

● 指定連絡先は親族でなくても大丈夫だよ



② 死亡時の費用補償

入居者が亡くなられたことに起因して発生した下記費用をお支払い

● 支払対象

① 原状回復費用(修繕、清掃、異臭除去、消毒等)
経年劣化及び通常損耗(自然損耗)の復旧に要した費用は除く

② 残存家財片付け費用

● 支払条件

利用者(単身世帯)が誰にも看取られることなく自宅内で死亡した場合

● 補償限度額

支払対象金額の実費分に対し

50万円 (税込)

利用条件



単身入居



電話所有



指定連絡先
が1名以上



安否確認電話
に対応する



年齢制限なし／所得制限なし



サービス付き高齢者向け住宅／
有料老人ホーム

利用料金

初回登録料 **11,000円** (税抜価格10,000円)

月額利用料 **1,650円** (税抜価格1,500円)

サービス提供

ホームネット株式会社

0120-240-343 (平日9:00から18:00)

〒164-0001 東京都中野区中野2-24-11 住友不動産中野駅前ビル19階

総括取扱店

公益社団法人
かながわ住まいまちづくり協会
(神奈川県居住支援協議会事務局)
〒231-0011
横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階
TEL:045(664)6896 FAX:045(664)9359



ホームネット(株)および(公社)かながわ住まいまちづくり協会は、住宅セーフティネット法に基づき都道府県から指定を受けて高齢者等の住宅確保要配慮者の居住支援を行う居住支援法人です。

MEMO



あとがき

鎌倉市の人口は令和 2 年 9 月 30 日時点で 177,063 人。高齢者人口は 54,030 人(30.51%)と増加しており、2040 年には高齢化率が 39.5%に達すると見込まれています。

また、2018 年 4 月に「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（通称：障害者総合支援法）」が改正され、障害のある方が地域生活へ移行するための支援が行われています。

さらに、2019 年 4 月に改正出入国管理法が施行されたことによる市内在住の外国人の増加や、既に市内にお住まいの外国人の高齢化や孤立化が懸念されるところです。

一方で、孤独死や近隣とのトラブル、生活習慣の違いから、高齢者や障害者、外国人等の入居受け入れに対して不安を感じる貸主、不動産店も少なくありません。

鎌倉市居住支援協議会では、住まいを探したいがどのように進めればよいか不安な方々と、こうした方々の入居に不安を感じる貸主・不動産店の双方に、相互理解を普及するガイドブックを作成しました。

本冊子は、主に「住まう側」となる高齢者、障害者、外国人、生活困窮の方々はもちろん、こうした方々の生活支援に対応しているケースワーカー、相談員の皆様に読んでいただけるようにまとめています。

なぜ貸主・不動産店が「住宅確保要配慮者」の入居を不安に感じているのかを理解し、不安を安心に変える準備に本冊子お役立てください。

住まい探しを始める前に**前に**
支援者に**確認**すること

- 💡 11・12ページ 転居の**必要性**
- 💡 13・17ページ **希望条件**の確認



知りたいこと INDEX



住まい探しにかかる
費用について



住まい探しから
入居までの**流れ**

💡 15・16ページ



家主と不動産屋
の**心配事**を
解消する
ために

💡 7・18ページ

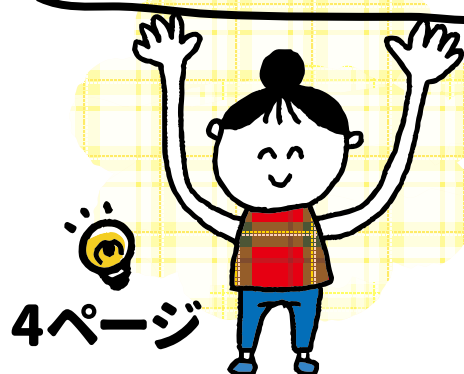


家賃滞納 家賃の保証制度

💡 7・29ページ



連帯保証人と 保証会社



住まい探しを 支援してくれる 法人情報

💡 24～26
ページ



高齢者の住まい探し お役立ち情報



高齢者世帯の 家賃&すまい 保証制度



29・30
ページ



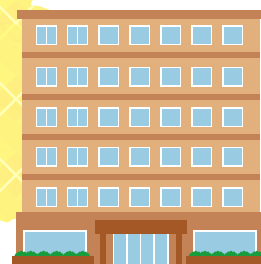
高齢者の住まい探しに 協力的な 不動産屋情報

💡 22ページ



鎌倉市内の 高齢者向け住宅

💡 23ページ





鎌倉市居住支援協議会とは



「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」に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進、その他必要な措置について、住宅・福祉、行政・民間が連携して協議することにより、鎌倉市における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりを行うことを目的に、2019年3月に設立されました。

区分	会員
居住支援団体	(社福) 鎌倉市社会福祉協議会／鎌倉市基幹相談支援センター 鎌倉市地域包括支援センター／(一社) インクルージョンネットかながわ (公社) かながわ住まいまちづくり協会／(一財) 高齢者住宅財団 (NPO) かながわ外国人すまいサポートセンター／(株) 純粋
宅地建物取引業者	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会 鎌倉支部 (公社) 全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部
専門団体	神奈川県行政書士会 鎌倉支部 / 神奈川県司法書士会
行政団体	鎌倉市関係各課 (・地域共生課 ・生活福祉課 ・こども家庭センター) (・高齢者いきいき課 ・障害福祉課 ・都市整備総務課)

借りたくても借りられない人のお部屋探しサポートブック

発行年月 令和3年2月

(第四版 令和7年1月一部改訂)

発行：鎌倉市居住支援協議会