

京都市居住支援協議会 会則

第1章 総則

(名称)

第1条 本会は、京都市居住支援協議会（以下「本会」という。）という。

(目的)

第2条 本会は、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く協議会として、高齢者を中心とする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。)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する措置について協議し、実施することにより、住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住まいづくりを推進するとともに、豊かな住生活の実現に寄与することを目的とする。

(活動)

第3条 本会は、前条の目的を達成するために、次の事業を行う。

- (1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅及び当該住宅の媒介を行う事業者の情報収集
- (2) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居に資する情報の提供及び相談等の実施
- (3) 民間賃貸住宅の賃貸人に対する住宅確保要配慮者の受入への不安解消を図る施策等の情報提供及び意識啓発セミナーの開催
- (4) 住宅確保要配慮者に対する住宅及び福祉施策等の知見の共有
- (5) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に資する新たな入居支援方策の検討
- (6) その他目的達成のために必要な事業

(会員)

第4条 本会の会員は、別表のとおりとする。

第2章 役員

(役員の種別及び定数)

第5条 本会に次の役員を置く。

- (1) 会長 1名
- (2) 副会長 1名
- (3) 監事 1名

(役員の選任)

第6条 会長は、京都市都市計画局住宅室長の職にある者をもって充てる。

2 その他の役員は、総会で選任する。

3 監事は、他の役員を兼ねることができない。

(役員の任務)

第7条 会長は、本会を代表し、会務を総理し、総会を招集して議長となる。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

3 監事は、本会の会計監査の事務を担当する。

(役員の任期)

第8条 役員の任期は2年とする。ただし、補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 役員は、再任されることができる。

第3章 組織

(総会)

第9条 本会は、毎年1回、定期総会を開催するほか、会長が必要と認めた場合又は会員の3分の1以上の請求があった場合には、その都度臨時総会を開催する。

2 総会は、次の事項を承認議決する。

(1) 本会の事業計画及び予算に関すること。

(2) 本会の事業報告及び決算を承認すること。

(3) 会則の制定及び改廃に関すること。

(4) 会員の変更に関すること。

(5) その他本会の運営に関する重要事項を決定すること。

(定足数等)

第10条 総会は、会員の過半数の出席により成立し、総会の議事は、出席者の過半数によって決する。

2 総会に出席できない会員は、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決し、総会の議長又は他の会員に、その権限の行使を委任することができる。この場合、委任した会員は総会に出席したものとみなす。

(運営委員会)

第11条 本会は、第3条に規定する活動を円滑に行うため、運営委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、会員が推薦する者をもって構成する。

- 3 委員長は、会長が指名する。
- 4 委員長は、委員会を代表し、委員会を総括し、委員会を招集して議長となる。
- 5 委員会において、議決事項が生じた場合は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 6 委員長は、必要があると認めるときは、委員会に委員以外の者の出席を求めることができる。

(事務局)

第12条 本会の事務、経費の管理等を行うため、京都市都市計画局住宅室住宅政策課及び京都市住宅供給公社 京（みやこ）安心すまいセンターに事務局を置く。

- 2 事務局に関し必要な事項は、会長が別に定める。

第4章 会計

(経費)

第13条 本会の経費は、補助金、負担金及びその他の収入をもって充てる。

(会計年度)

第14条 本会の会計年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日に終わる。

ただし、初年度においては、本会の設立日から直近の3月31日までとする。

(会計及び資産帳簿の整備)

第15条 本会は、会の収入、支出及び資産を明らかにするため、会計及び資産に関する帳簿を整備する。

- 2 会員が帳簿の閲覧を請求したときは、正当な理由がない限り、帳簿を閲覧させなければならない。

(監査及び報告)

第16条 監事は、会計年度終了後2ヶ月以内に会計監査を行い、総会に報告しなければならない。

第5章 雑則

(秘密保持)

第17条 委員は、本会の活動を通じて又は関連して知り得た秘密を洩らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

(補則)

第18条 この会則に定めるもののほか、本会の運営に関して必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

この会則は、平成24年9月13日から施行する。

この会則は、平成26年4月1日から施行する。

この会則は、平成27年5月18日から施行する。

この会則は、平成28年5月2日から施行する。

別表

区 分	会 員
不動産関係団体	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部 一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会
福祉関係団体	京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会 一般社団法人 京都地域密着型サービス事業所協議会 一般社団法人 京都市老人福祉施設協議会
行政等	京都市住宅供給公社 京都市保健福祉局 京都市都市計画局

高齢者の方の

不動産事業者の皆様へ

賃貸住宅への入居をサポートします

京都市居住支援協議会 (京都市すこやか住宅ネット)

からのお願いです!!

京都市すこやか住宅ネット

・すこやか賃貸住宅

・すこやか賃貸住宅協力店

へのご登録をお願いします!!

京都市すこやか住宅ネットとは？



高齢者の方々に、地元の民間賃貸住宅に、安心して入居していただきたいと考えています。

安心できる、住み慣れた地域で過ごしたい…そう考えていても、高齢者の方々は年齢等を理由に入居を断られることが多い現状があります。



そこで生まれたのが「京都市すこやか住宅ネット」です。

「住宅セーフティネット法」に基づいて、平成24年9月に、高齢者の方々の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、不動産・福祉関係団体、京都市、京都市住宅供給公社をメンバー(※)とする「京都市居住支援協議会」(愛称：京都市すこやか住宅ネット)が誕生しました。

※不動産団体…京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部、
日本賃貸住宅管理協会京都府支部、京都府不動産コンサルティング協会
福祉団体…京都市老人福祉施設協議会、京都地域密着型サービス事業所協議会、
京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会
行政等…京都市、京都市住宅供給公社



不動産事業者の皆様、是非ともご協力をお願いします！



すこやか賃貸住宅：高齢であることを理由に入居を断らない民間賃貸住宅

すこやか賃貸住宅協力店：高齢者の方々の住まい探しにご協力くださる不動産仲介業者

住宅・協力店とも、ホームページ上でご登録いただけます。

京都市すこやか住宅ネット

文字サイズ

標準

拡大

・サイトマップ

・ご意見・ご要望

・事業者の方はこちら

click!!

・事業者の方はこちら

→ ホーム

→ すこやか住宅ネットについて

→ 住宅を探す

→ お知らせ

→ お役立ち情報

登録のメリット ①

社会貢献意識の高さをアピールできます!!

Point 1

先の一週間に登録・
情報更新された物件を
翌週にランダムで
オススメ表示!

<トップページ>



Point 3

バナー広告枠を新たに
設置、読み込みごとに
ランダム表示で貴社を
アピールできます♪
(お問合せは下記まで)

Point 2

協力店の検索アイコンや
一覧表をわかりやすい
ところに配置!

Point 4

検索に特化した
スマホサイトも設置!
高齢者の方ご自身や
ご家族も、物件情報を
サクサク検索できます!

登録のメリット ②

情報の管理もラクラク♪

ID	名称	協力店/賃貸人	状態	更新日付 次回更新日付	空室状況	更新	削除
45	QC 住宅	株式会社すこやか	承認	2015/3/6 2015/3/20	空室あり	更新	削除

登録物件は2週間ごとに情報の更新が必要です。(自動メールでその都度お知らせします)
情報の修正が必要ない場合は、管理画面の「更新」をクリックするだけ!
表示/非表示も、事業者側から設定できます。
空室表示も「空室あり」にチェックを入れて、「更新」してください!

アドレスはこちら!

URL: <http://www.kyoto-sjn.jp/>

京都市すこやか住宅ネット



click!

スマホサイト



是非ご覧いただき、ご登録下さい!

京都市すこやか住宅ネット
(京都市居住支援協議会)

問合せ先: 京(みやこ)安心すまいセンター
電話番号: 075-744-1670

大

京都市すこやか住宅ネット主催
平成28年度 第1回
高齢期の住まいの相談会

相談料
無料！

- ・高齢者が入居できる民間賃貸住宅が見つからない（探し方について相談したい）。
 - ・賃貸借契約に関する大家さんとのトラブルをどうすればよい？
 - ・賃貸借契約書の見方が分からない。
 - ・住み替えなどで自宅を売却したいけど、どのように進めればよい？
 - ・色々ある福祉施設の違いが分からない、入所できる施設はどんなものがあるの？
 - ・「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅（こうゆうちん）」ってどんな住宅？ 入居するにはどうすればよい？
- そんな御相談にお答えいたします。

【日時】

平成28年7月8日（金）午後2時～午後5時

※相談時間は1組当たり30分程度

【会場】

京都市消費生活総合センター 研修室

（京都市中京区烏丸御池東南角

アーバネックス御池ビル西館4階）

【対象者】

市内在住の60歳以上の方及びその御家族

【定員】

10組（事前申込要、応募多数の場合は抽選）

【相談員】

京都市すこやか住宅ネットの会員

- ・〔不動産〕公益社団法人京都府宅地建物取引業協会役員
- ・〔福祉〕京都市地域包括支援センター職員
- ・京都市住宅供給公社 京（みやこ）安心すまいセンター職員
- ・京都市職員

【会場地図】



※会場までは、公共交通機関をご利用ください。

主催：京都市すこやか住宅ネット

【お申込み方法及びお問合せ・お申込み先】

下記の申込用紙に、氏名、年齢、住所、電話番号及び相談内容を記入いただき、はがき、FAX又はEメール(※)で、「京(みやこ)安心すまいセンター」までお申込みください。

※Eメールの場合は、メールに必要事項を直接記入ください。

【お問合せ・お申込み先】

京(みやこ)安心すまいセンター（京都市住宅供給公社）

○住所：〒604-8186 京都市中京区烏丸御池東南角アーパネックス御池ビル西館4階

○TEL：075-744-1670（水曜・祝日・年末年始を除く午前9時30分～午後5時）

○FAX：075-744-1637

○Eメール：info@kyoto-sjn.jp

【主催】

京都市すこやか住宅ネット（京都市居住支援協議会）

※京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティーネット法に基づく居住支援協議会で、行政と民間との協働により、住宅と福祉の両面から高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向けた取組を進めています。

【事務局】

京都市都市計画局住宅室住宅政策課

京都市住宅供給公社 京(みやこ)安心すまいセンター

【申込受付期間】

平成28年6月1日(水)～6月24日(金)(必着)

※応募者多数の場合は抽選とします。

【FAX】

075-744-1637 京(みやこ)安心すまいセンター 行

平成28年度 第1回高齢期の住まいの相談会 申込用紙
(FAX・はがき用)

氏名		年齢	
住所	〒 京都市 (電話番号 —)		
相談内容	☐ 住み替え ☐ 情報収集 ☐ その他() (相談内容:)		

●上記の申込用紙に必要事項を記入のうえ、京(みやこ)安心すまいセンターまで、FAXしてください。

●はがきでお申込みされる場合は、この用紙をはがきに貼って御送付いただけます。(6/24必着)

●御提供いただいた個人情報は、本相談会の御連絡のみに利用し、これらの目的以外で無断利用することはありません。



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！



平成28年度 第1回高齢期の住まい相談会

相談結果について

- 1 日 時 平成28年7月8日（木）午後2時～午後5時
※相談時間は1組当たり30分程度です。
- 2 場 所 京都市消費生活総合センター 研修室
（京都市中京区烏丸御池東南角 アーバネックス御池ビル西館4階）
- 3 対 象 者 市内在住の60歳以上の方及びその御家族
- 4 定 員 10組 ⇒ 実績 6組
※事前申込要、応募多数の場合は抽選
- 5 相 談 員 京都市すこやか住宅ネット会員（1組に対し、次の3者が面談）
 - ・京都市住宅供給公社職員（京安心すまいセンター）及び京都市職員
 - ・京都市地域包括支援センター職員
 - ・公益社団法人京都府宅地建物取引業協会役員
（⇒不動産4団体で持ち回り）
- 6 相 談 料 無料
- 7 申込期間 平成28年6月1日（水）～6月24日（金）まで

		B プース
相談者①	75歳，女性	
住所	下京区玉屋町	
相談理由	母が亡くなり，独居となったので，住み替えるための情報収集がしたいため。	
対応者	行 政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福 祉：高齢サポート・深草中部 片山 不動産：京都府宅地建物取引業協会会員 苦情解決・研修業務委員長 田中	

（状況）

母と同居していて借家に住んでいたが，昨年末，母が亡くなり独居となった。

また，今の住まいにおいても，築80年以上の借家であるため，老朽化も進んでいることから，住替えを考えている。

遺族年金と老齢年金とで生活しており，家賃は6万5千円である。住替え先の家賃の許容範囲としては7万円くらいまでであれば負担できる。

目が少し悪いくらいで，あとは持病等もなく体調は良い。車もペットも無し。保証人なってもらえる人も心当たりはある。

今の住まいと同じくらい便利なところがいいが，どういった物件があるのかわからず，活用できる制度もわからないので，教えてほしい。

（情報提供）

現在の住まいは，非常に良い立地である。また，家主とも良好な関係を築いていること，健康で自立した生活を遅れていることから，住み替えする緊急性も低いと考えられる。

もし仮に借家を退去する場合の家主負担・本人負担のベースとなる原状回復ガイドラインを伝えるとともに，下京区内において家賃6万5千円ですこやか賃貸住宅に登録されている物件を紹介した。

Q 以前，物件を探していた時に，グランドムール烏丸五条というマンションを見つけた。

このマンションは，独居の高齢者がたくさん住んでいるとの話を聞いた。どういった物件か。

A すこやか賃貸住宅の登録物件ではなさそう。

マンションの入り口等に不動産会社の名前が記載されていると思うので，確認して，一度問い合わせてみてはいかがか。

		C ブース
相談者②	75歳，女性	
住所	北区西加茂	
相談理由	保証人になる者がいなくて困っているため	
対応者	行政：京安心住まいセンター 係長 山岡 福祉：高齢サポート・梅津 高橋 不動産：京都府宅地建物取引業協会会員 社会貢献副委員長 北村	

（状況）

賃貸住宅に住んでおり，2年ごとに契約更新することとなっているが，親族の縁も薄く保証人になってもらう人がおらず，困っている。

要介護5の弟と一緒に，現在のマンション（3LDK）に7～8年くらい住んでいる。契約上，保証人が必須であり，今（今年契約を更新）はいとこ（30代）の方になってもらっているが，次の更新の時には断られる可能性が高い。

相談者は特に持病もないが，弟の往診の先生が現在の住んでいるところの近所の先生であること，近くのデイサービスに行っていることから，今のマンションから引っ越したくないが，保証人がいなくなれば，契約更新できないのではないかと悩んでいる。

できれば，現状維持をしたいが，その方法あれば教えてほしい。（現在の家賃は共益費込みで9万2千円。車もペットもなし。）

（情報提供）

母親が亡くなったので，現在保証人が次回の更新時期には保証人になってくれないのではと考えられている様子であった。今年更新を行っており，2年後の更新時期にもう一度迷惑をかけないから保証人になってくれるように頼んでみる。もし保証人になってくれないようであったら，大家も近くに住んでいるし，現在の賃貸住宅を斡旋してくれた不動産屋もご近所であるので相談し，保証会社に入るなどし，保証人なしでも更新してもらえるように頼んでみる。拒否されても，すぐに出ていく必要はなく，家賃を払い続けて住み続けるように，家賃を供託する方法を説明した。

近隣で入居できる賃貸住宅を探すのは非常に難しく現在の賃貸住宅に住み続けられるように考えられるのがベストであると説明した。

		Aブース
相談者③	65歳，男性	
住所	左京区上高野町	
相談理由	妻の両親を介護するため，近くに住み替えたい。	
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 担当係長 豊泉 福祉：高齢サポート・左京北 センター長 山本 不動産：京都府宅地建物取引業協会会員 社会貢献委員長 森田	

(状況)

夫婦で娘夫婦宅に昨年夏から1年間の約束で6畳一間に間借りしている。

相談者は脳梗塞で少し麻痺（右側）があり，また，膝変形関節で手術をした身障者であるため，現在，通院中。

市営住宅に妻の両親が介護でいるため，妻の両親に何かあった場合，すぐに行ける場所に住み替えたいと考えている。

車を所有しているが娘夫婦宅に同居のため，現在は家賃と駐車場代は発生していない。

年金のみの収入で月15万円程度。

妻の両親の近所に住めるのであれば，車は手放すことも考えられるが，相談者の通院等があるので，できれば手放したくない。

住替え後の広さ的には2DKくらい，家賃の許容範囲としては3～4万円程度。

できれば階段等の段差が少ないところがいい。

市営住宅も検討している。民間の物件等も探してみたが，収入が年金だけであれば断られることも多く，家賃も高い。

一番重要視しているのは，奥さんの両親の近くに住めることである。

(情報提供)

現在のお住まいは，非常によい立地であることから，この近辺で，家賃の低い住宅を探すと，ワンルームになってしまう。2DKを探すと，少し離れた岩倉周辺まで北にあがることとなる。

しかし，下鴨周辺には意外と賃貸物件が多く，また，高齢者も多いことから，粘り強く探せば，希望の物件が出てくるかもしれない。（※個別に確認した物件は空いていなかった。）

市営住宅について，一般募集の申込が4月，6月，9月，12月の4回あるため，タイミングが合えば申込をしてほしい。

Q 親がいる養生市営住宅は募集していないのか？

空き家がいっぱいある。最終的に親と同居も考えている。

A 養生は今募集していないし、今後も募集しない。

親がいる部屋に同居することは可能である。

しかしながら、両親と世帯が同一になるので、両親の生活保護は切られる可能性が高い。

Q 府営住宅はどうか？募集はしていないのか？

A 府営住宅は年間6回募集している。

近隣の府営住宅も空いていれば募集が掛かる。

現在7月募集しているので、次の9月の予定。

しかし、近隣の府営住宅はE Vがないので、注意が必要。

京都市の街中の市営住宅は中々空きがなく、倍率も非常に高い。

Q 収入が年金だけだと入れないと言われたが本当か？

A そういう話はまず聞かない。

通常は連帯保証人、無理なら緊急連絡先があれば入居可能なケースもある。

また、家賃債務保証の制度もあり、もう一般化されている。

		Aブース
相談者④	69歳，女性	
住所	左京区讃州寺町	
相談理由	身体状況の不安により，住み替えを検討しているため。	
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 担当係長 豊泉 福祉：高齢サポート・左京北 センター長 山本 不動産：京都府宅地建物取引業協会会員 社会貢献委員長 森田	

(状況)

現在，4階の分譲マンションに住んでいるがエレベーターがなく階段で昇降している。足が弱くなり，いつまで住めるかわからないので住み替えも併せてどんな選択肢があるのか知りたい。四国に兄弟がいる。子供もいなく現在は独居。

介護していた母が亡くなり，今後は自分の老後の事を考えたい。足腰が弱くなってきたので，エレベーターやバリアフリーになっている高齢者向けの賃貸や施設がどこにあって，どういう手続きを取ればいいのか知りたい。

今すぐどうこうというよりは，とりあえず情報収集がしたい。

現在，人材派遣で仕事をしているので，足腰が弱くなってきたくらいで，特に体調が悪いわけではないが，耳鼻科や歯科のかかりつけが左京区にあるので，それも考えた上で，今後の検討をしたい。

(情報提供)

現在のお住まいは，非常によい立地であるが，賃貸にした場合，7万円程度を考えられる。賃貸にして，その分で家賃の安い住宅で住むことも可能である。

一定の健康状態であれば，高齢者向け優良賃貸住宅に住むことも可能。1Rでも32㎡程度あり，所得に応じて，家賃補助もある。高賃貸では，京都市内在住の高齢者が住み替えの物件をさがしているようであれば，入居することができる。ただし，入居後は住民票を移していただく必要はある。健康上の不安がある場合は，地域包括センターが窓口となる「地域における見守り活動促進事業」を活用することも可能である。

Q 高齢期のすまいは色々あるが，どんな種類があるのか？

A 有料老人ホーム以外に，特養もある。

特養といえば昔は200～300人待ちと言われたが，現在は，そんなことはない。身体状況に応じて入れる。しかし，要介護度は3以上が対象。

一定，健康であればケアハウスがある。ケアハウスは，特養や老健に併設されており，身体状況が悪化すれば，特養や老健に移れるようなケースが多い。

ケアハウスの費用は所得に応じて負担が決まっているが，戸数は少ない。

		Cブース
相談者⑤	62歳，女性	
住所	北区大宮	
相談理由	持家から賃貸住宅に住み替える際の不安等がある。売却の方法。	
対応者	行政：京安心住まいセンター 係長 山岡 福祉：高齢サポート・梅津 高橋 不動産：京都府宅地建物取引業協会会員 社会貢献副委員長 北村	

(状況)

持家で独居。子供もいなく，身寄りもない。

現在住んでいる家売り，賃貸マンションに住むか悩んでいる。

保証人になってもらえる人もいなし，賃貸マンションに住んだことがなく不安である。

マンションによっては，年齢で入居を拒まれるとも聞き，今のうちに引っ越しをしたほうが良いのか，このまま今の家を修繕しながら住んだほうが良いのかも悩んでいる。

また，家を売ったことがないのでどういう流れになるのか分からず不安である。

(情報提供)

住み続けるために修繕費用がどれくらいかかるか見積りを取り，次に不動産屋に不動産がどれくらいで売却できるかを確かめてみる。そ修繕する費用が高額なら，売却を考え，将来設計をたてられれば良い。

現在，賃貸住宅を探せば，すこやか住宅ネットで紹介している一般の賃貸住宅となる。

介護が必要になれば，介護老人保健施設やサービス付高齢者住宅などの選択肢があるので参考にしてほしい。

		B ブース
相談者⑥	70歳、女性（当日の相談は、相談者の娘と行った）	
住所	左京区	
相談理由		
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福祉：高齢サポート・深草中部 片山 不動産：京都府宅地建物取引業協会会員 苦情解決・研修業務委員長 田中	

（状況）

現在、70歳を超える母が賃貸マンションの3階に独居している。

足腰が悪くなり、エレベーターもないので住替えを検討していた時期に癌が見つかり、週1回府立病院に通院している。要介護①の認定を受けており、生活保護も受けている。

家賃は現在4万5千円で、うち4万円は生活保護費から支払っている。住替えにあたっての希望は、足腰も弱くなっているなので、1階がいい。

ユニットバスであれば、今後介護する時に大変なので、セパレートが良く、家賃は4万～4万5千円くらいが希望。

住替え地域は、府立病院に通いやすく、相談者が行きやすい場所がいい。

サービス付高齢者住宅も検討していたが、家賃が高く厳しいものがある。サービス付が希望だが、家賃等が高くなるのであれば、最低1階かバリアフリー対策できている物件を希望する。相談者さんも生活保護を受けているので、同居すると母親の生活保護が外れてしまうので、今は同居を考えていないが、今後どうするかは検討中。

最終的にはホスピスや緩和病棟等も考えている。

高齢サポートの方に住替えの物件を探してもらっているが、よい物件がない。

（情報提供）

要望する条件を全て満たす物件を探すことは、非常に困難である。また、住み替え先の物件を高齢サポートにしてもらっているとのことだが、本来、高齢サポートでは特定の物件を探したり、紹介するようなことはしていない。まずは、自身で物件を探して、母の生活に見合った物件を見つけてほしい。

すこやか賃貸住宅とは、京都市居住支援協議会において、不動産会社が協力店となって、高齢だけを理由に入居を拒まない住宅をすこやか賃貸住宅として登録している物件のことをいう。

不動産会社協力店一覧表をお渡しするので、物件を探す際の参考にしてほしい。

サービス付き高齢者向け住宅について、日々の安否確認が付くが、家賃以外にも安否確認で月3万円、食費で4～5万円、その他を含め、かなりの金額が必要となる。

高優賃についても、バリアフリーや緊急通報システムが備え付けられているが、一定、自立して生活できる必要があること、山科区であれば空き物件があることをお伝えしたが難しいとのこと。福祉担当者より、まだまだ高齢サポートとのコミュニケーションが不足していると見受けられたので、必要なサービスについてもっと相談してほしい。

Q 住み替え後にバリアフリーを施してくれるような物件はあるのか。

A 家主による。

例えば、福祉用具として、工事不要で手摺りやスロープをレンタルすること ができる。

Q 民間賃貸住宅に入居する条件に、保証人を必ず立てなければいけないか。

A 一般的には、保証人は必ず必要となるが、身寄りがいない方も現実にいるため、そういった方は保証会社と契約したうえで入居する場合がある。

京都市すこやか住宅ネット主催
平成28年度 第2回
高齢期の住まいの相談会

相談料
無料！

- ・高齢者が入居できる民間賃貸住宅が見つからない（探し方について相談したい）。
 - ・賃貸借契約に関する大家さんとのトラブルをどうすればよい？
 - ・賃貸借契約書の見方が分からない。
 - ・住み替えなどで自宅を売却したいけど、どのように進めればよい？
 - ・色々ある福祉施設の違いが分からない、入所できる施設はどんなものがあるの？
 - ・「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅（こうゆうちん）」ってどんな住宅？ 入居するにはどうすればよい？
- そんな御相談にお答えいたします。

【日時】

平成28年9月16日(金) 午後2時～午後5時

※相談時間は1組当たり30分程度

【会場】

京都市消費生活総合センター 研修室

(京都市中京区烏丸御池東南角)

アーバネックス御池ビル西館4階)

【対象者】

市内在住の60歳以上の方及びその御家族

【定員】

10組(事前申込要, 応募多数の場合は抽選)

【相談員】

京都市すこやか住宅ネットの会員

- ・[不動産]公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部役員
- ・[福祉] 京都市地域包括支援センター職員
- ・京都市住宅供給公社 京(みやこ) 安心すまいセンター職員
- ・京都市職員

【会場地図】



※会場までは、公共交通機関をご利用ください。

主催:京都市すこやか住宅ネット

【お申込み方法及びお問合せ・お申込み先】

下記の申込用紙に、氏名、年齢、住所、電話番号及び相談内容を記入いただき、はがき、FAX又はEメール(※)で、「京(みやこ)安心すまいセンター」までお申込みください。

※Eメールの場合は、メールに必要事項を直接記入ください。

【お問合せ・お申込み先】

京(みやこ)安心すまいセンター (京都市住宅供給公社)

○住所: 〒604-8186 京都市中京区烏丸御池東南角アーパネックス御池ビル西館4階

○TEL: 075-744-1670(水曜・祝日・年末年始を除く午前9時30分～午後5時)

○FAX: 075-744-1637

○Eメール: info@kyoto-sjn.jp

【主催】

京都市すこやか住宅ネット(京都市居住支援協議会)

※京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティーネット法に基づく居住支援協議会で、行政と民間との協働により、住宅と福祉の両面から高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向けた取組を進めています。

【事務局】

京都市都市計画局住宅室住宅政策課

京都市住宅供給公社 京(みやこ)安心すまいセンター

【申込受付期間】

平成28年8月1日(月)～8月26日(金)(必着)

※応募者多数の場合は抽選とします。

【FAX】

075-744-1637 京(みやこ)安心すまいセンター 行

平成28年度 第2回高齢期の住まいの相談会 申込用紙
(FAX・はがき用)

氏名		年齢	
住所	〒 京都市 (電話番号 —)		
相談内容	☐ 住み替え ☐ 情報収集 ☐ その他() (相談内容:)		

●上記の申込用紙に必要事項を記入のうえ、京(みやこ)安心すまいセンターまで、FAXしてください。

●はがきでお申込みされる場合は、この用紙をはがきに貼って御送付いただけます。(8/26必着)

●御提供いただいた個人情報は、本相談会の御連絡のみに利用し、これらの目的以外で無断利用することはありません。



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！



平成28年度 第2回高齢期の住まい相談会

相談結果について

- 1 日 時 平成28年9月16日（金）午後2時～午後5時
※相談時間は1組当たり30分程度です。
- 2 場 所 京都市消費生活総合センター 研修室
（京都市中京区烏丸御池東南角 アーバネックス御池ビル西館4階）
- 3 対 象 者 市内在住の60歳以上の方及びその御家族
- 4 定 員 10組 ⇒ 実績 8組（申込は9組。1組キャンセル）
※事前申込要、応募多数の場合は抽選
- 5 相 談 員 京都市すこやか住宅ネット会員（1組に対し、次の3者が面談）
 - ・京都市住宅供給公社職員（京安心すまいセンター）及び京都市職員
 - ・京都市地域包括支援センター職員
 - ・公益社団法人全日本不動産協会京都府本部会員（⇒不動産4団体で持ち回り）
- 6 相 談 料 無料
- 7 申込期間 平成28年8月1日（月）～9月9日（金）まで
※当初締め切りは、8月26日（金）までであったが、申込が少なかつたため、期間延長した。

相談者①	67歳，女性
住所	右京区西京極
相談理由	夫の収入減少により，今よりも安い家賃の物件に住み替えたいため
対応者	行 政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福 祉：高齢サポート・日ノ岡 主任 中川 不動産：全日本不動産協会京都府本部 理事 吉村

(状況)

現在，家賃7万円（共益費込）の賃貸の戸建て（3LDK）に夫婦で4年間住んでいる。

収入は厚生年金と夫（75歳）のアルバイト代，合わせて年間200万（月額16万くらい）あるが，75歳になる夫が11月に退職することとなった。また，11月に現在の住居の更新があるが，夫の収入が減るため，とても払える状況でない。

これまでから，相談者自身で不動産会社に行って，物件を探したり，見に行ったりもしたが，保証料やハウスクリーニング料など納得のいかないことが多いので断った。

身体状況について，相談者が10年前からバセドウ病を患っており，市立病院に通院中。夫は，膀胱がんで過去に2回手術している。

今後，相談者が，今年の9月末にヘルパーの資格を取得したため，右京区内で就労予定である。それにより，西院か西京極付近で家賃が4万円前後の民間賃貸住宅又は市営住宅を探したい。

(情報提供)

住み替えを検討する前に，家主に対して，家賃値下げの交渉をしてみてもどうか。

高齢者向けの住宅としては，高齢者向け優良賃貸住宅がある。これは，所得に応じて家賃補助がある物件であるが，家賃補助があって1R35㎡程度で家賃4万4～5千円と共益費が1万～1万3千円程度必要となっている。ただし，現在空いている団地は，山科区か西京区である。

UR住宅について，右京区内で探したところ，西京極に空きがあったが家賃7万5千円である。

市営住宅について，一般募集の申込が4月，6月，9月，12月の4回あるため，タイミングが合えば申込をしてほしい。

すこやか賃貸住宅とは，京都市居住支援協議会で登録している民間賃貸住宅で，高齢だけを理由に入居を拒まない物件のことをいう。

すこやか賃貸住宅に関する不動産会社協力店一覧表をお渡しするので，物件を探す際の参考にしてほしい。

Q 不動産会社を回るポイントはあるか。

A 地域の不動産会社がおすすめ。大手では取り扱いのない物件を紹介してくれる場合がある。

また、すこやか賃貸住宅の協力店として登録している不動産会社は、高齢者に対して理解のある不動産会社だと考えるので参考にしてほしい。

Q 市営住宅は、1回につき、1つの団地しか申込みできないのか。

A 一般募集の募集区分には「一般選考」と「多回数落選者優先選考」があり、それぞれに対応する団地を募集する場合は、併用して募集することができる。

		Aブース
相談者②	83歳，女性（妹さんと一緒に来所）	
住所	左京区浄土寺下南田町	
相談理由	オーナーチェンジによる借家の立ち退き要求に対応するため	
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 担当係長 豊泉 福祉：高齢サポート・修学院 センター長 上野 不動産：全日本不動産協会京都府本部 理事 延谷	

（状況）

オーナーチェンジがあり，新しいオーナーから立ち退き請求を受けている。

元々は，昭和19年に5連長屋の1軒を借家として借りた。当時から賃貸借契約書は無い。

5軒のうち残っているのは，自分のところだけ。新しい住まいが見つからない。

現オーナーとは，合意書を取り交わしており，その内容は，10月末までに出ていかなければ違約金を払わなければならないとなっている。

現オーナーには，新しい住まいが無いと動けないと伝えており，現オーナーも探してくれているようであるが，見つからないので，今日は相談に来た。

これまで，（すこやか住宅協力店である）フラットエージェンシーや丸吉には，相談にいったが，借りられる住戸は無かった。買い物や移動に便利な賑やかなところが良い。

希望する住戸は2LDKぐらいの広さが欲しいと思っている。

要支援1であるが，特に足が悪く，近々手術が必要で，手術後は直ぐに歩けないだろうし，急いで，住まいを探したい。

（情報提供）

現在のお住まいは，非常によい立地であることから，この近辺で2LDK程度の住まいとなると，家賃だけで10万円以上はする。希望の5～7万円となると広くて1DKになってしまう。

2LDKを探すと，少し離れた岩倉周辺まで北にあがることとなる。

自宅の荷物が多いとのことであるが，今後，身体が状況が悪化すれば，荷物を持ち続けることが難しくなる。

例えば，高齢者向け優良賃貸住宅の1Rでも35㎡程度しかない。最近，はやりのサービス付き高齢者向け住宅であれば，基本25㎡であるが，多くは18㎡である。また，有料老人ホームであれば13㎡程度なので，2LDKでないと収まらない荷物は，整理が必要と考える。

身体状況も日々変化することから，今後を見据えると低廉な高齢者の住まいの一つとして，ケアハウスがある。申し込んでから入るまで3年程度，気長に待たないといけない。

また、こちらも広くない（大原22㎡）ので、荷物の整理は必要となる。新しい住まいをまず確保し、次の住まいとして申し込まれることをおススメする。その際は、白川の地域包括支援センターに相談してほしい。

この地域にこだわらず、別の区でもよければ、高齢者すまい生活支援モデル事業の中で、福祉団体と不動産事業者と一緒に住まい探しとその後の見守りをさせていただくことができる。

Q 市営住宅は募集していないのか？

A 市営住宅については、単身高齢者の申込が6月と12月になるので、タイミングが合えば申込みをしてほしい。府営住宅については、情報を持ち合わせていない。

⇒府営住宅について、9月20日に確認し、相談者に電話で伝える。

※9月末から募集案内を配布することとなっており、市の保険所にも置く。独居高齢者でも自立していれば申込み可能。保証人は、必須となる。府庁で10月3日から申込の受付を行う。審査に2箇月ぐらい、引越など考えると3箇月程度の期間が必要。

Q 合意書に従わないといけないか？

A 新しい住まいが見つからないと引っ越せない中、期間だからと言って出ていくことは物理的に不可能。新しい住まい探しを続けながら、オーナーに理解をしてもらうこと。

Q これからどうしたら良いのか？

A まずは、すこやか賃貸住宅協力店で、これまでに相談されたフラットエージェンシーさんと丸吉さんにもう一度相談されたいかがか。その際は、荷物の整理が前提です。また、住む地域にこだわらなければ、並行して高齢者すまい・生活支援モデル事業の福祉団体に電話で相談してみしてほしい。

新しい住まいが見つければ、次の住まいについて例えばケアハウスなど、地域包括センターに相談して、事前申込をしてください。

相談者③	78 歳，女性
住所	上京区前之町
相談理由	元気なうちに，自宅を抵当に銀行から融資を受ける制度や借家の処分する場合などについて，今後生活をするためのいろいろな情報収集をしたい。
対応者	行 政：京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター 担当係長 山岡 福 祉：高齢サポート 水川 不動産：全日本不動産協会京都府本部 田中

(状況)

- ・子どもは 3 人，長男は横浜，長女は右京区太秦に在住。次女（47 歳）は知的障害者で同居していたが，1 人で住むように指導を受けて，現在は近くに賃貸住宅を借りて，作業所に通っている。障害者年金と作業所の給料では，家賃など生活費を支払うとほとんど残らないので，食事は相談者宅で取っている。長男，長女は同居する事は否定。
- ・本人は，41 歳の時に夫と死別し，現在脊髄狭窄症と変形性膝関節症で上京区の病院で治療を受けている。
- ・現在の家は木造 2 階建て，敷地は 40 坪，大宮通寺之内の西北の角地。元は布団店を営業し，1 階は店舗，2 階は作業場になっている。元の敷地は，現在より 30 坪程多くあったが売却した。その資金で，店舗の奥の居住部分を新築（不動産の名義は相談者），現在は奥の部分で生活している。
- ・新町今出川に 27 坪の木造 2 階建ての借家（家賃 13 万 5 千円，縫製作業）を所有して，25 年程貸している。当初は町家であったが，現在は作業場として，かなり改装されて，住居として住める状況ではない。一度賃借人に購入できないかと話をしたが，75 歳の高齢であり，山科に住まいがあるので断られた。不動産の名義はご主人のままになっている。

(情報提供)

- ・借家から一定の金額が入ってくるが，借家人も高齢であり，入居したままで，売却希望価格で買い手がつくまで不動産屋に売却を依頼する。
- ・「リバースモーゲージ」を利用すると，相談者が死亡したら家がなくなる。次女に家を残したいという希望もあるので，場所も良いので，店舗部分を売却して一定金額を手元に残す方法を検討されてはどうか提案した。

Q 手元に現金がなく不安だ。借家を売却して現金を作ろうと不動産屋に相談したが，退去してもらう場合は事業補償が必要で，売却できてもほとんど現金が残らないので損だといわれたが，どうなのか。

A 退去させて売却となると，不動産屋の言うように事業補償をすると手元に残らないが，

借家人が入居したままで、不動産屋に売却するようにすれば、事業補償は必要ないし、借家人には、売却してから、家主が替わったことを連絡すればよい。売却できるまで家賃収入はあるし、売却できれば一定の現金が手元に残る。

Q 現在住んでいる不動産を担保に生活資金を貸し付けられる制度が、京都府社会福祉協議会や銀行であると聞いた。どのような内容か。一度、銀行に言って聞いたが、一定規模以上でないとできなと言われた。

A いわゆる、『リバースモーゲージ』というもので、自己所有の不動産に、今後も将来にわたって住み続けることを希望する高齢者世帯に、その不動産を担保として提供してもらい、生活資金を貸し付ける制度です。銀行によって条件等が異なるので、再度お近くの銀行で相談ください。また、京都府福祉協議会でも同じように生活資金を貸してける制度（不動産担保型生活資金）がありますので、相談ください。

この場合、貸付金額は、評価価格の何割かで、毎月一定金額が支払われ、貸付元利金が貸付限度額に達すると終わります。

Q 店舗部分を売却して、現在の家屋で住むことも可能か。

A 詳細を聞くまでは、裏地を残して前の店舗部分だけを売却することは難しいと考えていましたが、角地であれば店舗分だけ売却しても、住居部分は接道しているので、売却することは可能です。そうすれば、手元に現金が残ると思います。

		Aブース
相談者④	66歳，女性	
住所	東山区妙法院前側町	
相談理由	母親と同居しているが，独居となった際の住まいの情報収集をしたい。	
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 担当係長 豊泉 福祉：高齢サポート・修学院 センター長 上野 不動産：全日本不動産協会京都府本部 理事 延谷	

(状況)

母親と賃貸物件に住んでいるが，今後，母親が亡くなった際に，低廉な一人用の住まいについて，こういった住まいがあるのか知りたい。

住むところのこだわりは無く，1Rでも構わない。家賃は3万円程度を希望する。

(情報提供)

居住支援協議会として，高齢者の入居を拒まない住宅をすこやか賃貸住宅として情報を集め，紹介しているが，東山には1物件しかなく，1Rで家賃4万円となっている。

高齢と言うことであるが，今現在の年齢であれば，すこやか賃貸住宅協力店でない不動産仲介業者でも紹介できる。

高齢者向けの住宅としては，高齢者向け優良賃貸住宅がある。これは，所得に応じて家賃補助がある物件であるが，家賃補助があって1R35㎡程度で家賃4万4～5千円と共益費が1万～1万3千円程度必要となっている。

サービス付き高齢者向け住宅であれば，日々の安否確認が付くが，家賃以外にも安否確認で月3万円，食費で4～5万円，その他を含め，かなりの金額が必要となる。

収入が心配とのことで，無理な生活を20～30年続けるというよりは，生活保護を活用し，一定の安定した所得を確保することも考えてほしい。

Q 市営住宅や府営住宅の家賃はどうなっているのか？

A 住まいの広さは，市営住宅・府営住宅ともに2K，2DKが基本となる。家賃については，2万5千円程度～3万円台後半となっている。

Q 一人暮らしで保証人を得られない場合どうすればいいのか？

A 今は，年金程度の所得があれば，保証会社が保証人代わりになる。ほとんどの不動産屋は「賃貸保証保険」として複数の条件の商品を用意している。

相談者⑤	75 歳，女性
住所	中京区瓦師町
相談理由	最近，転倒して足を捻挫した。そういうことがおこらないように建物をリフォームしたい。
対応者	行 政：京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター 担当係長 山岡 福 祉：高齢サポート 水川 不動産：全日本不動産協会京都府本部 田中

(状況)

- ・URに入居していたが，平成13年，上階の水漏れ問題で退去し，急遽現在の建物（木造3階建て，敷地23坪，建築面積10坪の中古物件）を3,400万円購入。1階にトイレ，風呂，2階にダイニング，3階が寝室。独身で子供はいない。山口県出身で，地元に関係があり，年に2回程は帰っている。関東にも姪や甥がいる。
- ・ねん挫して，急に心細くなった。このまま住み続けるには，階段が急で登りにくい。

(情報提供)

- ・ 建築基準法を満足すれば，増築は可能なので，再度工務店とどのような方法があるか相談してみること。
- ・ 現在は健康なので，不動産業者に自宅の売却と近隣の中古マンションの情報手に入れてみる。

Q 階段の勾配を緩くして2階に登りやすいように階段の付け替え，風呂や便所に手すりを付け，家の前に駐車場が出来るくらいの土地があるので，一間増築して小さな台所を作れば，概ね1階で生活できるようになると考えて，工務店に相談したが，難しいとわれた。それは，中間検査は合格しているが，検査済証が出ていないのと，階段の勾配を変えると，壁や梁に影響があり，構造的に問題があると言われた。

A 居住地は，建ぺい率80パーセント，近隣商業地域なので，増築は可能だが，検査済証が出ていないと，法的に増築の確認申請ができないので，そのように言われたのではない。再度工務店に相談して，合法的に増築できる方法はないか相談してはどうか。検査済証が無い場合でも，既存建物の調査してもらって，建築時に合法に建てられたことを示すことができれば，検査済証のない建物でも，増築することは可能になる場合がある。

階段については，工務店の言うように構造を触ることは問題があるので，手すりでも対処するしかないかもしれないが，他の工務店にも再度相談してはどうか。

Q 手すりを付けるなどリフォームする場合、補助制度は無いかな。また、工務店を紹介してもらえないかな。

A 要介護、要支援を受けていれば、手すりなどを付ける場合の補助制度はある。

相談会では、工務店の紹介は行なっていない。リフォームを行う場合は、3社程から見積りを取って、その中から選ぶようにすればよい。見積りの見方がわからなければ、専門相談やすまいるネットなどでも相談に応じることができる。

Q 売却して近くに住むことも考えたが、売却価格が2,500万円くらいにしかないといわれた。現在の場所は、便利で住みやすので離れたくない。この近くで賃貸住宅も考えているがどうすればよいかな。また、高齢者優良賃貸住宅も考えているが、住み続ける事は可能かな。

A 現在の場所は便利が良いので、売却はすぐにでも可能なのではないかな。その金額で近くの中古マンションを購入してリノベーションをすれば、住みやすい家を手に入れることは可能。

一般賃貸住宅の場合は、不動産業者に相談すれば、高齢者を門前払いする場合もあるので、「すこやか住宅ネット」で紹介している住宅から、条件に合う住宅を探す方法もある。一般の賃貸住宅の他、市営住宅、府営住宅なら家賃も安いかな、現在希望する場所にはない。

高齢者優良賃貸住宅への入居は可能だが、重度の介護が必要になれば住み続ける事はできない。一般賃貸住宅などでも、介護などに必要になれば、支援制度を利用すればよい。

相談者⑥	65歳，女性
住所	右京区梅ヶ畑
相談理由	夫が亡くなり，独居となったことにより，住み替えを検討しているため。
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福祉：高齢サポート・日ノ岡 主任 中川 不動産：全日本不動産協会京都府本部 理事 吉村

(状況)

戸建住宅（持家）に住んでおり，先日，夫が亡くなり，一人となった。

遠方に息子と娘がいるが仲良くない。保証人になってくれることは困難であるため，知人をお願いする予定である。

今の戸建住宅は，一人で過ごすには広くて寒いので売却を検討している。また，今の地域とは関わりを持ちたくないのので，住み替え先は右京区以外を希望している。

すこやか進行中パンフを見ており，高齢者向け優良賃貸住宅やすこやか賃貸住宅とはどういったものかを教えてほしい。（サービス付き高齢者向け住宅は費用が高いため断念）。

周りから，マンションの方が何かと良いと聞くし，今後の健康状態も踏まえてモデル事業のような見守りサービス等も利用したいと考えている。

市営住宅に興味はあるが，募集の時期や応募できる対象などが詳しくわからない。

身体状況について，いたって健康で自立して生活している。

収入は，国民年金と遺族年金をあわせて月約10万円である。

(情報提供)

戸建住宅であるため，賃貸で賃料収入を得る方法がある。

また，売却を検討している場合は，売却の査定について，少なくとも不動産会社3社に見積を依頼して比較した方がよい。目安としては，大手不動産会社2社，地域の不動産会社1社で比較してみる。

高齢者向けの住宅として，高齢者向け優良賃貸住宅がある。これは，所得に応じて家賃補助がある物件であるが，家賃補助があって1R35㎡程度で家賃4万4～5千円と共益費が1万～1万3千円程度必要となっている。ただし，現在空いている団地は，山科区か西京区である。

市営住宅について，单身募集の申込が6月，12月の2回あるため，タイミングが合えば申込をしてほしい。

すこやか賃貸住宅とは，京都市居住支援協議会で登録している民間賃貸住宅で，高齢だけを理由に入居を拒まない物件のことをいう。

すこやか賃貸住宅に関する不動産協力店一覧表をお渡しするので，物件を探す際の参考

にしてほしい。

Q 保証人がいないと賃貸住宅に入れないのか。

A オーナーによって条件が異なっており，保証会社を付けていれば保証人は不要である場合もある。最低でも保証人又は保証会社のどちらかは必ず必要となってくる。

		Bブース
相談者⑦	71歳，女性	
住所	右京区嵯峨天龍寺	
相談理由	現在の住まいに対して不満があるため，住み替えを考えたい。	
対応者	行 政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福 祉：高齢サポート・日ノ岡 主任 中川 不動産：全日本不動産協会京都府本部 理事 吉村	

(状況)

2年前に他府県から京都に引っ越してきて，今の部屋に住んでいるが，風の通りが悪く，湿気や熱がこもりやすく環境が悪い。また，床もフローリングであるが，畳の方が自分には合っていると感じている。先日，賃貸借契約の更新を行ったばかりなので，今すぐの引っ越しは考えていないが，住まいについて色々情報がほしい。

現在の住まいは，家賃4万3千円（共益費込み）で，築23年の1Kである。

住み替え場所は，右京区内でできるだけ家賃が安く，風の通りが良く畳のある部屋を探している。荷物も少ないので今の住まい程度の広さで構わない。

市営住宅やケアハウスについても，教えてほしい。

保証人について，現在の住まいは，知人をお願いしているが，体調悪く入退院を繰り返している状況。次の住み替え場所ではお願いできないが，そういった場合どうしたらよいかを教えてほしい。

身体状況は，いたって健康であり，要介護認定も介護サービスも利用していない。

収入は，国民年金と厚生年金，ゆうちょ個人年金で月12万円程度ある。

(情報提供)

マンションはほとんどフローリングであるため，アパートやハイツ等の築年数の経過した物件であれば，畳のある物件が多くある。ちなみに，フローリングの上に置ける畳が市販されているため，利用してはどうか。

市営住宅について，単身募集の申込が6月，12月の2回あるため，タイミングが合えば申込をしてほしい。

すこやか賃貸住宅とは，京都市居住支援協議会で登録している民間賃貸住宅で，高齢だけを理由に入居を拒まない物件のことをいう。

右京区内のすこやか賃貸住宅1Kで探したところ，共益費を含めると6万円を超える物件ばかりであった。

高齢者向けの住宅として，高齢者向け優良賃貸住宅がある。これは，所得に応じて家賃補助がある物件であるが，家賃補助があって1R35㎡程度で家賃4万4～5千円と共益費が1万～1万3千円程度必要となっている。ただし，現在空いている団地は，山科区か西京区である。

ケアハウスは、60歳以上で、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて、不安があると認められる方で、家族による援助を受けることが困難な方が入所できる施設である。

低額な料金で、食事の提供、入浴等の準備、相談及び援助、社会生活上の便宜の供与その他の日常生活上必要な便宜の提供を受けることができるが、現状では、健康で自立して生活していることから、住み替え先としては、ふさわしくないと考え、今後の参考としていただきたい。

Q 現在の住まいは知人に保証人となってもらっているが、その知人も病気がちであるため、次の住み替え場所ではお願いできない。保証人がいなくても入居できるのか。

A オーナーによって条件が異なっており、保証会社を付けていれば保証人は不要である場合もある。最低でも保証人又は保証会社のどちらかは必ず必要となってくる。

相談者⑨	82歳，女性
住所	左京区上大久保町
相談理由	足腰が弱くなってきており，住み替えを考えたい。
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 担当係長 豊泉 福祉：高齢サポート・修学院 センター長 上野 不動産：全日本不動産協会京都府本部 理事 延谷

(状況)

分譲マンションで一人暮らしをしている。一人息子は城陽市にいる。マンションのエレベーターは偶数階しか止まらず，相談者の住まいの5階には止まらない。

最近，階段の上りが大変になってきて住み替えを考えている。3年前に，腰骨を圧迫骨折し，現在もコルセットをして生活している。安心して生活できる環境のところが良い。

ペット（トイプードル）を飼っているので一緒に住める住宅を探したい。

老人ホームには入りたくない。

美容室を経営しているが，もう後継者に譲ろうと考えており，住むところは変わっても良い。

(情報提供)

現在のお住まいについて，立地は非常に良いが，古いマンションでもあるので売却すると，約1,000万円プラスαと考える。また，賃貸にすれば，家賃は10万円程度。

売却で1,000万円が手元に残り，それで生活するのと，賃貸にしてその賃料の範囲で別の物件に住むという2つの選択がある。

また，自身の住まいとして賃貸を選ぶならペット可能な物件となると，非常に限られ，それがネックとなる場合がある（⇒そうなれば，息子に引き取ってもらう）。

新たにお住まいを探されているが，分譲マンションであれば，ごみ出しが簡単であるが，賃貸マンションの場合，京都市のごみ分別に従う物件が多く，分別の種類やごみ出しの曜日が指定されているため，物件を決める際は，その点も納得された上で選ばれた方が良い。

息子さんがおられる城陽には賃貸物件は少ないが，息子さんも母親の住まいは心配と思うので，一緒になって不動産屋に伺うなどして考えてほしい。

Q 分譲マンションを賃貸にした場合，管理費とかは，賃借人が払うのか？

A 分譲マンションの管理費や修繕積立金などは，すべて区分所有者，持ち主の責任で，持ち主が支払わなければならない。貰った家賃収入から差し引いた残りが，手元に残る。

Q 仲介業者に管理をお願いするとどれくらい費用がいるのか？またトラブルに対応してもらえるのか？

A 一般的に、管理費として5%である。漏水事故やなんらかのトラブルが発生した場合は、基本的にオーナーの対応が必要。仲介業者に依頼すると別途費用を請求することになる。

京都市すこやか住宅ネット主催
平成28年度 第3回
高齢期の住まいの相談会

11/18
相談料
無料！

【日時】

平成28年11月18日(金) 午後2時～午後5時
※相談時間は1組当たり30分程度

【会場】

京都市消費生活総合センター 研修室
(中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階)

【対象者】

市内在住の60歳以上の方及びその御家族

【定員】

10組(事前申込要、応募多数の場合は抽選)

【相談員】

京都市すこやか住宅ネットの会員

- ・[不動産]公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部会員
- ・[福祉]京都市地域包括支援センター職員
- ・京都市住宅供給公社 京(みやこ)安心すまいセンター職員
- ・京都市職員

【会場地図】



※会場までは、公共交通機関をご利用ください。

- ・高齢者が入居できる民間賃貸住宅が見つからない(探し方について相談したい)。
- ・賃貸借契約に関する大家さんとのトラブルをどうすればよい?
- ・賃貸借契約書の見方が分からない。
- ・住み替えなどで自宅を売却したいけど、どのように進めればよい?
- ・色々ある福祉施設の違いが分からない、入所できる施設はどんなものがあるの?
- ・「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅(こうゆうちん)」ってどんな住宅? 入居するにはどうすればよい?

そんな御相談にお答えいたします。

京都市すこやか住宅ネットとは?

京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティーネット法に基づく居住支援協議会で、行政と民間との協働により、住宅と福祉の両面から高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向けた取組を進めています。

【申込方法、申込先】

下記の申込用紙に、氏名、年齢、住所、電話番号及び相談内容を記入いただき、
①はがき、②FAX又は③メールで、「京(みやこ) 安心すまいセンター」までお申込みください。

①はがき ※点線をハサミで切り取って、はがきに貼っていただいてご利用できます。
※切手は、ご自身で貼ってご投函してください。

〒604-8186

京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階
京(みやこ) 安心すまいセンター 行

②FAX ⇒ 075-744-1637 ※番号の押し間違いにご注意ください。

③メール ⇒ info@kyoto-sjn.jp ※メールに下の申込用紙の記載事項を直接記入ください。

【問い合わせ先】

京(みやこ) 安心すまいセンター

TEL:075-744-1670(水曜・祝日・年末年始を除く午前9時30分～午後5時)

【申込受付期間】

平成28年10月1日(土)～11月4日(金)(必着)

※応募者多数の場合は抽選とします。

●はがきでお申込みされる場合は、以下の申込用紙に必要事項を記入のうえ、点線をハサミで切り取って、はがきに貼っていただいてご利用できます。

※御提供いただいた個人情報は、本相談会の御連絡のみに利用し、これらの目的以外で無断利用することはありません。

平成28年度 第3回高齢期の住まいの相談会 申込用紙			
氏名		年齢	
住所	〒 京都市 区		
電話番号			
相談内容	☐ 住み替え ☐ 情報収集 ☐ その他 () 相談内容		



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！



平成28年度 第3回高齢期の住まい相談会

相談結果について

- 1 日 時 平成28年11月18日（金）午後2時～午後4時30分
※相談時間は1組当たり30分～1時間程度。
- 2 場 所 京都市消費生活総合センター 研修室
（京都市中京区烏丸御池東南角 アーバネックス御池ビル西館4階）
- 3 対 象 者 市内在住の60歳以上の方及びその御家族
- 4 定 員 10組 ⇒ 実績 6組（申込7組。2組キャンセル，1組飛び入り）
※事前申込要、応募多数の場合は抽選
- 5 相 談 員 京都市すこやか住宅ネット会員（1組に対し，次の3者が面談）
 - ・京都市住宅供給公社職員（京安心すまいセンター）及び京都市職員
 - ・京都市地域包括支援センター職員
 - ・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部会員
（⇒不動産4団体で持ち回り）
- 6 相 談 料 無料
- 7 申込期間 平成28年10月1日（土）～11月4日（金）まで

相談者 ①	67歳 女性
住所	中京区西ノ京月輪町
相談理由	年金収入で生活しているが、70歳になった時に個人年金がもらえなくなる。
対応者	行政：京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター 山岡 福祉：地域包括センター 常盤野 清水 不動産：日本賃貸住宅管理協会京都府支部 安田

(状況)

木造3階建ての持ち家。元は西陣織の仕事。敷地は20坪。息子は2人。長男は近くにいるが二男は九州にいる。主人が亡くなり財産を整理したときに長男がいろいろな面倒をみてくれたので、長男には所有していた家を与えたが、二男には何も渡していない。自分が亡くなった後のことはわからないが、二男には何らかのものを渡してほしい。長男は現在の家を売ってマンションに住めというが、二男が九州から帰ってきたときに実家がないのではかわいそうなので、死ぬまでは現在の建物に住みたい。

主人の介護が必要になったときに、2階の内装はある程度改装したが、1階には風呂がないので、1階で生活するには改装が必要だと思っている。

現在収入は12万円程度の収入があり生活には困らない。そのうち5万円が個人年金で、70歳になると無くなる。2階で生活しているので、年金の減る分を1階の賃貸収入で賄いたい。数年前にNPO法人を設立して、高齢者向けの食事のサービスなど考えていたが、賛同者が少なくできなくなった。1階は店舗ができる仕様になっている。

(情報提供)

- ・リバースモーゲージの資料として、京都府社会福祉協議会の「不動産担保型生活資金」及び制度の流れを提供した。

Q リバースモーゲージを知人が活用したが、1年僅かで亡くなり、住んでいた家を取られてしまったと聞いている。同制度はどのようなものか。

A 資料に基づいて、制度の概要を説明。銀行でもその制度を取り扱っているところがあるので、詳細については各銀行に問い合わせしてほしい。融資の基本は、所有している土地家屋を担保に、その評価の何割か、京都府福祉協議会の制度では7割を対象に、毎月一定金額を生活費として貸し付けるものである。限度額に達したら、貸付が無くなるが、死ぬまでは担保物件に住むことはできる。亡くなったときに契約は終了、不動産を売却して貸付額を返済するものである。将来、家を二男にも渡したいのであれば、その制度を利用すれば、一定毎月収入を確保できるが、家は手元に残らない。

Q 1階を賃貸にすれば、ある程度の収入は得られるのか。

A 家賃がどれくらいとれるかなどは不動産業者に相談してほしい。

他方、所有物件は、立地が良く、また、1階の設備から考えると、店舗等として貸出すことが可能ではないかと考える。ただし、近くにある不動産業者だけではなく、他に2社程度相談して、その中から賃貸に出す不動産屋を決めたほうがよい。

現在は健康で、2階で生活することに問題は生じていないが、将来介護等が必要になれば1階で生活することも検討してみたい。

Q 1階を貸出した場合、介護が必要になり1階に住むことになれば、簡単に出て行ってもらえなくなるのではないかと心配している。

A 定期借家という、賃貸契約期間の期限を定めて、例えば3年間の契約にしておいて、期限が来たときに更新するか否かは相談する旨を記載しておけば、1階が必要になったとき、最長3年待てば1階を使用できるようになる。そうすれば、70歳で収入が減っても、元気な間はある程度の収入が見込める。

プランが明確なので、後は長男、二男と協議してほしい。

相談者 ③	84歳, 女性
住所	中京区西魚屋町
相談理由	去年の3月に旦那が亡くなり, 一人暮らしになった。現在の部屋(3LDK)の家賃は高く経済的に不安である。住み替えを検討している。
対応者	行政: 京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター 山岡 福祉: 地域包括センター 常盤野 清水 不動産: 日本賃貸住宅管理協会京都府支部 安田

(状況)

東京で相談者のパートナーの奥さんが病気で亡くなり, その後パートナーの面倒を見てきた。3年前に2人とも出身地が関西(相談者は箕面市)であったこともあり, 京都に引っ越してきたが, 去年の3月にパートナーが亡くなり, 一人暮らしになった。現在のマンションはパートナーの娘婿の所有で, 毎月家賃を15万円支払っている。パートナーの籍には入っていないし, 2人の間に子供はいない。

収入は月25万円程度。1人住まいでは現在のような広さもないし, 家賃も高額なので, 1DKくらいの部屋で, 家賃は共益費込みで10万円程度までにしたい。

足が悪く, 隣接の病院に通っている。要支援1の認定をもらっているが, 出来るだけ自分の身の回りのことは自分でやりたい。交通手段は電車, バスたまにタクシーなので, できるだけ交通の便が良いところがいい。兄の子供や義理の妹が保証人になってくれると思うので, その点については心配していない。

(情報提供)

「すこやか賃貸住宅」の制度を説明した。

健康状態も良好で, 将来支援が必要になった段階で, 「住まい選びのポイント」を参考にするように説明した。

現在, 足以外はしっかりしており, 公的なところで生活相談やケアマネージャーもいる状況により, 住みやすいところを探せばよいとアドバイスをした。

Q 1DKくらいの部屋で, 家賃は共益費込みで10万円程度までにしたい。

A 希望する家賃が10万円程度であれば, 「すこやか賃貸住宅」からも探すことができる。そこでは, 高齢を理由に入居を拒まない物件の情報を提供している。パソコンなどで物件を調べることができます。

Q 甥はパソコンができるが, 人に頼りたくない。どうすればよいか。

A 京安心すまいセンターで対応できる。しかし, 賃貸物件がどのような環境であるかなどは, 実際に現場を見て判断してもらうしかありません。

Q 物件の周辺状況は, 実際に見ればわかるが, どのような住民が住んでいるか分からない。現在は近所に顔見知りがいって話もできる。

A 現在は分譲賃貸という形式で住まれている。この場合, 大家が娘婿でもあり, 隣家住民がある程度把握されているかと考える。しかし, 一般の賃貸住宅では, 隣家住民がどのような方なのかは個人情報の関係で, 管理会社に聞いても教えてくれない。入居してみないと解らないのが実態である。

		B プース
相談者⑤	74歳, 女性 付き添い人あり (男性 不動産事業者)	
住所	左京区下鴨	
相談理由	持家の戸建住宅を売却して, 賃貸住宅に住み替えたい	
対応者	行 政: 京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福 祉: 高齢サポート・杏掛 副主任 山口 不動産: (株)フラットエージェンシー 取締役部長 柴田	

(状況)

現在, 持家の戸建住宅に一人で住んでいる。

親族について, 次男夫婦 (子あり) が関東に住んでいるが, その関係性は希薄である。

年金の月4万円と貯金を切り崩して生活しているが, その貯金も来年末ぐらいには底をつく状況であるため, 付添人に持家を売却 (約3千万円で売却予定) してもらった後, 賃貸住宅に住み替えたいと考えている。

相談者自身, 「①茶道の講師」「②ペットのネコを飼育」「③ピアノ」をしており, 住み替え先でも継続していきたい。

身体状況については, 要介護1である。

(情報提供)

「すこやか賃貸住宅協力店」の一覧表を提供した。

高齢者の住まい探しに協力している不動産仲介業者や賃貸人を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録いただいているものであり, 賃貸住宅を探す際の参考にしてみたいはどうか。

特定入所者介護サービス費について, 説明した。

これは, 低所得者に対して, 介護保険施設等で発生する食費や居住費の負担軽減を行う制度 (特定入所者介護サービス費) であり, 食費 (月額1万円～2万円), 居住費 (月額0円～4万円) が支給される。

あんしんねっと119 (緊急通報システム) について, 説明した。

これは, 利用者宅に通報装置 (本体, ペンダント型, まくら元用) の緊急ボタンを押すと消防局指令センターに通知され, 救急車等が駆け付ける。

また, 相談ボタンを押すと相談センターに繋がり, 専門相談員による保険・健康に関する相談が受けられる。

Q 住み替え先として, 「①左京区北白川付近」「②戸建て」「③茶道ができる」「④ペット可能」「⑤ピアノが使える」を条件としたいが物件あるか。

A 希望されている条件では, 物件にかなり限りがある。特に, ペット可能な物件となると, もしかすると無いかもしれない。万が一見つかったとしても, 家賃10万越えも考えられ, 年金だけでは, この先ずっと住み続けることは不可能である。

それにより, 現在の年齢が74歳であること, 女性の平均寿命87歳であることを考えて, まずは, 10年の間は賃貸住宅に住んで, 今の生活状況を継続することとし, 貯蓄がなくなりかけた時に, 介護保険施設等への入居もしくは生活保護といった選択肢を検討してみてもどうか。

相談者⑥	66歳，女性
住所	南区西九条池之内町
相談理由	家主の事情により退去の可能性が出てきた。今後のため情報収集したい。
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係長 豊泉 京都市住宅供給公社業務課 係長 藤谷 福祉：高齢サポート・下京中部 管理者 岩田 不動産：株式会社エリッツ建物管理 代表取締役 田中

(状況)

住宅は4軒長屋。昭和12年に建てられたと聞く。賃貸借契約書は無く、言われる家賃を入金している状態。修繕等は各戸自分達でやっている。今すぐ出て行けとは言われていないが、業者が来て測量などをしていった。

身体状況は問題ない。国民年金で、年収は150万円程度。

息子と二人暮らしであるが、息子は夜勤のバイトのため生活リズムが合わず、出来れば今後は、一人で住みたい。

市営住宅や府営住宅について詳しく知りたい。

母が100歳で特養に入っている。自宅で95歳まで介護をしていたこともあり、一定の知識はある。

(情報提供)

京都市が直接関係する高齢者向け住宅としては、「高齢者向け優良賃貸住宅」がある。高優賃は、バリアフリーだけでなく、専用機器で24時間健康相談等でき、緊急時には駆けつけるサービスもある。また、生活リズムセンサーもあり、水道の利用が12時間以上なければ異常と認知し、必要に応じて駆けつける。住戸は35㎡程度の1ルームか、50㎡超の1LDKとなっている。京都市内にお住まいの高齢者であれば、収入に関係なく入居は可能である。収入に応じて家賃補助が設定されている。市内に10箇所あり、住戸数は228戸しかないの、特に中心部では空き住戸が無い。特定の高優賃に入りたいのであれば、「こうゆうちゃん友の会」に入っただき、空待ち登録することをおススメする。

Q 収入については、国民年金以外に、個人ではいった保険年金等の雑所得も見られるのか？また、貯金は関係ないのか？

A 収入については、雑所得も関係する。貯金は関係ない。

「サービス付き高齢者向け住宅」も、高齢者向け住宅として全国で整備が進められている。市内では、80箇所を超えるサ高住が整備されている。しかし、入居中の費用は高額で、最低でも15万円は必要となっている。市内の多くは20万円を超える負担が必要である。また、サ高住ごとに設備も異なり、特にお風呂は共用となっているところも多いので、事前の確認が重要である。

Q 色々のサ高住があるとのことであるが、どうやって探せばいいのか？

A 基本は御自身で探していただくこととなるが、我々、行政に御相談いただければ、条件にあったサ高住の情報を提供させていただく。

相談者は、健康とのことであったが、今後のことも踏まえ「高齢サポート」の利用についてお伝えした。介護にならない身体づくりへの提案として、各行政区にある地域会議

予防推進センターの活用をお伝えした。同センターでは、身体機能を維持していただくための運動等を無料で行っている。

相談者の母親が「特別養護老人ホーム」に入居されているとのことであるが、最近の特養の入所判定基準が変わり要介護3以上でないと入居できなくなった。そういったことから、特養の入居待ちは、以前ほど酷くはない。

「市営住宅」について、直近の12月募集の説明を行った。

申込用紙等は公社や市役所や区役所等で12月1日から配布。申込期限が12月11日までで、郵送での受付になります。抽選は2月で、早ければ3月末頃から入居が可能となる。対象住戸の一覧に平均倍率があるが、これは過去1年間の募集状況を示しており、1.0を切る数値の住戸は入りやすくなっている。

単身入居は倍率が高いので、息子さんと同居前提で一般住宅のお申込みをいただくと入居しやすいと考える。

Q 単身で入った後に、息子は住むことはできないのか？

A 単身住戸専用の場合は出来ない。しかし、単身専用となっていなければ、例えば、入居1年後に申し出いただければ可能となる。

Q 単身で入った際に、息子は保証人になることは出来るのか？

A 御入居される方よりも収入が必要である。御親戚や友人等に頼まれることも可能である。また、家賃の12箇月分以上の貯金があれば保証人になることができる。いずれにしても、保証人は必要である。

「立ち退き要求への対応」について説明を行った。法的観点から正当な事由があれば家主は6箇月以上前に賃借人に立ち退きを要求できる。建築後80年もたっており、建物の老朽化については、十分に正当な事由に当てはまると判断できる。実務としては、はやり揉めることから、家主は賃借人に引越し費用等の立ち退き料を支払って、出て行ってもらうことが多い。

Q 家賃を支払うだけでなく、家の屋根等の修繕に相当な金額を掛けてきたが、その費用はどう考えるのか？

A 修繕費用については、法的には家主に請求することができる。しかし、その請求がすべて認められるものともいえないので、家主と十分話し合い折り合いをつけていただきたい。

相談者 ⑦	79歳, 女性 (45歳の娘さんと同席)
住所	右京区嵯峨野
相談理由	収入は年金(12万円)のみで, マンションの家賃(8万円)の支払いが大変で, 家を探している。
対応者	行政: 京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター 山岡 福祉: 地域包括センター 常盤野 清水 不動産: 日本賃貸住宅管理協会京都府支部 安田

(状況)

現在, 娘(45歳)と孫2人(社会人23歳(男)と中学生14歳(女))の4人暮らし。相談者の息子は結婚して右京区に住んでいるが子供はいない。現在, 名古屋に単身赴任している。収入が少なく, その家も狭いため4人は同居できない。

収入が相談者の年金(12万円)のみで, 家賃(8万円)の支払いが大変で, 今はこれまでの蓄えを崩して生活しているが, 近い将来家賃が払えなくなる。娘は現在無職, 求職中。娘が就職すれば, もう少し負担できるかもしれないが現状では厳しい。孫の1人は働いているが1万円程しか入れてくれない。

安い賃貸住宅を探している。住替え後の家賃の負担は5万円程度。4人で同居するつもりなので3LDK程度の広さは欲しい。車を所有しているので, 駐車場も必要になってくる。また, 中学生の孫が2年生で, 転居して学区(常盤)が変わることはできない。

(情報提供)

京都府南部地域「府営住宅空き家入居者11月一般募集」の一般募集案内書を提供する。

Q 3LDKで家賃の5万円程度の賃貸住宅で, 現在の地域にないか。常盤に府営住宅があり, 空き家があると聞いている。

A 民間住宅で家族4人が住める広さで家賃5万円程度探すのは難しい。安い賃貸住宅となると, 府営住宅や市営住宅になる。府営住宅であれば右京区で1戸空き(11月の募集要項)があるが, 応募しても当たるとは限らない。

Q 市営住宅や府営住宅にも何回か応募したが, 入居できなかった。通常の募集以外に特別募集などはしていないのか。

A 一般的には通常の募集のみで, 収入基準による種別がある。場所を限定しなければいくつか候補があると考え。府営住宅なら11月募集に応募してほしい。市営住宅は12月募集があるので応募してみてもどうか。区役所等で配布している。特別募集はないが, 何度も応募して落選している方は, 多回数落選者優先選考という枠がある。

Q 孫のことを考えれば, やはり転居先は現在の地域で探したい。

A 賃貸借契約上, 一般的には家賃を2箇月以上滞納すれば, 退去しなければならない。まずは住むところを確保することが必要であると考え。現在の生活状況から考えて, 何を一番優先するのか整理してほしい。

	Aブース
相談者（飛び込み）	77歳（夫），70（妻）
住所	山科区大宅山田
相談理由	借金返済のため自宅を売却することが決まっており、もう来年1月末に出ていくこととなった。夫婦と娘の3人で住める住宅を探したい。
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係長 豊泉 京都市住宅供給公社業務課 係長 藤谷 福祉：高齢サポート・下京中部 管理者 岩田 不動産：株式会社エリッツ建物管理 代表取締役 田中

（状況）

身体状況は問題ない。夫婦の国民年金で、年収は280万円程度。

娘は花の仕事を自宅しているが、殆ど収入は無い。

市営住宅や府営住宅のことを詳しく知りたい。

新しい住宅の保証人は息子になってくれる。

とにかく時間が無く、早く居住先を見つけなくてはいいが、どうしたらいいか。

（情報提供）

「市営住宅」について、直近の12月募集の説明を行った。

申込用紙等は公社や市役所や区役所等で12月1日から配布。申込期限が12月11日までで、郵送も可能。抽選は2月で、早ければ3月末頃から入居が可能となる。対象住戸の一覧に平均倍率があるが、これは過去1年間の募集状況を示しており、1.0を切る数値の住戸は入りやすくなっている。

Q 市営住宅への入居は早くならないのか。

A 抽選後、入居が決まった住戸を修繕し、御入居いただくので早くて3月末となる。

Q 妻は被爆手帳あるが、優先入居は無いのか？

A 被爆者の優先入居は、単身の時に考慮される。今回は、御家族での入居希望ですので、その際は、考慮できない。

1月末から市営住宅の入居に至るまでは、民間の賃貸住宅でお住まいになっていただくこととなる。その際には、高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」も御検討されたら良いと考える。（山科区域の5万円以下のすこやか賃貸住宅の情報をお渡しする。）

また、高齢者の賃貸物件探しに丁寧に対応される不動産窓口として、「すこやか賃貸住宅協力店」があり、現在、物件が空いているかどうかなどの実際の物件探しは同店舗にお伺いされると良い。

相談者は、夫婦とも健康とのことであったが、高齢であることから、「高齢サポート」の利用についてお伝えした。高齢サポートは、そもそも高齢者だけの世帯を支援しており、娘さんがいらっしゃるので、直接支援対象とはならないが、相談には対応させていただく。また、各行政区に地域会議予防推進センターがあり、身体機能を維持していただくための運動等を無料で行っていることから利用していただくようお願いした。

相談者②と④は当日、相談に来られなかった。



【日時】

平成29年1月20日(金) 午後2時～午後5時
※相談時間は1組当たり30分程度

【会場】

京都市消費生活総合センター 研修室
(中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階)

【対象者】

市内在住の60歳以上の方及びその御家族

【定員】

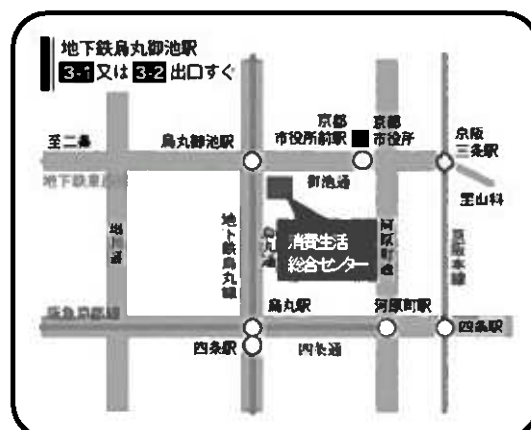
10組(事前申込要, 応募多数の場合は抽選)

【相談員】

京都市すこやか住宅ネットの会員

- ・[不動産] 一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会会員
- ・[福祉] 京都市地域包括支援センター職員
- ・京都市住宅供給公社 京(みやこ) 安心すまいセンター職員
- ・京都市職員

【会場地図】



※会場までは、公共交通機関をご利用ください。

- ・高齢者が入居できる民間賃貸住宅が見つからない(探し方について相談したい)。
 - ・賃貸借契約に関する大家さんとのトラブルをどうすればよい?
 - ・賃貸借契約書の見方が分からない。
 - ・住み替えなどで自宅を売却したいけど、どのように進めればよい?
 - ・色々ある福祉施設の違いが分からない、入所できる施設はどんなものがあるの?
 - ・「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅(こうゆうちん)」ってどんな住宅? 入居するにはどうすればよい?
- そんな御相談にお答えいたします。

京都市すこやか住宅ネットとは?

京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティーネット法に基づく居住支援協議会で、行政と民間との協働により、住宅と福祉の両面から高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向けた取組を進めています。

【申込方法、申込先】

下記の申込用紙に、氏名、年齢、住所、電話番号及び相談内容を記入いただき、
①はがき、②FAX又は③メールで、「京(みやこ)安心すまいセンター」までお申込みください。

①はがき ※点線をハサミで切り取って、はがきに貼っていただいてご利用できます。
※切手は、ご自身で貼ってご投函してください。

〒604-8186

京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階
京(みやこ)安心すまいセンター 行

②FAX ⇒ 075-744-1637 ※番号の押し間違いにご注意ください。

③メール ⇒ info@kyoto-sjn.jp ※メールに下の申込用紙の記載事項を直接記入ください。

【問い合わせ先】

京(みやこ)安心すまいセンター

TEL:075-744-1670(水曜・祝日・年末年始を除く午前9時30分～午後5時)

【申込受付期間】

平成28年12月1日(木)～平成29年1月13日(金)(必着)

※応募者多数の場合は抽選とします。

●はがきでお申込みされる場合は、以下の申込用紙に必要事項を記入のうえ、点線をハサミで切り取って、はがきに貼っていただいてご利用できます。

※御提供いただいた個人情報は、本相談会の御連絡のみに利用し、これらの目的以外で無断利用することはありません。

平成28年度 第4回高齢期の住まいの相談会 申込用紙			
氏名		年齢	
住所	〒 京都市 区		
電話番号			
相談内容	☐ 住み替え ☐ 情報収集 ☐ その他 () (相談内容)		



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！



平成28年度 第4回高齢期の住まい相談会

相談結果について

- 1 日 時 平成29年1月20日（金）午後2時～午後5時00分
※相談時間は1組当たり30分～1時間程度。
- 2 場 所 京都市消費生活総合センター 研修室
（京都市中京区烏丸御池東南角 アーバネックス御池ビル西館4階）
- 3 対 象 者 市内在住の60歳以上の方及びその御家族
- 4 定 員 9組 ⇒ 実績 7組（申込9組。2組キャンセル）
※事前申込要，応募多数の場合は抽選
- 5 相 談 員 京都市すこやか住宅ネット会員（1組に対し，次の3者が面談）
 - ・京都市住宅供給公社職員（京安心すまいセンター）及び京都市職員
 - ・京都市地域包括支援センター職員
 - ・一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会
（⇒不動産4団体で持ち回り）
- 6 相 談 料 無料
- 7 申込期間 平成28年12月1日（木）～1月13日（金）まで

		Bブース
相談者①	72歳，女性	
住所	伏見区向島	
相談理由	持家の戸建住宅を売却して，賃貸住宅に住み替えたいため，住み替え先の家賃相場と持家の売却方法を教えてほしい。	
対応者	行 政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福 祉：高齢サポート醍醐北部 所長 西村 不動産：棚長栄 課長 新田	

（状況）

現在，伏見区の持家の戸建住宅に夫婦で住んでいる。

親族は，本人の妹がおり，賃貸住宅に入居する際の保証人になる予定である。子どもはいない。

持家は，築36年を経過し，これまで一度も修繕をしてこなかったため，床等の劣化が著しい。

住み替え先は，伏見区周辺で，特に，丹波橋，桃山周辺の賃貸住宅を希望しており，広さは最低でも1DKはほしい。

身体状況は，夫婦ともに健康で自立して生活している。

（情報提供）

①伏見区の家賃相場について，立地場所や築年数にもよるが，1DKで家賃相場6万円程度であることを伝えた。

②すこやか賃貸住宅協力店について，高齢者が，不動産屋で賃貸住宅を探す際，年齢だけを理由に入居できないといったケースが多く見られる。同一覧表は，高齢者の住まい探しに協力的な不動産仲介業者「すこやか賃貸住宅協力店」として登録しているので，参考にしてほしい。

③持家の売却方法について不動産事業者から説明を行った。

○不動産屋に売却依頼をする。

○不動産屋が，立地場所，築年数，外観，間取り等を見て売却価格の査定を行う。

○売却価格等について，不動産屋と本人との間で合意できたら売却契約を交わす。

○持家の売却情報を周知する。なお，持家の売却情報は，契約した不動産屋だけではなく，他の不動産屋にも情報共有して，広く周知する。

○買主が現れて購入されたら売却完了となる。

Q 賃貸住宅に入居後、壁の色や間取りは好きに変えてもいいのか。

また、お風呂が狭かったり、トイレにウォシュレットが付いていない場合があるので、取り替えてもよいのか。

A あくまで、人から住戸を借りている状態なので、退去する場合は原状回復しなければならない。どうしてもという場合であれば、家主と事前相談してほしい。

Q 持家の売却期間中は、空き家にしておかなければならないのか。

住み替え先を探すタイミングはいつがよいのか。

A 売却期間中は、本人の所有物であるため、そのまま住むことができる。

売却後も一定期間は明渡猶予を設けることができるのでそれまでは住める。

ただし、新たに購入される人が内見に来る場合があるので、空き家としているのが一般的である。

まずは、不動産屋で売却価格を査定してもらいながら、住み替え先も探してみてはどうか。

Q 介護保険料を毎月支払っているが、介護サービスを受けるにはどうしたらよいか。

A 介護サービスを受けるためには、要介護認定を受ける必要がある。要介護に該当するかどうかや手続き等について、地域包括支援センターで支援することができる。

		Bブース
相談者②	69歳，女性	
住所	北区紫野	
相談理由	今の住まいは日当たりが悪くて底冷えするので，もっと環境の良いところに住み替えたい。4月に火災保険の更新があるので，それまでには住み替えたい。 生活保護も検討中である。	
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福祉：高齢サポート醍醐北部 所長 西村 不動産：榊長栄 課長 新田	

（状況）

一人暮らしで，親族は，京都に娘がいる。

住み替え先は，利便性の良いＪＲ円町駅周辺を希望しており，１Ｋ（８畳程度）の広さがほしい。

身体状況は，変形性股関節症と高脂血症を患っており，病院に通院している。

先日，生活保護を受けるために区役所に相談に行ったが，預金があるため，受給できないと言われた。

（情報提供）

①ＪＲ円町駅周辺の家賃相場について，立地場所や築年数にもよるが，１Ｋで家賃相場５万円程度である。

②すこやか賃貸住宅協力店について，高齢者が，不動産屋で賃貸住宅を探す際，年齢だけを理由に入居できないといったケースが多く見られる。同一覧表は，高齢者の住まい探しに協力的な不動産仲介業者「すこやか賃貸住宅協力店」として登録しているので，参考にしてほしい。

③生活保護を受給した場合，住居費用だけでなく引越し費用も支援してもらえる場合がある。引き続き，区役所には相談するように伝えた。また，預金もなく生活に困窮していると判断された場合，即日受給可能となる場合がある旨を説明。

Ｑ 不動産屋には，生活保護を受給することは伝えたほうがいいのか。

今後，どのように住み替え先を探したらよいか。

Ａ 状況については，事前に伝えたほうがよい。

今後，生活保護を受給できるかどうかを区役所で相談する。

受給の可否を確認した後，住み替えを検討する。

		Bブース
相談者③	62歳，女性	
住所	北区衣笠	
相談理由	持家の戸建住宅を売却して，40㎡程度の広さのある高齢者向けの住宅に住み替えたい。	
対応者	行政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係員 森 福祉：高齢サポート醍醐北部 所長 西村 不動産：榊長栄 課長 新田	

（状況）

夫婦2人で持家の戸建住宅に住んでいる。

知的障害をもつ娘が1人いて，現在，施設に入所している。

将来的な考えとしては，持家を売却し，夫婦2人は高齢者向けの住宅に住み替え，娘は施設入所のままを考えている。

身体状況は，夫婦ともに健康で自立して生活している。

（情報提供）

①40㎡以上のサービス付き高齢者向け住宅の資料を提供した。

②高齢者向け優良賃貸住宅の資料を提供し，現状，空きがほとんどなく，山科区の高賃貸となることを伝えた。

③すこやか賃貸住宅協力店について，高齢者が，不動産屋で賃貸住宅を探す際，年齢だけを理由に入居できないといったケースが多く見られる。同一覧表は，高齢者の住まい探しに協力的な不動産仲介業者「すこやか賃貸住宅協力店」として登録しているので，参考にしてほしい。

Q 不動産屋が老人ホーム等の福祉施設を斡旋や情報提供等していないのか。

A 現状，不動産屋で斡旋することはしていない。

老人ホーム等の情報収集や権利擁護（相続関係等）については，地域包括支援センターに社会福祉士や専門家がいるため，そちらに相談してほしい。

		Cブース
相談者④	85歳，女性	
住 所	左京区一乗寺	
相談理由	昭和47年建築の鉄筋アパートに住んでいるが，老朽化が進んでボロボロである。今より住みよい所に引っ越したい。息子（45歳）と同居しているが，息子は正社員ではなく，1日行ったら1日休みと言うように不規則な仕事で収入も少ない。現在は2DKで家賃7万円程度。家賃も高いため，市営住宅等の低廉な住居を探している。府立病院にかかっているため，病院に行きやすい地域を希望。	
対応者	行 政：京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター 山岡 福 祉：地域包括 下鳥羽 早川 不動産：京都不動産コンサルティング協会 吉田	

（状況）

入居して1年半。犬を飼っていたのでペット可の賃貸住宅である現在のアパート（5階建て）の5階に引っ越した。礼金は7万円，敷金はなし。部屋の天井が落ちそうで，畳もぶかぶかの状態であったので，大家に申し立てたが，雨漏りがないので修繕しないと言われ，自費17万円で修繕した。畳は一枚だけ替えてくれただけだ。収入は，年金が2箇月で13万円，息子の給料が手取り9万円（コンビニ勤務で日給制）。本人は，心臓にペースメーカー，片側の腎臓摘出，手術時の輸血でC型肝炎，大腸の病気もあり，定期的に府立医科大学付属病院に通院。ペットは昨年亡くなった。

家賃は5万円程度の賃貸住宅を希望

（情報提供）

①家賃が安い市営住宅の情報を担当から説明。申込時期が年4回で，直近は4月なので，区役所などで4月1日以降に募集要項を入手して希望する市営住宅を申し込むこと。希望されている病院近くの左京区等では市営住宅はないので，できるだけ地下鉄やバスの交通の便の良いところを探せば，多少遠くても家賃から考えてみて，民間より安いのは確実。しかし，抽選になるので希望者が多いところでは中々入居は難しい。

②民間の賃貸住宅として，「すこやか住宅ネット」を紹介。しかし，病院近くでは，2K以上になると家賃5万円程度は少ない。検索してよい物件があれば，協力店に依頼すること。

③以前はペットがいたので入居物件は少なかったが，現在はペットがいないので，一般の物件も探しやすくなったため，近くの地元の不動産屋をあたってみるのも良いのではないかと伝えた。

④早急に退去して，環境のよい賃貸住宅に転居されること。建物の修繕に入居者が自費ですることは問題なので，修繕費などは大家に返還を求めること。

Q あまり市営住宅の申し込みは気が進まない。以前、市営住宅の申し込みで市役所に行ったら、収入などを調べるので貯金通帳などの提出を求められた。

A 市営住宅の申し込みで、そのようなことを要求されることはないと思う。何かほかのことで要求されたのではないか。

Q 市営住宅によって、エレベーターが無いものもあるのでは。

A 応募要項を見ていただければ、エレベーターの有無が記載されているので、その点をチェックしてほしい。

		Aブース
相談者⑤	66歳，女性	
住所	中京区西ノ京円町	
相談理由	2年間（精神的な部分で）入院していたが退院したく，住宅を探している。 現住所の実家は姉が居住中で，古い住宅で車いすでの生活ができない。 サ高住や高優賃について教えてほしい。	
対応者	行 政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係長 豊泉 福 祉：高齢サポート・深草北部 相談員 山上 不動産：株式会社都ハウジング 課長 荒川	

※当日，御本人は体調が悪く，担当のケアマネージャーに情報提供を行った。

（情報提供）

①サービス付き高齢者向け住宅

希望される中京区周辺は，家賃，共益費，必須サービス（安否確認と生活相談）で15万円程度，加えて，食事の提供で4～5万円のざっくり20万円が必要となる。また，その他，部屋の掃除，入浴介護，買い物支援，薬管理等の身の回りのお世話が必要となれば，それに応じた費用が発生する。

京都市内で町中から外れたところか，市外も視野に入れば，トータル15万円程度で可能なサ高住もある。国のサ高住HPで検索し，概要を確認することができる。

サ高住は運営主体により様々な運営がなされており，簡単に説明できないが，要介護度が高い方や認知症の方も受け入れるサ高住もある。

②高齢者向け優良賃貸住宅

自立した生活ができる方を対象としたバリアフリー化された住宅。緊急時にスタッフが駆けつけることや，水道利用状況を用いた生活リズムセンサーによる一定の見守りがある。

また，入居者の所得に応じて，家賃が減額される。家賃は補助を受け安くて4万数千円と，共益費1万3千円が必要となる。

常に空きが少ないことから，希望があれば管理をしている京都市住宅供給公社を訪ねてほしい。公社では，空き待ち登録の方に，空きが発生したらお伝えすることを行っている。

③京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施地域（5行政区，9地域，46学区）においては，地域の社会福祉法人と不動産事業者が協力して，高齢者の住み替えの支援を行っている。入居後に社会福祉法人が週1回の見守りと緊急時の連絡先となる。

相談員の荒川氏が本事業を実施されていることから，別途相談対応も可能な旨をお伝えした。

相談者⑥	75歳の女性（母親）の娘さん
住 所	母親は東京 娘さんは中京区御供町
相談理由	東京で一緒に住んでいる母（75歳）と叔母（73歳）を京都に呼びたい。どんなところがあるのか情報収集したい。
対応者	行 政：京都市住宅供給公社 京安心すまいセンター 山岡 福 祉：地域包括 下鳥羽 早川 不動産：京都不動産コンサルティング協会 吉田

（状況）

母親と叔母が都営住宅、家賃14万円に入居中。これまでは、母が兄の会社を手伝い、叔母もヘルパーの仕事をしており、一定収入があったが、兄の会社がうまくいかなくなり、収入がなくなった。今後のこともあり、母親と叔母を近くに呼び、面倒を見たい。収入は、母親の年金などは2箇月で25万円ほど。叔母についてはわからない。

近くで、2DK、家賃5～6万円程度の賃貸住宅を希望。公営でも民間でも可。

娘さんは分譲マンションに入居中で、2人を受け入れるほど広くない。母親、叔母とも健康で現在は介護などの必要はない。

（情報提供）

①市営住宅の情報を担当から説明。市営住宅は、姉妹で入居の申込みは不可であり京都に住んでいなければならない。市営住宅に申し込むには、まずは京都に住居を定めること。次に、お母さんか叔母さん一人で入居の応募をすること。入居してから、3親等以内の親族の同居願いを出せば、同居することができる。

②その他の選択肢として、URと民間賃貸住宅、すこやか賃貸住宅の概要を説明。ネットですこやか賃貸住宅を検索することと、また地元の不動産屋でも情報を得ることを勧める。

相談者のご主人の両親、88歳の母親（要介護）と89歳の父親が九州にいたが主人の兄弟の近く（京田辺市）に引っ越しさせたが、父親も介護が必要となり、困っている。主人の両親も京都市内に引っ越しさせることも考えている。

③京都市内であれば、ケア付、サービス付きの共同住宅等情報は提供できる。

④渡している資料の中から、「住まい選びのポイント」を用いて、現在の健康状況から住宅、施設を選ぶこと。

⑤他の資料、「サービス付き高齢者住宅」や「こうゆうちん」の概要も説明。

⑥すまいモデル事業の概要を説明。

Q サービス付高齢者住宅の家賃は一般的にはどれくらいか。

A いろいろなタイプがありますが、17万円くらい。家賃と食事のサービス等が付くので、それくらいにはなると考えられる。

相談者⑦	78歳，女性
住所	上京区堅社南半町
相談理由	賃貸住宅の保証人になってくれていた実兄が亡くなり，その息子（甥）が保証人になってくれたが，関係が良くない。 他に保証人になってくれる方が立てられないことから，どうしたらいいか教えてほしい。
対応者	行 政：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 係長 豊泉 福 祉：高齢サポート・深草北部 相談員 山上 不動産：株式会社都ハウジング 課長 荒川

（経過）

相談者から市長への手紙を受領し，京都市として住宅政策課から連絡し，本日の「高齢期の住まいの相談会」で対応させていただく旨を説明し，御了解をいただいた。

（状況）

住宅は平成元年に建設された賃貸マンションの1室。建設当初から，相談者の実兄が保証人となり，契約を更新していたが，平成27年7月に他界された。同年11月にあった更新は，実兄の息子（甥）が保証人になってくれた。

しかしながら，平成27年の暮れに，甥から貯金や保険等のことを細かく聞かれ，素直に答えたところ，平成28年の年明けに，甥から「通帳を作成したから，300万円を振り込んで。」と言われ，振り込まずにいる。

また，平成28年5月に，甥が自分の不在の間に黙って部屋に入っていたこと（実兄が存命中に鍵を渡しており，それを使用した。），実兄の一周忌に呼ばれなかったことなどがあり，甥に対して，次回の契約の更新時の保証人をお願いできないと考えている。

姪もいるが，今年の年賀状が来なかったし，日頃から付き合いもない。

相談者の兄弟は皆他界し，懇意な親戚もおらず，一人となっている。

現在の住まいに移って，30年近くも住んでおり，引っ越しなどはしたくない。

（情報提供）

保証人の件について，まず，保証人が立てられないからといって，貸主がそれを理由に強制的に契約を解約されることはないことを伝えた。

通常，賃貸借契約の更新の数か月前に，管理会社から契約更新の通知が来るので，その際に，管理会社に事情を説明し，対応を検討してもらうとよい。

少しお金を支払い，家賃保証に関する保証会社を利用することで，継続して契約が可能となる場合もある。

Q 管理会社から契約更新の通知があった際に、甥に書類を送付して押印してもらうことはお願いしてみてもとアドバイスをいただいたが、自分からはお願いできない。

A ご自身（相談者）からお願いできない場合は、管理会社から甥に書類を送付してもらうことも一つの方法である。

一般的に、賃貸借契約の連帯保証人については、一方から勝手に解除したり、変更することはできないことがほとんどなので、ご自身（相談者）としては、あくまで丁寧に貸主に、事情を説明したうえで、貸主の合意を得る必要がある。

その更新時の交渉が難航し、継続して居住することについて、法的には問題ないものの、心理的に抵抗があるなどで困難となった場合には、転居も選択肢の一つとなる。

Q 家賃の保証会社の費用はどの程度か？

A 一般的には、家賃の一か月分が契約時に発生し、その後、1年毎に1万円ずつ支払うケースが多い。

Q 周りに相談したら、鍵を交換した方がよいというが、どうしたらいいか？

A 鍵の問題は、いま現在も起こっていることから、鍵は早々に交換した方がよい。

その際、甥を理由にすると角が立つので、「鍵が壊れた。」との理由で、交換したことにすればよい。

（情報提供）

万が一、転居となった際に不安にならないように、住み替えにおいて予め知っていたきたいことを、次のとおり説明した。

①市営住宅では、高齢者の入居において個別の事情を勘案し、緊急連絡先を確保いただくことで、保証人が不要となるケースがある。但し、お一人の高齢者の入居募集に対して、希望者が多く抽選となることから、すぐに入れるとは言えない。

②高齢者向け優良賃貸住宅では、保証会社を御利用いただくことで入居可能。当初の契約時に家賃と共益費の25%、1年毎に1万円ずつ更新料が必要となる。この高齢者向け優良賃貸住宅は、市内に10団地しかないことから、まずは京都市住宅供給公社で空き待ち登録をしていただく。もし入ってもいいなと思われる団地があれば、空き待ち登録をしていただきたい。

③京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施地域（5行政区、9地域、46学区）においては、地域の社会福祉法人与不動産事業者が協力して、高齢者の住み替えの支援を行っている。入居後に社会福祉法人が週1回の見守りと緊急時の連絡先となることから、身寄りのない方にも住まいを貸していただけるケースがある。現在、お住まいの上京区内で実施地域がないが、急に住み替えたいとなった際に対応できる。

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業のご案内

京都市すこやか住宅ネット※では、一人暮らしの高齢者の方が
住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援するため、
また民間賃貸住宅への円滑な入居を促進させるため、

低廉な「住まい確保」＋社会福祉法人による「見守り」

などのサービスを提供するモデル事業を実施します。

※ 京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会で、京都市
不動産関係団体・居住支援を行う団体などから構成される組織です。



対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの
見守り等の支援を必要とする方で、
住み替えを希望している方

生活支援サービスの利用料

市民税非課税の方：無料

市民税 課税の方：1,500円/月

※家賃・共益費等は別途必要です

※当該年度の「介護保険料納入（変更）通知書兼特別徴収開始
（停止）通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

こんなサービスを行います！

住み替え後に…

- 定期的な見守り（主に週1回の訪問）
- 緊急時の対応
- 保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい

実施地域（下記）の民間賃貸住宅※

※すこやか賃貸住宅協力店一部の協力店の扱うもの公営住宅、UR賃貸住宅
は対象外に限ります。

モデル事業の対象地域

住み替えを希望される実施地域を担当する社会福祉法人へお問い合わせください。

	実施地域（学区）	実施法人	問い合わせ先		不動産協力店
北区	楽只・柏野・紫野学区	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設紫野	494-3346	(株)フラットエージェンシー ライフミディ
	紫竹・大宮・待鳳学区	(福)端山園	地域密着型総合ケアセンターきたおおじ	366-8025	
右京区	水尾・宕陰・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園学区	(福)健光園	高齢者福祉総合施設健光園	881-0403	(株)長栄 上野不動産
	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦学区	(福)嵐山寮	嵐山寮	871-0202	
東山区	清水・六原・修道・貞教・一橋・月輪・今熊野学区	(福)洛東園	洛東園	561-1171	(株)都ハウジング (株)ランドスタイリング
南区	祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋学区	(福)清和園	特別養護老人ホーム吉祥ホーム	682-8152	(株)長栄 上野不動産
	山王・九条・九条弘道・九条塔南・陶化・東和・上鳥羽学区	(福)こころの家族	特別養護老人ホーム故郷の家・京都	691-4448	上野不動産 (株)ランドスタイリング
伏見区	稲荷・砂川・藤ノ森・藤城・深草学区	(福)京都老人福祉協会	京都老人ホーム	641-6622	(株)都ハウジング (株)ランドスタイリング
	久我・久我の杜・羽束師・横大路学区	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設久我の杜	931-8001	(株)長栄 (株)都ハウジング

ご質問にお答えします

Q どんな住宅を紹介してもらえるの？

A 民間の賃貸住宅を紹介しますので、形態はアパート・マンションから一戸建てまで様々です。ご希望に応じて紹介します。

Q どんなサービスが受けられるの？

A 住み替え後に、担当の社会福祉法人が、定期的な見守り（主に週1回の訪問等）のほか、生活上の困りごとの相談を希望に応じて実施します。

Q どこに申し込めばいいの？

A 住み替えを希望する実施地域担当の社会福祉法人に直接ご相談ください。

Q 入居までの流れは？

A 概ね、次のような流れとなります。

面談

・御本人と実施地域を担当する社会福祉法人が面談の上、対象賃貸住宅の中から、御本人の希望に見合う物件を選定

下見

・御本人とすこやか賃貸住宅協力店が、物件の下見

契約

・御本人、家主、すこやか賃貸住宅協力店、実施地域を担当する社会福祉法人との間で、入居の契約、サービスの契約

入居

・入居後、実施地域を担当する社会福祉法人による見守り・生活相談などのサービス提供



ご相談・問い合わせ窓口

社会福祉法人による「見守り」に関するお問い合わせは

一般社団法人京都市老人福祉施設協議会 TEL075-354-8743

京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83-1 ひと・まち交流館京都4階

京都市すこやか住宅ネットに関するお問い合わせは

京都市居住支援協議会(事務局 京安心すまいセンター)TEL075-744-1670

京都市中京区烏丸御池東南角アーバネックス御池ビル西館4階

京都市の担当窓口

保健福祉局 長寿社会部 長寿福祉課 TEL075-251-1106 fax075-251-1114

都市計画局 住宅室 住宅政策課 TEL075-222-3666 fax075-222-3526



京都市居住支援協議会

(愛称:京都市すこやか住宅ネット)



指定サービス



プラス **安否確認**
原状回復・事故対応・葬儀
費用補償

1 週2回の安否確認

決まった曜日、時間帯にかかってくる安否確認電話(音声ガイダンス)に1回ボタンを押すだけの簡単操作で、家族等に安否確認メールが届きます。

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)



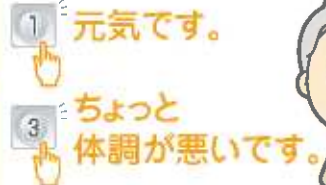
※携帯電話・スマートフォンでも利用いただけます。
※曜日と時間帯は指定できます。

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しょう?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!



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最大5名(申込者含む)にメール通知



※応答が無かった場合はその旨を知らせるメールを通知

5 心配する方々へ安心をお届けします。



6 早期発見をサポート



メールの受信者が内容に応じて訪問等を行うことで効果が高まります。

※ご利用には電話機(固定電話もしくは携帯電話)が必要となります。ただし、ダイヤル式電話(黒電話など)はご利用になれません。
※機械の設置や、設定等は必要ございません。

2 費用補償

居室内で誰にも看取られずに亡くなった場合の以下費用をお支払いします。



利用者の居室内死亡



原状回復・遺品整理・葬儀の実施



3 ホームネットへ請求(費用負担者から)



4 お支払

上限100万円

居室内での不慮の事故による
原状回復・遺品整理・葬儀費用を補償します。

主な支払対象

原状回復費用(修繕、清掃、異臭除去、消毒等)
事故対応費用(遺品整理費用、遺族との連絡のための通信費等)
葬儀費用(上限50万円)

利用料 月額1,500円(税別)

支払方法 毎月の口座振替

サービス提供会社

見まもっTEL

検索

【見まもっTELプラス】のお問合せ・取扱店(すこやか賃貸住宅協力店)

ホームネット株式会社 居住支援サービス事業部
〒169-0072 東京都新宿区大久保3-8-2 新宿ガーデンタワー13階
TEL:03-5285-4538 (平日9:00から18:00)



プラス

安否確認
原状回復・事故対応・葬儀
費用補償



賃貸住宅にお住まいになる高齢者と そのご親族、貸主・仲介事業者の不安を解消します!!

高齢のご入居者様と そのご親族の不安など

- 親族等に心配をかけたくない
- 気軽に元気なことを伝えたい
- 新しい機械の操作などは覚えたくない
- 亡くなった後に身内に余計な経済的負担をかけたくない
- 普段の生活になるべく余計なお金を使いたくない

物件オーナー様の 不安など

- 家賃をきちんと払ってくれるか心配
- 居室の中で亡くならないか心配
- 亡くなった後の原状回復費用等が払われるか心配
- 新しく設備投資が必要にならないか
- 元気に暮らしてもらっているか心配

仲介事業者の 不安など

- 日常的に連絡が取れるなどのしっかりとした親族等がいるか
- 亡くなった時や原状回復等の連絡が取れる親族がいるか

京都市居住支援協議会とは?

京都市居住支援協議会は、京都市、不動産関係団体、福祉関係団体、京都市住宅供給公社が連携し、高齢者の住まいと暮らしを応援するための活動を行っています。

高齢であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅を「すこやか賃貸住宅」として情報提供をすることや相談会を開催するなど、高齢者の方々の住まい探しの支援を行っています。

すこやか賃貸住宅協力店とは?

すこやか賃貸住宅協力店は、高齢者の方々の住まい探しにご協力くださる不動産仲介業者です。お気軽に御相談ください。

ご利用までの手続きの流れ(一例)



● 制度全般に関するお問い合わせ

京都市居住支援協議会
(愛称:京都市すこやか住宅ネット)

〒604-8186 京都市中京区烏丸御池東南角
アーバネックス御池ビル西館4階
京(みやこ)安心すまいセンター内

TEL:(075) 744-1670

FAX:(075) 744-1637

メール: info@kyoto-sjn.jp

高齢期の住まいセミナー

～高齢期の住まいと居住の安心を促す取組～



**参加費
無料!**
当日の参加も
可能です。

場 所 京都社会福祉会館
4階ホール

(京都市上京区竹屋町堀川西入)

※裏面『会場地図』を参照ください。

主 催 京都市居住支援協議会

定 員 120名程度

平成29年

3月29日(水)

13:30開始
(16:30終了予定)

1 高齢者すまい・生活支援モデル事業

事業概要 & 事例発表

一人暮らしの高齢の方が、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、**低廉な「住まい」と「見守り（定期的な見守り、緊急時の対応など）」**が一体となったサービスを市内の一部地域で実施しています。

『事業概要』

【説明】京都市保健福祉局長寿社会部長寿福祉課

『事例発表』

- 【説明】①社会福祉法人 清和園
②社会福祉法人 京都老人福祉協会
③社会福祉法人 京都福祉サービス協会

基 調 講 演

高齢者すまい・生活支援モデル事業の背景と取組について、専門的な立場でお話しいたします。

『事業の背景と実践の意義について』



【講師】 京都府立大学 生命環境学部 環境デザイン学科
准教授 鈴木 健二 氏

2 京都市居住支援協議会の取組紹介

京都市居住支援協議会では、高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいづくりに取り組んでいます。

【説明】京都市都市計画局住宅室住宅政策課

このセミナーは、どなたでもご参加いただけます。
特に高齢者の『住み替え』や『見守り』に興味のおありの方は是非ご参加ください♪



参加申込書

①氏名、②参加人数について、電話、FAX又はEメールで京(みやこ)安心すまいセンターまで御連絡ください。

京(みやこ)安心すまいセンター

○住所：〒604-8186

京都市中京区烏丸御池東南角 アーバネックス御池ビル西館4階
(水曜・祝日・年末年始を除く午前9時30分～午後5時)

○TEL：075-744-1670

○FAX：075-744-1637

(FAXの場合は、次の欄に「お名前」と「参加人数」を記載の上、送信ください。)

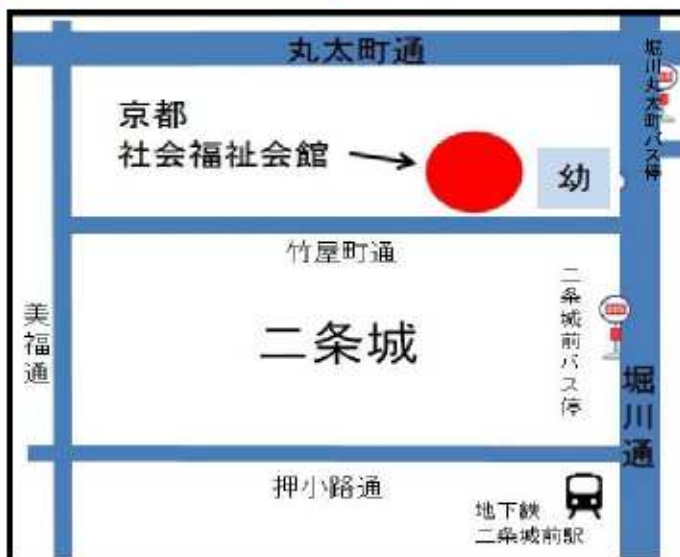
○Eメール：info@kyoto-sjn.jp

申込期間：平成29年2月2日(木)～3月21日(火)

お 名 前	(ふりがな)	(参加人数)
	様	人

*記載いただいた個人情報は、当セミナー以外の目的には使用いたしません。

会場地図



※会場までは、公共交通機関をご利用ください。

「下京・高齢者権利擁護支援ネットワーク」主催

第9回 高齢者なんでも相談会 権利擁護講演会

開催日：平成29年 3月11日（土）

場所：京都市下京区役所 4階会議室

（TEL：075-371-7101）（京都駅北口より西へ徒歩約5～6分、
塩小路通と西洞院通の角）



①高齢者なんでも相談会

～例えば、こんなお悩みごと・お困りことはございませんか？～

- ・介護や福祉、お身体や医療、認知症、ターミナルケア（在宅看取り）
- ・老後のお住まい、摂食嚥下、お薬でのお困りごと
- ・相続や遺言、成年後見、相続税等の税金、消費者被害や法律問題
- ・虐待の問題、その他高齢者の生活にかかわる様々なご相談・お悩み

いろんな相談が
できるのね！



■10時30分～16時（受付：10時～15時30分）（予約不要／無料／先着順）

■相談員：法律、福祉・介護、医療、その他多くの専門職

（弁護士、司法書士、行政書士、社会保険労務士、税理士、社会福祉士、精神保健福祉士、介護福祉士、介護支援専門員、
医療関係職（医師、看護師、保健師等）、薬剤師、障害相談員、ボランティア相談員、住まいの相談員、その他専門職）

②講演会 「自然死のすすめ ～人生最後の務めを果たそう～」

～私達の身体には穏やかに死ねるしくみが備わっています。それを邪魔するのが「延命治療」と「延命介護」です～

■講師 社会福祉法人同和園付属診療所 所長 中村 仁一 先生

■14時00分～15時00分（受付開始13時30分）

■定員100名（予約不要／無料／先着順）



中村仁一先生

また、当日1階にて、骨密度測定、脳トレ も行っています！ ぜひお越しください！

（※骨密度測定は、裸足で測定しますので、脱ぎやすい靴下等で来てください）

主催：下京・高齢者権利擁護支援ネットワーク（下京区内地域包括支援センター、リーガルサポート京都支部、京都府行政書士会、
下京区社会福祉協議会、認知症の人と家族の会京都府支部、京都府社会保険労務士会）

お問い合わせ窓口：事務局（京都市修善地域包括支援センター） 担当：塚本

TEL：075-361-2153 e-mail：shuutoku@k-fukushi-service.jp

後援：京都市、京都市長寿すこやかセンター、京都市成年後援支援センター、京都弁護士会、下京区民生委員連合会、下京区商工組合連合会、下京区医師会、中京東部医師会、下京区薬剤師会、下京区歯科医師会、京都社会福祉士会権利擁護

センターはあとなみ京都、（ケア）を考える会、京都ボランティア協会、法テラス京都、京都新聞社会福祉事業団、マイケアプラン研究会、きょうと介護保険にかかわる会、京都市居住支援協議会

※本事業は下京区「区民が主役のまちづくり」サポート事業補助金の支援を受けて実施しています。

居住支援の取り組みに関する地域連携に向けた会議

【1日目】

日時：平成29年2月6日(月) 14時30分～16時30分

場所：福知山総合庁舎 2階 第3会議室

【2日目】

日時：平成29年2月8日(水) 14時30分～16時30分

場所：宇治市役所 6階 602会議室

- 1 会議開催主旨について
- 2 出席者自己紹介
- 3
 - (1) 居住支援協議会についての概要
 - (2) 京都府及び国の最近の動き等について
- 4
 - (1) 京都市居住支援協議会の概要
 - (2) 高齢期の住まいの相談会における事例等について
- 5 事例を元にした地域課題等について（グループワーク）

■ 地域連携会議(福知山市)

日時) 平成29年2月6日(月)午後2時半から
於) 京都府福知山総合庁舎 2階 第3会議室

関係団体名 ・ 市町村 所属課名		出席者	
福知山不動産株式会社		代表	(高齢者等入居サポーター) 山下 裕
社会福祉協議会 福知山市社会福祉協議会 権利擁護センター			高倉千夏
京都市	都市計画局 住宅室住宅政策課	係長	豊泉 貴司
福知山市	土木建設部 建築課	参事	横山 尚子
		係長	田中 誠
	福祉保健部 高齢者福祉課	参事	谷口 学
		主事	田中 慧吾
	福祉保健部 社会福祉課	係長	中田 浩二
京都府	建設交通部 住宅課	副課長	椋平 芳智
		副主査	和田 由美子
		技師	中野 香織

高齢者の方の

賃貸住宅への入居をサポートします



京都市居住支援協議会について

(京都市居住支援協議会 事務局)

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課

平成29年2月6日

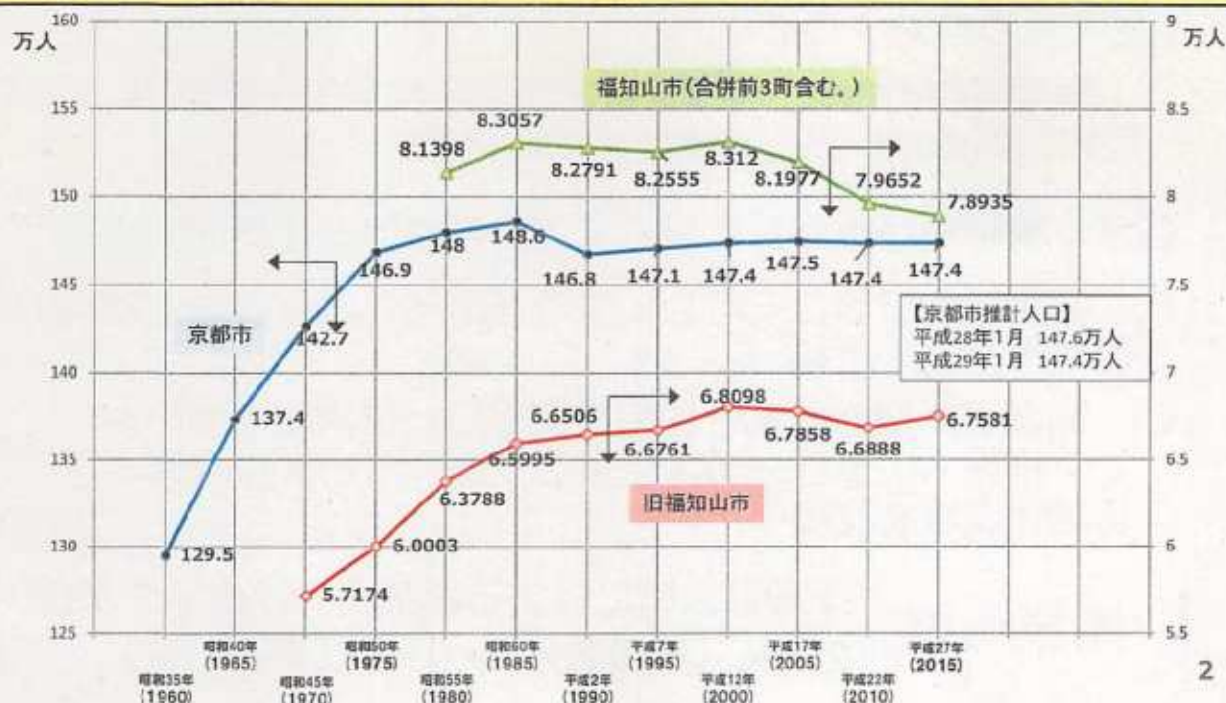
1

人口推移（京都市，福知山市）

○京都市では、約40年間、人口変動が殆どない。

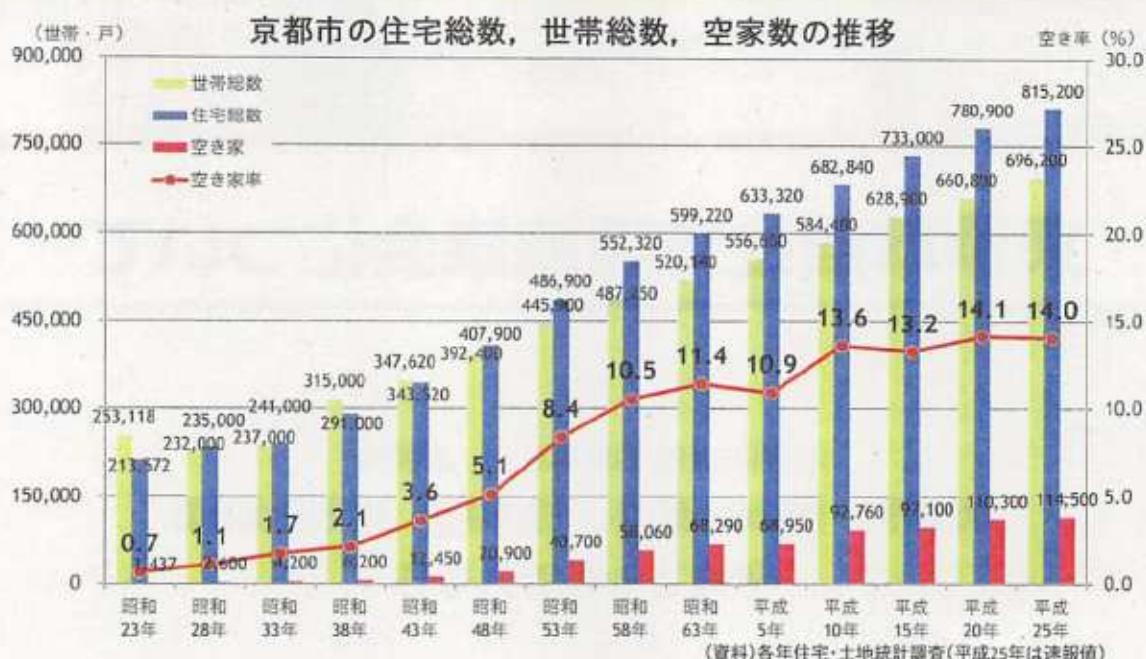
(昭和50年146.9万人→平成27年146.9万人)

○今後、転入超過が続くも自然減をカバーできず、人口減少が続くと予測。



京都市の住宅事情

- 住宅総数（昭和48年40.8万戸 ⇒平成25年81.5万戸）約2.0倍
- 世帯総数（昭和48年39.2万世帯⇒平成25年69.6万世帯）約1.8倍
- 空き家数（昭和48年 2.1万戸 ⇒平成25年11.5万戸）約5.5倍



3

住生活基本計画（全国計画）

（平成28年3月18日閣議決定）

（計画期間 平成28年度から平成37年度まで）

世界保健機構（WHO）や国連の定義

- ・高齢化社会 7%超～14%
- ・高齢社会 14%超～21%
- ・超高齢社会 21%超～

住生活をめぐる現状と今後10年の課題

- 我が国の総人口は、平成22(2010)年の1億2,806万人をピークに**減少局面**に。
- 高齢者の割合は、平成25(2013)年には25%を超え、世界に例のない**高齢社会がすでに到来**。

目標：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- 高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

成果指標

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（平成26）→4%（平成37）

4

京都市における高齢者人口の推移

第6期京都市民長寿すこやかプラン（平成27年度～29年度）

平成37(2025)年の京都市における高齢者の姿

- 高齢者人口43万人（**高齢化率30%超**）
- **市民の5人に1人が後期高齢者（75歳以上）となる。**



5

京都市における高齢者向け住宅の供給状況(1)

平成37(2025)年の京都市における高齢者の姿

- 高齢者人口43万人（**高齢化率30%超**）

成果指標

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%（平成26）→ **4%（平成37）**

『高齢者向け住宅』の定義について、次のように示されています。

- ・有料老人ホーム
- ・軽費老人ホーム
- ・シルバーハウジング
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・高齢者向け優良賃貸住宅 等

平成37(2025)年における求められる高齢者向け住宅

→ **17,275戸（平成37）**

さて、現状は・・・

6

京都市における高齢者向け住宅の供給状況(2)

京都市における高齢者向け住宅の供給状況（平成28年12月）

	箇所数	住戸数	備考
有料老人ホーム	55	3,001	
軽費老人ホーム	14	687	
シルバーハウジング	1	30	
サービス付き高齢者向け住宅	84	3,182	
高齢者向け優良賃貸住宅	10	465	UR整備の地優良（高齢者型）を含む。
シニア住宅	1	72	
合 計	165	7,437	1.7% (37年高齢者人口対比)

7

福知山市における高齢者の人口予想

福知山市人口ビジョン（平成27年10月）

平成37(2025)年の福知山における高齢者の姿

- 高齢者人口22,510人（**高齢化率32%**）総人口70,415人
- **市民の5人に1人が後期高齢者（75歳以上）となる。**



	総人口 (人)	年齢区分人口			
		年少人口 (人)	生産年齢 人口 (人)	老年人口 (人)	年齢 不詳
1980年	81,398	17,544	52,504	11,325	24
1985年	83,057	17,218	53,537	12,298	4
1990年	82,791	15,333	53,352	13,992	114
1995年	82,555	14,004	51,843	16,708	0
2000年	83,120	13,018	51,316	18,713	73
2005年	81,977	12,060	46,248	19,666	1,003
2010年	79,652	11,283	47,112	20,912	345
2015年	76,734	10,291	43,604	22,739	
2020年	73,680	9,393	41,440	22,847	
2025年	70,415	8,496	38,410	22,509	
2030年	67,139	7,710	37,461	21,968	
2035年	63,784	7,230	35,079	21,475	

平成37(2025)年における求められる高齢者向け住宅

→ **901戸（平成37）**

現状は、御確認ください。 8

京都市居住支援協議会 設立の背景

平成18年6月 住生活基本法の制定
 平成19年7月 **住宅セーフティ法の制定**
 ↓
 平成22年3月 京都市住生活基本計画の策定（平成22～31年度）
 ↓ 施策の方向性⇒民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援

平成23年3月 東日本大震災
 ⇒避難者への住宅の無償提供に400戸超の申し出
 ↓
 4月 高齢者住まい法の改正
 ⇒高円賃，高専賃，高優賃を廃止し，サ高住に一本化
 ※低中所得層の高齢者向け住宅情報の発信が停滞
 ↓
 8月 京都府下の宅建業者へのアンケート結果（対象約3,500社）
 ※家主から高齢者の入居を拒むよう言われた業者 50%

高円賃58団地 1,028戸
 高専賃12団地 472戸
 高優賃 9団地 200戸

これらの経過を踏まえ、平成23年度に次の方針を決定！
 ・京都市が把握する高円賃，高専賃，高優賃の住宅情報の発信を行う。
 ・不動産や福祉団体との連携を深め、居住支援協議会の設置準備を進める。

9

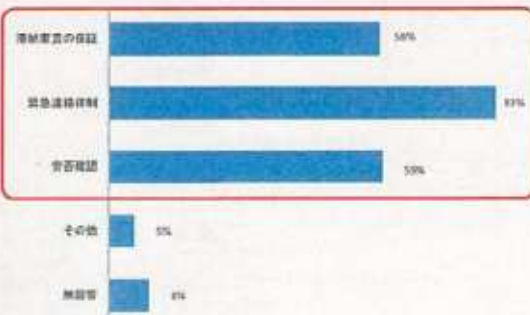
宅建業者を対象としたアンケート調査結果

【調査主体】 京都府と宅地建物取引業者団体
 【調査対象等】 対象 3,488社（京都府内に本店のある宅建業者） ・回答率40.8%（1,424社）
 調査時期 平成22年12月～平成23年3月（無記名）

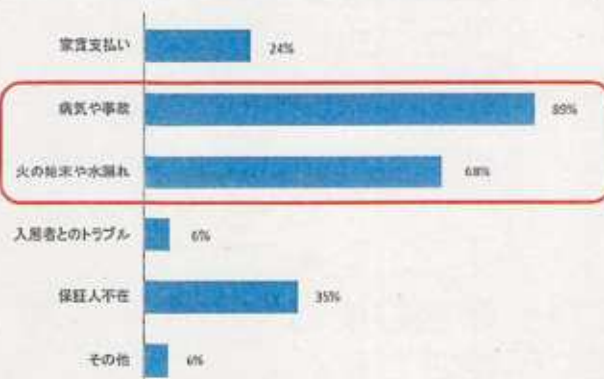
問 賃貸住宅の媒介に際して、家主から高齢者については、断るよう言われたことがあるか。

ある 50%
 ない 43%
 無回答 7%

問 賃貸住宅の家主が高齢者を受け入れやすくするために、あなたが有効と思われるものをお答えください。（複数回答可）



問 家主が断った理由は何ですか。（複数回答可）



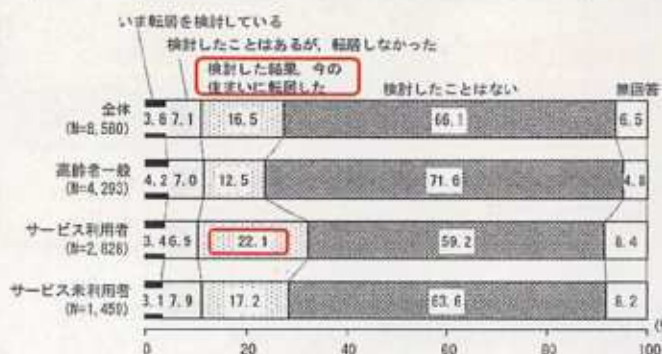
➡ 「家賃保証」のほか、
 「緊急連絡体制」及び
 「安否確認」が有効

高齢者の住み替え・生活支援ニーズ（1）

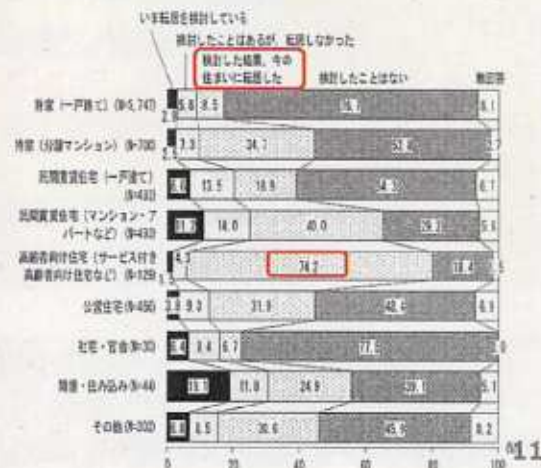
平成25年度アンケート結果（対象：高齢者 約2万人）

- 60歳以上で転居した方は、元気な方よりも、**要支援・要介護高齢者の方が多い**傾向があった。
- 高齢者が転居先として検討した住居費は、**2～5万円未満**が多く、低額な物件を検討する傾向がある。

問 60歳になってから、転居を検討したことがあるか。



【住居形態別 60歳以上になってからの転居の検討（全体）】



高齢者の住み替え・生活支援ニーズ（2）

問 転居先として検討している（検討した）物件の住居費（月額、共益費含む。）



問 今、日常生活の中で不自由と感じているのは、どんなことか。



「低廉な住まい」と「見守り」を含む生活支援サービスへのニーズが高いことが強く示唆された。

京都市居住支援協議会の概要

設立日 平成24年9月
愛称 京都市すこやか住宅ネット
目的 高齢者を中心とする住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する措置を実施することにより、住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住まいづくりを推進する。

京都市居住支援協議会



13

民賃での課題と京都市居住支援協議会の取組

	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の 居住支援に 必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
入居前	適当な住宅が見つからない	賃借人とマッチング出来ない。	○入居可能な住宅の情報提供 すこやか賃貸住宅 すこやか賃貸住宅協力店 高齢期の住まいの相談会
	属性による入居制限 住宅規模のミスマッチ (高齢者、子育て世帯等) 契約手続きが複雑		
入居中	保証人等の確保が困難	家賃滞納等トラブルへの懸念	○家賃債務保証の情報提供等 ○緊急連絡先の提供 高齢者住まい・生活支援 モデル事業
	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	
	管理に対する不満 突然の体調変化等への不安	トラブル発生 (近隣トラブル、病気、死亡等)	○すまいのトラブルに対する電話相談 京安心すまいセンターの開設 ○見守り、生活相談等のサービス提供 高齢者住まい・生活支援 モデル事業
退去時	孤立死に対する不安	原状回復を巡るトラブル	○原状回復に関する電話相談 京安心すまいセンターの開設 ○家財、残置物の整理 ○葬儀の代行サービスの提供
		身寄りがない場合の対応への懸念(家財・残置物の整理、葬儀等)	

14

高齢期の住まいの相談会(1)

高齢期住まいの相談会とは・・・

⇒ 居住支援協議会のメンバーである不動産、福祉、行政の3者でチームを組み、1組の相談者に対応する。

(1回当たり10組、1組当たり30分～1時間)



	開催数	組	相談者の年齢				
			60代	70代	80代	90代	平均
平成24年度	1	1 0	1	7	2	0	7.4
平成25年度	4	3 5	6	2 1	7	1	7.4
平成26年度	4	3 0	6	1 7	7	0	7.7
平成27年度	4	4 3	1 0	2 4	8	1	7.5
平成28年度	4	2 7	1 1	1 2	4	0	7.2
合計	17	145	34	81	28	2	7.4

高齢期の住まいの相談会(2)

(平成24～27年度 相談案件の分類)

相談内容分類		件数	割合
相談主な理由	情報収集	38	3.2
	身体上の不安(足腰の衰えなど)	36	3.0
	賃貸物件からの立退き(老朽化等)	17	1.4
	経済的理由	8	0.7
	相隣関係(騒音, 境界線トラブル等)	8	0.7
	持ち家の処分	8	0.7
	家庭内問題(DV等)	2	0.1
	保証人の不在	1	0.1
	合計	118	10.0
情報提供内容(複数有)	安価な賃貸住宅情報(公営, UR等)	67	3.4
	高齢者向け住宅(高優良, サ高住, 有料老人ホーム等)	38	1.9
	現在のすまいの売却・活用	24	1.2
	賃貸借契約	12	0.6
	介護保険制度(住宅改修, 福祉用具費の支給)	12	0.6
	生活保護制度	9	0.5
	すこやか賃貸住宅協力店	6	0.3
	保証人, 保証会社	4	0.2
	その他	25	1.3
合計		197	100.16

京安心住まいセンターの概要 (協議会事務局)

※京都市のすまいのワンストップ総合窓口

- すまいの「なやみ」についてアドバイスします。
- すまいの「知りたい」「学びたい」を応援します。
- すまいの「安心・安全」を支援します。



京都市のすまいのワンストップ総合窓口
安心すまいセンター
MIYAKO ANSHIN SUMAI CENTER

〒604-8166
京都市中京区烏丸御池東南角アーパネックス御池ビル西館4階

相談時間 午前10時から午後5時まで
※水曜日、休日、年末年始を除く

TEL 075-744-1670 (センター直線) すまいのワンストップ
075-744-1631 (周知エコシティホットライン)

FAX 075-744-1637

ホームページ <http://www.kyoto-jksha.or.jp/sumai/>



すまい相談

一般相談

センターの相談員が、解決の手掛かりをアドバイス

専門相談 (建築、法律、不動産、分譲マンション)

専門家が面談形式でお答えします。

【日時】日曜日13~15時、1回45分、要事前予約

高齢者の住み替え
相談にも対応!

すまいスクール出張版

ご希望のテーマに応じて講師を派遣

【対象】10名以上のグループ・団体など。

【時間】1回45~90分、要事前予約

建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣

・建物簡易調査をはじめ、修繕工事の方法、合意形成の進め方などを伝える専門家を派遣!



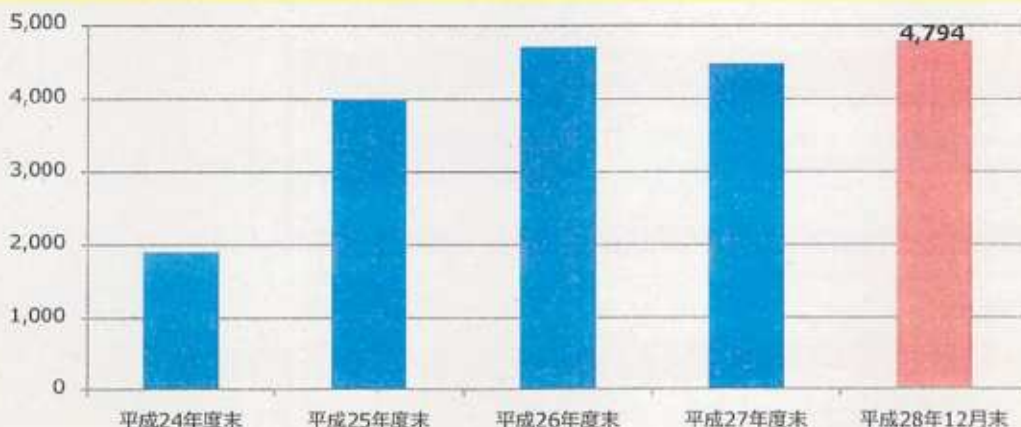
17

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(1)

すこやか賃貸住宅とは・・・

⇒ **高齢であることを理由に入居を断らない民間賃貸住宅**

- 京都市居住支援協議会のホームページで空室情報も含め、住宅情報を掲載します。
- 入居希望者の問い合わせの際には、登録情報に基づき情報提供します。



18

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(2)

ホームページアドレス <https://www.kyoto-sjn.jp/>

京都市 すこやか住宅ネット

高齢者のための
賃貸住宅への入居をサポートします

・ホーム ・すこやか住宅ネットについて ・住宅を探す ・お知らせ

京都市すこやか住宅ネット(京都市居住支援協議会)では、高齢であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」や協力店の登録、高齢者の見守りや支援関係保証制度のご案内など、高齢者の住まい探しをサポートしています。

京都市すこやか住宅ネット [詳しくはこちら](#)

すこやか賃貸住宅の登録物件例

マンション 3LDK
エレベーター設備
80,000円～90,000円
京都市中京区梅田北町
・詳細を見る

マンション 2LDK+バルコニー
40,000円～45,000円
京都市中京区錦町上土町
・詳細を見る

すこやか賃貸住宅を探す

条件から探す
(所在地、家賃、間取り等)

地図から探す

空き物件は、
青色で示される。

スマートフォンサイト
QRコードから検索

19

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(3)

すこやか賃貸住宅協力店とは・・・

⇒ すこやか賃貸住宅の登録の促進や高齢者の住まい探しにご協力いただける仲介業者等 (28年12月末, 111件)

すこやか賃貸住宅を探す

条件から探す
(所在地、家賃、間取り等)

地図から探す

すこやか賃貸住宅協力店について

すこやか賃貸住宅を登録し、高齢者の住まい探しに力的な仲介業者等を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録しています。

協力店はこちら

お知らせ

一覧を見る

- 京都市居住支援協議会ホームページで紹介！
- 各店舗のホームページへのリンクも張ります！

20

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(4)

すこやか賃貸住宅協力店の皆さまに、
必ず御協力いただいていること。

- ① 高齢者の住まい探しの相談に御協力ください。
- ② 高齢であることを理由に入居を断らない民間賃貸住宅「すこやか賃貸住宅」の登録に御協力ください。

○「すこやか住宅」の登録後、2週間ごとに物件情報の更新の有無を確認するメールを事務局から送付するので、必要に応じて登録された情報の修正をお願いします。

⇒可能であれば、空き情報の更新もお願いいたします。

○「連絡担当者」や「宅地建物取引業免許番号」等の記載内容で変更があった際は、お手数ですが登録情報の変更をお願いします。

⇒担当者の変更に伴う登録変更がなされず、連絡が途絶えるケースがあります。

○年2回、事務局から登録物件の成約状況を確認させていただきますので、必ず御回答くださいますようお願いいたします。

⇒協議会の総会において、実施状況を報告することとなっています。

21

すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用(5)

すこやか賃貸住宅協力店の皆さまに、
プラスアルファで御協力いただきたいこと。

- ③ 支援サービスの一つである「見まもっTELプラス」の取扱店となつていただき、同サービスをオーナーの方々に御紹介いただくなどにより、「すこやか賃貸住宅」の更なる確保に御協力ください。

○安否確認や万一の際の葬儀、家財処分等の費用を補償する民間の支援サービスにより、オーナーの方々の不安を低減し、「すこやか賃貸住宅」を確保し、高齢者の住まい探しにおいて、出来るだけ住み慣れた地域で安心して暮らすことができる環境を構築したいと考えています。

- ④ 「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」に御協力してください。

○京都市では、京都市居住支援協議会を通じて、地域ごとに（小学校区が目標）、社会福祉法人とすこやか賃貸住宅協力店が連携して、高齢者の住まい探しに協力する体制の構築に向けて取り組んでいます。

22

「見まもっTELプラス」(自動音声安否確認サービス) 概要

1 週2回の安否確認

決まった曜日・時間帯にかかってくる安否確認電話(音声ガイダンス)に1回ボタンを押すだけの簡単操作で家族等に安否確認メールが届きます。

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6:00~10:00時)



※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しょう? 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。
2 ちょっと体調が悪いです。
3 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最大5名(申込者含む)にメール通知



※応答がなかった場合は、その旨を知らせるメールを通知

5 心配する方々へ安心をお届けします。



大家 管理会社
家族 本人 友人

6 早期発見をサポート



「見まもっTEL」
電話で相談に
応じます。
メール受信者が内容に応じて
訪問等を行うことで効果が高まります。

① 安否確認

② 費用補償

③ 手数料

月額利用料	1,500円
支払方法	毎月の口座振替 or 販売店にて集金等

販売店手数料

月額手数料	500円
-------	------

2 費用補償

居室内での不慮の事故による下記費用を上限100万円までお支払いします。

居室内での不慮の事故による
原状回復・遺品整理を補償します。
主な支払対象

原状回復費用(修繕、清掃、異臭除去、消毒等)

事故対応費用(遺品整理費用、通話との連絡のための通信費等)

補償限度額

100万円



23

「見まもっTELプラス」導入メリット

利用者



○ 電話利用が可能など一定の健康な方を対象として、
安価(月額1,500円)で、週2回の安否確認が可能となる。

○ 入居者の周りの方々(5名)が、週2回の安否確認メール
を受けることで、必要な行動を実施することが可能となる。

○ 入居者の周りの方々の見守りがあることで、事故物件となる
リスクが低減される。

○ 万が一、室内で孤独死した場合には、原状回復、遺品整理、
葬儀費用について、上限100万円の費用補償がある。

【導入メリット】

○ 高齢者の入居に際して、「見まもっTEL」を導入することで、
オーナー不安の大幅な低減が図られることから、
高齢者の入居を受け入れる賃貸物件「すこやか賃貸住宅」の
ストック数を増やすことができると考える。

24

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の概要

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業とは・・・

⇒ すこやか賃貸住宅協力店による低廉な「住まい確保」＋
社会福祉法人による「見守り」等のサービスを提供する事業

こんなサービスをします！

住み替え後に・・・

- 定期的な見守り（主に週1回の訪問）
- 緊急時の対応
- 保健福祉に関する生活相談 など



対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの
見守り等の支援を必要とする方で、
住み替えを希望している方



25

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の流れ

入居までの流れ

【面談】

本人と実施地域を担当する社会福祉法人が面談の上、
対象賃貸住宅の中から、本人の希望に見合う物件を選定



【下見】

本人とすこやか賃貸住宅協力店が、物件の下見
場合によっては、社会福祉法人も同席



【契約】

本人、家主、すこやか賃貸住宅協力店、実施地域を担当する
社会福祉法人との間で、入居の契約、サービスの契約



【入居】

入居後、実施地域を担当する
社会福祉法人による見守り・生活相談等のサービス提供

※モデル事業終了後も（平成29年度以降も）、社会福祉法人による主体的な社会
貢献事業として継続して取り組めるよう、プラットフォームにおいて事業内容の
検証等を行い、モデル事業の期間中に、持続可能な事業モデルを構築していく。

26

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施地域

区	学区	法人名	拠点施設	不動産業者
北区	楽只・柏野・紫野	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設紫野	フラットエージェンシー ライフミディ
	紫竹・大宮・待鳳	(福)端山園	地域密着型総合ケアセンターきたおおじ	
東山区	清水・六原・修道・ 貞教・一橋・月輪・ 今熊野	(福)洛東園	洛東園	都ハウジング ランドスタイリング
南区	祥栄・吉祥院・祥豊・ 唐橋	(福)清和園	特別養護老人ホーム 吉祥ホーム	長栄 上野不動産
	山王・九条・九条弘道・ 九条塔南・陶化・東和・ 上烏羽	(福)こころの家族	特別養護老人ホーム故郷 の家・京都	上野不動産 ランドスタイリング
右京区	水尾・宕陰・嵯峨・広沢・ 高雄・宇多野・御室・花園	(福)健光園	高齢者福祉総合施設 健光園	長栄 上野不動産
	嵐山・嵯峨野・常盤野・ 太秦・南太秦	(福)嵐山寮	嵐山寮	
伏見区	稲荷・砂川・藤ノ森・ 藤城・深草	(福)京都老人福祉協会	京都老人ホーム	都ハウジング ランドスタイリング
	久我・久我の杜・ 羽束師・横大路	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設久我の杜	

27

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の相談理由

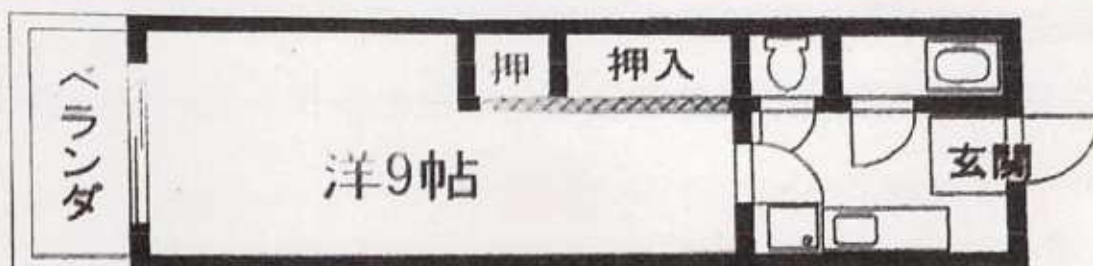
相談理由	件数	割合
情報収集	73	25%
賃貸物件からの立退き（老朽化、家賃上昇等）	61	21%
経済的理由	41	14%
家庭内問題（折り合い悪化、DV等）	28	9%
相隣関係（騒音、境界線トラブル等）	21	7%
持ち家の老朽化	22	7%
身体上の不安（足腰の衰えなど）	15	5%
その他（施設の緊急入所の期限切れ、養護老人ホームからの移行など）	36	12%
合 計	297	100%

28

京都市モデル事業の典型的な住み替え事例



間取 : 1K (23㎡)
 築年数 : 37年
 家賃 : 2.9万円
 共益費 : 0.4万円
 階数 : 1階 / 4階建
 設備 : バス・トイレ別
 インターネット
 光ファイバー



29

京都市モデル事業 今後の展開

- 平成29年度以降「京都市高齢者すまい・生活支援事業」として、**京都市居住支援協議会の事業に位置付け**ます。

- 京都市居住支援協議会では、事業を実施している事業者同士の情報交換や、新たに実施しようとする事業者の情報収集の場として、**実務担当者作業部会を隔月で開催**します。



- 新たに実施しようとする事業者に対して、居住支援協議会のネットワークを活用し、地域毎に**社会福祉法人と不動産事業者のマッチング**を行います。



30

京都市居住支援協議会の目指すまち

住生活をめぐる現状と今後10年の課題

- 我が国の総人口は、平成22(2010)年の1億2,806万人をピークに**減少局面に**。
- 高齢者の割合は、平成25(2013)年には25%を超え、世界に例のない**高齢社会がすでに到来**。
- 高齢を理由に入居を拒まない民間賃貸住宅「**すこやか賃貸住宅**」の情報提供
- 社会福祉法人による**見守り・生活相談**等のサービス提供で、家主の方々や入居者の安心を提供
- 日常生活圏域における**住宅と福祉のネットワークの構築**



高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいづくり！

31



ご静聴，ありがとうございました。

(京都市居住支援協議会 事務局)

京都市都市計画局住宅室住宅政策課 075-222-3666

32



相談事例の紹介

(京都市居住支援協議会 事務局)

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課

平成29年2月6日

1

相談者①（78歳，独身女性，兄弟・子なし）

相談主旨

- ・賃貸住宅の連帯保証人であった実兄が死亡。
- ・前回の更新時は，その息子（甥）が連帯保証人になる。
- ・現在，甥との関係が良くない。
- ・他に**連帯保証人になってくれる方が立てられない**。
- ・引っ越しはしたくなく，どうしたらいいか教えてほしい。

詳細状況

住宅は平成元年に建設された賃貸マンションの1室。建設当初から，相談者の実兄が連帯保証人となり，契約を更新していたが，平成〇年7月に他界された。親同年11月にあった更新は，実兄の息子（甥）が連帯保証人になってくれた。

しかし，平成〇年の暮れに，甥から貯金や保険等のことを細かく聞かれ，素直に答えたところ，翌年の明けに，甥から「通帳を作成したから，300万円を振り込んで。」と言われた。怖くて，振り込まずにいる。

また，平成◇年5月に，甥が自分の不在の間に黙って部屋に入っていたこと（実兄が存命中に預けた鍵を使用），実兄の一周忌に呼ばれなかったことなどがあり，甥に対して，次回の契約の更新時の連帯保証人をお願いできないと考えている。

姪もいるが，今年の年賀状が来なかったし，日頃から付き合いもない。

相談者の兄弟は皆他界し，懇意な親戚もおらず，一人となっている。

現在の住まいに移って，30年近くも住んでおり，引っ越しなどはしたくない。 2

相談者①への対応

対応主旨

- ・連帯保証人が立てられないからといって、貸主がそれを理由に強制的に契約を解除することはできない。
- ・契約更新前に、管理会社から契約更新の通知が来るので、その際に、丁寧に事情を説明することが重要。
- ・家賃の保証会社を利用することで更新可能なケースもある。
- ・甥や姪と、一度話し合う機会を持ってほしい。
- ・「鍵が壊れた。」との理由で、すぐに交換すべき。
- ・貸主から退去してほしいと言われた場合、市営住宅、高優賃、居住支援協議会のモデル事業で対応可能。

3

相談者①に関する参考情報

賃貸借契約の解除

賃貸借契約を解除するためには、賃借人側に賃料不払、無断転貸などの「債務不履行」があることが必要。

加えて、賃貸借契約のような継続的な契約関係を解除するためには、敷金の金額、賃料の滞納の期間、頻度等を考慮して、「賃借人と賃貸人との信頼関係が損なわれている」と認められる場合でなければならない。

一般的に、1～2ヶ月程度の賃料滞納では、信頼関係が損なわれたとは認められず、賃貸人の明渡請求が認められない可能性が高い。

一般的なアパートの場合、信頼関係が破壊されたといえるには、3カ月以上の滞納があることが一つの目安となる。

京都市市営住宅

60歳以上の者、DV被害者、留学生、身体障害者等で保証人を立てられないと認められる者、生活保護を受給中のうち福祉事務所長から意見書の提出された者等については、**保証人の確保を免除し、緊急連絡先を確保すれば認めることとしている。**

京都市高齢者向け優良賃貸住宅

保証会社を御利用いただくことで入居可能。当初の契約時に家賃と共益費の25%、1年毎に1万円ずつ更新料が必要となる。

4

相談者②（83歳，独身女性，妹あり。）

相談主旨

- ・ **オーナーチェンジによる借家の立ち退き要求**があった。
- ・ ○月までに出ていくとの合意書を交わした。
- ・ 探しているが，**新しい住まいが見つからない**。

詳細状況

オーナーチェンジがあり，新しいオーナーから立ち退き請求を受けている。

昭和19年に5連長屋の1軒を借家として借りた。当時から賃貸借契約書は無い。5軒のうち残っているのは，自分のところだけ。新しい住まいが見つからない。

現オーナーとは，合意書を取り交わしており，その内容は，10月末までに出ていかなければ違約金を払わなければならないとなっている。

現オーナーには，新しい住まいが無いと動けないと伝えており，現オーナーも探してくれているようであるが，見つからない。

買い物や移動に便利な賑やかなところが良い。

荷物があるので，希望する住戸は2LDKぐらいの広さが欲しいと思っている。

家賃は共益費等を含め，5～7万円程度に抑えたい。それ以上は無理。

要支援1であるが，特に足が悪く，近々手術が必要で，手術後は直ぐに歩けないだろうし，急いで，住まいを探したい。

5

相談者②



○月末までに出て行ってくれませんか？

（70年以上，住んでいるのに・・・）



6

相談者②への対応

対応主旨

- ・希望される地域で、2LDK程度の住まいとなると、家賃だけで10万円を超える。5～7万円では、広くて1DK。少し離れていただくと希望される物件がある。
- ・希望される地域に変更がなければ、これを機会に荷物を整理し、すこやか賃貸住宅協力店に相談してほしい。
- ・新しい住まいを探していることから、合意書の履行については、オーナーに理解いただくようお願いしてください。
- ・市営住宅、高賃貸、居住支援協議会のモデル事業で対応可能。
- ・市内のサ高住の多くは、月20万円以上の費用が必要。

7

京都市居住支援協議会の意義

- 高齢を理由に入居を拒まない民間賃貸住宅の情報を把握することで、高齢者からの個別のニーズ（立地、広さ、家賃等）に応じて、丁寧な情報提供ができるようになった。
- 特別な不動産事業者や社会福祉法人の方々でなくとも、居住支援協議会を通じて連携することができ、高齢者の住まい探しに貢献することができる。
- 住まい探しをはじめた高齢者に対して、地域の不動産事業者と社会福祉法人による支援体制を整えることができた。

▶ 高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいづくりに、大きく寄与できる！

8