



文京区内の民間賃貸住宅の  
オーナーさんへ



# すまいる住宅登録事業 ～文京すまいるプロジェクト～

高齢者、障害者、ひとり親世帯の入居を拒まない住宅を  
区に登録してください  
高齢者等が入居している期間が継続する限り謝礼を  
お支払いします



紋章



シンボルマーク

文京区 福祉部 福祉政策課 福祉住宅係  
(文京シビックセンター11階北側)

電話 03-5803-1220

## はじめに

文京区（以下「区」という。）では、住宅の確保に配慮を要する高齢者・障害者・ひとり親世帯（以下「高齢者等」という。）の方に対する住まいの確保と住まい方の支援を行うため、「文京すまいるプロジェクト」を推進しています。

「すまいる住宅」とは、本プロジェクトの一事業である「すまいる住宅登録事業」により、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅として住宅オーナーにより登録された住宅です。

高齢者等が民間賃貸住宅への入居を拒まれる要因の一つとして、住居内での不慮の事故に対する住宅オーナーの不安などがあります。こうした不安を軽減するため、区では「すまいる住宅」に入居した高齢者等に対して、「安否確認」「緊急対応」「生活相談」を一体的に提供するとともに、不慮の事故に対する補償も行うことで、住宅オーナーも入居される方も安心して住み続けられるような支援を行っています。

このような制度の趣旨をご理解いただき、高齢者等の住まいの確保にご協力くださいますようお願いいたします。

### 文京すまいるプロジェクト

文京すまいるプロジェクトは、次の4つの事業で構成しています

#### すまいる住宅登録事業

高齢者等の入居を拒まない住宅を「すまいる住宅」として区に登録することで、高齢者等の住まいの確保を図る

#### 住まいの協力店制度

不動産団体から推薦を受けた店舗を「住まいの協力店」として区に登録し、高齢者等からの相談に対して適切な民間賃貸住宅情報を提供する



#### ライフサポートアドバイザー事業

シルバーピアにライフサポートアドバイザーを配置することで、可能な限り在宅生活を継続できるよう関係機関と連携した入居者への支援を行う

#### ライフプランセミナー事業

「住まい」に関するセミナーを毎年開催し、早くから高齢期のことを考える機会を提供することで、住まい方の支援を図る

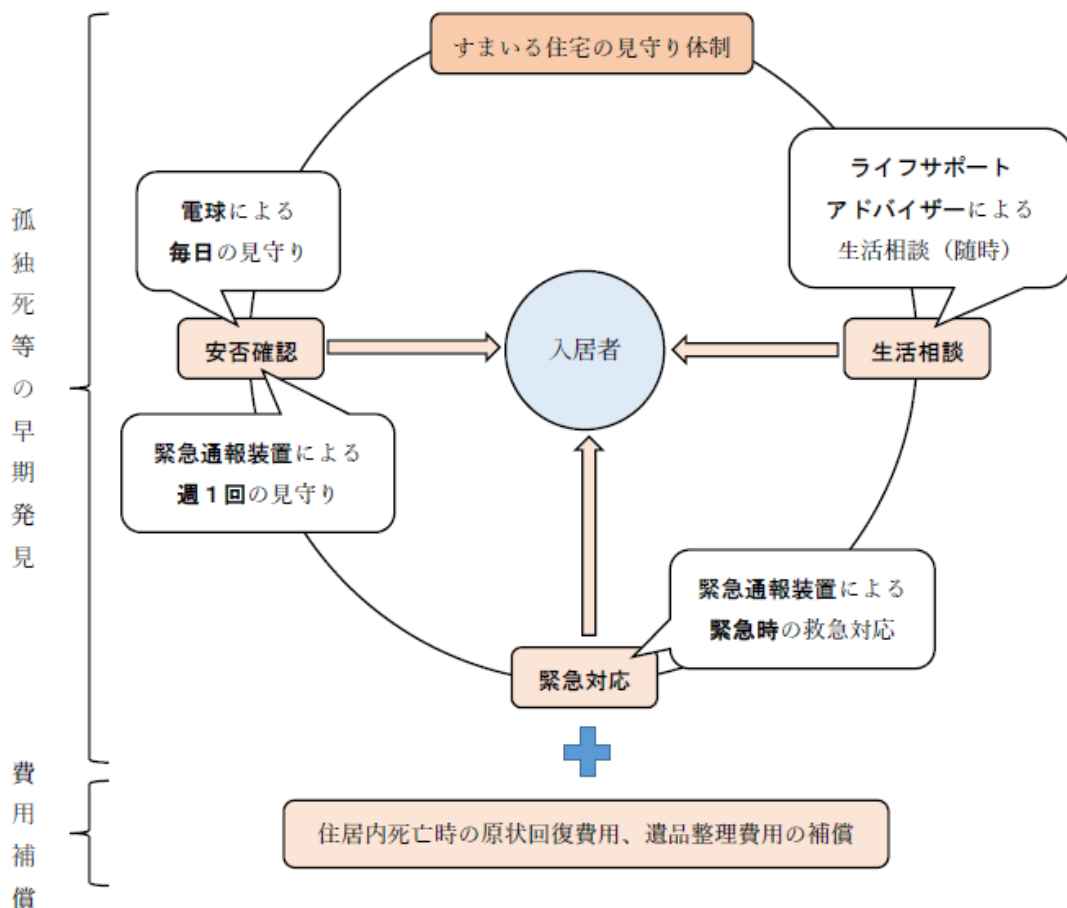
## 1 事業概要

「すまいる住宅登録事業」は、住宅オーナーに、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅を区に登録していただき、高齢者等の住まいの確保を図るものです。登録された住宅は、「すまいる住宅」として高齢者等にご紹介します。

登録された住宅に高齢者等が入居している期間が継続する限り、住宅オーナーに**謝礼金**をお支払いします。(P 4 「6 謝礼金」参照)

また、住宅オーナーの不安軽減のために、入居住宅に区の負担で「**安否確認**」「**緊急対応**」「**生活相談**」を一体的に提供する見守りを行うとともに、住居内での**不慮の事故に対する費用補償**を行います。(P 4 「7 すまいる住宅の見守り体制」、P 5 「8 住居内死亡に対する費用補償」参照)

## 2 すまいる住宅における区の支援(イメージ図)



### 3 登録要件(登録は1部屋単位で行います。)

- ① 区内の民間賃貸住宅であること
- ② 高齢者等の入居を拒まないこと
- ③ 居室内に専用の浴室・トイレを設置していること
- ④ 仲介者が、登録申請の際に**新耐震**(昭和56年6月以降に建築確認を受けた建築物)の物件であるか、又は耐震診断により安全性が確認された建築物であることを確認し、誓約していること
- ⑤ 1か月分の家賃(共益費を除く。)が**単身用13万円以下、世帯用17万円以下**であること
- ⑥ 見守り電球及び緊急通報装置を設置できる住宅であること  
※見守り電球は、口金E26のLED電球を使用します。(変換ソケットは区が準備します。)  
※緊急通報装置の利用には、電話回線が必要になります。また、入居者負担による有線の固定電話の設置及び警備会社に預けるための鍵の複製が必要になります。
- ⑦ 専有面積が**18㎡以上**であること
- ⑧ 「サービス付き高齢者向け住宅」でないこと

### 4 対象世帯:住宅確保要配慮者

次のいずれかに該当する世帯が対象になります。

<b>高齢者世帯</b>	65歳以上のひとり暮らし又は、65歳以上の者を含む60歳以上の方のみで構成する世帯
<b>障害者世帯</b>	身体障害者手帳、愛の手帳、精神障害者保健福祉手帳のいずれかをお持ちの障害者がいる世帯
<b>ひとり親世帯</b>	18歳未満のお子さんのいる母子家庭・父子家庭又は、父母の死亡などにより、18歳未満のお子さんを祖父母などが養育している世帯

### 5 対象となる入居者の主な要件

- ① 区内に引き続き1年以上居住していること
- ② 住宅に困窮し、かつ、自力により住み替える住宅を確保することが困難であること
- ③ 独立して日常生活を営むことができること
- ④ 緊急連絡先があること
- ⑤ 登録住宅への入居にあたり、「見守り電球・緊急通報装置の設置」及び「ライフサポートアドバイザーによる支援を受けること」に同意すること
- ⑥ 入居資格の認定申請を行った後、世帯の構成員の増減または変更を行わないこと

## 6 謝礼金(月額1万円～2万円で1部屋ごとに金額を算出します。)

### (1) 住宅オーナー謝礼金(基本部分)

「すまいる住宅」として登録された住宅に、区が資格を認定した高齢者等が入居した場合にお支払いするものです。入居する一世帯につき、**月1万円(年間12万円)**をお支払いします。

※入居者がすまいる住宅の対象世帯に該当しなくなったときは、入居中であっても謝礼の支払いを終了します。(P3「4対象世帯」参照)

**例**ひとり親世帯の児童が18歳に達したとき、ひとり親が結婚したとき、死亡等により世帯構成の変更があったときなど

※入居者が退去(死亡を含む。)する場合は、契約終了日の属する月までが謝礼の対象になります。

### (2) 設備等謝礼金(加算部分) P6「住宅オーナー謝礼金加算項目」を参照

「すまいる住宅」の中で、特に高齢者等の居住に配慮されている設備部分等に対し、「(1)住宅オーナー謝礼金(基本部分)」に加算してお支払いするものです。

**1戸あたり月1万円(年間12万円)が上限**となります。

※謝礼金は、(1)(2)を合算した額を**年2回(9月と3月)まとめてお支払い**します。

※謝礼金の税法上の取り扱いについては、管轄の税務署にお問い合わせください。

## 7 すまいる住宅における見守り体制

「すまいる住宅」では、住宅オーナーの不安軽減のために、「**安否確認**」「**緊急対応**」「**生活相談**」の観点から、次の3種類の見守りを行います。

※主に、高齢者が入居した場合が対象ですが、希望に応じて障害者・ひとり親世帯にも提供することが可能です。

### 【電球による見守り(毎日の安否確認)】

○SIMが内蔵されたLED電球を住居内に設置し、24時間のうちに点灯・消滅がない場合、あらかじめ区に届け出られた指定連絡先(親族等)へ異常を知らせるメールを送信することで、さりげない毎日の安否確認を行います。



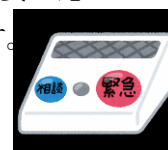
※異常を知らせるメールを受信後の状況確認は、指定連絡先が実施します。

※電球の点灯・消灯を常時確認するものではありません。

### 【緊急通報装置の設置(緊急時の対応)】

○住居内に設置する緊急通報装置の相談や緊急ボタンにより、警備会社が24時間体制で対応します。入居者等からの通報によりコールセンターにつながり、必要に応じて救急要請や警備会社が駆け付けるなど、入居中の緊急時対応を行います。

○定期的な安否確認として、週に1回連絡を行います。



### 【ライフサポートアドバイザーによる生活相談】

○区のシルバーピア(高齢者専用住宅)に配置されている福祉の資格を有するライフサポートアドバイザー(通称LSA)が、月1回程度のお伺い連絡や随時の生活相談を受けます。入居者の心身の異常等を一早く察知し、適切な相談先をご紹介します。

## 8 住居内死亡に対する費用補償

「すまいる住宅」に入居した高齢者等が、**住居内**で孤独死、自殺、犯罪死した場合、入居者の死亡に起因する「原状回復費用」と「遺品整理費用（残置物整理費用）」について、**50万円を限度**に補償します。具体的な補償額は、補償を行う事業者の調査により決定します。

**※費用補償は、「7 すまいる住宅における見守り体制」の「電球による見守り」を受けられる方が対象です。電球を設置しない場合は費用補償を受けられません。**

※「原状回復費用」とは、修復、改装、清掃、異臭の除去、消毒など、住居を使用可能な状態に復旧するための費用です。（経年劣化及び自然摩耗の復旧に要した費用は除く。）死亡に起因する原状回復が発生しない場合は、原状回復費用の補償対象外となります。

※住居外（病院等）での死亡の場合、費用補償の対象外となります。

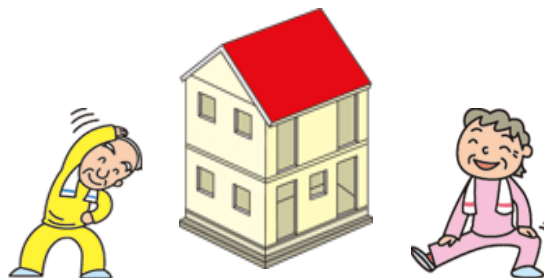
## 9 注意事項(必ずご確認ください。)

- 賃貸住宅管理業務（入居者との折衝や苦情対応、家賃集金等の業務に要する費用や手間）を区が行うものではありません。
- 区が入居者の身元を保証するものではありません。
- 退去交渉等は、通常の賃貸借契約と同じです。
- 区は賃貸借契約上のトラブルには介入しません。
- 区が提供する「謝礼金」「見守り」「費用補償」が、高齢者等の入居に対するリスクに見合うかをよくご検討のうえ、お申し込みください。

## 10 登録までの流れ

「すまいる住宅」の登録は、区に登録された「住まいの協力店」を経由する必要があります。登録の流れ等については、巻末「福祉政策課福祉住宅係」までお問い合わせください。

「住まいの協力店」以外の不動産店が管理している住宅についても、「住まいの協力店」と一緒に登録手続を行うことで登録することができます。



## 住宅オーナー謝礼加算項目

住宅オーナー謝礼加算項目一覧	加算金額
建物にエレベーターが設置されている	2,600円
敷地境界から登録住宅までの動線上の段差部分に手すりが設置されている	240円
浴室に手すりが設置されている	240円
トイレに手すりが設置されている	240円
玄関に手すりが設置されている	240円
敷地境界から建物入口までの動線がフラット化されている、又は敷地境界から建物入口までの動線にある段差がスロープになっている	210円
居室の玄関にスロープが設置されており、かつ居室内がフラット化されている	300円
浴槽の深さが50cm以上60cm以下である	480円
玄関ドアがレバー式である	380円
浴室戸が折れ戸又は引き戸である	630円
玄関が引き戸である	720円
柱の角にコーナークッションが取り付けられ、小児等の激突に備えられている（1か所あたり）	120円
便器が洋式である	650円
トイレが幅120cm以上、奥行150cm以上である	210円
便座が暖房便座かつ温水洗浄便座付きである	650円
ヒートショック現象予防のため、浴室暖房器が設置されている	1,250円
熱中症予防のため、冷暖房設備が設置されている	1,000円
犬、猫等のペットと同居が可能である	2,500円
居室でピアノ等の楽器を使用することが可能である	3,600円
居住者が誰でもいつでも使用することができる20㎡以上の集会室がある	1,500円
入居者の死亡及び家賃の滞納等に対応するため、賃貸住宅管理費用保険に加入している	300円

※設備謝礼の算定は、住宅登録の申請があった際に、住宅オーナー又は仲介業者立会の下、区が行います

**【問合せ先】**

文京区 福祉政策課 福祉住宅係

〒112-8555  
文京区春日1-16-21  
シビックセンター11階北側  
03-5803-1220

令和4年4月作成