

# 文京区内の民間賃貸住宅の オーナーへ

## すまいる住宅について

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  
高齢者等の入居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1 1階北側)  
電話 03-5803-1220

## 1 「すまいる住宅」とは

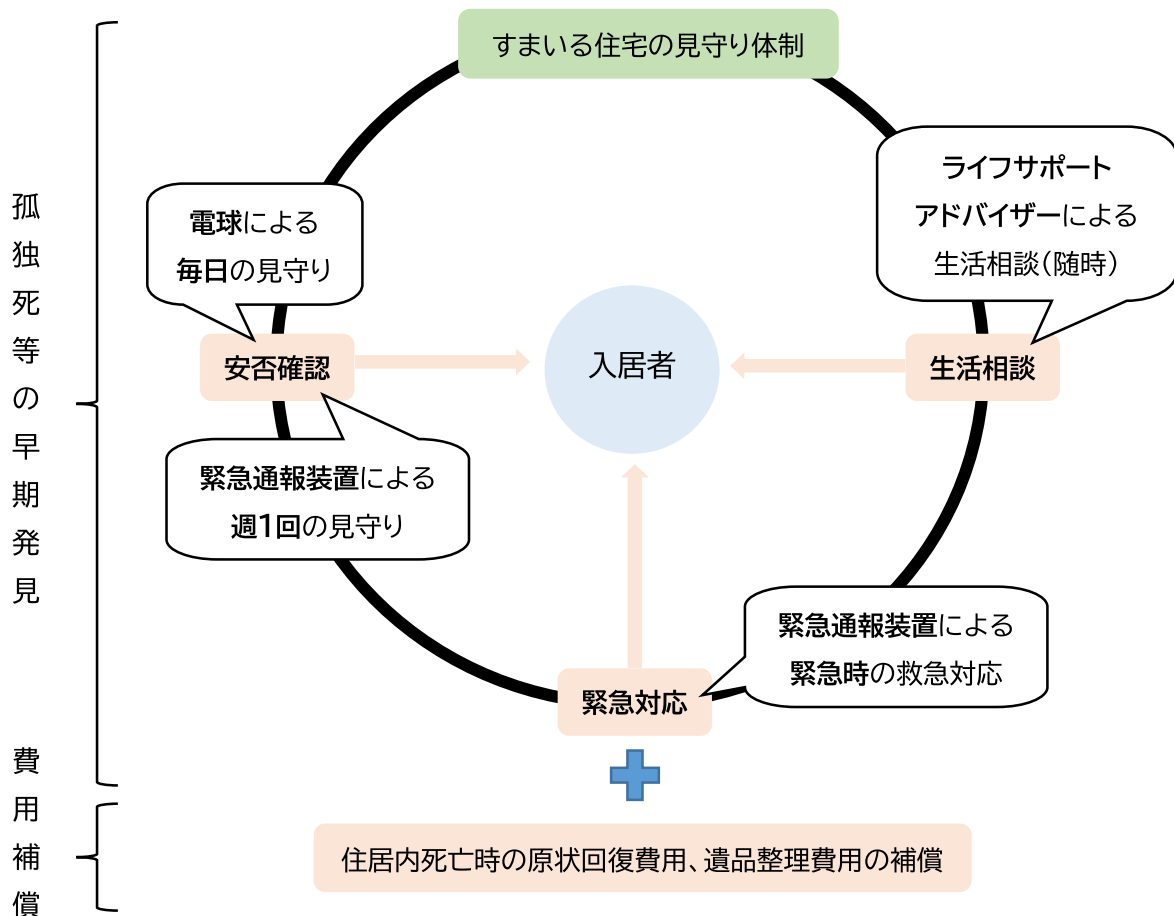
「すまいる住宅」は、住宅の確保に配慮を要する高齢者・障害者・ひとり親世帯(以下「高齢者等」という。)の入居を拒まない民間賃貸住宅を、住宅オーナーに区へ登録していただき、高齢者等の住まいを確保をするものです。

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。

登録された住宅に区が資格認定した高齢者等の入居が継続する限り、住宅オーナーに謝礼金をお支払いします。(P3「6 謝礼金」参照)

また、住宅オーナーの不安を軽減するため、入居したすまいる住宅に区の負担で「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。(P3「7 すまいる住宅の見守り体制」、P4「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



### 3 登録要件(登録は1住戸単位です。)

- 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 1か月分の家賃(共益費を除く。)が17万円以下であること
- ⑤ 見守り電球及び緊急通報装置を設置できること  
※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提供)  
※緊急通報装置の利用には、警備会社に預ける鍵が必要になります。  
(鍵の複製費用は入居者負担)
- ⑥ 専有面積が15㎡以上であること
- ⑦ 登録申請日現在において、居住者がいないこと
- ⑧ 「サービス付き高齢者向け住宅」でないこと
- ⑨ 仲介者が、登録を希望する住宅が上記①～⑧全ての要件に適合することを誓約していること

### 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。

高齢者世帯	65歳以上のひとり暮らし、又は、65歳以上の方を含む60歳以上の方のみで構成する世帯
障害者世帯	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
ひとり親世帯※	18歳未満のお子さんのいる母子家庭・父子家庭、又は、父母の死亡等により18歳未満のお子さんを祖父母等が養育している世帯

※離婚が成立する前であっても、書面にて離婚手続きの着手を証明できる方を含みます。

### 5 対象となる入居者の要件

- 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(原則、高齢者世帯のみ)
- ⑥ 入居資格の認定申請を行った後、世帯構成員の増減又は変更を行わないこと

## 6 謝礼金(月額1～2万円で1住戸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認定した高齢者等が入居した場合、入居する1住戸につき月額1万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。(P2「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員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謝礼をお支払いします。

### (2)設備等謝礼金(加算部分) P5「住宅オーナー謝礼加算項目」を参照

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

1住戸あたり月額1万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扱いは、管轄の税務署にお問合せください。

## 7 すまいる住宅における見守り体制

住宅オーナーの不安を軽減するため、「安否確認」「緊急対応」「生活相談」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、障害者及びひとり親世帯に提供することも可能です。

### 【電球による見守り(毎日の安否確認)】

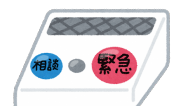
- SIMが内蔵されたLED電球を住居内に設置し、24時間のうちに点灯・消灯がない場合、あらかじめ入居者が指定した連絡先(親族等)へ異常を知らせるメールを送信することで、毎日の安否確認を行います。

※異常を知らせるメールを受信した後の状況確認は、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ボタンを押すことにより、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は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員が駆け付けるなどの緊急対応を行います。
- 定期的な安否確認として、週1回電話連絡を行います。



### 【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(生活援助員)が、月1回のお伺い連絡や随時の生活相談を実施します。
- 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**で死亡した場合、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)」を、**50万円**まで補償します。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**る住戸のみ対象**となります。電球を設置しない場合は、費用補償の対象外です。

※「原状回復費用」とは、修復、改装、清掃、異臭の除去、消毒等、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する費用は除きます。)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)での死亡の場合は、費用補償の対象外です。

## 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、家賃集金等の業務やこれに要する費用)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。登録の流れ等は、巻末「福祉政策課福祉住宅係」へお問合せください。

「住まいの協力店」以外の不動産店が管理している住宅も、「住まいの協力店」を通じて申請することで登録できます。

住宅オーナー謝礼加算項目

No.	提供する設備等の内容	加算金額
1	建物にエレベーターが設置されている。 ※登録住宅の階数は問わない。	2,600 円
2	敷地境界から登録住宅入口までの動線上に手すりが設置されている。 ※エレベーターが設置されている建物の場合、エレベーター内を除く。	410 円
3	浴室に手すりが設置されている。	410 円
4	トイレに手すりが設置されている。	410 円
5	玄関に手すりが設置されている。	410 円
6	敷地境界から登録住宅入口までの動線がフラット化されている、又は敷地境界から登録住宅入口までの動線にある段差がスロープになっている。	680 円
7	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。	680 円
8	洗い場側の床面から浴槽の縁までの高さが 45cm 以下である。	680 円
9	玄関・トイレ・居室内の扉がレバーハンドルである。 ※1 か所あたり単価	410 円
10	浴室戸が折れ戸又は引き戸である。	680 円
11	玄関・トイレ・居室内(浴室戸を除く)の扉が引き戸である。 ※1 か所あたり単価	680 円
12	便器が洋式である。	1,000 円
13	トイレが幅120cm以上、奥行150cm以上である。	370 円
14	暖房便座である。	410 円
15	温水洗浄便座である。	410 円
16	浴室暖房器が設置されている。	1,380 円
17	冷暖房設備が設置されている。	1,380 円
18	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
19	3 点給湯方式である。	1,380 円
20	IH 調理器が設置されている。	790 円
21	車椅子や椅子に座った状態で使用できる流し台又は洗面台である。	1,000 円
22	蛇口がレバーハンドル又は自動水栓である。 ※1 か所あたり単価	270 円
23	エレベーターに外部通報装置が設置されている。 ※登録住宅の階数は問わない	260 円
24	エレベーターに地震時管制運転装置が設置されている。 ※登録住宅の階数は問わない	410 円
25	エレベーターに停電時自動着床装置が設置されている。 ※登録住宅の階数は問わない	410 円
26	専有面積が 25 m <sup>2</sup> 以上である。	660 円
27	昭和 56 年 6 月以降に着工した建築物又は耐震診断により安全性が確認された建築物である。	710 円

※設備謝礼の算定は、住宅登録の申請があった際に区が行います。