

障害者の家探しに関する現状について

ver.1



平成22年9月

宮崎市自立支援協議会 成人期暮らし支援部会

はじめに

車椅子を使用し、日常生活全般にわたって介助が必要な私が、宮崎市内のアパートで一人暮らしを始めて9年が経ちました。六畳と四畳半の、お世辞にも“お洒落”とは言えないアパートですが、今では、私が最も落ち着いて過ごすことができるマイホームです。忘れられないのは、平成17年の台風14号が直撃した日、夜中に「一緒に避難するよ！」という大家さんの声に促され、避難先の小学校の体育館で大家さんやアパートの住人と過ごしたことです。持ち出したお菓子をみんなで分け合い、気遣われながら、不安よりも地域の人に支えられながら暮らしているんだという喜びの方がずっと強かったことを憶えています。

病院や施設で暮らしている障害を持つ人たちの「街の中で普通に暮らせたら・・・」というささやかな願いがひとつでも多く叶うように、そんな思いを込めてこの冊子を作りました。

宮崎市自立支援協議会成人期暮らし支援部会
「居住の場」プロジェクトチーム リーダー 山之内俊夫

この冊子は、施設に入所されている、又は入院されている障害のある方で、周囲のちょっとした理解・配慮があれば一人暮らしができる方が、一般の民間賃貸住宅やアパートに入居する場合を想定して作成しました。

障害のある方々の住みよい生活のためには、本人に適した住居を確保することが、まず最初のスタートとなります。家主や不動産会社などの住居を提供する立場の方々や、住居を利用して障害のある方の地域生活を支援する方々に、基礎となる知識・情報を共有していただくことで、障害のある方の地域生活の実現に寄与することを目的としており、読者としては、相談員や支援員、不動産会社の方などを想定しています。

この冊子が、地域のあらゆる場面で幅広く活用され、障害者の地域生活の実現に役立つことを願っております。

宮崎市福祉部障害福祉課長 松浦 俊典

この資料の主なポイント早見表(住宅提供側向けのQ&A)

- Q** 障害者は本当に家探しに苦労しているのか？拒むことはあまりないと思いが
- A** 具体的な総数は不明ですが、家探しに苦労している障害者は少なからずいます。事例が掲載されていますので、是非とも目を通されてください。
- 詳しくは…
- Q** 障害(者)については知識や経験がないので不安。どのように対応すればよいのか？
- A** 障害(者)は人によって特徴が異なります。障害(者)の概要や対応の基本は資料に掲載されていますが、どうしても不安がある場合は障害者の相談員などに相談していただくか、ご本人に対し、ご家族や支援者の方と一緒に来てもらえるようお伝えいただくことが考えられます。
- 詳しくは…
P28
- Q** 障害者から相談があっても、いきなり根掘り葉掘り聞き出すわけにはいかない。普段の生活の様子が分からないと、断らざるをえないのだが・・・
- A** 日頃より本人と接している病院・施設職員や相談員がいる場合、普段の状況等について話を聞くことができます。また、今年度より、入居希望者の生活状況などを大まかにまとめた「生活サポートシート」の活用を進めています。
- 詳しくは…
- Q** 入居後にトラブルが起きた場合はどこに相談すればよいのか？
- A** 一人暮らしを始める方には、多くの場合、ご家族や相談員、病院・施設職員などのキーパーソン(支援者)がいますので、その方にご連絡をいただき、今後の対応などを一緒に考えていくこととなります。
- 詳しくは…
P28
- Q** 連帯保証人がいないのだが、誰か代わりにしてくれる人はいないのか？
- A** 相談員などは保証人にはなることができません。(財)高齢者住宅財団がお年寄りや障害のある方向けに実施している家賃債務保証制度や、民間の家賃債務保証サービスをご活用いただくことなどが考えられます。
- 詳しくは…
- Q** 家賃の支払いなどは大丈夫なのか？
- A** 収入の状況は人によって様々ですが、就労されていない方でも障害年金を受給している方や、生活保護を受けている場合があります。また支援者も、収入に見合わない住居への入居などは避けるようアドバイスしています。
- 詳しくは…
- Q** 車椅子の人などが住めるバリアフリー済の物件を扱っていないのだが？
- A** 障害者や高齢者が居住する住居については、バリアフリー化などの住宅改修を行う際の助成制度があります。原則として居住者が改修費用の一部を負担することとなっています。
- 詳しくは…

目次

1. 障害者に関する居住制限の現状（一般論）

P.01

- ① 貸主が入居者を制限する理由（住宅弱者の特性別）
- ② 障害者の住宅確保が難しい理由
- ③ 不動産会社が部屋の仲介をためらう理由

2. 障害者とその特徴

P.03

- ① 主な障害（身体障害、知的障害、精神障害）の概要
- ② 知的障害や精神障害のある方とのコミュニケーション（基本の応対）

3. 部屋探しから入居までの一般的な手続き

P.06

- ① 希望条件の整理
- ② 情報の収集.
- ③ 不動産会社又は協力店への訪問.
- ④ 具体的な希望物件についての相談.
- ⑤ 住宅の下見
- ⑥ 賃貸の申し込み手続き
- ⑦ 入居審査
- ⑧ 重要事項の説明・契約締結
- ⑨ 必要なお金の支払い

別表1：部屋を借りる時の大まかな流れ

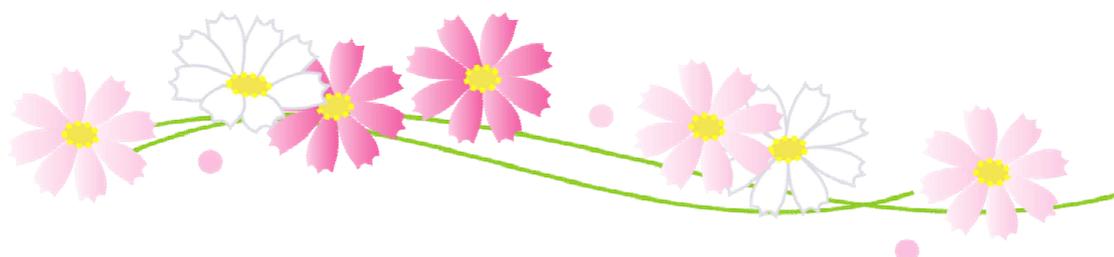
別表2：契約時に必要な書類

別表3：住居を借りる際に必要な資金

4. 入居前および入居後の生活のための準備

P.10

- ① 不動産会社・家主が入居者に望むこと
- ② 入居前に必要な心がまえ
- ③ 住み続けていくために～居住支援～
- ④ 入居後の住まい方のルール（モデル）



5. 住居に関する様々な施策・サービスなど

P.13

- ① あんしん賃貸支援事業
- ② 家賃債務保証サービス
 - (1) 財団法人高齢者住宅財団による家賃債務保証制度
 - (2) 民間の家賃債務保証会社
- ③ 住宅改修費用の助成制度
 - (1) 介護保険対象者に対する住宅改修費の支給
 - (2) 重度障害者住宅改修費助成
- ④ 障害者の相談支援事業（生活サポートシート）
- ⑤ 地域移行支度経費支援事業
- 宮崎次郎さんの生活サポートシート（作成例）

6. 宮崎市の障害者の家探しの実態～事例を通じて

P.19

- 宮崎市の障害者の家探し体験：事例1～8
- 平成22年6月28日宮崎日日新聞記事
「福祉従事者の確保急務～地域で自立目指す障害者」

7. 障害のある方、不動産屋さん・大家さんからのメッセージ

P.25

- ① 障害のある当事者の方からあんしん賃貸支援事業
- ② 障害のある方へ不動産屋さん・大家さんから

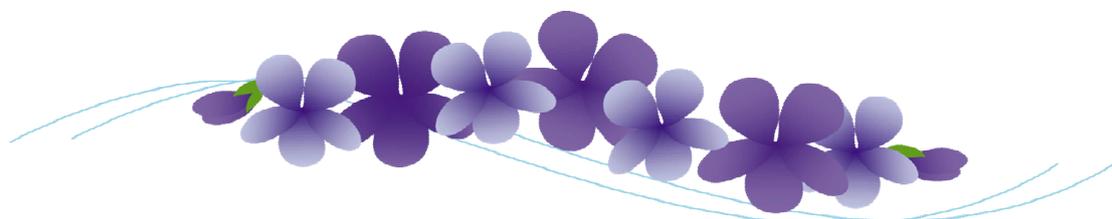
8. 不動産屋さん・大家さんへのお願い

P.27

9. 参考資料

P.28

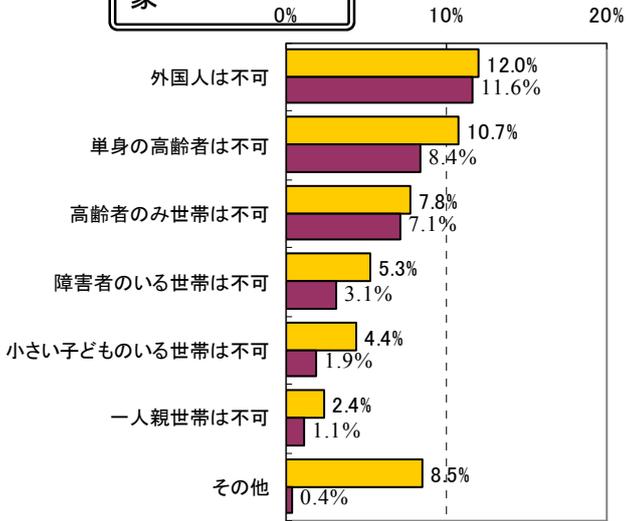
- ① 主な支援機関・関係機関の一覧
- ② 部屋を借りるときの大まかな流れ（再掲）
- ③ 部屋を借りるときに知っておきたい基本的な不動産用語
- ④ 希望条件チェックシート
- 平成22年8月21日宮崎日日新聞記事
（宮崎市と不動産関係3団体のあんしん賃貸支援事業に関する協定締結）



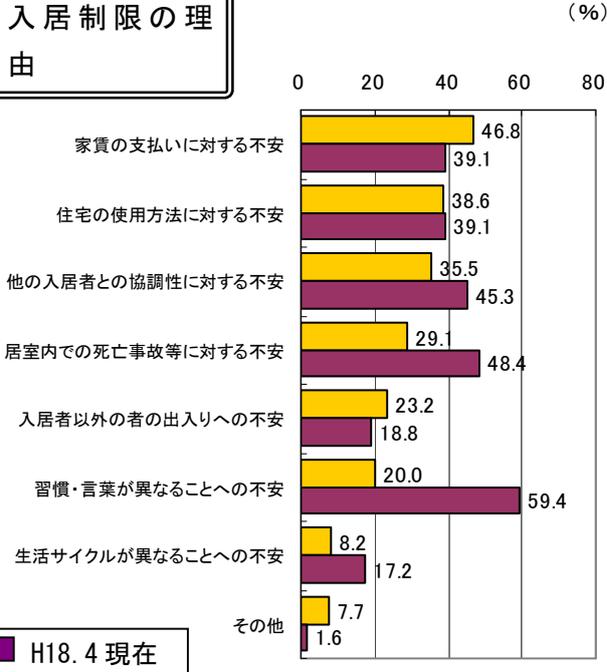
1. 障害者に関する居住制限の現状（一般論）

○入居者制限を行っている家主は、全体の15.8%（平成18年度／全国）。

入居制限の対象



入居制限の理由



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会調べ

① 貸主が入居者を制限する理由（住宅弱者の特性別）

高齢者

- ・ 家賃の滞納や契約時における初期費用（一時金等）の支払いに対する不安
- ・ 連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・ 借主が死亡した場合の、家財道具の処理、原状回復費用など貸主負担の発生に対する不安
- ・ 借主が居室内で死亡した場合の資産価値の下落に対する不安 など

障害者

- ・ 家賃の滞納や契約時における初期費用（一時金等）の支払いに対する不安
- ・ 連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・ 火災等の発生の確率が高まるのではないかなど、障害者への偏見・誤解に基づく不安
- ・ 障害者の日常的な習慣を巡り、近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安
- ・ 病気や怪我に対する不安 など

子育て世帯

- ・ 設備の著しい損傷により原状回復費用が膨らみ、トラブルが発生することに対する不安
- ・ 騒音により近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安 など

② 障害者の住宅確保が難しい理由

- ・ 例えば車椅子使用者の場合はバリアフリー化されている必要があるなど、建物のハード面での条件・配慮が必要な場合がある。
- ・ 住宅改修が必要な場合、まず家主が改修を認めない可能性があり、退去時に原状回復を求められることもある。
- ・ 家主や不動産会社が障害者に対し、偏見や「何となくの不安感」を抱いている場合が多い。
- ・ 例えば、視覚障害者・聴覚障害者の場合、機器の誤使用により（警報ランプや警告音に気づかずに）火災になるなど、事故の確立が高いのでは・・・、といった心理的不安など。
など

③ 不動産会社が部屋の仲介をためらう理由

- ・ 特に知的障害者・精神障害者の場合、障害の内容に関する知識や経験が少なく、部屋を貸しても大丈夫だろうかといった不安がある。
- ・ 家主が賃貸契約の締結をためらったり、入居後に家主から不動産会社に苦情があったり、「次の仲介はお宅にはお願いしない」と言われたりしないよう、入居後の不安要素がある借り主はなるべく避けたい。
(よくある不安・・・家賃滞納の心配、火事等の緊急トラブルの発生、連帯保証人の不在、他の入居者とのトラブルなど)
- ・ 契約手続きや家主への説明などに手間・時間がかかることが多い。
など

<コラム> (平成21年犯罪白書より)

～精神障害者と犯罪～



◎日本における精神障害のある方の割合・・・・・・・・約2.5%
(総人口：約1億2千万人 ÷ 精神障害者：約3百万人)

◎一般刑法検挙者数のうち精神障害のある方の割合・・約0.8%
一般刑法検挙者数・・・・・・・・ 339,752人
そのうち精神障害の(疑いの)ある方・・・・ 2,859人

精神障害のある方が、ない方に比べて特別危険な人とは言えません。

2. 障害者とその特徴

① 主な障害(身体障害、知的障害、精神障害)の概要

身体障害、知的障害、精神障害の原因は様々です。また、重複した障害がある人もいます。ここでは「障害の特徴」として主なものを挙げています。ただし、障害の現れ方は人によって異なることに留意が必要です。

◎参考 障害者の数

全国／身体障害者:366.3万人、知的障害者:54.7万人、精神障害者:302.5万人
(平成20年障害者白書データ、文部科学省データより)

宮崎市／身体障害者:18,017人、知的障害者:2,641人、精神障害者:1,643人
(宮崎市の総人口:398,068人。いずれも平成22年3月末時点。)

身体障害（肢体不自由）とは？

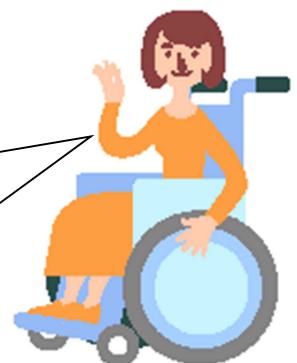
肢体不自由のある方の中には、上肢や下肢に切断や機能障害のある方、座ったり立ったりする姿勢の保持が困難な方、脳性マヒの方などがいます。これらの方の中には、移動のために杖や（電動）車椅子を使用される方、書類の記入など細かい作業が困難な方、体温の調節が困難な方などがいます。

主な特徴

- 移動に制約があり、段差や階段、ドアなどがあると、一人では進めない人がいます。歩行が不安定で転倒しやすい人もいます。
- 手が十分に動かせなかったりマヒがあることで、文字を記入できなかったり、狭いスペースに記入することが困難な人がいます。
- 脊髄の損傷により、手足が動かないだけでなく、感覚もなくなり、周囲の温度に応じた体温調節が困難な人がいます。
- 発語の障害や、顔や手足などが自分の思い通りに動かせないことで、自分の意思を伝えにくい方もいます。

宮崎市では、障害のある方を対象として、住居をバリアフリー化するための住宅改修の助成制度があります。

詳しくは15ページをごらんください！



知的障害とは？

知的障害とは、先天的または出生時などに、脳に何らかの障害を受けたために知的な発達が遅れ、他人とのコミュニケーションなどの社会生活に困難が生じる障害です。

支援を必要としていても社会で活躍されている方もいます。また、多くの支援を必要としていない方も大勢います。

主な特徴

- 話の内容を理解できなかったり、自分の考えや気持ちを表現することが難しく、コミュニケーションを上手にとれないことがあります。
- 複雑な話や抽象的な概念の理解が不得意な人もいます。
- 判断したり、将来の見通しをもって考えることが苦手な人もいます。
- 読み書きや計算が苦手な人もいます。
- 困ったことがあっても自分から助けを求めることができない人もいます。
- 自分の意見を言うのが苦手な人もいます。

精神障害とは？

精神障害とは、統合失調症、気分障害（うつ病など）等の様々な精神疾患により、日常生活や社会生活のしづらさを抱える障害です。適切な治療・服薬と周囲の配慮があれば症状をコントロールできるため、大半の方は地域社会の中で生活しています。

主な特徴

- ストレスに弱く、緊張したり、疲れやすかったりします。
- 人と対面することや、対人関係、コミュニケーションが苦手な人もいます。
- 外見からは分かりにくく、障害について理解されずに孤立してしまっている人もいます。
- 警戒心が強かったり、自分に関係ないことでも自分に関係づけて考えたりすることがあります。
- 若年期の発病や長期入院のために社会生活に慣れていない人もいます。
- 統合失調症には、幻覚や妄想の症状のある人もいます。

② 知的障害や精神障害のある方とのコミュニケーション(基本の応対)

話をするとき、話を聞くとき

リラックスした雰囲気をつくり、相手の様子に合わせて、話をよく聞きます

- ゆっくり、やさしい口調で声をかけます。また、顔の表情も重要です。強い口調や相手をとがめるような表情はしないようにします。
- 話すのに時間がかかっている場合であっても、ゆっくり待って対応します。
- 声量の調整がつきにくく大きな声を出している時には、否定的な言葉を使わず、「もう少し小さな声でお話ししてください」と肯定的な言葉をかけてください。また、小さめの声で話しかけるとよい場合もあります。

こんな事で困ることがあります

- ・ 初対面の人に話をすることに慣れていないため、緊張してしまう。
- ・ 緊張して混乱してしまうためにうまく話ができない
- ・ 話がうまくまとまらない、言葉がうまく出ない
- ・ 思っていることをうまく伝えられない

説明をするとき

ゆっくり、はっきり、短く、具体的に話し、内容を理解しているか確認します

- たくさんのことを一度に言われると分からなくなってしまう人もあるので、ポイントを絞って、ゆっくり、はっきり、短く、具体的に話します。
- 理解しやすいように、必要に応じて分かりやすい言葉に言いかえます。「もう少し」「あちら」といった抽象的な表現ではなく、「あと5分」「黄色の柱の所」のように具体的な言葉で説明します。また、メモを渡すことも効果的です。
- 説明した内容を理解しているか確認します。時には確認のために相手に復唱してもらうことも有効です。
- 話す際に相手を幼児扱いせず、相手の顔を良く見て話をします。

こんな事で困ることがあります

- ・ 一度にたくさんのことを言われるとわからなくなってしまう
- ・ 複雑な会話や文章は分かりづらく理解に時間がかかる
- ・ 質問の内容がよく分からなくても何となく答えてしまう
- ・ 相手の言うことが十分理解できないのにうなずいたり、相づちをうったりしてしまう

3. 部屋探しから入居までの一般的な手続き

基本的には以下①～⑨の流れが一般的です。（8ページの別表1も参照。）

⑩ 希望条件の整理

どのような住宅を借りたいのか、条件を洗い出して考えていきます。主に次のような項目があります。

- a 予算（家賃・管理費など月々に支払える費用に加え、敷金・礼金などの最初に必要になるまとまった資金も準備しておく必要があります。）
- b 立地（住みたいエリア、駅やバス停・商業施設・病院などからの距離）
- c 住宅の特徴（広さ、間取り、設備、住宅の形態、構造など）
- d 保証人の有無 など

⑪ 情報の収集

インターネットの賃貸住宅情報サイトや、賃貸住宅の情報誌などをもとに、家賃の相場などを把握します。賃貸住宅を大きく分けると、一般的な民間の賃貸住宅のほか、公的な賃貸住宅（県営住宅・市営住宅）があります。

● 公営住宅とは

低所得者や高齢者・障害者のために都道府県や市町村が整備・運営している住居です。収入等の入居基準があります。礼金・仲介手数料等が不要で、家賃も低価格であり人気が高いため、多くの場合は抽選に応募する必要があります。

● 公営住宅の相談・申し込み先

宮崎県営住宅：宮崎県宅地建物取引業協会（県宅建協会）TEL 22-8141

宮崎市営住宅：住宅課 市営住宅係 TEL 21-1804

※ 県営住宅と市営住宅は、家賃・入居資格の取り扱いなどはほぼ同じです。ただ、市営住宅には入居希望者の住所又は勤務地が市内である必要があります。

⑫ 不動産会社または協力店への訪問

民間の賃貸住宅を探す場合、不動産会社を通じて手続きを進めることが一般的です。

不動産会社はインターネットや電話帳、住宅情報誌などで調べることができます。

たいていの場合、1月～3月は引越しが多いため、混雑しています。また普段でも週末の午後は混雑していることが多くありますので、できるだけ空いている時間帯に相談に行くとよいでしょう。

また、行政が推進しているあんしん賃貸支援事業（※）のホームページには、お年寄りや障害のある方からの相談があった場合に適切な相談・アドバイスなどを行う「協力店」の所在地・連絡先などが掲載されていますので、この「協力店」を訪ねることもできます。

※ あんしん賃貸支援事業の詳細については13ページを参照。

⑬ 具体的な希望物件についての相談

①で整理した希望条件を不動産会社に伝え、希望に合った部屋の資料を見せてもらいます。32ページに掲載してある「希望条件チェックシート」を作成し、提示するのもよいでしょう。

⑭ 住宅の下見

条件にあう住宅が見つかったら下見に行きます。下見の際には家の中や周辺の環境を見るほか、日当たりや騒音、においなども確認します。また、ふだん通る道が暗くないかなど、防犯の視点でも周辺環境をチェックします。

下見の際には、一緒に立ち会う不動産会社や家主から、下見をする人自身がどのような人なのか、ということも見られています。住宅を気持ちよく紹介してもらうためには丁寧な態度で接することが大切です。

なお、下見は無料です。

⑮ 賃貸の申し込み手続き

条件にあう住宅が見つかったら、申込用紙に記入します。その際手付金（申込金）が必要になることがあります。

⑯ 入居審査

申込用紙を元に、不動産会社と家主で入居を認めるかどうか審査します。これには数日から一週間ぐらいかかることがあります。

⑰ 重要事項の説明・契約締結

審査が通ったら、入居申し込みを行い、申込金を支払います（不要の場合もある）。その後、なるべく早く契約を締結します。契約締結に必要な書類は9ページの「別表2：契約時に必要な書類」を参考にしてください。

契約締結の前に、不動産会社から説明があり、重要事項説明書が渡されます。設備の状況や家賃・敷金の支払い方法、退去する時のルールなど、大切なことが説明されていますので、よく聞き、分からないことは質問しましょう。

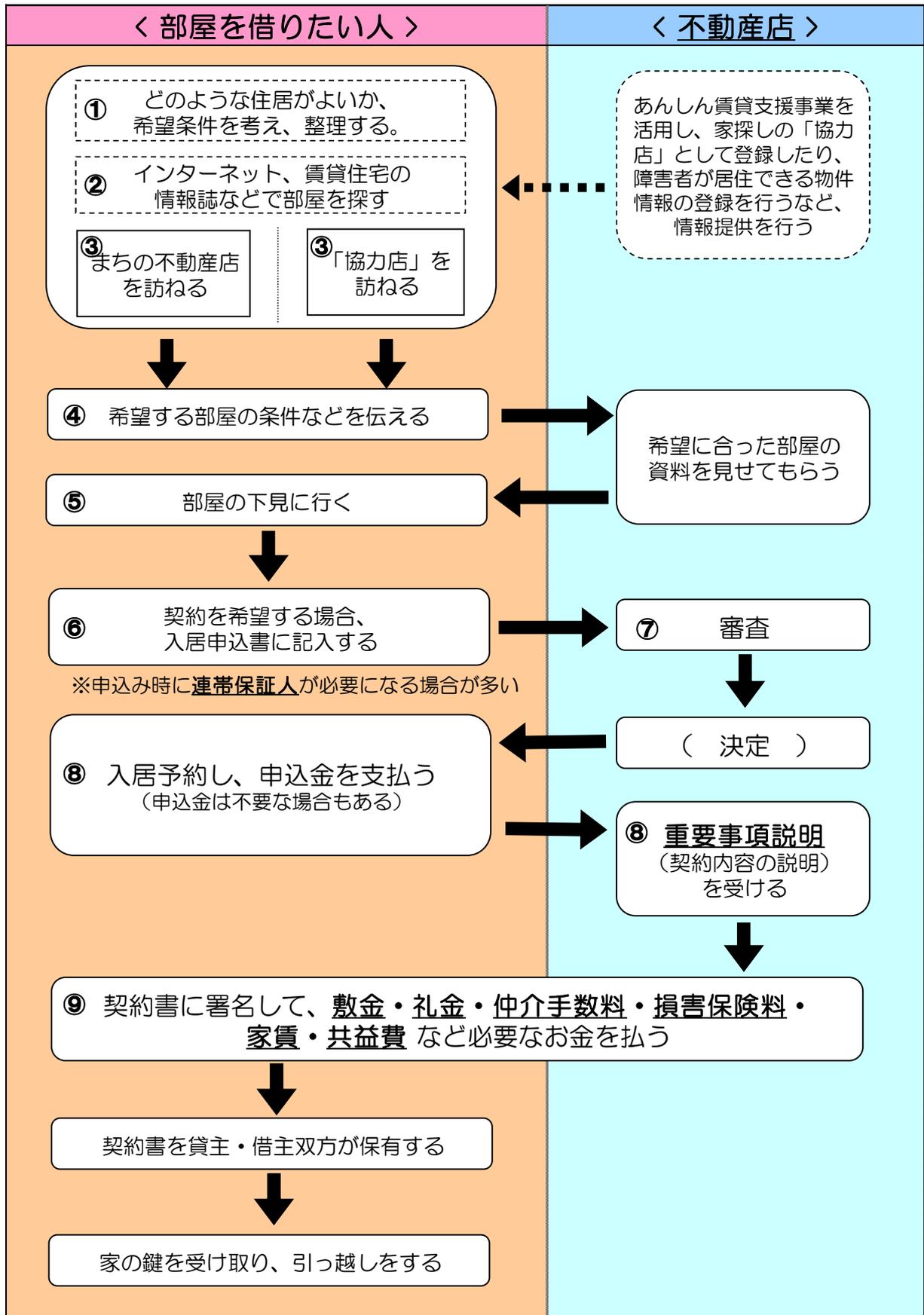
⑱ 必要なお金の支払い

契約に従い、敷金・礼金・仲介手数料・損害保険料・家賃などを支払います。9ページの「別表3：住居を借りる際に必要な資金」も参考にしてください。支払いが終わったら、家の鍵を受け取り、引っ越しの手続きをします。日常生活用品の買い物など、準備ができれば、いよいよ入居します。

30ページに基本的な不動産用語の説明が載っていますので、分かりづらい不動産用語があったときは、確認してみましょう！



別表1：部屋を借りる時の大まかな流れ



別表2: 契約時に必要な書類

住民票	自分の住民票のある市役所の担当窓口申し込む。 入居予定者全員の記載が必要。
印鑑証明	印鑑証明は市役所の担当窓口申し込む。 連帯保証人の印鑑証明が必要なことも多い。
連帯保証人の同意書	不動産会社で一定の書式を用意していることが多い。 事前に保証人に頼んで入手しておく。
源泉徴収票・ 年金証書など	収入を証明する書類が必要となる場合がある。

別表3: 住居を借りる際に必要な資金

礼金	家主にお礼として支払うお金。退去時には返還されない。一部の地域ではこの習慣はない。
敷金	退去後の清掃や補修などにあてる費用として家主に預けておくお金。実際にかかった費用を差し引いて、残額があれば退去時には返還される。 前もって、鍵の交換など退去時に必ず引かれる費用が設定されている場合も多いので、重要事項説明の時に確認が必要。
仲介手数料	住宅を紹介してもらったお礼に不動産会社に支払うお金。 法律で1か月分が上限とされている。
前家賃	契約日から次の家賃の支払日までの家賃。
管理費	廊下・ゴミ置き場など共用部分の清掃や電灯の交換など、住宅全体の維持管理に必要な費用。家賃と一緒に納める。 管理の内容により金額が異なり、0円～3千円程度が多い。
火災保険料 (損害保険料)	火災保険加入が条件となっている住宅の場合は保険料を納める必要がある。費用は1～2万前後で、契約更新に合わせて2年分を支払うことが多い。
手付金 (申込金)	住宅を仮抑える時に支払うお金。金額などは様々で、支払う必要がない場合もある。キャンセルした時は、返金される場合・されない場合がある。

4. 入居前および入居後の生活のための準備

1 ページからの「1. 障害者に関する居住制限の現状（一般論）」にあるように、家主や不動産会社は、障害者に対する正しい知識や十分な理解がないことが多く、障害者に対して偏見を持っている場合があります。例えば「家賃はきちんと払えるのか」「火事やトラブルを起こすのではないか」などの多くの不安を家主や不動産会社は感じています。

このような不安を払拭していくためには、入居を希望する障害者自身と、その支援者の方の努力が不可欠です。

① 不動産会社・家主が入居者に望むこと

以下の a～h は、一般的に家主や不動産会社が入居者に望む主な事項を整理したものです。これらの事項を満たすことができれば、希望する住居への入居が実現しやすくなります。

問題はないということをきちんと説明するとともに、以下の a～h をできる限り満たせるよう、当事者と支援者が一緒に対応を考えていくことが重要です。

- a 相談・契約手続き等がスムーズに進む
- b 保証人又はそれに代わる体制がしっかりしている
- c 家賃をきちんと支払う
- d ゴミ出し、戸締りなどの生活の管理ができる
- e 近隣とのトラブルを起こさない
- f 内装の破壊、火事、事故などを起こさない（住宅の価値を損ねない）
- g 緊急時やトラブル発生時に適切に対応する
- h 本人の状態（事情）を事前に説明する

② 入居前に必要な心がまえ

- ・ 日常生活においては、食事の準備、金銭管理、掃除、通院など、入所・入院中は支援者が対応していたことを、自分の力で処理していく必要があります。どうしても自分だけではできない行為については、ヘルパーの方の力を借りるなど、対応を考えていく必要があります。
- ・ 家主はヘルパーでも相談員でも保証人でもありません。契約に従って家を貸してくれている相手です。必要以上に頼ったり、お願いをしたりすることは望ましいことではありません。
- ・ 社会的なルールに従って生活することが大切です。近隣住民との良好な関係を保つためにも、12ページのような日常生活におけるルールを遵守することが、安定した生活の第一歩です。
- ・ 場合によっては、「障害がある」ということをきちんと家主や近所の方に伝えた方が、理解を得られて生活しやすくなる場合もあります。
- ・ 残念ながら、一人暮らしをあきらめる勇気を持つことが必要になる場合もあります。ただ、希望を持っていれば、何度でも再チャレンジできます。

③ 住み続けていくために～居住支援～

長く入所・入院していた障害者が地域生活を開始し、継続していくためには、地域への移行を段階的に進めること、本人のペースに合わせて進めることと、地域のさまざまな支援機関が連携することなどが大切です。

(1) 段階的な地域生活への移行

本人にとっては、一人暮らしができるか不安になることもあります。支援側も焦らずに、自分のペースで心の準備ができるようにサポートしましょう。体験宿泊で一人暮らしのイメージをつかむことなども有効です。

(2) 孤立させない環境づくり

地域で暮らすということは、食事や入浴、買い物などの基本的な生活ができるだけでは不十分です。働く場所や、余暇を共に過ごし、気楽に相談ができる仲間などが確保できると、大きな心の支えや励みになります。

(3) 地域の支援ネットワーク化

障害者の地域生活を支えるためには、関係者が顔の見える距離でつながり、情報を交換し、協力し合うことが大切です。17ページ～に掲載されている「生活サポートシート」の活用などにより、支援ネットワークを構築しましょう。特に、地区の民生委員や自治会長などの「キーパーソン」となる方については、事前に話をして理解を得ることができれば、生活を送る上で大きな力となってもらえる場合があります。

また、ネットワークの存在を家族や関係者、不動産会社などの周囲の方々に広く知らせることにより、安心感につながります。

(4) トラブルとその対処

入所や入院生活が長かった障害者が一人暮らしをすることについては、多くの場合、家主・不動産会社や周囲の方が心配事を抱えています。周囲の理解を得るためにも、将来的に生じる可能性があるトラブルについては、事前に予測し、対策を考えておくことも必要です。

【例】

- いざという時の連絡先を確保し、周囲にも伝えておく
- 金銭管理が難しい場合には自動振り込みや支援サービスを活用する
- 火災警報器や電磁調理器の利用など、安全性に配慮した設備・備品を利用する など

④ 入居後の住まい方の基本的なルール(モデル)

● ゴミの出し方

- ゴミの出し方は、住んでいる地域により異なります。ゴミの種類ごとに
出す曜日や時間帯が決まっているので、入居時に不動産店に尋ねましょう。
- 曜日や時間帯を守らないとゴミが回収されず、近隣とのトラブルになる
こともあります。特に気を付けてください。
- 確認する必要がある事項
 - ・ゴミを出す曜日と時間
 - ・ゴミを出す場所
 - ・燃えるごみ／燃えないごみ／資源ごみ などの分別

● 生活騒音の注意

- 集合住宅では、隣や上下階に音が伝わりやすいので、特に夜間から早朝に
かけては、大きな物音を立てないように注意しましょう。
- 例えば、大きな話し声やテレビ・ステレオ・楽器の音、掃除機や洗濯機、
ドアの乱暴な開閉などが騒音になることがあります。

● 部屋の使い方

- 部屋の壁に釘を打ったり、ペンキを塗ったりすることは、禁止されている
ことが多いので、契約書の禁止事項を確認してください。
- 無断で契約者以外の人と同居したり、自分が借りている部屋を他の人に
貸したりすることは、契約違反です。

● 台所の使い方

- 流し台の排水溝に油や生ゴミなどを直接流してはいけません。油は新聞紙
などで吸い取り、燃えるゴミとして別に捨ててください。
- 火を取り扱っている時は、火事の原因となりますので、別の部屋に行ったり、
電話をしたりして、そのまま放っておかないように気をつけましょう。

● 浴室・トイレの使い方

- 浴室の排水溝に髪の毛などを流してはいけません。
- トイレに、トイレットペーパー以外のものを流してはいけません。
- 排水が詰まると水が溢れ出して、周りの人に迷惑をかけます。特に、
下の階の部屋に被害が出た時は、弁償する必要がある場合もあります。

● 共有部分の使い方

- 集合住宅では、自分の部屋以外の廊下、階段などは共有部分です。
ゴミや私物などを置くなど、勝手に占有しないでください。
共有部分は、いざという時の避難通路になります。

5. 住居に関する様々な施策・サービスなど

① あんしん賃貸支援事業

高齢者・障害者・外国人・小さな子どもがいる世帯等々、様々な人が賃貸住宅を借りやすいように、これらの人々を受け入れてくれる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）をあらかじめ登録してデータベース化し、インターネット上で検索できるように情報提供をしているものです。この事業に協力する不動産店は「あんしん賃貸住宅協力店」といい、店頭ではステッカーが目印になります。

なお、平成22年8月20日、宮崎市と宮崎市宅地建物取引業協同組合は、このあんしん賃貸支援事業の実施について協定を締結し、広報や物件登録・協力店登録の促進等、協力して事業を実施していくことを確認しました。（33ページに協定締結時の新聞記事を掲載。）

あんしん賃貸ネットのホームページ：<http://www.anshin-chintai.jp/anshin/index.do>

あんしん賃貸支援事業協力店のステッカー



あんしん賃貸支援協力店の情報(掲載例)

協力店名	株式会社宮崎南不動産 アパマンショップ大工町店
電話番号	0985-60-5211
住所	〒880-0015 宮崎市大工2丁目100-2
URL (ホームページ)	http://www.52-0622.com/
宅地建物取引業 免許証番号	宮崎県知事(2)第4313号
所属団体	(財)日本賃貸住宅管理協会 (社)宮崎県宅地建物取引業協会

あんしん賃貸住宅の物件情報(掲載例)

賃貸住宅所在地	家賃及び 共益費の概算額 (万円)	規模 (床面積) (m ²)	間取り	構造	建設年月
熊本県熊本市水前寺2丁目	5.8万円～9万円	43.67～ 68.99	2DK、 3LDK	コンクリート 造	1987/1

あんしん賃貸対象戸数	8戸	総戸数	26戸	空室の有 無	有	情報更新 日	2010/4/12
------------	----	-----	-----	-----------	---	-----------	-----------

最寄駅からの交通手段	水前寺烏居前 バス停 徒歩1分
周辺施設	公園、知事公邸、建物裏ディスカウントスーパー在り

階数	6階建	耐震診断の実施区分 (1981.5以前に建設された場合)	適用外 (1981年6月以降建 設)
■バリアフリーの状況			
段差のない床	ない	便所、浴室及び階段の手すり	ない
車いすで移動できる幅の 廊下及び居室の出入口	ない	介助を考慮した広さの便所で 腰掛便座が設けられたもの	ない
介助を考慮した広さの浴室	ない	エレベーター	全戸
非常通報装置	ない	共用部の階段の手すりの有無	
共用施設名			
道路から玄関まで 段差のない通路	道路から玄関まで車椅子で 移動できる幅出入り口		

連帯保証人の要否	必要 家賃債務保証で代替可能
----------	----------------

一時金	敷金	110,000円～170,000円	
	敷金以外のその他一時金	名称:	金額:

入居開始時期	
管理人	居ない 契約形態:無し

その他参考となる事項	
------------	--

協力店	協力店名	ダイコーホーム株式会社		
	所在地	〒862-0950 熊本県熊本市水前寺1丁目3-4		
	電話番号	096-387-5330	FAX番号	096-384-0247
	最寄り駅からの交通1	JR水前寺駅 徒歩1分		
	最寄り駅からの交通2	水前寺駅前バス停 徒歩1分		
	所属団体			
物件の担当者	URL(ホーム ページ)			
	氏名:ダイコーホーム株 電話番号:096(387)5330 FAX番号:096(384)0247			

登録年月日	2010/3/31	最新更新年月日	2010/4/17
-------	-----------	---------	-----------

② 家賃債務保証サービス

家賃債務保証サービスとは、借主が一定の保険料を支払うことで、入居者が家賃を支払えない場合、代わりに保証者が家賃を立て替えて支払うサービスのことです。

但し、これは保険ではありません。仮に保証者が家賃を立て替えた場合、保証者は支払ったお金を後日入居者に請求します。安易な利用は控えましょう。

(1) 財団法人高齢者住宅財団による家賃債務保証制度

障害者世帯、高齢者世帯、子育て世帯および外国人世帯の賃貸住宅入居時の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度です。国が定めた制度で、国の指定を受けた（財）高齢者住宅財団が運営しています。

対象となる世帯は、障害者の手帳をお持ちの方がいる世帯や、満60歳以上の高齢者の世帯などです。また、保証の対象となる住宅は、障害者等の入居を敬遠しないとして財団と基本約定を締結した賃貸住宅です。

原則として（2）の民間会社とほぼ同様のサービスを提供していますが、高齢者・障害者世帯等に対象を特化していることから、経験が豊富であり、理解のある対応が期待できます。

保証の主な内容は、以下の通りです。

- 滞納家賃

共益費及び管理費を含みます。月額家賃の12ヶ月分に相当する金額を限度に保証します。

- 原状回復費用および訴訟費用

家賃滞納により賃貸住宅を退去する場合に限りです。月額家賃の9ヶ月分に相当する金額を限度に保証します。

保証引受期間は原則2年間で、更新が可能です。入居者は、2年間分の保証料として月額家賃の35%を一括払いします（これは2年分の家賃の約1.5%の負担に相当します）。

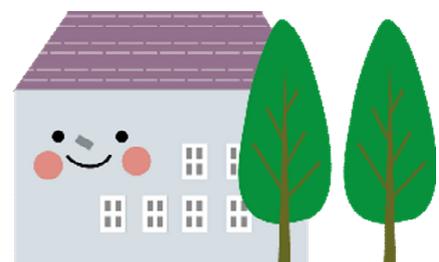
（財）高齢者住宅財団のホームページ：http://www.koujuuzai.or.jp/html/page02_02.html

(2) 民間の家賃債務保証会社

近年は、民間の家賃債務保証会社も増えています。

保証料や保証内容、契約方法、審査基準は保証会社によって異なりますので、入居者にとって有利な条件の保証会社を選んでください。仮に1か所の保証会社で断られても、別の保証会社では審査に通ることがあります。

不動産店が提携している保証会社を紹介されることが多いので、相談してください。



③ 住宅改修費用の助成制度

高齢者や障害者のいる世帯が、手すりの取り付けや段差の解消、浴室・便所等の改造など住居のバリアフリー化のための改修工事を行う場合、以下の住宅改修費用の助成を受けられる可能性があります。

いずれも、**工事前の申請が必要**となります。また、各種条件や、助成対象となる改修工事・ならない改修工事などもありますので、詳細につきましては担当にお問い合わせください。

(1) 介護保険対象者に対する住宅改修費の支給

介護保険の要支援・要介護の認定を受けている方を対象として、手すりの取り付けや段差の解消、洋式便器等への取り替えなどの工事を行う場合、工事費用の9割が給付されます。

(工事費用上限額：20万円)

また、世帯の所得税額に応じて、20万円を超過する費用を要する工事に対しても一部～全部が助成の対象となる可能性があります。(工事費用上限額：80万円)

● 相談場所

介護保険課 介護サービス係 (市役所本庁舎5階)

電話 21-1777 FAX 31-6337

(2) 重度障害者住宅改修費助成

身体障害者手帳の概ね3級以上又は療育手帳A所持者で、上記(1)の助成の対象とならない方を対象とし、世帯の所得税額に応じて、住宅改修に要する費用の一部～全部を助成します。(補助対象限度額：100万円)

● 相談場所

障害福祉課 生活支援係 (市役所本庁舎1階)

電話 21-1772 FAX 21-1776

宮崎市障害者総合サポートセンター

電話 63-2688 FAX 53-5540

そうだんサポートセンター おおぞら

電話 21-1875 FAX 21-1545



高齢者・障害者のための住まいづくり相談

宮崎市では、将来の高齢化を考えた住まいづくりや増改築、改修などバリアフリー住宅の設計アドバイスも行っています。

必要に応じて福祉関係担当部署と連携し、保健・医療・福祉の専門職と相談に応じています。お気軽にご相談ください。

相談場所: 建築指導課 建築福祉係

電話 21-1813 FAX 21-1815

④ 障害者の相談支援事業(生活サポートシート)

障害児(者)やその家族が地域で安心して生活できるよう、宮崎市から委託を受けた相談員が相談に応じています。相談員は障害に関する相談はもちろん、日常生活のこと、就労のこと、福祉サービスの活用のことなど、様々な疑問や困りごとについて受け止め、アドバイスをしたり、一緒に考えるなど、本人に適切な支援を行っています。

住居のことについても、家探しへの協力や、関係機関と連携を図り日常生活をサポートする体制を整えるなど、本人と地域社会とのつなぎ役として支援を行います。

こうした支援の一環として、宮崎市では、平成22年度より、17~ページに示されているような、「生活サポートシート」の作成を進めていくこととしています。このサポートシートは、地域での生活を目指して住居探しをしている障害者について、本人に関する基礎的な情報や、(金銭管理、火の取扱など)日常生活において周囲の方が気にされるような事項についての対応、本人とつながりのある支援機関・関係機関や団体、といった様々な情報を整理し、本人の日常生活の様子をわかりやすくまとめた資料です。家探しの際にこのサポートシートを活用することで、家主の方や不動産会社の方の不安軽減につながると期待されます。

なお、この「生活サポートシート」は、市から委託を受けた相談員が、本人の同意を得た上で作成することとなっています。

- 相談場所

障害福祉課 生活支援係(市役所本庁舎1階)

電話 21-1772 FAX 21-1776

その他、28ページに掲載されている「相談支援」の実施事業者

⑤ 地域移行支度経費支援事業

平成21年度~平成23年度の間、施設の入所者や病院の入院患者の地域生活への移行を促すため、地域での生活において必要となる物品の購入について支援を行っています。2年以上入所・入院していた方で、居宅(家族等との同居の場合は除く)、ケアホーム、グループホームなどに生活の場を移行する方を対象としています。

布団・枕・シーツ等の寝具、照明器具、食器類等の地域生活を開始するにあたり必要となる物品を、一人当たり3万円以内で助成します。

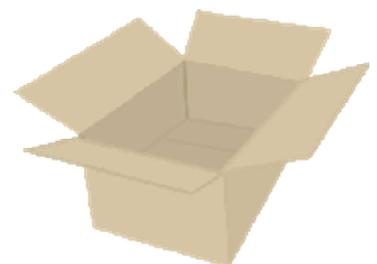
- 相談場所

身体・知的障害者：宮崎市障害福祉課 審査給付係(市役所本庁舎1階)

電話 21-1772 FAX 21-1776

精神障害者：宮崎県障害福祉課就労支援・精神保健対策室

電話 32-4471 FAX 26-7340



表

宮崎次郎さんの生活サポートシート（作成例）

平成 22 年 8 月 18 日作成

No. 3 A - 2

通し番号 版 枚数(コピー)

【基礎情報】

名前	宮崎 次郎	年齢	30 歳			
障害概要	知的障害・精神障害					
家族・親族	宮崎 太郎	〔 兄 〕	居住地	延岡市	連絡先	0982-00-0000
	日向 夏子	〔 妹 〕	居住地	小林市	連絡先	0984-00-0000
主治医	なし		〔 〕	連絡先		
主支援団体	宮崎市障害者総合サポートセンター		〔 青島 港二 〕	連絡先	0985-63-2688	

【重要事項の対応について】

事項	対応
金銭管理 (家賃納付)	生活保護により生活している。しかし、今まで金銭管理は病院が行っており、大きなお金の管理は難しい（「使ってしまうため支援してほしい」と依頼あり）。あんしんサポート、日中活動の場での金銭管理を行う。
火の取り扱い	たばこを吸う場所を決める。必ず、灰皿に水を入れ十分に気をつけるよう声かけを行う。また、調理等については電磁調理器を使用する。
買い物	日常的な買い物は本人が行うが、大きな買い物については、支援者に相談し、一緒に買い物に行く（今まで経験がないため慣れるまで支援する）。
(その他)	(随時記入)
トラブルや緊急時の対応について	生活面、福祉サービスなどについてはサポートセンター：青島まで連絡。入院等の緊急時で支援者と連絡がつかない場合は家族（兄・妹）へ連絡。

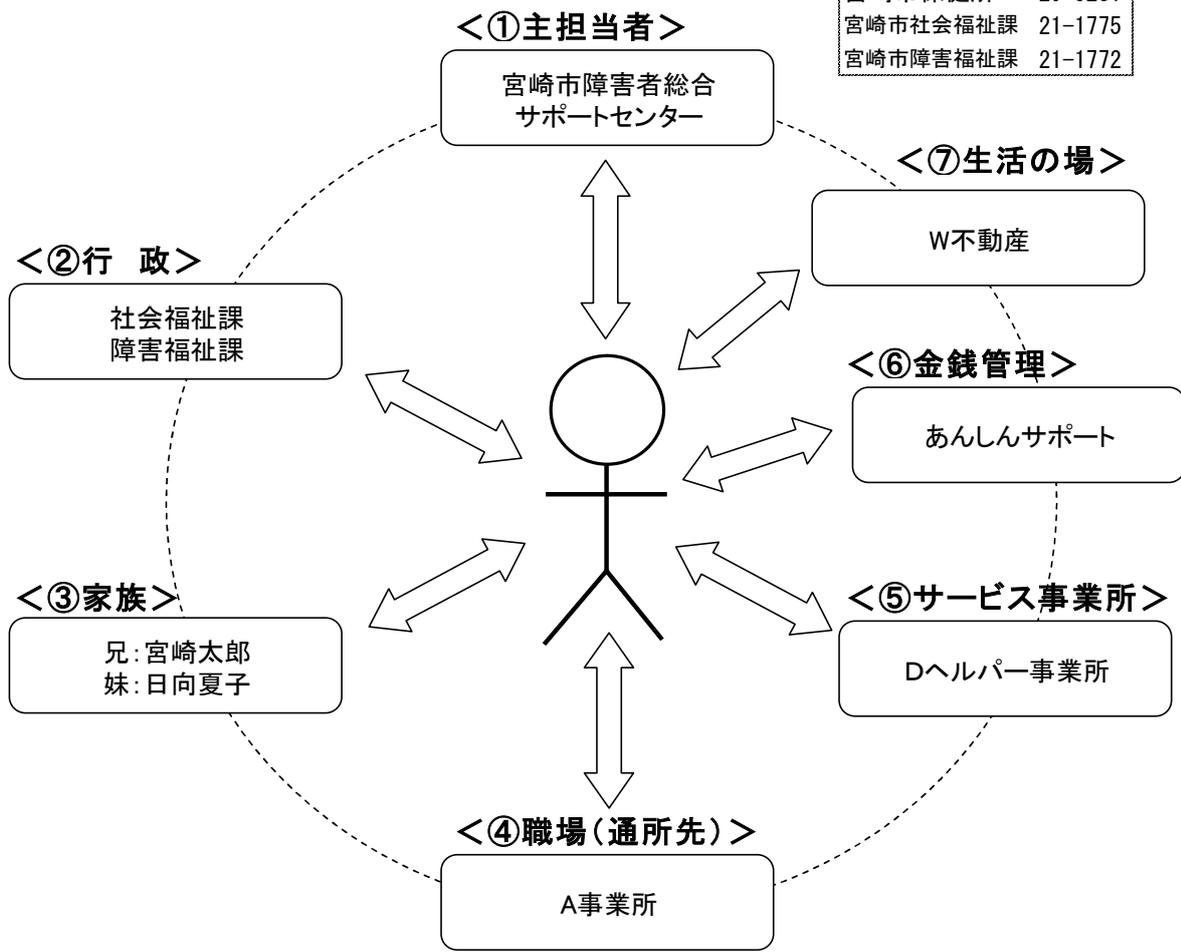
【支援ネットワーク】

No	名称	概要(どんな支援をしているか)	担当者・連絡先
①	宮崎市障害者総合サポートセンター	生活全般の支援を行います。定期的（月2回）に自宅、事業所を訪問、電話連絡をする予定です。また、緊急時の対応を行います。	青島 0985-63-2688
②	障害福祉課	福祉サービス等の支給決定を行います。	〇〇さん 0985-00-0000
	社会福祉課	生活保護費の支給、通院等の調整を行います。	Yケースワーカー 0985-21-0000
③	兄・妹	兄延岡、妹小林に在住。それぞれ、本人と一緒に生活をしてほしいと話しています。電話連絡や宮崎へ来た時は、本人の顔を見に行くと話されています。	兄 0982-00-0000 妹 0984-00-0000
④	A事業所	障害者が通って仕事をする施設です。月曜日から金曜日まで、作業訓練を行います。	A主任 0985-00-0000
⑤	Dヘルパー事業所	週3回、家事援助（調理）を行います。平日は15時から1時間半、土曜日は10時から1時間半、それぞれ利用する予定です。	I主任 0985-00-0000
⑥	あんしんサポート	週1回月曜日に訪問し、生活費等を支援します。計画的に使えるようその都度助言をします。	O専門員・B支援員 0985-00-0000
⑦	W不動産	アパートの管理、近隣との調整を行います。	Wさん 0985-00-0000

宮崎次郎さんの支援ネットワーク



<参考>
 宮崎市保健所 29-5281
 宮崎市社会福祉課 21-1775
 宮崎市障害福祉課 21-1772



【その他、連絡事項など】

- ・一人暮らしをすることが初めてである。ときどき見守りをお願いしたい。
- ・閲覧板や文書でお知らせがあっても、漢字が読めずに分からないことがある。
- ・就労したいとの気持ちが強い。
- ・自転車で移動することができ、A事業所へは自転車で通所する。

- 本シートに記入されている事項に間違いがないことを確認しました。
- 本シートを主支援者が適当と認めた者に提供することを了承します。

平成 年 月 日 入居希望者 (署名)

主支援者 (署名)
 (本シート作成者)

(確認者)

社会福祉課	障害福祉課		
(鈴木)	(田中)		
/	/	/	

印刷(障害福祉課)
/

6. 宮崎市の障害者の家探しの実態～事例を通じて

<事例1:身体障害者>

属性	20代・男性
障害の状況	脳性小児麻痺による両上下肢重度機能障害、電動車椅子使用。
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四つん這いによる室内移動は可能。 ・ 施錠しやすい出入口が必要。 ・ トイレは洋式、出入口の改修や手すりの設置が必要。
家族の状況	両親は門川に居住している。
経済状況	障害者基礎年金、生活保護。
保証人	2名（親、支援団体員）
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宮崎市での一人暮らしを目指し、自立生活体験室で自立生活の実習を行う。 ・ <u>自ら不動産会社を6軒廻って断られる。7軒目でようやく一緒に物件を探してくれる不動産会社と出会う。</u> ・ 5件くらい物件を見る。不動産会社が、気に入った物件に対して、家主に改造許可を貰ってくれた。 ・ <u>実習を始めて家が決まるまで約1年を要した。</u>

<事例2:身体障害者>

属性	40代・女性
障害の状況	筋ジストロフィーによる重度機能障害・電動車椅子使用。
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 見守りを含めた長時間介助が必要であり、電動車椅子を屋内でも使用するために、広めの居室、トイレ、浴室が必要。 ・ 住宅改造と固定式リフト設置が必要。
家族の状況	両親が福岡県飯塚市に在住。
経済状況	障害者基礎年金、生活保護。
保証人	2名（親、支援団体員）
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長年の病院や施設での生活を経て、一人暮らしを目指し、自立生活体験室で体験実習を行う。 ・ <u>不動産会社を20数件廻った。不動産会社は交渉してくれるものの、大家が断るケースが多かった。また、断られる理由が明らかにされなかった。</u> ・ 不動産会社を廻るだけではなかなか決まらないので、チラシ等を作成して配布した。<u>チラシを見た現家主から声をかけられ入居が決定。家が決まるまで半年を要した。</u>

<事例3:知的障害者>

属性	50代女性
障害の状況	知的障害
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計算は苦手だが、無駄使いはしない。 ・ 一人暮らしは可能。
家族の状況	父親、母親ともに他界。 5人兄弟で、両親他界後は兄と2人で生活されていた。
経済状況	生活保護
保証人	1名(兄)
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本人がひきこもりがちで働かず、同じことを何度も言わないと理解しないことなどに兄が不満を感じ、ひとりで生活をさせてみるため家を出た。家が古く地震等の際に不安があり、相談があった。 ・ 数件の業者に物件探しを依頼した。返答なしの業者もあったが、<u>熱心に探していただいた業者、数件の見学にも快く応じていただいた業者もあり、本人が納得する物件を見つけることができた。</u> ・ 本人は長年住んでいた場所を離れることができないという気持ちが強く、<u>決断に時間を要したものの、業者側からの拒否的な対応は感じられなかった。</u>

<事例4:知的障害者>

属性	20代・男性
障害の状況	知的障害
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常的な判断は可能であるが、契約や書類については分かりやすく説明をする必要がある。 ・ タバコを吸うため、火の後始末に注意が必要。
家族の状況	両親は市内に住んでいるが離婚している。
経済状況	障害者基礎年金、給料(就労)
保証人	1名(親の知人)
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の施設で生活をしてきたが、一人暮らしを希望し相談あり。 ・ 幼少時から施設生活であり、一人暮らし経験は全くなかった。 ・ 相談員の支援により、数件の不動産会社に相談。<u>障害特性を伝え理解していただく。</u> ・ 火の管理については、喫煙場所等を徹底してルール化することと、定期的に家事支援のために訪問するヘルパーの見守りにより対応している。 ・ <u>福祉サービス、金銭管理等のサービスを利用して、生活を送ることによって、不動産会社、貸主の理解を得ている。</u>

<事例5:知的障害及び精神障害のある者>

属性	20代・女性
障害の状況	知的障害・精神障害
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常的な判断は可能であるが、契約や書類については分かりやすく説明をする必要がある。 ・ 人混みが苦手であり、自宅で過ごすことが多い。警戒心がなく、時間帯を問わず訪ねてきた人に対応してしまう面がある。
家族の状況	母子世帯。市内に母親が暮らしているが、協力を得ることは難しい。
経済状況	障害者基礎年金、生活保護
保証人	1名（勤務先）
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両親、兄弟と生活をしていたが、両親の離婚を機に1人暮らしを始めることになる。親戚の方が物件を探し、当時働いていた勤務先が保証人となって1人暮らしを始める。 ・ その後、生活保護を受給することになり、不動産会社に相談。サポートセンターにも相談があり、<u>障害特性や支援体制が整っていることをお伝えし、理解していただく。</u> ・ その後アパートに関する手続きなど<u>対応が必要な際は管理者の方からサポートセンターに連絡をいただいている。</u>

<事例6:精神障害者>

属性	40代・男性
障害の状況	統合失調症
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 気に入った地区に住みたいという強いこだわりがある。 ・ 金銭の計画的な使い方ができずに浪費してしまう。
家族の状況	母親との二人暮らしだったが、母親が施設入所し現在は一人住まい
経済状況	生活保護
保証人	なし
経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ アパート探しの際、<u>地区に対するこだわりが強い</u>ため、生活保護の住宅扶助の基準内の家賃（1人暮らし：29,500円）で、かつ気に入った地区という2つの条件を満たす物件を見つけることが困難だった。 ・ 保証人になれる人がいなかった。 ・ <u>不動産会社の方に対し障害があることを話すと態度が変わり、距離を感じるようになった。最終的にはその不動産会社では家は見つからず。</u> ・ 別の不動産会社で本人と知り合いの人がおり、その方から今までの住居の近くにあるアパートを紹介してもらった。

<事例7:精神障害者>

属性	40代・男性
障害の状況	精神障害
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引っ越したくない地域があるなど、地域に対するこだわりがある。 ・ 保証人を頼める人がいない。 ・ 社会的な経験不足もあり、引越しの手順がわからない。
家族の状況	両親は離婚。母親が他界し、現在は一人住まい。兄弟は3人で、妹は県外、弟は県内に在住。別れた父親も県内に在住。
経済状況	生活保護
保証人	なし（保証人協会利用）
経 緯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域に対するこだわりが強く引っ越しできる地域が限定されていた。 ・ 保証人になってくれる人がいなかったが、<u>保証人協会を利用する事でカバーする事ができた。</u> ・ 保証人協会では必ず連絡先が必要であった為、今まで疎遠だった父親に連絡先として頼み了解してもらった。その事がきっかけで父親とも交流を持つことができた。 ・ 不動産会社の方が何度か生活保護の方に物件を紹介した経験があり、生活保護の担当者の協力を得て比較的スムーズに物件を見つけることができた。 ・ <u>支援センターが不動産会社とのあいだに入ることで不動産会社の方も安心感を持つことができた。</u>



<事例8:精神障害者>

属性	30代・男性
障害の状況	精神障害
日常生活における留意点	<ul style="list-style-type: none">・ 他者とコミュニケーションする際に相手からの質問や投げかけに反応するまでに非常に時間がかかる。・ 精神科病院に入院中であるが、病状も安定しており退院も可能。性格は穏やかで、身の回りのことも自分で出来る。
家族の状況	両親が市内に健在。関係は良好で、金銭面でも父親に協力してもらっていたが、昨年退職した後は余裕がない。 また、弟が県外にいるが、関わりは希薄。
経済状況	障害基礎年金2級
保証人	1名（父親） ※保証人協会は利用できず（経緯欄参照）
経緯	<p>住居探しは順調であったが、保証人が2人必要だったため、父親ともう一枠を保証人協会に申請をしたが、審査に通らなかった。理由は明らかにされず、<u>本人は退院する意欲をすっかり失ってしまい、その後も家探しをすることなく入院生活を続けている。</u></p> <p>何よりも本人の意欲がなくなってしまったことが残念。<u>スムーズに住宅に入居できないことが、非常に大きな心の傷となってしまう、未だに立ち直れていない。</u></p>



7. 障害のある方、不動産屋さん・大家さんからのメッセージ

① 障害のある当事者の方から

●とにかく毎日が楽しいですよ。

一人暮らしを始めて何ヶ月か経ちました。とにかく、毎日が楽しいですし、お金も節約して頑張っています。ヘルパーにも手伝ってもらって、とにかく、自分の家が見つかって、とても助かりました。

ひとり一人いろいろ悩みはあるでしょうけど、相談できるところもあるし女性でも障害者でも関係ないです、一人暮らしはできますので皆さんも頑張ってください。

●自由な時間が持てます。

施設には拘束時間がありますが、外での生活である程度の自由（ゆとり）ができます。趣味の時間が持てたり、社会へ参加しようという気持ちが沸いたりします。自分を立て直したい方は、まだまだやれると私は思います。興味等を生かし、自分の向上を図り、いろんなことができますよ。

●大家さんが優しくてうれしいです。

ゴミの分別など分からないことは大家さんが優しく教えてくれます。引っ越したばかりのときに水漏れして大変だったけど、すぐに大家さんが来てくれて世話をしてくれました。調子が悪いときなど少し話を聞いてくれるだけでも助かります。

●地域での生活は人との交流が生まれます。

病院よりも地域で生活する方が楽しいです。毎朝家のまわりを草むしりをしてしていると近所の方が「ご苦労様」と言ってくれるのが嬉しいです。病院では地域の人へ貢献はできません。また、支援センターに通っており、友人と話したりして有意義な日々を送っています。病院以外に生活の場ができ、沢山の友人ができました。

●不安でしたが慣れてきました。

一人で生活するのは不安でしたが、今は慣れてきました。アパートの契約は家族が一緒に行ってくれたので不安はありませんでしたし、アパートには同じ施設に通っているメンバーも住んでいるので安心です。

●忘れていた気持ちを取り戻そう！

家族や友人（現在の友人・過去の友人）達との関係もより身近になります。毎日の暮らしや生活の中で、忘れていた気持ちや感情を再度身につけるチャンス到来です。

② 障害のある方へ不動産屋さん・大家さんから

※以下は例示です（これから掲載したい内容のイメージ）。

- 正直に自分の病気を話してほしい。

病状のことがわかり、住まいのお手伝いがしやすくなります。

- 多くの支援者がいるほど、大家としては安心します。

アパートに入居後、安定して生活している方は、ホームヘルパーさんや保健師さんが定期訪問している場合が多いです。

- 理解の輪が広がることを願っています。

最初は近隣とのトラブルや家賃のことを心配しましたが、周囲の人の温かい見守りと理解により落ちついて生活できています。

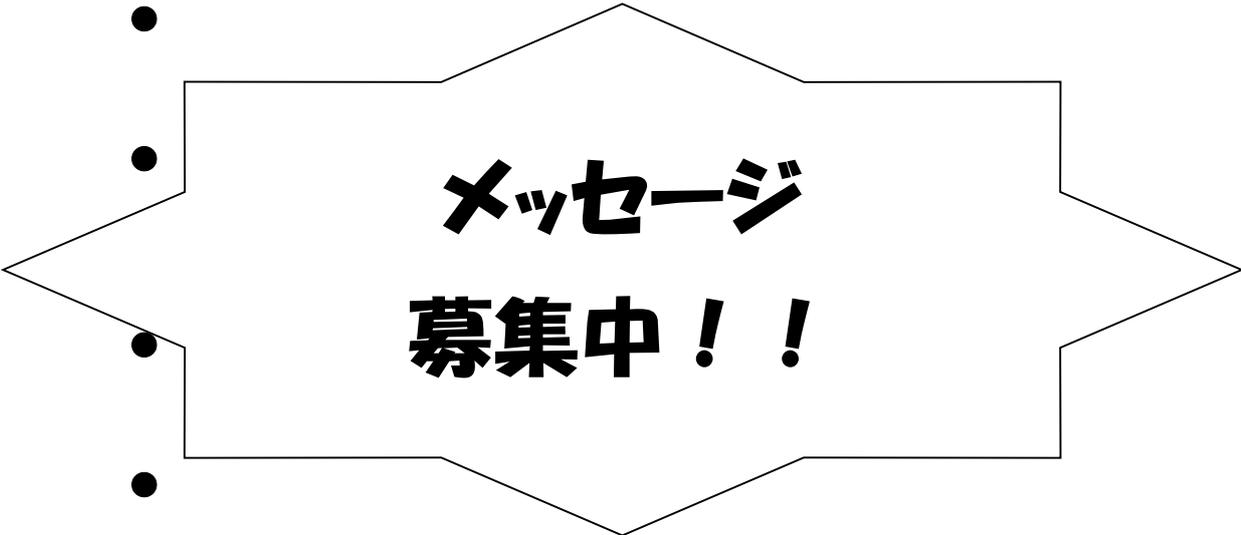
-

-

-

-

-



**メッセージ
募集中！！**

8. 不動産屋さん・大家さんへのお願い

●障害のある方への理解

障害のある方を門前払いせず、少しでも障害のことについて知っていただき、障害のある方の受け入れについて一歩踏み出してくださいよう、お願いします。

●契約時の支援や対応

借主に対して色々と情報提供を行い、契約に際しては分かりやすい説明や支援者の同席の理解等の配慮をいただくと助かります。特に精神障害のある方はちょっとした一言などでも強く気にされることがありますが、接し方などに配慮をいただくと気持ちよく家を探すことができます。

●ちょっとした配慮

障害に関する少しの理解と、ちょっとした手助けがあれば、病院・施設ではなく地域で生活できる人が少なからずいます。大家さん・不動産会社の方々にちょっとした配慮をいただくことができれば、地域で当たり前だけど幸せな日常生活を築ける可能性が大きく広がります。



【障害者へ支援経験のある不動産会社から一言】

障害を持った方の家探しは、ハードルが高く時間も労力もかかるため、どうしても敬遠してしまいがちです。しかし、不動産業者の立場として、健常者と障害者の家探いを公平・平等に取り扱う、ということは、「障害者だからといって特別扱いはしません」というスタンスに立つこととは違うと感じます。むしろ、障害を持っている方の家探しだからこそ、二倍三倍の労力を費やし、力を尽くすことが必要だと思います。

そのためには、障害を持った方を支援している様々な立場の人たちと協力をし、ネットワークを活用することが重要です。不動産業者として一歩引いた立場に立つのではなく、当事者の方を始め、支援者の人たちとコミュニケーションを十分に図りながら取り組むことで、様々な問題も解決することができます。

確かに苦労もあり、簡単なことではありませんが、障害を持った方々にも明るく楽しい家探しをしていただきたい、との想いを業者側として持っていたいと思います。

9. 参考資料

① 主な支援機関・関係機関の一覧

- 障害者の相談支援機関

宮崎市から委託を受けた相談員が、障害のこと、日常生活のこと、就労のこと、福祉サービスの活用のことなど、様々な相談を受けるとともに、アドバイス・支援を行っています。

名 称	連絡先	住 所
宮崎市障害者総合サポートセンター	TEL:63-2688	花山手東3-25-2
そうだんサポートセンターおおぞら	TEL:21-1975	新別府町久保田657-4
江南よしみ地域生活支援センター	TEL:64-1033	古城町南川内676
地域生活支援センターすみよし	TEL:30-2524	島之内馬出7217-1
知的障害児施設 ひまわり学園	TEL:85-8220	清武町木原4257-7

- 行政機関、及びその関連機関

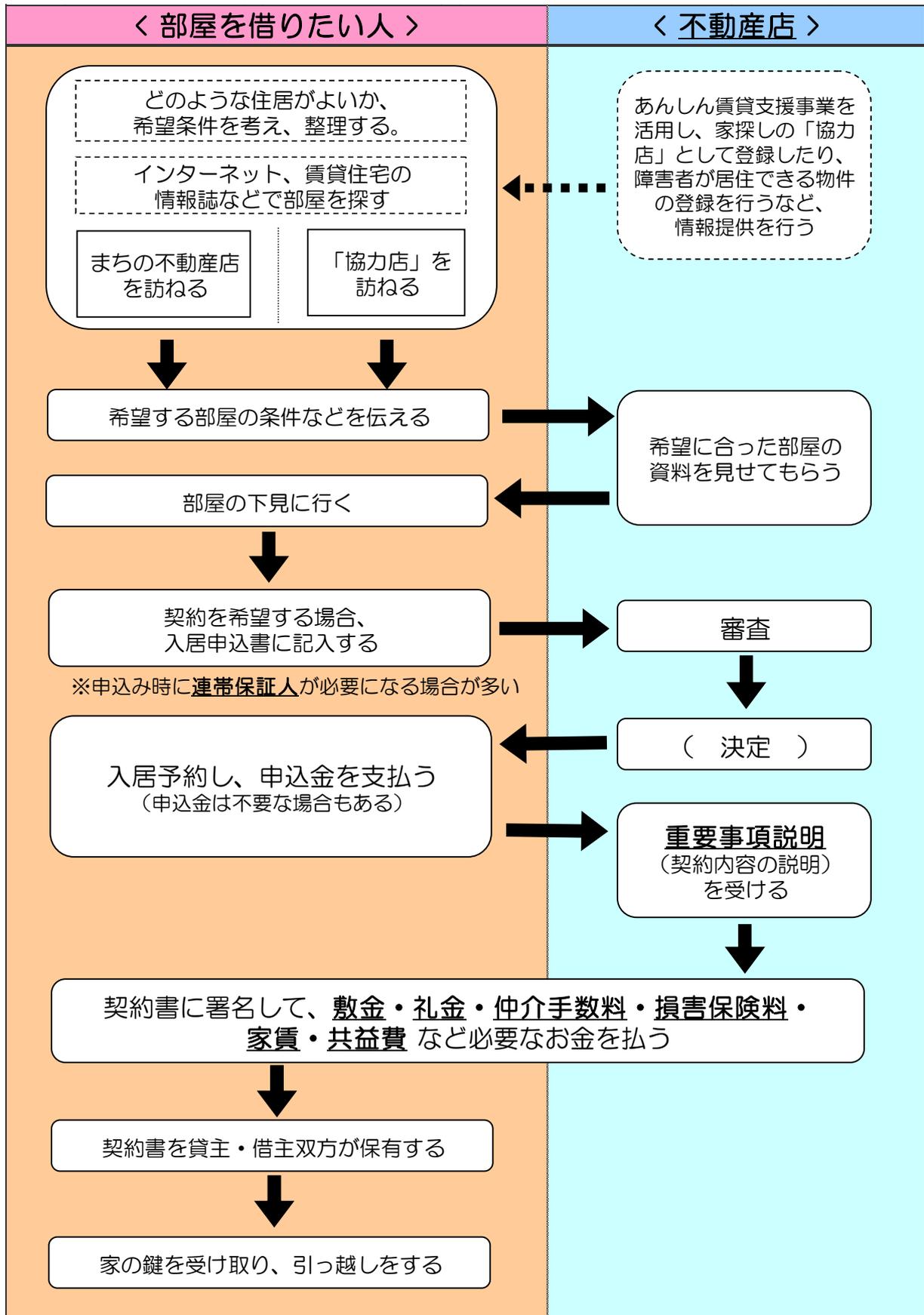
名 称	連絡先	備考
(宮崎市) 障害福祉課	TEL:21-1772	住宅改修、各種障害福祉サービス申し込み など
障害者相談室 (市役所内)	同 上	各種相談など (身体障害・知的障害・聴覚障害の相談員在室)
(宮崎市) 保健予防課	TEL:29-5281	精神障害に関する各種相談など
(宮崎市) 住宅課	TEL:21-1804	市営住宅の申し込み
宮崎県宅地建物取引業協会	TEL:22-8141	県営住宅の申し込み

- あんしん賃貸支援住宅協力店(宮崎市内のみ、平成22年8月31日現在)

名 称	連絡先	住 所
株式会社宮崎南不動産 アパマンショップ大工町店	TEL:60-5211	宮崎市大工2丁目100-2
株式会社アーバンエチュード	TEL:28-8080	宮崎市橋通東4丁目5-25 M-city 橋6階

※ あんしん賃貸支援協力店の詳細については13ページを参照。

② 部屋を借りるときの大まかな流れ(再掲)



③ 部屋を借りるときに知っておきたい基本的な不動産用語

不動産店

賃貸住宅の媒介や不動産の売買などを行う店のことです。

連帯保証人

家賃の不払いや、部屋を明け渡すときの修理費用を払えなくなったとき、あなたの代わりにそのお金を支払う人のことです。入居申込みのときに必要です。

連帯保証人には、一定以上の収入が求められます。

申込金（手付金）

契約の予約をするときに、不動産店へお金を預ける場合があります。契約が成立しない場合に、申込金が戻ってくるのかを確認しましょう。

重要事項説明

不動産店が媒介するとき、契約締結の前に、不動産店が借主（予定者）に対して説明を行い、重要事項説明書を交付します。

設備の状況や敷金の取り扱い等など、大切なことが説明されますので、よく聞き、分からないことは質問しましょう。

敷金（保証金）

敷金とは、家賃の不払いや、明け渡すときに部屋の修理が必要な場合に備えて、契約するときに家主に預けておくお金のことです。家賃の2ヶ月分程度が目安です。部屋を明け渡すときに精算し、残ったお金は返還されます。

地域により、敷金のことを保証金と言うこともあります。保証金は家賃の6ヶ月程度が多いようです。

礼金

契約時に家主に支払うお金です。礼金は、関東地方等に多く家賃の1~2ヶ月分が目安です。礼金は返還されません。

最近は、礼金なしで入居できる部屋もあります。

仲介手数料（媒介手数料）

不動産店に手数料として支払うお金で、家賃1ヶ月分以内と決められています。

損害保険料

契約するときは火災や水漏れに対応する損害保険に加入することが一般的です。

家賃

部屋を借りるための料金で、当月分を前月末までに支払うことが一般的です。月の途中で入居・退去する場合は原則、日割り計算になります。

共益費（管理費）

階段や廊下など入居者が共同で使う部分の電気代や清掃代に当てるお金です。

日本では、家賃とは別に共益費（または管理費）を支払います。当月分を前月末までに家賃と一緒に支払うことが一般的です。

同居者

借りる部屋に同居者がいる場合は、契約時に家主に届け出をする必要があります。届け出のない人を無断で同居させると、退去させられる場合があります。

家賃債務保証会社

家賃債務保証会社とは、家賃の不払い

などがあつたときに、家主に対してあなたの払えなかつたお金を保証する会社のことです。利用する場合は、あなたが一定額の保証料（2年分の保証料として一括前払いで家賃1ヶ月分の35～50%くらいが多い）を保証会社に支払う必要があります。

ただし、これは保険ではありません。保証会社は、代わりに支払つたお金を、後であなたに請求します。

普通賃貸借契約

普通賃貸借契約は、日本では一般的な賃貸借契約の形式です。契約期間が過ぎても、正当な理由がない限り、家主から契約更新を断ることはできません。

つまり、更新の合意が整わなかつたときも、契約は自動的に更新されます。

定期賃貸借契約

定期賃貸借契約は、契約期間の満了により、更新されることなく確定的に契約が終了する賃貸借契約のことです。

なお、借主と家主の合意があれば、再契約できます。

敷引き

敷引きは、部屋を明け渡すときに、敷金や保証金から差し引かれて返還されない金額をあらかじめ決めておく契約の方法です。東海地方や関西地方、九州に多くみられます。

更新料

契約を継続する場合、契約更新の対価として借主から家主に支払われるお金で、特約で定められることがあります。

なお、契約期間は通常2年間です。

原状回復

あなたの故意・過失や不注意によって、部屋を損傷したり、汚したりした場合には、その損害を元の状態に戻すために、必要な費用を負担しなければなりません。

その費用を原状回復費といい、退去時に、敷金から差し引かれます。部屋は、きれいに使うように心がけましょう。

解約予告

契約期間の途中で解約する場合には、家主や不動産さんに解約することを事前に（契約書に従って通常解約の1～2ヶ月前までに）申し入れをする必要があります。



④ 希望条件チェックシート

①希望家賃 ¥ _____ ~ ¥ _____

②希望エリア (_____)の近く

平成22年8月21日(土)宮崎日日新聞記事

高齢者家借りやすく

不動産3団体と 障害者、外国人も
宮崎市協定

高齢者や障害者、外国人、子育て世帯が民間賃貸住宅を借りやすい環境をつくらうと、宮崎市は20日、不動産関係の3団体とそれぞれ協定書

「事業を周知して、高齢者が入居しやすくするかなどに

「協定書にまよると、各団体は

加配会員に入居を拒まない賃貸住宅の登録などを促す。市は団体や会員に対し、緊急通報システム設置など居住支援サービスの情報を提供する。市は9月下旬、不動産関係者向けに事業の説明会を開く予定。同事業は国が2006年度に始め、高齢者住宅財団（東京）のホームページから入居を拒まない賃貸住宅や協力店を確認できる。

を交わした。「市あんしん賃貸支援事業」の名称で、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅や紹介する不動産店を増やしていく。県は既に同様の協定書結んでいるが、市町村単位では初めて。全国的に家賃の支払い能力や死亡事故などへの不安から、高齢者の入居を拒む家主がいるという。同市内でも

3団体は宮崎宅地建物取引業協同組合、社団法人全日本不動産協会、財団法人日本賃貸住宅管理協会、調印式は市役所であり、戸数止市長と3団体の代表が協定書を交わした。「戸数市長は「(社会的)弱者の支援として理解いただき感謝している。調印を機に素

「あんしん賃貸支援事業」の協定締結についての記事です。宮崎市と「宮崎宅地建物取引業協同組合」「社団法人全日本不動産協会県本部」「財団法人日本賃貸住宅管理協会宮崎支部」が協定を結びました。

(宮崎日日新聞者提供)



参考

《宮崎市自立支援協議会、成人期暮らし支援部会とは》

平成19年7月、障害のある方々のよりよい生活について考えていくため、宮崎市は宮崎市自立支援協議会を設置しました。そして、検討チームの1つとして、成人期の障害者に関する様々な生活課題について検討していく成人期暮らし支援部会が結成され、現在に至るまで様々な課題について協議しています。（概ね月に1回開催）

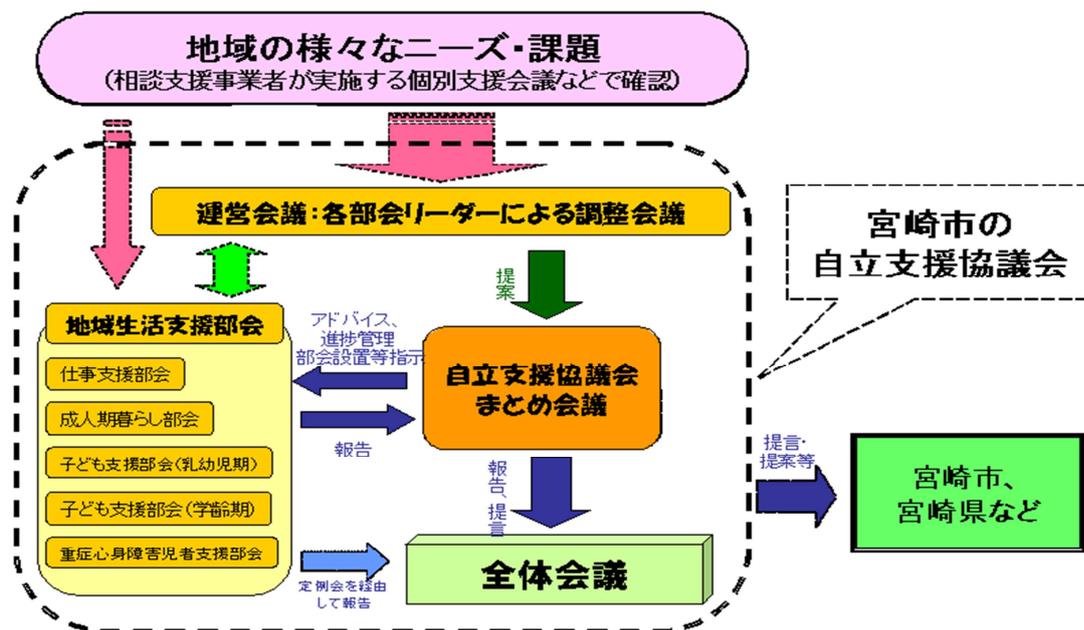
《成人期暮らし支援部会の主な協議内容》

- ・ 障害者の地域における防災対策
- ・ 障害者の居住の場（住居）の確保
→ 「居住の場」プロジェクトチームを平成22年5月に結成
- ・ 障害者の交通アクセスを巡る現状把握及び検討 など

《主な部会構成メンバー》

- ・ NPO法人 ・ 市社会福祉協議会 ・ 障害者団体（当事者・家族）
- ・ 病院関係者 ・ 相談支援事業者 ・ 市保健予防課 ・ 障害福祉課
- ・ （テーマに応じて）防災対策関係者、住宅関係者 など

《自立支援協議会の組織図》



【問い合わせ】

○宮崎市福祉部障害福祉課
生活支援係 小柳
(自立支援協議会担当)

TEL: 21-1772 FAX: 21-1776

○宮崎市障害者総合サポートセンター
(成人期暮らし支援部会リーダー)
相談支援専門員 吉田

TEL: 63-2688 FAX: 53-5540



<主な参考・引用文献>

- (1) 入居者と家主の安全のための居住支援活動ガイドブック、部屋探しのガイドブック
平成22年 国土交通省
- (2) 精神障害者の住宅確保・住宅支援の手引き
平成21年8月 国立精神・神経センター精神保健研究所
- (3) 不動産屋さん・大家さんのためのハンドブック～精神障がいのある方を理解するために～
平成22年3月 岡山県
- (4) 公共サービス窓口における配慮マニュアル
内閣府 (<http://www8.cao.go.jp/shougai/manual.html/>)
- (5) 知的障害、発達障害、精神障害のある方とのコミュニケーションハンドブック
国土交通省 (<http://www.mlit.go.jp/common/000043355.pdf>)

<使用させていただいたイラスト>

- 「イラストわんパグ」様
(<http://www.wanpug.com/>)

<作成者>

宮崎市自立支援協議会成人期暮らし支援部会「居住の場」プロジェクトチーム

リーダー：山之内俊夫 サブリーダー：小林順一

メンバー：亀島由美子、日高信明、面高由紀子、山口麻衣子、福田和子、上田和恵、
妻木美香、谷口隆博、坂本祥宏、時任浩一郎、小柳良太、吉田安幸、宮原恵子、
その他このプロジェクトの趣旨をご理解いただき、ご協力をいただいた皆様