仙台市の居住支援の取組み

資料2

１．仙台市居住支援協議会の設置

《会　員》

（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会

新 （公社）宮城県宅地建物取引業協会

新 （公社）全日本不動産協会 宮城県本部

新 （公社）日本賃貸住宅管理協会 宮城県支部

（社福）仙台市社会福祉協議会

居住支援法人（１２法人）

健康福祉局 地域福祉部 社会課

健康福祉局 地域福祉部 保護自立支援課

健康福祉局 障害福祉部 障害者支援課

健康福祉局 保険高齢部 高齢企画課

健康福祉局 保険高齢部 地域包括ケア推進課

各区・総合支所　障害高齢課・保健福祉課

都市整備局 公共建築住宅部 住宅政策課

《設　置》令和７年１月２４日

《役員等》

会　長：仙台市 公共建築住宅部長

副会長：（居住支援法人）
一般社団法人パーソナルサポートセンター

監　事：社会福祉法人仙台市社会福祉協議会

事務局：仙台市住宅政策課

ｵﾌﾞｻﾞｰﾊﾞｰ：東北地方整備局 建政部
宮城県 土木部 住宅課



２．令和７年度の取組み

１．住宅と福祉が協力して居住支援に取り組むための関係強化

①交流会の開催

現場レベルでの居住支援の状況や課題について、意見交換を行い、共通認識づくりを進める

２．幅広い関係者が制度や手法を共有しやすくする情報の取りまとめ

②居住支援ガイドブックの作成

- 不動産事業者、大家の不安軽減や円滑な入居支援のための関連制度、関係機関の情報整理
- 交流会や居住支援法人等との意見交換を通じて、現場が求める情報の種類を的確に捉えながら、内容を整理して製本化

３．要配慮者受け入れ後の体制・仕組みの検討

③個人情報の取り扱い検討

まずは各種法令に照らし、現状で可能な情報共有の範囲と内容について整理し、共有する

④居住支援相談窓口設置の検討着手

- 先進事例等を参考に居住支援の相談窓口のあり方を整理
- 相談窓口の役割と居住支援法人等との連携について、関係者の意見を聞きながら検討

2－①．交流会の開催

交流会Ⅰ（8月4日開催）　市社会福祉協議会と共催

～福祉分野と住宅分野の関係者間の繋がりをつくり、お互いの取り組みを知る～

・地区社会福祉協議会の活動と民生委員児童委員の活動について
・障害者相談支援事業所の業務について
・居住支援法人と現在の住まいに関する課題について
・精神的な疾患や障がいのある方への対応について

住宅分野で抱えている悩みに対し、
福祉分野が答えを持っていることがわかった

民生委員など困ったときに
相談できる支援者が身近に
いることがわかった



住宅分野27名

居住支援法人、不動産関係団体/事業者

福祉分野39名

地区社会福祉協議会
CSW（コミュニティソーシャルワーカー）
民生委員児童委員
地域包括支援センター
障害者相談支援事業所

不動産側の話を聞くのは初めてで勉強になった

交流会Ⅱ（9月24日開催）

～居住支援法人と不動産事業者の連携によるSN制度活用に向けた認識の共有～

【講　　演】居住サポート住宅の計画認定制度
　　残置物処理を業務とする居住支援法人の指定について
【話題提供】生活保護受給者に係る家賃の代理納付制度について
【意見交換】居住サポート住宅/残置物処理に関する制度の活用を考える



居住支援法人11名

不動産関係者20名

不動産団体、不動産事業者、住宅供給公社

居住サポート住宅
①ICT等による安否確認、②訪問等による見守り
③福祉サービスへのつなぎ　を行う住宅

見守り機器やサポートの費用を誰が持つかが課題であり、リスクがあると思う

需要はあっても供給が追い付かず、人的、金銭的ミスマッチを感じる

残置物処理
生前に入居者と残置物処理に関する契約を締結、死亡後に入居者に代わって残置物を処理する

単身高齢者が増加しており、リスク回避のために取り組みたいと思う

2－②．居住支援ガイドブックの作成

作成の基本的な考え方

- 居住支援を具体的に紹介
- 困ったとき、悩んだときの相談先が分かる

ガイドブックに期待する役割

- **大家さん等に協力を呼び掛けるツール**
- **居住支援に関わる人がお互いを知り、連携を広げていくきっかけ**

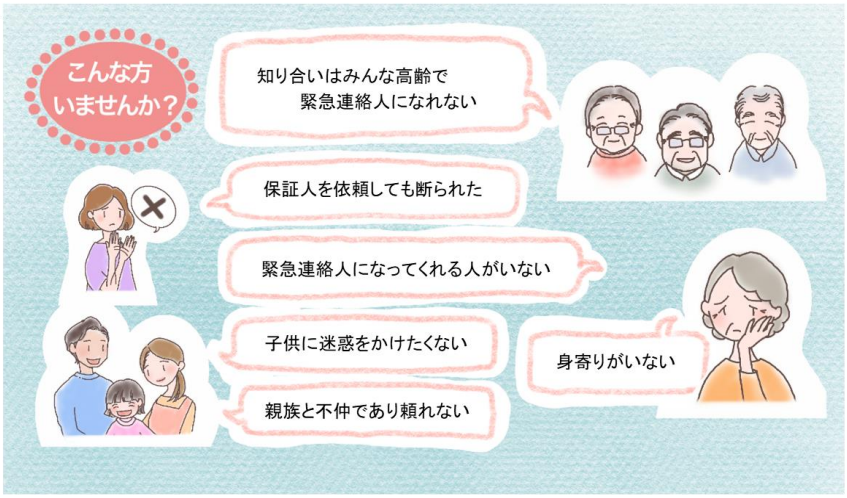


目　次

1	緊急連絡人や保証人がいない	P.1へ
2	家賃滞納が心配	P.3へ
3	入居者の安否が心配	P.5へ
4	日常生活の支えが必要	P.9へ
5	入居者が亡くなった場合	P.13へ
	セーフティネット制度一覧	P.17へ
	居住支援法人一覧	P.18へ
	相談先一覧	P.19へ

仙台市居住支援ガイドブック
令和８年３月発行
仙台市居住支援協議会

1 緊急連絡人や保証人がいない



対応 緊急連絡人や保証人の代行サービスを行う居住支援法人がいます

株式会社　アイミントライフ

「緊急連絡先引受支援サービス」と「身元保証人支援サービス」を実施しています。
住宅だけでなく、病院入院時や介護・福祉施設入所時の身元保証人も引き受けているので、入居者の状態の変化に応じて、生活支援と併せたスムーズな対応が可能です。

一般社団法人　あんしん・すまい・くらし支援機構

債務保証会社と本機構が、連帯保証人・緊急連絡先を代行してお引き受けするサービスを実施しています。連帯保証人・緊急連絡先の代行に加え、入居者が病気や失業などで家賃が払えなくなった際には、毎月の家賃等を代行立替します。
「日本に連帯保証人・緊急連絡先を頼める知り合いがいない」、「言葉が通じず手続きがわからない」そんな外国籍の方も保証可能です。安心して日本での生活をスタートできますよ。

有限会社　ヤマモ

身寄りがいない、保証人になってくれる人がいない等により、不動産事業者に相談しても入居を断られてしまったという方に対して、「身元保証サービス」を実施しています。
民間保証会社の審査が通らない方でも、「身元保証サービス」を契約された方については、家賃債務を保証しており、また、緊急連絡人の引き受けや、金銭財産の管理、死後事務も実施しています。
死後事務では、契約者に代わって賃貸借契約を解除することや、お部屋の荷物を別の場所に保管し、原状回復すること、保管した荷物・遺品を処分することなどを実施しています。
※緊急連絡人の引き受けのみは実施していません。

※サービスの料金については、居住支援法人へ直接お問い合わせください。P.18へ

！ 入居者と直接契約を交わさずに物件を賃貸する方法もあります

居住支援法人にサブリースをする方法とは？

サブリースとは、サブリース業者（居住支援法人等）が、オーナーとマスターリース契約を結び、物件を借り上げ、借り上げた物件を入居者に転貸することをいいます。



一般社団法人　シルバーパートナーズ

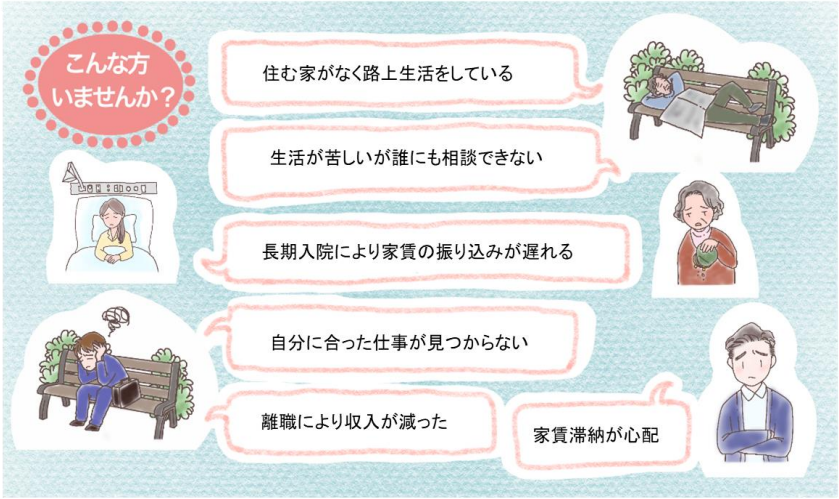
空き室にお悩みの大家さんはいませんか？
特に一階は、防犯面での心配から敬遠されることもありますが、高齢者からは、移動がしやすいとのことで需要がありますよ。
その空き室、居住支援法人にサブリースしてみませんか？



オイカワ賃貸住宅株式会社

一戸からでもサブリースできるので、所有物件を常に満室にすることができますよ。
居住支援法人が代わりに行う入居者対応や見守り等に係る経費の分、家賃収入は下がりますが、事故物件になるリスクも下がり、安心して貸し出せるメリットがあります。

2 家賃滞納が心配



！ 家賃債務保証や生活保護制度における住宅扶助の代理納付を利用しましょう

家賃債務保証

民間の保証会社に入居者が保証料を支払い、契約を結ぶことで、家賃滞納があった場合に、民間の保証会社が立て替え払いするものです。

滞納家賃のほかに、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用を保証対象とするものもあり、契約内容によって異なります。

国土交通省では、一定の基準を満たす家賃債務保証業者を登録しています。
登録された情報は、国土交通省のホームページで確認できます。

認定家賃債務保証業者制度

- ☐ 令和7年7月から、国土交通大臣が認定する制度を創設
- ☐ 居住サポート住宅に入居する住宅確保要配慮者の保証を正当な理由なく断りません
- ☐ 保証人の設定を条件とせず、緊急連絡先を親族などの個人に限定しません

▼国土交通省HP　▼リーフレット

生活保護制度における住宅扶助の代理納付

生活保護世帯で住宅扶助を全額支給されている場合で、福祉事務所長が必要があると認めた場合に、不動産管理会社または大家に家賃等を直接支払う制度です。家賃等は、毎月5日（土日祝日の場合は直前の営業日）に当該月分をお振込みします。

申請書類：①賃貸借契約書の写し、②承諾書（所定様式）、③口座振込依頼書（所定様式）、④委任状（所定様式）

窓　口：P.19へ　各区役所保護課、宮城総合支所管理課

株式会社　セーテン

代理納付や家賃債務保証を活用し、リスクを減らしたうえで、大家さんに入居者をご案内するようにしています。居住支援法人として、大家さんに様々な制度の説明で、直接お伺いすることもあります。

有限会社　ミリオン商事

代理納付が終了した場合でも、家賃債務保証に加入していることで、二重の防御になっています。
行政手続きの補助も含めて入居者への丁寧な対応を実施しています。

！ 生活に困難を抱える方への支援制度

失職など、生活面での支援をしないと根本的な解決にならないケースがあります。
各種支援制度があるため、利用を促してみることも有効です。

生活困窮者自立支援制度

仙台市生活自立・仕事相談センター「わんすてっぷ」

「自分に合った仕事がみつからなくて生活が苦しい」、「何度も面接したが、採用されず、働く自信がなくなった」など、生活面の相談や仕事探しについて、ひとりひとりに合った支援プランを考え、課題の早期解決を目指します。どこに相談したらよいかわからない場合など、生活に困ったときは、まずご相談ください。

委託先：一般社団法人　パーソナルサポートセンター　電話：022-395-8865

住居確保給付金支給事業

家　賃　補　助：離職等又はやむを得ない休業等により経済的に困窮し、住居を喪失した方又は喪失するおそれのある方を対象として、住居確保給付金を支給するとともに住居と就労の機会の確保の支援を行います。

転居費用補助：収入が大きく減少し、家賃が安い住宅に転居する必要がある方に、家計改善の支援において、転居によって家計が改善すると認められることなどを要件として、転居費用を補助します。

窓口：P.19へ　各区役所保護課、宮城総合支所管理課

生活保護制度

家計を支えていた人が亡くなったり、何らかの事情により収入が途絶えたりして生活が困難となった場合、その程度に応じて必要な保護を行い、最低限度の生活を保障しながら、一日でも早くご自身で生活を支えられるようにするための手助けをする制度です。

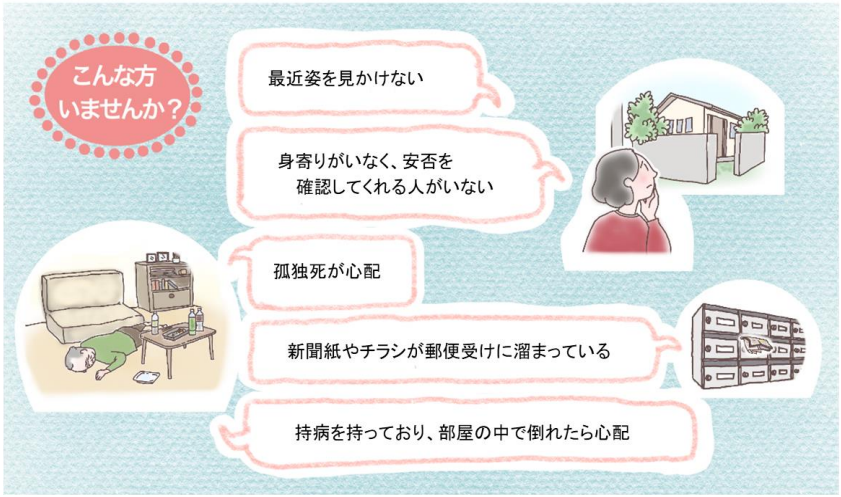
窓口：P.19へ　各区役所保護課、宮城総合支所管理課

特定非営利活動法人　ワンファミリー仙台

今住む家がない方や、DV被害により家に帰れない方に対して、シェルターの提供を行っています。

利用者の声（20代、女性）
失業してネットカフェで寝泊まりしていた時に、ワンファミリーのシェルターに入れてもらいました。親には頼れず、夢も希望も失っていた私に寄り添ってくれて、自立したいと思えるようになりました。

3 入居者の安否が心配



入居者ご本人や関係者の情報をどれくらい把握できていますか？

・入居者の健康状態や福祉サービスの利用状況を事前に把握しておくほか、見守り機器の導入により、早めに異変に気付ける体制を整えておきましょう。
・異変を感じたときは、まずは緊急連絡先に連絡し、行政や支援機関への相談を勧めましょう。
・入居者が入院などで長期不在にするときは、家主や管理会社に連絡するよう、契約書等で交わしておくことも有効です。

対応 見守り機器等の導入

定期的な訪問や声がけによる人的な見守りのほか、IoTを活用した様々な見守り機器があります。
IoTによる見守りサービスの多くは、日々使用する照明のオン・オフや、人感センサーによる動作の感知など、機器を用いて入居者の異常を感知し、あらかじめ登録された方にお知らせする仕組みです。
見守りの頻度、料金、プライバシー等、入居者のライフスタイルに合わせたサービスを選択するとよいです。

居住支援法人における機器活用例

見守り機器の種類	居住支援法人	使ってみての感想
 IoT電球	オイカワ賃貸住宅株式会社	一日の間に点灯と消灯の動きがないと、当法人に連絡が来るようになっています。入居者のプライベートは尊重しつつ、万が一異変があったときはすぐに察知することができ、緊急時の支援を行う体制を整えていることにより、安心してご入居いただいております。
 人感センサー	有限会社ヤマモ	動きを感知すると、約12秒毎にデータを発信、感知しなくても5分毎にデータを発信するため精度が高いです。ネット環境がなくても設置可能で、電池切れ、機械の故障時も通知されます。一定期間センサー反応がない時は入居者に連絡しています。入居者の生活リズムを把握することで支援にも繋げられますよ。
 見守りカメラ	株式会社アイミントライフ	遠隔で入居者の様子をリアルタイムで確認することができます。弊社では、高齢者向け共同住宅の共用スペースに設置しています。プライバシーの面で課題はありますが、体調急変や事故の早期発見に繋がります。
 緊急通報システム	株式会社セーテン	入居者が救急通報ボタンを押すだけで自動的に通報されるようになっています。24時間365日体制で緊急対処員が駆けつけてくれるので安心ですよ。
 自動音声電話	ホームネット株式会社	電話（音声ガイダンス）にて、週2回、安否確認のご連絡をします。入居者は、電話に出て体調を表すボタンを押すだけで回答できます。安否確認の連絡は、希望の曜日・時間帯を選択できます。固定電話やスマートフォンなどで利用可能なため、機器の設置や工事が不要でコストが抑えられます。
 スマート電気メーター	一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構	スマートメーターを活用した見守りサービスで、特別な機器の設置が不要な点がとても助かっています。 入居者の電気使用量の変化をもとに自動で生活状況を確認できるため、日中に様子が分からない場合でも安心です。異常が検知されるとSMSや自動音声で通知が届き、必要に応じて在宅確認サポートの依頼もできるので、支援側としても迅速に対応できます。 導入以降、ご家族や管理会社との連携もスムーズになり、安否確認の負担が軽減しました。

もし安否確認がとれない状況が発生してしまったら？

- ☐ 入居者への連絡がとれず、長期不在や安否が気がかりな場合は、まずは親族や支援団体などの緊急連絡先に連絡しましょう。
- ☐ 状況が確認できない場合や早急な対応が必要な場合には、警察にご連絡ください。
- ☐ 居室内での死亡が疑われる場合でも、入居者の許可がなければ住居侵入等の違法行為になる可能性があります。警察立ち合いのもと入室してください。

4 日常生活の支えが必要



対応 住宅確保要配慮者に関わる保健福祉等の主な相談窓口

高齢者の相談窓口

高齢者総合相談

認知症を含めた介護に関すること、ひとり暮らし高齢者の日常生活の支援に関することなど、高齢者や家族の方からのさまざまな相談に応じます。



窓口：P.19へ
各区役所・宮城総合支所　障害高齢課
秋保総合支所　保健福祉課

介護保険サービス

介護保険のサービスを利用するためには要介護・要支援状態にあたるかどうかの認定を受ける必要があります。
この認定の申請はお住まいの区役所、総合支所で行います。

窓口：P.19へ　各区役所　介護保険課
宮城総合支所　障害高齢課
秋保総合支所　保健福祉課

地域包括支援センター

高齢の方々が住み慣れた地域で安心して生活を続けられるよう、介護・福祉・健康・医療など、さまざまな面から支援を行う、地域の高齢者支援の窓口です。
①介護予防の相談、介護予防サービス利用や介護予防・日常生活支援総合事業のサービスの利用調整
②保健・医療・福祉全般に関する相談
③権利擁護の活動
窓口：P.20~22へ
お住まいの地域を担当する各地域包括支援センター



障害者の相談窓口

障害者総合相談

障害のある方や難病患者の方に係る保健福祉の総合的な相談に応じ、関係機関・団体と連携し、各種支援を実施します。

窓口：P.19へ
各区役所・宮城総合支所　障害高齢課
秋保総合支所　保健福祉課

障害者相談支援事業所

市内16か所の相談支援事業所において、障害のある方やご家族等からの生活上の困りごとに関する相談に応じ、福祉サービスの利用援助、専門機関の情報提供や紹介、権利擁護活動等の各種支援を実施します。



窓口：P.19へ

虐待やDVに関する相談窓口

こどもへの虐待に関する相談窓口

18歳未満の児童（こども）の相談を受けています。
仙台市児童相談所：022-718-2580

虐待かもと思ったら…
虐待対応ダイヤル：「189（いちはやく）」

DV・性暴力等に関する相談窓口

ドメスティック・バイオレンス（DV）や性暴力の被害など、女性に対する暴力に関する相談に応じます。

その他の相談先はこちら
▼仙台市HP

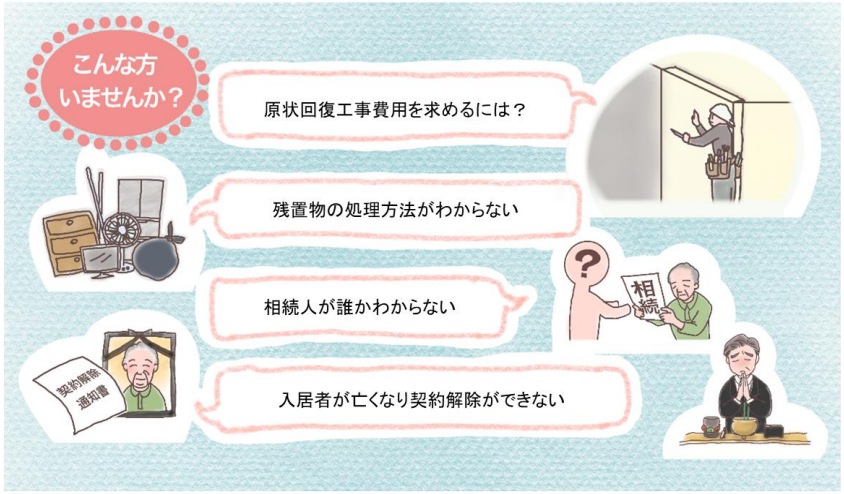
仙台市「女性への暴力相談電話」
（仙台市配偶者暴力相談支援センター）
：022-268-5145　※緊急の場合は迷わず110番

外国人の相談窓口

仙台多文化共生センター（SenCUL（センカル））

外国人住民の暮らしに役立つ情報を多言語で提供しています。また、外国人住民の生活相談や、多文化共生の地域づくりに関する相談に応じています。
仙台多文化共生センター：022-265-2471

5 入居者が亡くなった場合



！ 通常の建物賃貸借契約では、入居者が亡くなっただけでは契約は解除されず、相続人に解除してもらう必要があるほか、残置物の処分には、相続人の同意が必要になります。

終身建物賃貸借とは？

・入居者が亡くなった時点で確定的に契約が終了するため、契約解除のための相続人探しが不要になります。
・相続関係が確定していない場合における、相続人全員に対しての解除の申し入れが不要になります。
・終身建物賃貸借を行う場合は、「事業者」として認可を取得した上で、終身建物賃貸借をするときに対象となる住宅を届け出る必要があります。

Step① 賃貸住宅の所在地を管轄する都道府県に「事業者」として認可申請する
入居者が決まったら…
Step② 対象となる住宅を届け出る
Step③ 「終身建物賃貸借」契約を締結する

▼国土交通省HP

対応 死後事務委任契約

死後事務委任契約を知っていますか？

入居者の死亡後に発生する①賃貸借契約の解除と②残置物の処理手続きを、生前に、居住支援法人や管理業者に委任する「死後事務委任契約」の活用が進められています。



一般社団法人　あんしん・すまい・くらし支援機構

主に単身高齢者向けのわかりやすいリーフレットを作成し、入居者への説明、委任契約の締結に向けて取り組んでいます。

