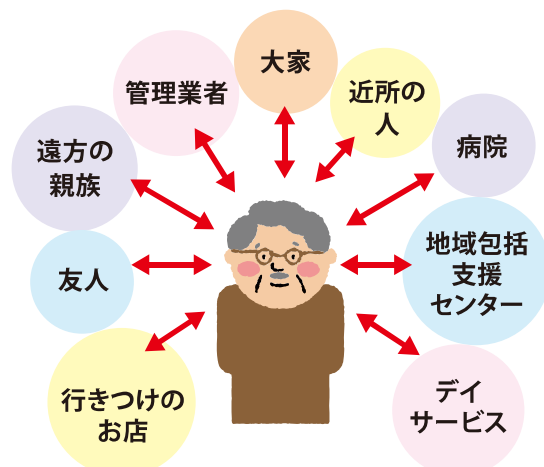




## 緊急連絡先が確保できない場合

本人の社会とのつながり(趣味の活動や行きつけのお店等)の中で、友人がいればその方をお願いするように助言します。

緊急連絡先を代行するサービスを行っている社会福祉法人や居住支援法人、NPO法人などもありますので調べてみましょう。



本人の人間関係(ネットワーク)が把握できれば入居時の問題も解決できる



## 家財保険の利用

単身入居者の死亡に備えて、遺品整理や原状回復等に要する費用等を補償する少額短期保険を利用することは大家さんの安心材料になります。

補償内容は保険会社によって異なりますが、居室内における被保険者(入居者)の死亡により、汚損等の損害が生じた場合の清掃、消臭、消毒費用や、遺品整理費用、次の募集家賃の値引きに対する家賃保証など、大家さんや管理会社等が被る損失について補償される商品もあります。

参考

宅建ファミリー共済が扱う少額短期保険は、入居者が死亡した場合、特殊清掃費用と遺品整理費用を補償します。さらに、遺品整理費用は、病院等、住居以外で死亡した際も対応可能です。

詳しくは:株宅建ファミリー共済(電話:03-3234-1151)

株式会社 宅建ファミリー共済



<https://www.takken-fk.co.jp/>



## 残置物の処理等に関する契約の締結

賃借人が死亡すると、賃借権と残置物の所有権はその相続人に承継されます。そのため、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と、②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効です。(11ページ参照)

### 参考 契約形態の見直し

**定期建物賃貸借契約:** 契約で定めた期間が終了することによって、更新されることなく確定的に賃貸借契約が終了する定期借家契約を利用することによって、さらにリスクを低減することができます。

**終身建物賃貸借契約:** 賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する(賃借権が相続されない)契約です。(12ページ参照)



## 入居者情報シートの利用と注意点

入居者情報シート(6ページ参照)を利用することで、入居者の人的ネットワークとその連絡先を事前に把握することができ、入居中にトラブルが起きた場合にスムーズな対応をすることができます。

但し、このシートに記載された内容は重要な個人情報です。入居者にこの情報がなぜ必要なのかを説明し、必要なことだけを入居者の同意を得て記載するようにしてください。また、利用方法や情報を利用する場合(部屋で異変が発生した場合等)、そして開示先(入居者の支援者や警察)などについて、入居者の確認を十分に取り、厳重に保管するようにしてください。

## 入居者情報シート

更新 年 月 日  
年 月 日

入居者の基礎情報	ふりがな			性別	男 ・ 女	
	氏 名					
	住 所				号室	
	電話番号					
	生年月日					
	特記事項	タバコ(有・無): 飲酒(有・無)				
		服用薬など				
	連帯保証人	氏名		TEL		
		住所				
氏名			TEL			
住所						
緊急連絡先	氏名		TEL			
	住所					
相続人連絡先	氏名		TEL			
	住所					

### ■何かあった時にお願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者			介護支援者	事業者名		
	種 類	後見・保佐・補助・契約			担当者		
	担当者				TEL		
	TEL/FAX				FAX		
	住所/所在地	〒			所在地	〒	
関係行政機関	行政機関名			医療機関など	名 称		
	担当者				担当医・診療科		
	TEL				TEL		
	FAX				FAX		
	所在地	〒			所在地	〒	
かかりつけ医	医療機関名				名 称		
	担当医				担当者		
	TEL				TEL		
	FAX				FAX		
	所在地	〒			所在地	〒	

### ■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者

●記入された個人情報等は次の目的のみに使用し、家主・入居する物件を管理する不動産店のほか、シートに記入されている関係者内でのみ共有・管理いたします。

- ・入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等で、家主及び不動産店が必要と判断した場合。
- ・関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支援の継続に支障をきたす場合。
- ・シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合。

なお、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、所属する各団体に関連する法律において定められた守秘義務を遵守いたします。

「入居者情報シート」の使用や共有・管理等について、上記に同意いただける場合は、以下の本人署名欄に署名(本人が署名できない場合、括弧内に代筆者氏名及び間柄を記載)をお願いいたします。

本人署名欄 ( 代筆)



## ポイント

### 異常な変化を早期発見できる仕組み作り

- ☒ **孤独死の対策のポイントは「早期発見」**です。そのために福祉サービス事業者等と人的なネットワークを構築したり、見守り機器や見守りサービスの導入を検討しましょう。
- ☒ 福祉サービス事業者に相談する際は、高齢者の場合、まず**地域包括支援センターに連絡**します。

### 契約更新(再契約)を利用して入居者の状況を把握する

- ☒ 賃貸借契約更新のタイミングで入居者の状況を確認することに加えて、契約時に確認した**連帯保証人、緊急連絡先**に対して**連絡先等の情報に変更がないか**どうかについて確認することも重要です。



### 入居中にこんなことが起きたら

こんなことが起きたら	確認例	
状況・状態の変化が見られた場合	<input type="checkbox"/>	連帯保証人や緊急連絡先に連絡します。その人たちが遠方にいる等で連絡が付きにくい場合は、地域包括支援センターに相談します。
病気や事故で入院した場合	<input type="checkbox"/>	連帯保証人や緊急連絡先に連絡します。病状や状況が不明な場合は、地域包括支援センターに相談します。
認知症になるなど意思の疎通が困難になった場合	<input type="checkbox"/>	連帯保証人や緊急連絡先に連絡します。その人たちが遠方にいる等で連絡が付きにくい場合は、地域包括支援センターに相談します。
施設等へ入所する可能性がある場合	<input type="checkbox"/>	要介護度が上がった施設へ入所した → 入居者本人や地域包括支援センターから連絡がもらえるよう契約時に依頼しておきます。
行方不明になった場合	<input type="checkbox"/>	連帯保証人や緊急連絡先に連絡し、警察に通報します。 (親族がいなかったり、すぐわからない時は、大家や管理会社で捜索願いを出すことができます)
死亡の可能性がある場合	<input type="checkbox"/>	安否確認する場合 → 緊急連絡先の人と警察立会いの下で入室します。
	<input type="checkbox"/>	入居者が動けない状態で発見 → 消防機関や警察に通報します。
	<input type="checkbox"/>	入居者が居室内で死亡している場合 → 警察へ通報します。



### 見守り体制構築のポイント: 地域包括支援センターにまず連絡を!

**見守りの  
人的ネットワーク体制を  
構築する**

高齢者等の住宅確保要配慮者の見守りには、弁護士や司法書士、社会福祉協議会、地域包括支援センターなど、専門家でネットワークが構成されます。まず、地域包括支援センターに連絡し、その後、支援のためのネットワーク体制やその連絡先についての情報を入手しましょう。

#### 参考 地域包括支援センターとは?

地域包括支援センターは、市町村が主体となり設置されている、地域の高齢者及びその家族のよろず相談所であり、高齢者世帯の困りごとをワンストップサービスで解決にあたる地域サポート拠点です。

地域包括支援センターには管轄があり、中学校区に1か所を目安に設置されていますが、どのセンターに相談に行けばよいかは各市町村のホームページで確認できます。

## 高齢者に関する相談窓口はここ！

### ▶ 地域包括支援センター

#### どんなところ？

介護保険法に基づき、市町村が設置する高齢者の介護予防や介護保険・福祉に関する総合相談窓口です。保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員が配置されており、住民の健康の保持や福祉の増進を包括的に支援します。つまり、地域の高齢者及びその家族のよろず相談所であり、地域サポートの拠点です。

#### 何をするの？

- 高齢者に関する総合相談
- 介護保険の要介護認定申請
- 予防ケアプランの作成
- 権利擁護事業の実施  
(成年後見制度の紹介、消費者被害防止のための支援)

#### どこにあるの？

各市町村のホームページから確認いただけます。

## ケアマネジャー（介護支援専門員）

#### どんな人？

要介護者の生活支援において課題分析し、要望を伺い、適切な支援プランを作り、それを実施する介護サービス事業者との連絡や調整を行います。

#### 何をするの？

- 訪問調査や要支援・要介護認定の申請代行
- ケアプランの作成
- サービス担当者会議の開催運営
- モニタリング
- サービス提供事業者との連絡・調整
- 給付管理業務

#### どこにいるの？ ケアマネジャーの在籍先は以下の通りです

- 地域包括支援センター
- 介護保険施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、グループホーム等）
- 居宅介護支援事業所
- 小規模多機能型居宅介護事業所



## 見守りサービスの利用

## 安否確認や見守りサービスの利用

高齢の入居者の変化を察知し、入居者に異常等があった場合に早期発見できる見守りサービスがありますので、導入について大家さんと相談してみましょう。

### 高齢者見守りサービスの種類とその内容

訪問型	カメラ型	センサー型	配食型 (宅配型)	会話型 (電話・メール)	緊急時通報型
スタッフが定期的に利用者の住まいを訪れて生活や安否を確認	住まいにカメラを設置して目視で健康状態などを確認	住まいに設置したセンサーが利用者の状況を検知	スタッフが食事を宅配する際に利用者の健康状態を確認	スタッフが電話やメールで利用者に健康状態などを確認	異常を感じた利用者がボタンを押して通報

資料：HOME ALSOK 研究所ホームページ

### 参考 ▶ 訪問型のサービス例：日本郵便株式会社「郵便局のみまもりサービス」

	内容	料金(税込・月額)
みまもり訪問サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 郵便局社員が定期的に(毎月1回/30分程度)、高齢者宅を訪問し、会話を通じて生活状況を確認し、その結果を自治体や家族へメール※でお伝えするサービス</li> <li>● 報告先については、最大3名まで設定が可能</li> <li>※ 郵送での報告も可能(別途、郵送事務手数料として月額200円)</li> </ul>	2,500円
みまもりでんわサービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 毎日決められた時間帯に利用者に自動音声電話をかけ、体調確認を行い、その結果を自治体や家族へメールでお伝えするサービス</li> </ul>	固定電話：1,070円 携帯電話：1,280円
駆けつけサービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>● オプションとして、もしもの時に家族からの依頼により、警備会社が駆けつけるサービス(別途、警備会社と契約を締結)</li> <li>● 駆けつけの際に生じる料金は1回につき5,500円(税込)(対応時間1時間以内)</li> <li>● 月額+2,200円(税込)で利用者へ専用の機器を渡すサービスも用意</li> </ul>	880円

資料：日本郵便株式会社ホームページ(料金等は2021年7月時点のもの)