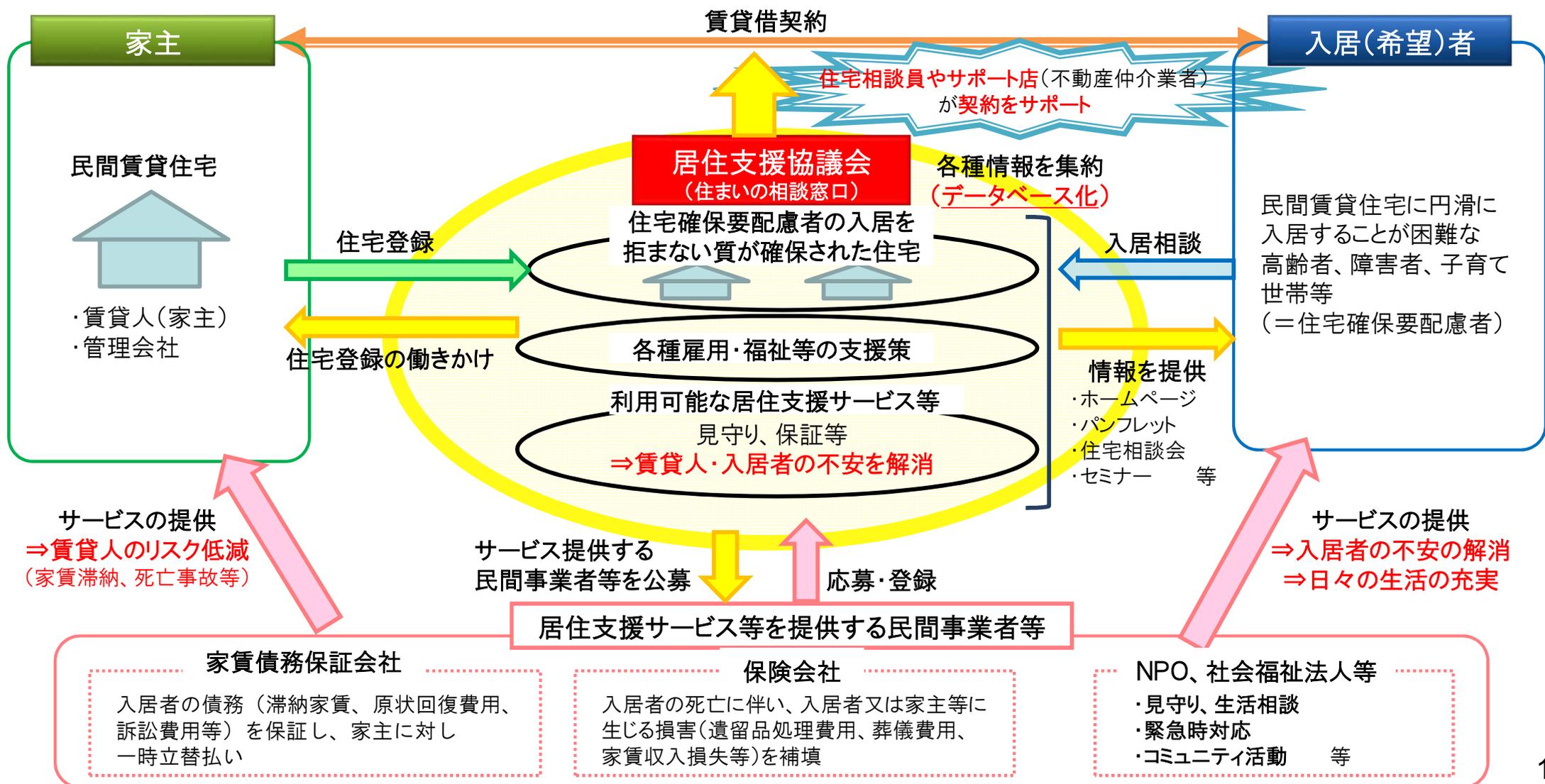


居住支援協議会と 居住支援サービス事業者との連携について (事務局資料)

- 居住支援協議会の活動イメージ
- 居住支援サービスの種類と現状
- 居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会
- 居住支援協議会と居住支援サービス事業者との連携体制
- 居住支援協議会の事業展開イメージ

- 居住支援協議会が、相談窓口を設置し、
- 1) 要配慮者が入居可能な住宅、入居希望者や賃貸人等が利用可能なサービス等に関する情報の集約・提供
 - 2) 居住支援サービス（見守り・生活相談、緊急対応、保証等）の提供やコミュニティ活動に取り組む民間事業者・NPO等の紹介・斡旋
 - 3) 住宅相談員、地域の不動産店等による契約サポート
- などに取り組むことにより、円滑な入居を促進。



居住支援サービスの種類と現状

- 住宅確保要配慮者に対する居住支援サービスは、民間事業者等により多くのサービスが提供されている。
- 一方、各サービスには事業者の業界団体が無いものも多いため、事業者実態が把握しづらく、住宅確保要配慮者が適切な事業者を判断することに多大な負担が発生することが懸念される。
- このため、地域の実情に応じて居住支援協議会と居住支援サービス事業者との柔軟な連携体制を構築することが重要となる。

■各居住支援サービスの種類と業界団体等

居住支援サービス※		業界団体(例)	事業者
①家賃債務保証サービス		<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証事業者協議会(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(JPM)) ・一般社団法人全国賃貸保証業協会(LICC) ・一般社団法人賃貸保証機構(LGO) 	各サービス事業者は多数あり
②身元保証サービス	—		
③生活支援サービス	—		
④見守りサービス	—		
⑤金銭・財産管理サービス		<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人成年後見センターリーガルサポート ・日本税理士会連合会 日税連成年後見支援センター 等 	
⑥葬儀・家財整理等に関するサービス	死後事務	—	
	家財整理	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 家財整理相談窓口 ・一般社団法人 遺品整理士認定協会 	
	葬儀	<ul style="list-style-type: none"> ・全日本葬祭業協同組合連合会(全葬連) 	
	少額短期保険	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 日本少額短期保険協会 	

住宅確保要配慮者の事業者選択において、多大な負担が発生することが懸念される



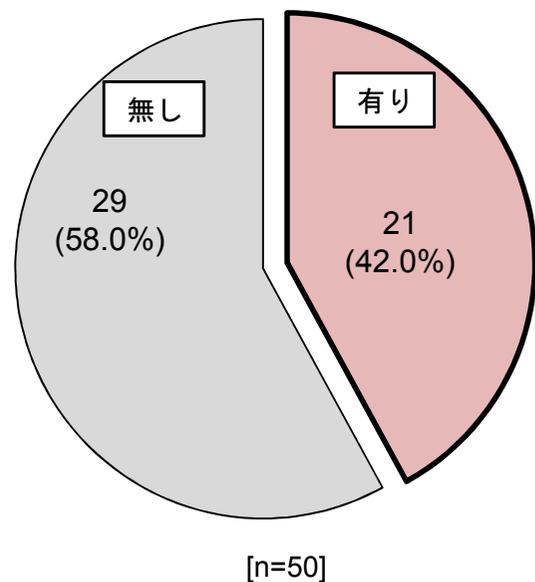
地域の実情に応じて柔軟な連携体制を構築することが重要

※各居住支援サービスについては、P9～14参照

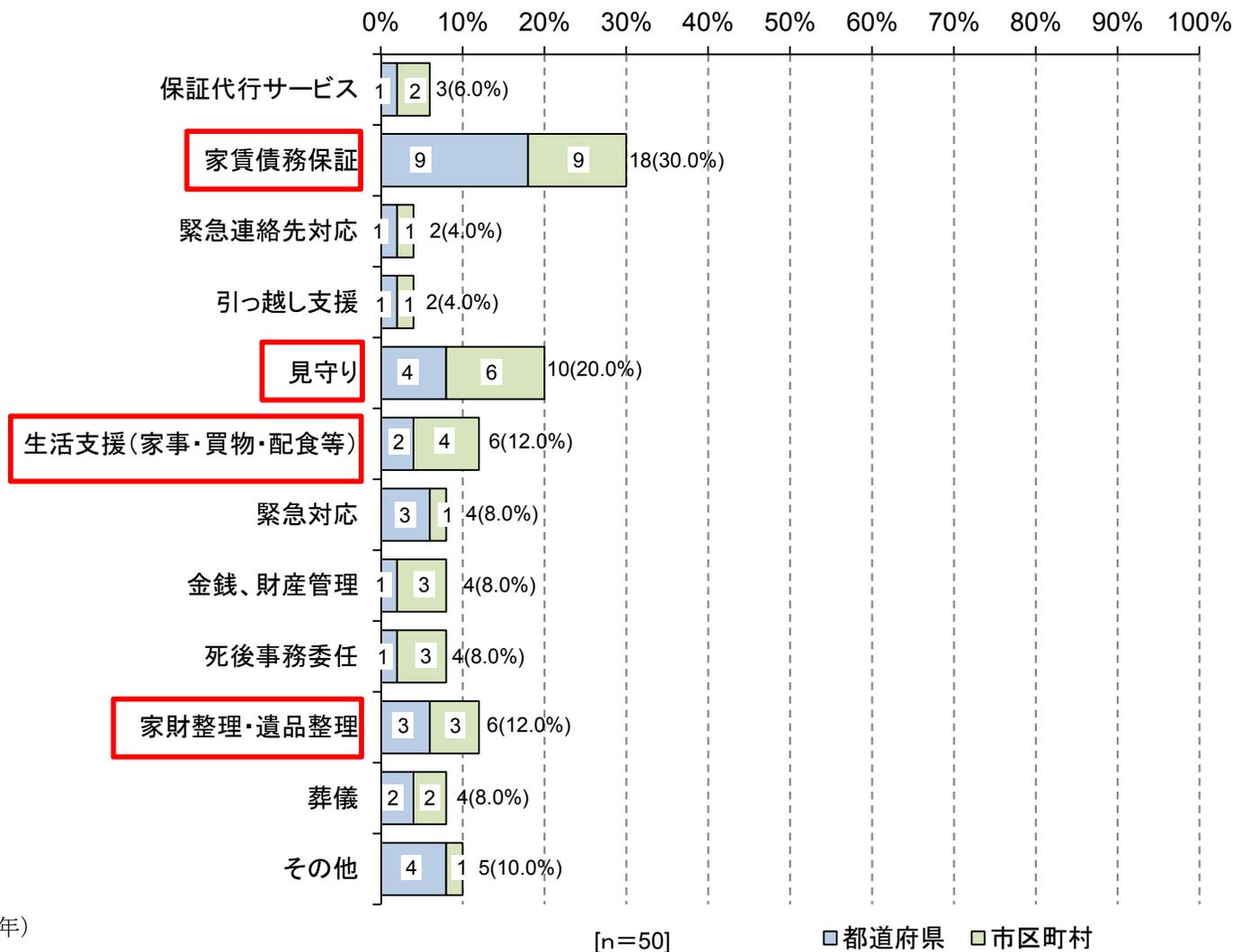
居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会

- 何らかの**居住支援サービスを提供している居住支援協議会は、全50協議会中21協議会。**
- 提供・紹介している居住支援サービスの内容は、家賃債務保証サービス、見守り、生活支援（家事・買い物・配食等）、家財整理の順に多いが、**全般的に居住支援サービスの提供・紹介を行っている協議会は少ない。**

■居住支援協議会の居住支援サービスの提供・紹介状況



■提供・紹介している居住支援サービス



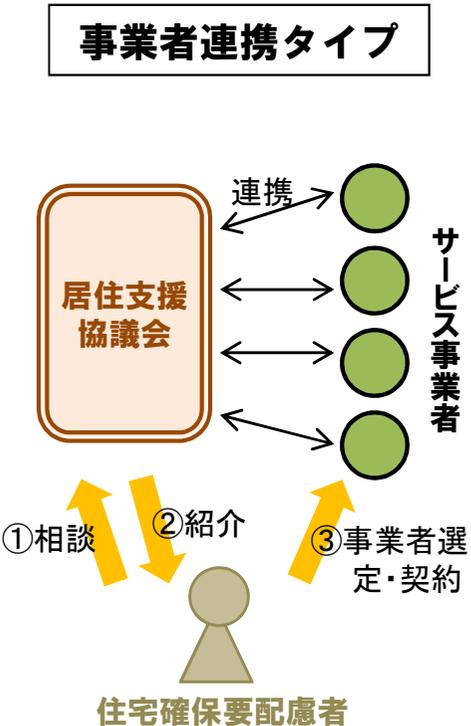
出所：居住支援協議会の活動状況に関するアンケート（平成27年）

（注1）居住支援協議会50協議会に対し、提供・紹介する居住支援サービスをアンケートした。

（注2）複数回答あり

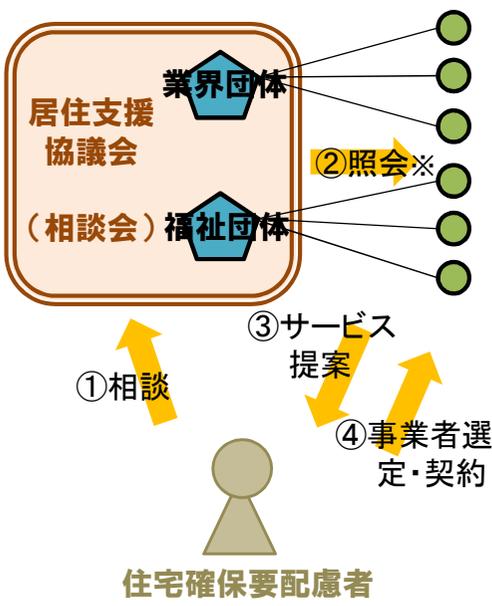
居住支援協議会と居住支援サービス事業者との連携体制①

- ・ **事業者連携タイプ**は、居住支援協議会と住宅確保要配慮者に必要な居住支援サービスを提供可能な事業者とが個別に協定等を締結し連携を図る。
- ・ 事前にサービス事業者を決めておくことにより、相談者のニーズに応じたサービスを比較的簡便に紹介することが可能（**事務労力の軽減**）。
- ・ また、公募等を通じて事業者選定することにより、一定の質が確保されたサービス提供が可能となる（**質の確保**）。

連携タイプ	特徴	居住支援協議会（例）
<p style="text-align: center;">事業者連携タイプ</p> 	<p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住支援協議会が、必要な居住支援サービスを設定 ・ 各サービスに応じた事業者を公募等で募集し協定を締結し連携を図る ・ 連携する事業者を予め決めておくことにより、相談者のニーズに応じたサービスを比較的簡便に紹介することが可能（事務労力の軽減） ・ また、一定の質が確保されたサービス提供が可能となる（質の確保） <p>○居住支援協議会の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅確保要配慮者の相談に応じたサービス事業者の紹介 <p>○留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 必要なサービスの見極め ・ 公正な事業者選定方法 ・ サービス提供の実効性・持続性 	<p style="text-align: center;">神戸市居住支援協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 神戸市居住支援協議会では、連帯保証サービス、残存家財の片付けサービス、安否確認サービスを行う事業者を募集し、事業者選定評価委員会での審査により連携する事業者を決定（H27年11月現在、6社で運用中） ・ 各事業者と契約条件等の詳細を確認した上で、協定を締結

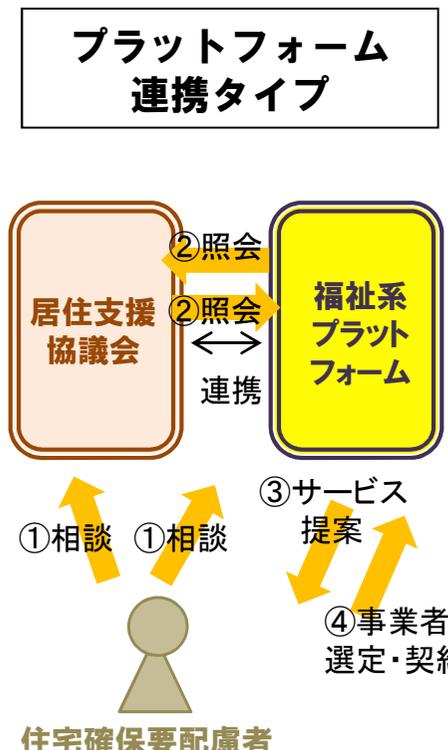
居住支援協議会と居住支援サービス事業者との連携体制②

- ・ **業界団体・福祉団体連携タイプ**は、居住支援サービス事業者が属する業界団体や福祉団体等と連携を図る。
- ・ 業界団体・福祉団体を通じて多様な事業者に照会できることにより、相談者のニーズに応じたきめ細かなサービス提供が可能となる（**きめ細かなサービス**）。

連携タイプ	特徴	居住支援協議会（例）
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 業界団体・福祉団体 連携タイプ </div>  <p>①相談</p> <p>②照会※</p> <p>③サービス提案</p> <p>④事業者選定・契約</p> <p>住宅確保要配慮者</p> <p>※本人の了承があった場合</p>	<p>○特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住支援サービスを提供する事業者が属する業界団体や福祉団体等と連携（居住支援協議会の構成員となる等） ・ 多様な事業者に照会できることにより、相談者のニーズに応じたきめ細かなサービス提供が可能となる（きめ細かなサービス） <p>○居住支援協議会の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅確保要配慮者の相談内容を、業界団体・福祉団体から関係事業者へ照会 <p>○留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相談体制の効率化 ・ 団体との連携 ・ サービスの質の確保 	<p>熊本市居住支援協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 熊本市居住支援協議会は、事務局を福祉サービスを提供するNPOが担っており、NPOのネットワークを活用して多様な福祉団体等と連携 ・ 登録している相談員による相談会※を定期的に行い、相談者のニーズに応じて適切な情報を提供 <p>※福祉専門の方及び不動産専門の方各1名により対応</p>

居住支援協議会と居住支援サービス事業者との連携体制③

- ・ **プラットフォーム連携タイプ**は、地域善隣事業等、福祉系事業者によるプラットフォームと連携を図り事業展開。
- ・ 住宅確保要配慮者は福祉系事業者（介護や生活支援等）と馴染みやすいため、日常の延長線上で相談が可能（**シームレスなサービス提供**）。
- ・ 基本的な相談業務はプラットフォームが担うため、居住支援協議会の事務量が軽減される（**事務労力の軽減**）。

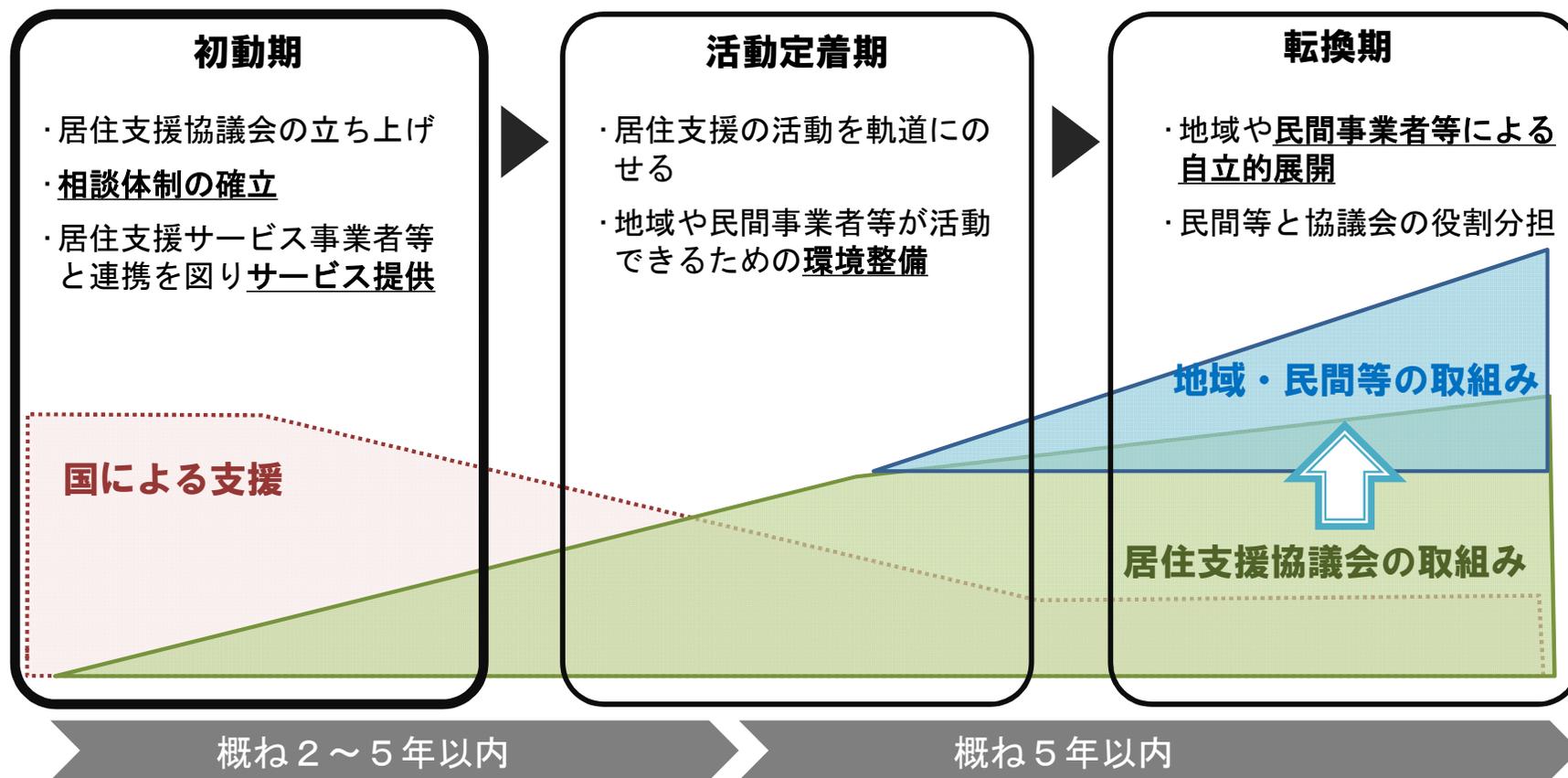
連携タイプ	特徴	居住支援協議会（例）
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> プラットフォーム 連携タイプ </div>  <p style="text-align: center;">住宅確保要配慮者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○特徴 <ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉系団体によるプラットフォームと連携し一体的に展開 ・ 住宅確保要配慮者は福祉系事業者（介護や生活支援等）と馴染みやすいため、日常の延長線上で相談が可能（シームレスなサービス提供） ・ 基本的な相談業務はプラットフォームが担うため、居住支援協議会の事務量が軽減される（事務労力の軽減） ○居住支援協議会の役割 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅確保要配慮者に福祉系プラットフォームを紹介 ・ 住宅系の団体等との連携し、入居を限定しない住宅を確保 ○留意点 <ul style="list-style-type: none"> ・ プラットフォームの形成 ・ 福祉部局との連携 	<p>福岡市居住支援協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 福岡市では、住宅部局と福祉部局の連携が図られており、市社協を窓口として、入居に協力する「協力店」の登録や、生活支援等を実施する「支援団体」によるプラットフォームを構築。 ・ 「支援団体」には「見守り」、「死後事務」などの事業者が登録されており、相談者のニーズに応じてきめ細かくサービスを提供 <p>京都市居住支援協議会（京都市すこやか住宅ネット）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ すこやか賃貸住宅協力店※による「住まい」と、社会福祉法人による「見守り」等のサービスを一体的に提供するモデル事業を展開 ・ 見守り等は市民税非課税であれば無料 ・ 保証人が確保できない場合でも、定期的な見守りがあることで入居につながるケースもあり <p>※協議会にて、高齢者の住まい探しに協力いただける不動産事業者を登録</p>

居住支援協議会の事業展開のイメージ

- 住宅確保要配慮者の居住支援を安定的に提供していくためには、公的主体の取り組みだけでなく、民間事業者や地域によるサービス提供を定着させ、持続的かつ重層的な体制を形成することが望ましい。
- しかし、多くの居住支援協議会は初動期の段階であり、居住支援協議会とサービス提供事業者との連携等、取り組みが進んでいないのが現状。

居住支援協議会が早期に活動定着期・転換期へ発展するよう、居住支援サービス提供事業者との連携方法等を含めた指針（ガイドブック）等を整理してはどうか。

居住支援協議会主導の取り組みから、地域や民間事業者等による自立的展開へ



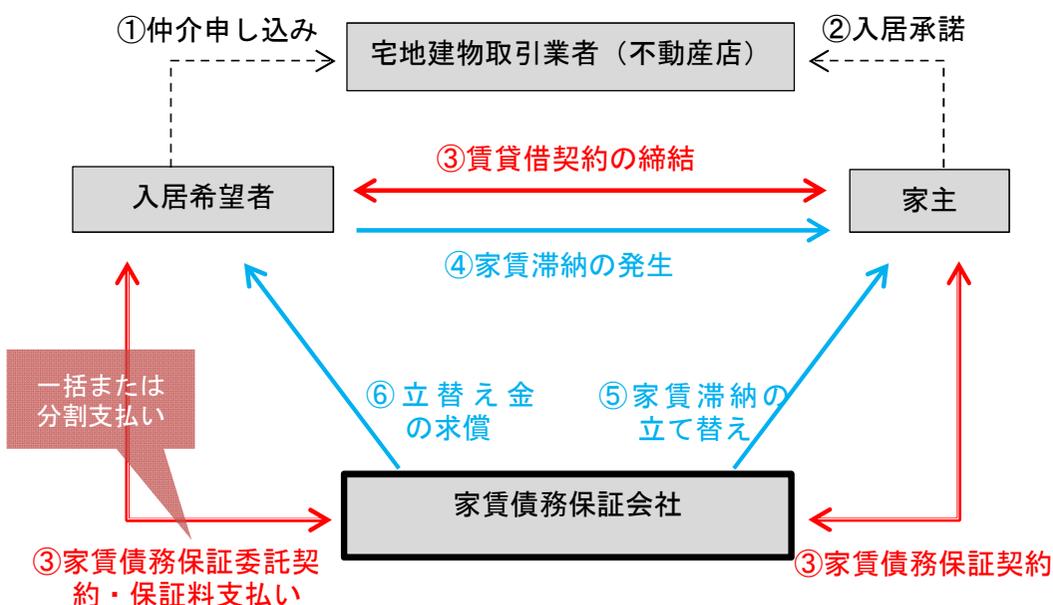
【参考資料】

- 居住支援サービス事業者の現状
- 平成27年度 居住支援協議会アンケート(抜粋)
- 平成27年度 居住支援全国サミットについて(案)

①家賃債務保証サービス

- ・ 入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、家賃滞納時の立替え等に関する保証サービスを活用することができる。
- ・ 契約時の保証料は、初回時月額賃料の50%、以後一年毎に1万円と設定している事業者が多い。
- ・ 保証対象としては、家賃滞納、原状回復費用、控訴費用、残置物撤去費用等が多く、事業者により異なる。

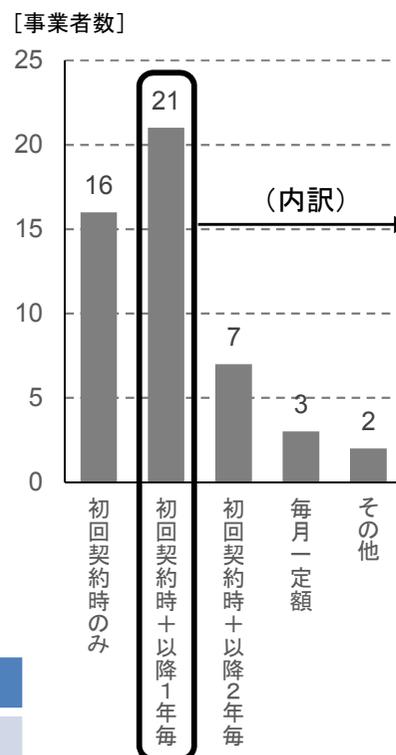
■サービス概要



■サービス例

	(一財)高齢者住宅財団	民間保証会社(例)
保証対象	滞納家賃、原状回復費用、控訴費用	滞納家賃、原状回復費用、控訴費用、残置物撤去費用
保証期間	原則2年間(更新可)	賃貸契約終了まで
保証料	(2年契約)月額家賃の35%一括払い	初回月額家賃50%、次年度以降1万円等

■保証料



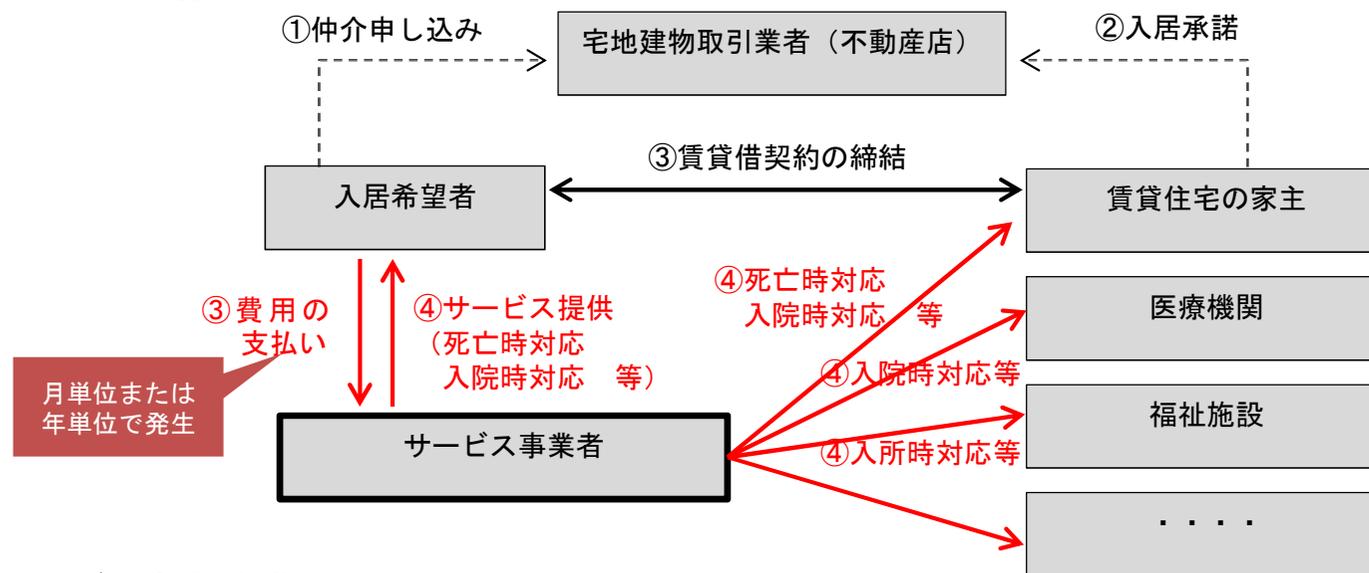
初回時(月額賃料)	以後1年毎	事業者数
30%		1
30%もしくは2万円	1万円	1
40%	8千円	1
50%	5千円	1
	1万円	10
	2万円	1
	月額賃料の10%	1
	月額賃料の15%	1
60%	1.2万円	1
100%	1万円	2
	1.5万円	1
全体		21

保証料の出所：(公財)日本賃貸住宅管理協会が家賃債務保証会社を対象に実施したアンケート調査(H27.2~3実施)

②身元保証サービス

- ・ 賃貸人の多くは契約時に連帯保証人（身元保証）を求める一方、住宅確保要配慮者は保証人を確保することが困難な場合が多い。
- ・ 入居者希望者は、身元保証サービス事業者月に月単位、年単位または終身のサービス費用を支払うことで、緊急時の駆けつけ等のサービスを受けることができる。
- ・ サービス利用料の他、会費等が必要な事業者が多い。

■サービス概要



■サービス内容（例）

事業者	サービス内容	費用
A社(公財)	終身身元保証、入院手続き、緊急時対応等	身元保証料:36万円/終身 その他:約65万円(※)/終身 ※入会金:24万円、会費(終身):36万円、その他:約5万円
B社(NPO)	入居時の身元保証、身元引受、入院時対応、死亡時対応等	身元保証サービス:3万円/年
C社(NPO)	身元保証、入院時対応、専門家との相談立ち会い等	入居保証金:3ヶ月分の家賃～ 契約料:3万円、会費:3千円/月

③生活支援サービス

- ・住宅確保要配慮者にとって、入居中の生活支援サービスは安心な居住確保の観点から重要な要素である。
- ・日常生活の生活支援サービスは、様々な事業者がサービスを行っている。
- ・大きくは総合サービス事業者と専門サービス事業者があり、前者は入居や入院時の手続き等の支援、後者は掃除や買い物支援等を担っているケースが多い。

■サービス内容（例）

事業者タイプ	法人格	事業者名	サービス内容	費用	サービス提供						
					身元保証	生活支援	財産・金銭管理	安否確認・見守り	葬儀儀・納骨等	その他	
総合サービス事業者	NPO法人	A社	・各種相談 ・各種紹介	定額（月単位）	入会金：20,000円（終身） 月会費：5,000円/月	●	●	●	●	●	
		B社	・介護保険適用外で、柔軟に対応（賃貸住宅や入院時の手続き、引っ越しサポートなど）	時間利用	入会金：100,000円 月会費：5,000円 利用料：3,500～4,500円/時間＋交通費	●	●	●		●	
		C社	・柔軟に対応	定額（年単位）	入会金：10,000円 年会費：10,000円 （身元保証、緊急連絡先の確保、資産管理委託、見守り含む）	●	●	●			
	株式会社	D社	・柔軟に対応	時間利用	入会金：180,000円 利用料：5,000円/時間＋交通費	●	●	●		●	
専門サービス事業者		E社	・家事代行等		4,700円/回（2時間） （清掃サービス）						
		F社	・家事代行等		3,888円/回（1時間）～ （洗濯、買い物、掃除等）						

※公的な生活支援サービスとしては、介護保険制度の中に要支援認定者以外の高齢者も対象とした「介護予防・日常生活支援総合事業」がある。提供するサービスは配食や見守りなど、市町村によりさまざま。

④見守り(安否確認)サービス

- ・ 高齢者等が入居を制限される要因のひとつに入居時の事故（孤独死、急病）にかかる懸念があげられるため、入居者の見守り（安否確認）や緊急時対応を図っておく必要がある。
- ・ 入居者の見守りは市町村によるサービス提供もあるが、民間事業者等による見守りサービスは、訪問タイプ、配達利用タイプ、通報装置タイプ、コールサービスタイプ、機器動作確認タイプの大きく5つのタイプがある。

■サービス内容（例）

サービスタイプ		サービス(例)	
①訪問タイプ	定期的に自宅を訪問し、安否確認	自宅に訪問し、生活の様子を確認し、結果を指定先に報告	1,980円/月1回・30分～
		対象者の近隣協力者に、事業者から見守りを依頼	10,000円/月(訪問隔週1回、電話毎週1回)
②配達利用タイプ	新聞や郵便等、定期的な配達を行う事業者が、不審な点がある際には登録先等に連絡	配達時に居住者の異常を感じた場合、登録先の家族や親族に連絡	無料 (配達利用者のみ)
③通報装置タイプ	室内に通報装置やモーションセンサー等の専用端末を設置し、居住者の異常を緊急センターに通知	緊急通報装置を室内に設置し、体調が悪いときには緊急に駆けつけ	2,400円/月～
④コールサービスタイプ	毎日、指定した時間にオペレーターからの電話または音声メッセージ等で安否を確認。	毎日同じ時間帯に電話で音声メッセージを連絡し、状況に応じて返信	980円/月
		オペレーターが定期的に電話し、体調や食事状況などの健康状態を確認し、結果は緊急連絡先に配信	4,320円/月
⑤機器動作確認タイプ	ガスや魔法瓶等の使用状況から、居住者の安否を確認	電気ポットの使用状況(電源のオン、給湯、保温中)を指定先にメールで送信	3,000円/月 (ポット1台)

⑤ 金銭・財産管理サービス

- ・ 高齢者や障害者の円滑な入居の課題に判断能力低下（認知症等）への懸念がある。
- ・ これに対応するため財産管理や身上監護を行う成年後見制度を活用することが考えられる。
- ・ 成年後見制度は、今は元気だが将来のための備えとしての「任意後見制度」と、既に判断能力が低下している者のための「法定後見制度」があり、後見人は本人の子が選任されるケースが多いが、親族以外では司法書士、弁護士、社会福祉士が増加傾向がある。

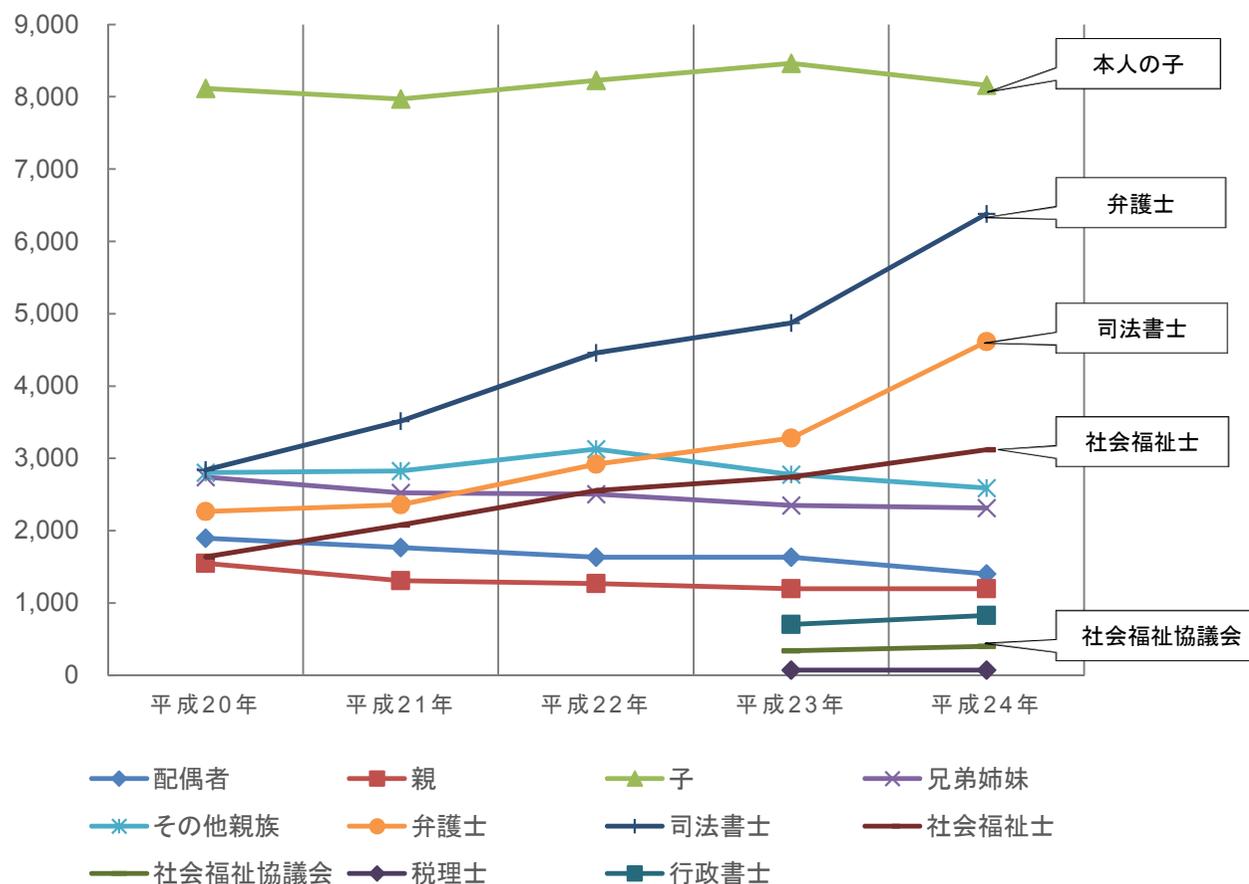
■ 成年後見人の種類

任意後見制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今は元気だが、将来、判断能力が不十分になった時に備えておくための制度 ・ 任意後見人の報酬は、契約で決めた金額 ・ 任意後見監督人の報酬は、裁判所で決めた額
法定後見制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ すでに判断能力が不十分な人に代わって法律行為をしたり、被害にあった契約を取り消したりする制度 ・ 後見人等の報酬は、裁判所が決めた額

■ 後見人の主な役割

財産管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 権利書や通帳などの補完 ・ 遺産相続などの各種行政上の手続き、収入、支出の管理 ・ 銀行や郵便局など金融機関との取引 ・ 不動産など重要な財産の管理、保存、処分 など
身上監護	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住居確定や契約、費用の支払い ・ 介護保険の利用や介護サービスの依頼、費用の支払い ・ 健康診断等の受診、入院などの契約、費用の支払い ・ 老人ホームなどの施設の入退所 など

■ 後見人と本人の関係



出所：『成年後見制度の実態と行政書士』（一般財団法人 行政書士試験研究センター、平成26年3月）

⑥ 葬儀・家財整理等サービス

- ・ 高齢者等の円滑な入居においては、入居者が死亡した際に残された家財の整理や原状回復、死後事務等について予め取り決めをしておくことが求められている。
- ・ 民間サービスとしては、死後事務委任や代行サービス、葬儀等があるが、これらの費用を保険でカバーする少額短期保険もある。
- ・ 少額短期保険サービスは、家主や管理者が加入するものと、入居者が加入するものがある。
- ・ 最近では、見守りサービスが付いた少額短期保険商品も提供されている。

■ 死亡時の必要な手続きとサービス内容（例）

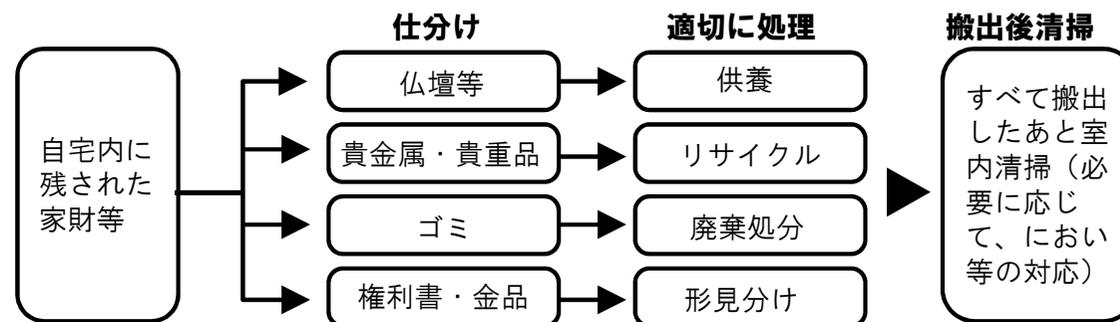
死亡時に必要なサービス（例）	
役所等の手続き	死後事務委任 （司法書士、行政書士等）
遺品整理	代行サービス
原状回復	清掃サービス、リフォーム
葬儀等	葬儀社、寺・教会等



 これらの費用を
 保険でカバー
 少額短期保険

■ 家財・遺品整理とは（例）

・ 遺品整理は、故人の自宅に残された家財について、供養、リサイクル、形見分け、廃棄処分等の処分別に分け、搬出後に居室を清掃するサービス



■ 少額短期保険サービス（例）

契約者	サービス(例)		
家主 または 管理者	A社	・ 賃貸住宅内で入居者の自殺や孤独死が発生したことによってオーナーや管理会社が被る、家賃の損失(最大200万円、最長12か月間)と事故箇所の原状回復費用(最大100万円)を補償	月額300円/居室
	B社	・ 賃貸住宅のオーナー・管理会社向けに開発した商品で、万が一、入居者が死亡した際、残された家財物の片づけ費用、居室内の修繕費用を保障します。また、その入居者の葬儀を実施した場合の費用も保障	月額780円/居室 (保険金額 30 万円の場合)
入居者	C社	・ 死亡に伴う、事務手続き(死亡の連絡や葬儀の依頼・執行、役所の手続き、保険の請求、各種契約の解約など)をセットで保証	20,100円~/1年
	D社	・ 賃貸住宅の入居者専用開発された商品で、家財保障、修理費用保障、ドアロック交換費用保障、凍結再発防止費用保障、遺品整理費用保障、入居者賠償責任保障、個人賠償責任保障がセットされた商品 ・ 孤独死と関連する保障として、入居者の死亡による借戸室の修理費用および明け渡しのための遺品整理費用がある	9,500円～17,000円/1年 17,000～32,000円/2年

居住支援協議会が連携している居住支援サービス事業者の状況

- 居住支援協議会が連携して居住支援サービスを提供する団体（居住支援団体）の主体となる組織は、NPO法人や社会福祉法人が多く、株式会社との連携は進んでいない状況
- サービスの種類別にみると、家賃債務保証はNPO法人や公財、一社、一財が担っており、見守りサービスは様々な団体が担っている。

■主体となる組織別の居住支援団体数

主体となる組織	居住支援団体数
株式会社	4
NPO	8
公益社団法人	1
公益財団法人	3
一般社団法人	4
一般財団法人	1
社会福祉協議会	6
社会福祉法人	8
その他	7
合計	42

■主体となる組織別・提供する居住支援サービスの種類別の居住支援団体数

出所：居住支援協議会の活動状況に関するアンケート（平成27年）

主体となる組織	保証人代行サービス	家賃債務保証	緊急連絡先対応	引っ越し支援	見守り	生活支援（家事・買い物・配食等）	緊急対応	金銭、財産管理	死後事務	家財整理・遺品整理	葬儀	その他
株式会社	0	0	0	1	2	0	0	0	0	3	1	0
NPO	2	3	2	2	4	4	2	1	2	2	1	2
公益社団法人	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
公益財団法人	1	1	0	0	1	0	0	0	1	2	2	0
一般社団法人	1	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1
一般財団法人	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
社会福祉協議会	0	0	0	0	2	3	0	2	0	0	0	1
社会福祉法人	0	0	8	0	8	0	8	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	5	1	0	1	0	0	0	0
合計	4	7	10	3	23	8	10	4	3	9	6	4

目的

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化を図る目的から、国における居住及び福祉に関する施策並びに各地の居住支援協議会等で行っている先進的な取組みに関する情報提供の場として居住支援全国サミットを開催する。

概要

1. 日時・場所 平成28年1月25日(月) 13:00～17:30 J Aカンファレンスホール(東京都千代田区)
2. 参加対象 地方公共団体の住宅部局、福祉部局の担当者、不動産関係団体、福祉関係団体 等
3. 主催 厚生労働省、国土交通省
4. 構成(案)
 - 関係施策の紹介
国土交通省(住宅局安心居住推進課)
厚生労働省(老健局高齢者支援課、社会・援護局保護課、
障害保健福祉部障害福祉課、精神・障害保健課、
社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室)
 - 講演
阪井土地開発株式会社 阪井ひとみ氏
 - 居住支援協議会等の取組
福岡市(住宅都市局住宅部住宅計画課)、熊本市(都市建設局建築計画課)、島根県(県社会福祉協議会)
 - パネルディスカッション
学識者、自治体、厚生労働省、国土交通省