

- 1 (公社)かながわ住まいまちづくり協会とは
- 2 実施事業の概要
- 3 成果と課題
- 4 まとめ



1 (公社)かながわ住まいまちづくり協会とは



1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会(通称:まち協)とは



- 平成7年設立の公益法人。「福祉」「環境」「防災」をキーワードに事業展開
- 正会員に不動産関係団体(神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部、日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部)が所属
- 平成13年度
「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく、神奈川県の指定登録機関となる。

これを契機に居住支援業務に目覚める！

- 平成23年度
「神奈川県あんしん賃貸支援事業」における代行事務の代行機関として指定を受ける。
- 平成25年5月1日
「公益社団法人」へ移行。
- 平成30年度
神奈川県から居住支援法人の指定を受ける(神・法人18-0005)

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会(通称:まち協)とは



◎まち協の居住支援に係る活動

- 平成15年度
 - ・大和市においてモデル事業として
「高齢者円滑入居支援モデル事業」実施
- 平成16年度～
 - ・上記モデル事業の成果を踏まえ、最大県内8市から
 - ①高齢者等の住まい探し相談会
 - ②住まい探しサポーターの不動産店への付き添い
 - ③貸主向け研修会
 - ④関係者の連絡会
 - をパッケージにした事業を受託(委託市によって事業を選択)。
- 平成20年度～
 - ・神奈川新聞の配達による高齢入居者の見守りサービス開始
- 平成22年度～
 - ・神奈川県居住支援協議会設立(事務局を担う)
- 平成24年度～
 - ・「神奈川あんしんすまい保証制度(見守り+葬儀+家財整理)」スタート
- 平成28年度～
 - ・上記制度をカスタムした「あんすまコンパクト」スタート
- 平成30年度
 - ・神奈川県から居住支援法人の指定を受ける(神・法人18-0005)
 - ・鎌倉市居住支援協議会設立(事務局を担う)
- 令和 2年度～
 - ・相模原市居住支援協議会設立(経理事務のみ)
- 令和 3年度～
 - ・「家財整理サービス」スタート
- 令和 4年度
 - ・国庫補助事業を活用し、
「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」実施



2 実施事業の概要



課題① 居住支援法人として

入居前
相談



入居中
見守り



退去時
片づけ



入居「前」・入居「中」・「退去時」それぞれの支援をしていたが、つなぎはできていたか？

「居住支援」を一連の流れで表現できないか？

課題② 貸主・不動産店に対して

入居後の不安
貸主・不動産店

室内死
親族が高齢化
残った家財は？
...



入居後・退去時の
イメージを見える化

見守り

家財
整理



賃貸借契約



2 実施事業の概要



検討会の開催

○メンバー



専門・連携内容	所属
家賃債務保証	一般財団法人高齢者住宅財団
	株式会社Casa（居住支援法人）
見守り事業	ホームネット株式会社（居住支援法人）
家財整理	一般社団法人家財整理相談窓口（居住支援法人）
死後事務委任等	神奈川県司法書士会
	神奈川県行政書士会
取引実務	株式会社トータルホーム（居住支援法人）
	株式会社プライム（居住支援法人）
行政	神奈川県 住宅計画課

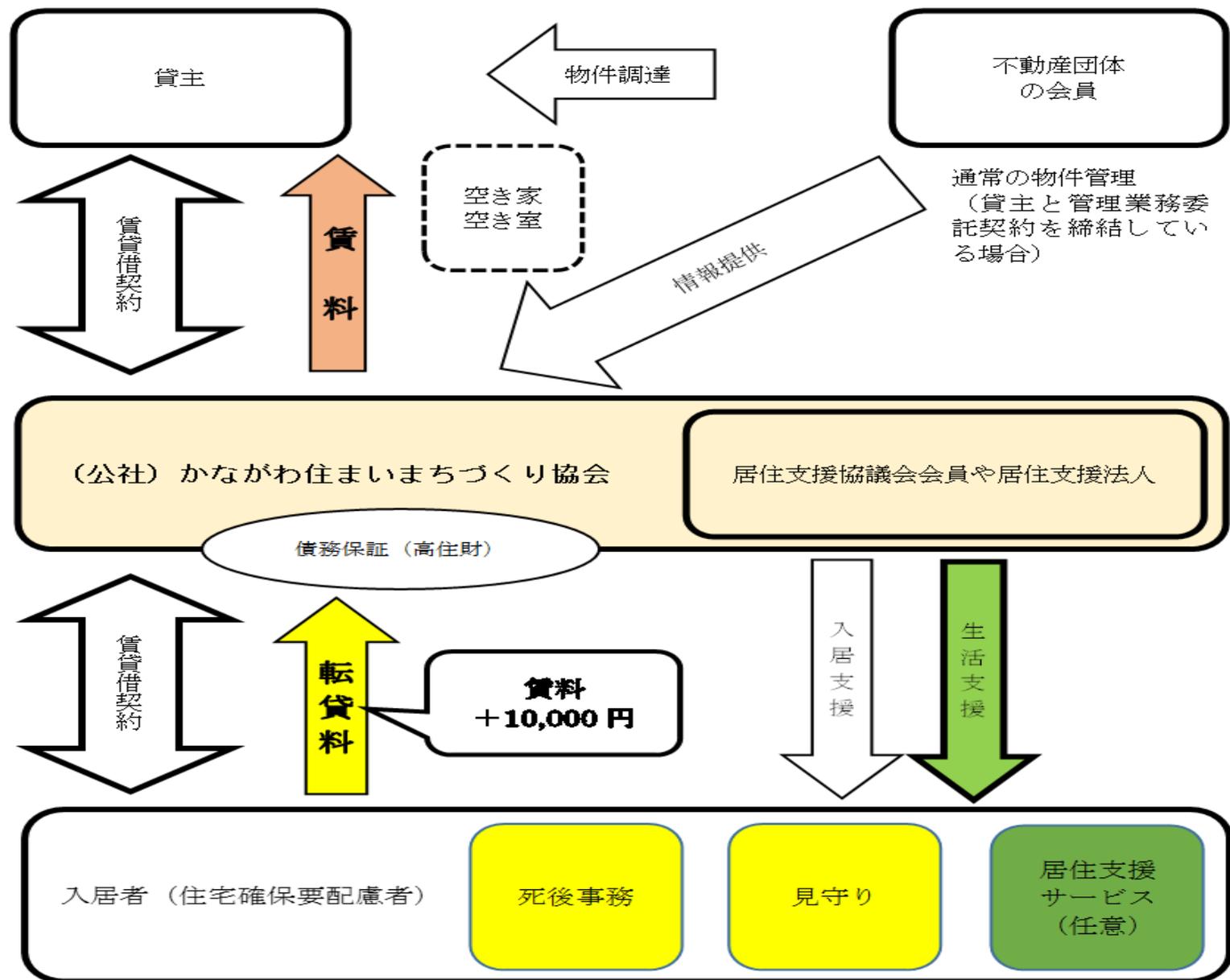
検討会の開催

○検討内容

回数	開催日時	テーマ
第1回	令和4年8月	<ul style="list-style-type: none">・イメージの共有・現状の提供サービスの共有・整理と目指す事業展開
第2回	令和4年9月	<ul style="list-style-type: none">・契約書(当協会＝入居者)の内容
第3回	令和4年11月	<ul style="list-style-type: none">・契約書(当協会＝入居者)の内容・死後事務の協定の内容・費用について

2 実施事業の概要

事業の スキーム



2 実施事業の概要



借上げ費用(初期費用)

○…支払い ●…受領 △…預かり	入居者		まち協		仲介業者		貸主
敷金			○ ↑	⇒	⇒	⇒	△
転貸の礼金 (転貸料の1か月分)	○	⇒	●				
礼金 (なるべく0物件を選択)	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●
仲介手数料	○	⇒	⇒	⇒	●	⇒ 保険会社へ	
家財保険 (借家人賠償保険) 料	○	⇒	⇒	⇒	△		
保証料 (家賃債務)	○	⇒	△	⇒ 保証会社へ			
鍵交換費用	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●

2 実施事業の概要



借上げ費用(毎月の転貸料10,000円の内訳)

科目	月額料金 (円)	備考
貸主向け保険	0	
あんすまコンパクト	1,650	
死後事務委任費用	2,000	平均4年居住を想定。
リスク管理費	6,350	通常管理の人件費、万が一の費用に充てる
合計	10,000	

周知のチラシ 実際は、日ごろ協力いただいている不動産店に絞って依頼（顔の見える関係を構築している不動産店）

お部屋探しでお困りの方へ まち協

かながわ住まいまちづくり協会が お部屋探しをお手伝いします!

「保証人がいない」、「親族と連絡が取れない」…という方に、かながわ住まいまちづくり協会（まち協）が専門家とチームを組んで、入居後の対応を含めて支援します。

- ☑ 60歳以上の単身の方が対象です。
- ☑ 入居に際して、まち協が実施する見守りサービスを受けていただけます。
- ☑ 万が一の対策として、家財整理等に関する取り決めを予め締結いたします。
- ☑ 上記費用を賃料に加算します（長期入居の方には減免措置あり）。

貸主 ↔ まち協 ↔ 入居者

サービス提供 / 安心の居住

- 司法書士
- 行政書士
- 見守りサービス事業者
- 家財整理事業者

まずは、ご相談ください ↓

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会
(神奈川県指定住宅確保要配慮者居住支援法人)

☎ 045-664-6896
(9:00～17:00 土・日・祝日は休み)

〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階

賃貸住宅オーナー・不動産店の方へ まち協

かながわ住まいまちづくり協会が お部屋をお借りします

「保証人がいない」、「親族と連絡が取れない」…という方に、かながわ住まいまちづくり協会（まち協）が専門家とチームを組んで、入居後の対応を含めて支援することを付加して、オーナー様からお部屋を借りて、転貸いたします。以下の条件に見合う物件を探しています。ご協力ください。

貸主 ↔ まち協 ↔ 入居者

サービス提供 / 安心の居住

- 司法書士
- 行政書士
- 見守りサービス事業者
- 家財整理事業者

探しているお部屋の条件	
地域	
家賃	
間取り	
その他の条件	

契約条件について	
借主	(公社) かながわ住まいまちづくり協会 (045-664-6896)
入居者	
連絡事項	
面談日	年 月 日 (担当)

3 成果と課題



成果

i) 入居者の概要

- ・61歳 単身男性
- ・都内在住。母親と同居していたが、母親が施設に入所。
施設費用がかかることから自宅を売却して賃貸住宅へ転居を検討。
親族(姉)が高齢であることと、ご自身が無収入(年金なし、身体状況の事情から就労困難)であることから保証会社の審査に通らず困っていた。

ii) 物件の概要

- ・神奈川県西部エリア
- ・木造2階建 2K
- ・賃料40,000円 ➤ 50,000円で転貸

iii) 契約について

- ・貸主、管理会社から借上げの要望があり、見守りサービスを付加した形で当協会が借り上げることとなった。家財整理に関する委任契約は、弁護士からのリーガルチェックによる課題について神奈川県司法書士会、神奈川県行政書士会共に協議中であることから、確定次第締結する。

iv) 契約日 : 令和5年2月24日(金)

v) 入居日 : 令和5年3月8日(水)

3 成果と課題

課題

弁護士によるリーガルチェックの指摘

- ・利益相反の考え方
- ・非弁行為の整理

弁護士コメント	検討課題	対応
賃貸借契約と各モデル条項は分離した方が良い (契約内容が異なることと当事者が増えることは好ましくない)		分離することとする。
各書士会と協定を結ぶことは非弁連携の可能性はある	各団体の役割分担を整理する必要あり。	「協定」という形式で結ばず、他の方法を検討。
貸主となる当協会が受任者になることは利益相反になるのでは。	当初から問題意識あり。汎用性を持たせるためにどうするか。	汎用性を保つために、引き続き、検討が必要。

今後の方針

- 利益相反の考え方
 - … ダメじゃないけど良くもない
 - 「ダメじゃない」を根拠に進める。 まだモヤモヤ…。

- 非弁行為の整理
 - 弁護士 … 訴訟
司法書士、行政書士 … (訴訟にならないよう) 予防と役割分担を整理
 - 当協会事業の一義的な窓口は、
司法書士(会)、行政書士(会)とする。

- 貸主・不動産店へ本事業の周知
 - 新規入居者はリスクあり？
既存入居者の更新時に活用してもらおうようPR。
…ここで実績をつくる。

4 まとめ



4 まとめ 《本モデル事業を通じて》

- 不動産事業者、書士会、自治体など、「家財整理」や「特殊清掃」の実態について**情報が少ない**。
今回の検討会メンバーに(一社)家財整理相談窓口が加わっていたことで、実態のイメージが共有できた。
- 「家財整理」「特殊清掃」
＝ “なんとなく”ネガティブなイメージ、貸主としては避けたい作業。
だからこそ、存在を見せることで安心感を与える。
 - ・ **入居時・退去時の見える化**で居住支援の安心感を与える。
 - ・ 優良な事業者の情報(存在)を伝えることは、入居時において有益な情報。
- 出会いの機会が限られた業界だからこそ、**存在感**と「**口コミ**」が大事。

4 まとめ 《日ごろの業務を通じて》

◇本人よりも、地域包括支援センター、福祉関係窓口のニーズが高い

介護施設への転居、介護サービスの利用、ゴミ屋敷の対応、相続に悩む親族への情報提供……

⇒ **家財整理は居住支援(再認識)**

◇貸主側にとって、家財整理・特殊清掃の情報が未整備

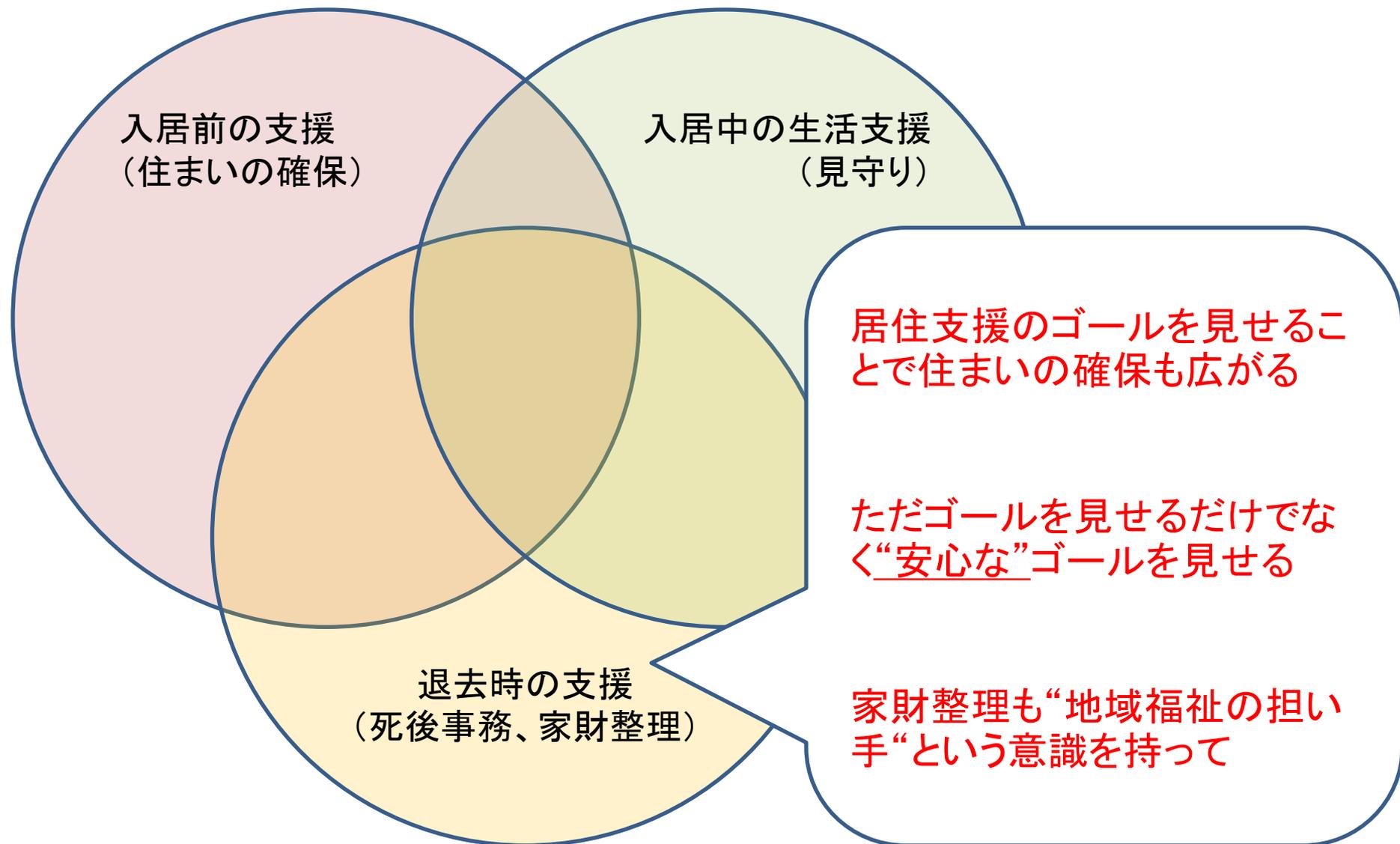
⇒ **ゴールを示して、居住支援を促進！**

◇利用者にとっては、まだまだ不安な業界

作業する姿を目の当たりにして、初めて信頼感・安心される
「背中で見せる信頼」

⇒ **居住支援をキーワードに行政、居住支援関係者にPR！**

居住支援は生活支援の一部



役所

学校

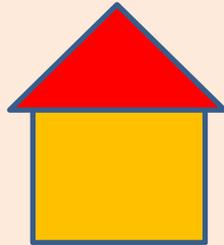
地域包括
センター

家財整理
事業者

商店

近所の
おばちゃん

民生児童
委員



貸主
不動産店

近所の
おじちゃん

自治会
町内会

交番

就労支援
事業所

地域全体でさりげなく生活をささえる仕組み
「居住支援」が当たり前を実現する社会へ更なる連携を！

