

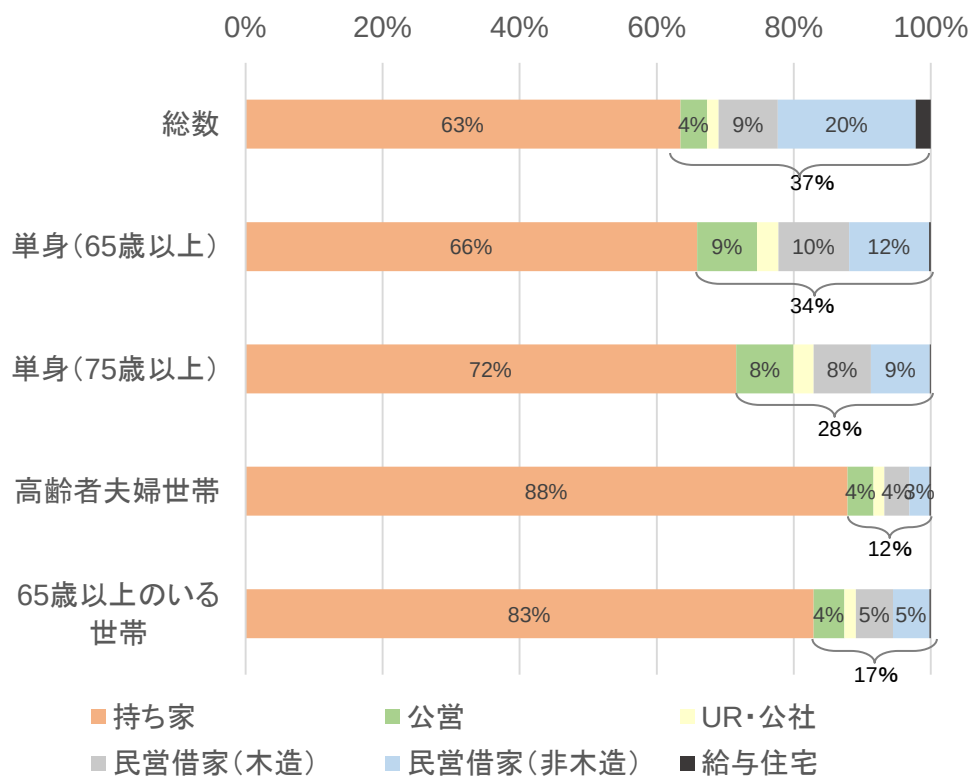
国の居住支援施策について

国土交通省 住宅局
安心居住推進課
横手 昌幸

1. 高齢者の住まいと居住支援の現状

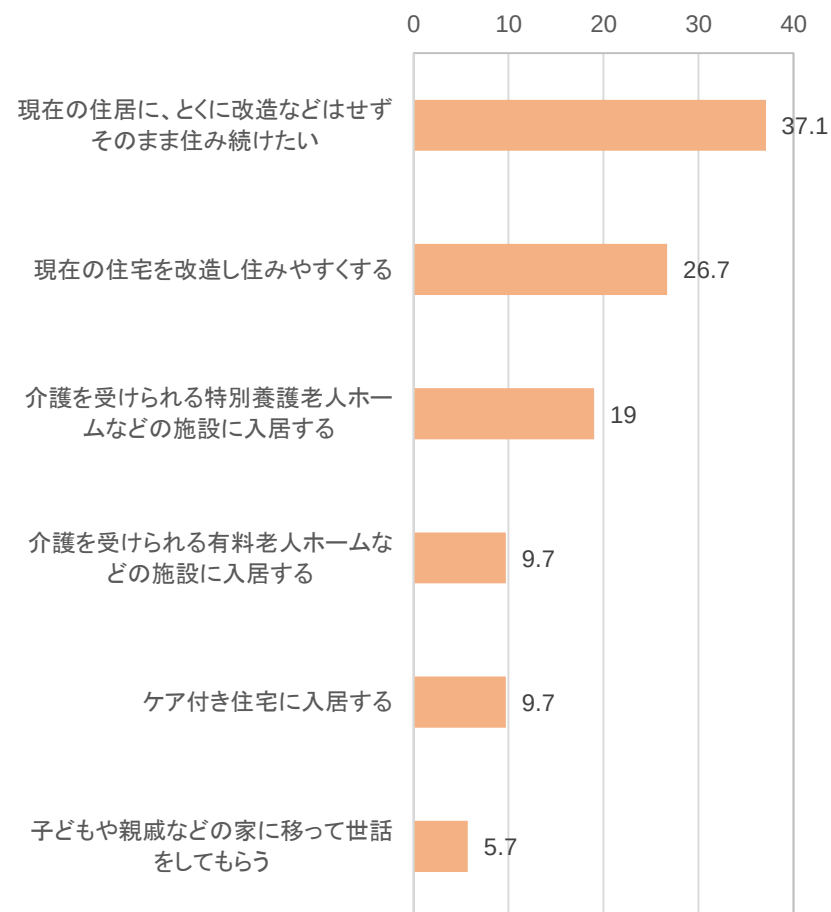
- ・高齢者がいる世帯の8割以上、単身高齢者に限っても7割近くが持ち家に居住。
- ・現在の住宅にそのまま、または改造等によって、住み続けたい意向が高い。

高齢者の住宅の所有状況(持家・借家)



出典: 総務省「平成25年住宅土地統計調査」

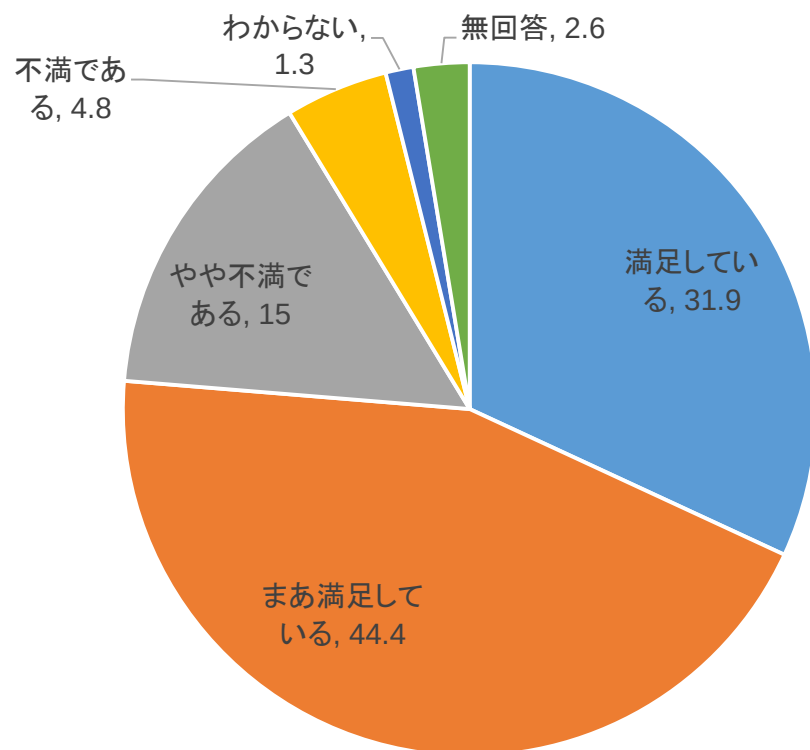
体が弱った時、住まいをどうしたいか



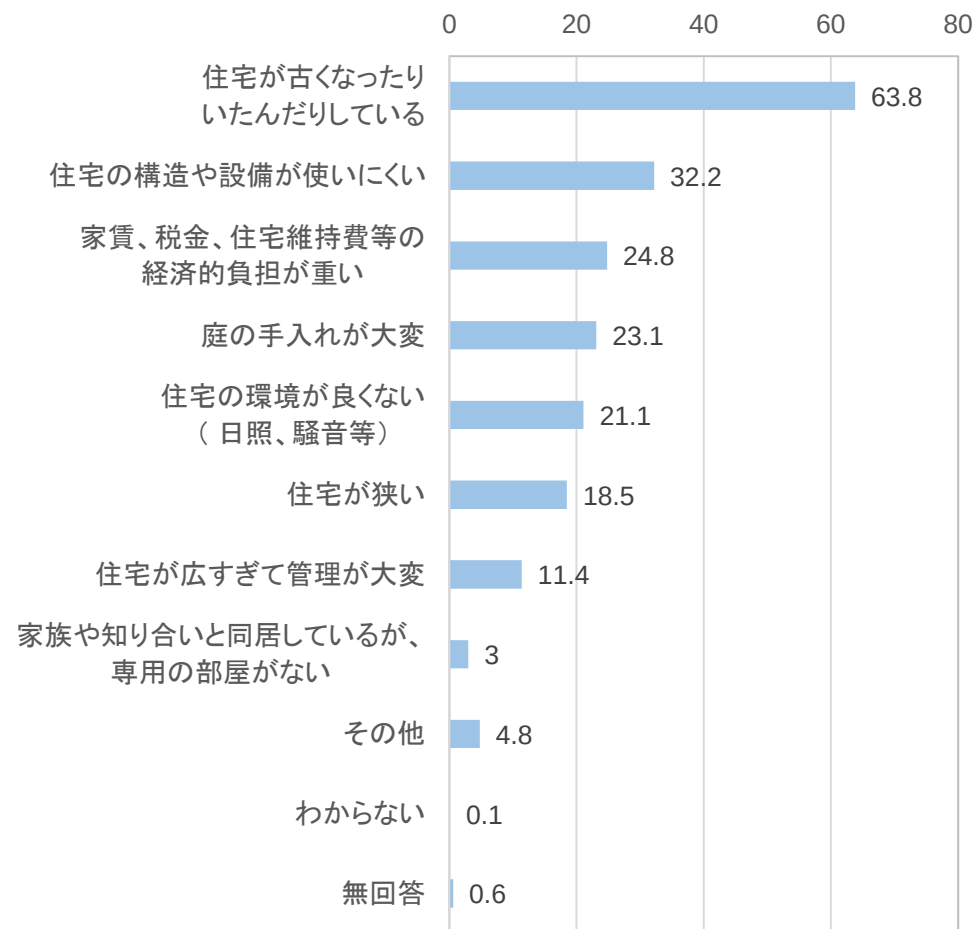
出典: 内閣府(2010)「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」

・高齢者の住宅に対する満足度は高い。不満な点としては、住宅が古くなったこと等が中心。

住まいに対する満足度



住宅について不満な点



- 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入居選別は、平成22年11月調査と比較しても、改善が見られない。
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅へ円滑に入居するためには、家主の家賃の支払い等に関する不安を軽減し、入居選別が行われない環境を整備する必要がある。

【(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査】

平成22年11月調査

＜入居者を拒否している賃貸人の割合＞

	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.0%
高齢者のみの世帯	6.8%
障害者のいる世帯	4.0%
小さい子供のいる世帯	1.3%
母子（父子）世帯	1.3%

＜入居に拒否感がある賃貸人の割合＞

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	59.2%
障害者のいる世帯	52.9%
小さい子供のいる世帯	19.8%

※管理会社158社から回答
(賃貸人:11万人・総管理戸数:約96万戸)

平成27年12月調査

＜入居者を拒否している賃貸人の割合＞

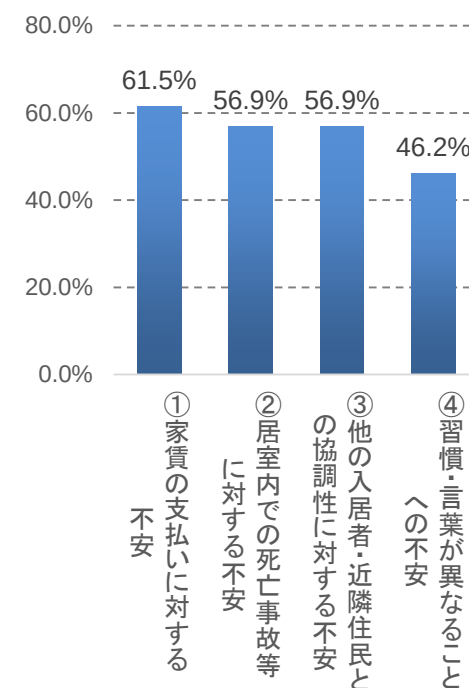
	オーナーに占める割合
単身の高齢者	8.7%
高齢者のみの世帯	4.7%
障害者のいる世帯	2.8%
小さい子供のいる世帯	5.2%
母子（父子）世帯	4.1%

＜入居に拒否感がある賃貸人の割合＞

	オーナーに占める割合
高齢者世帯	70.2%
障害者のいる世帯	74.2%
小さい子供のいる世帯	16.1%

※管理会社308社から回答
(賃貸人:27万人・総管理戸数:約147万戸)

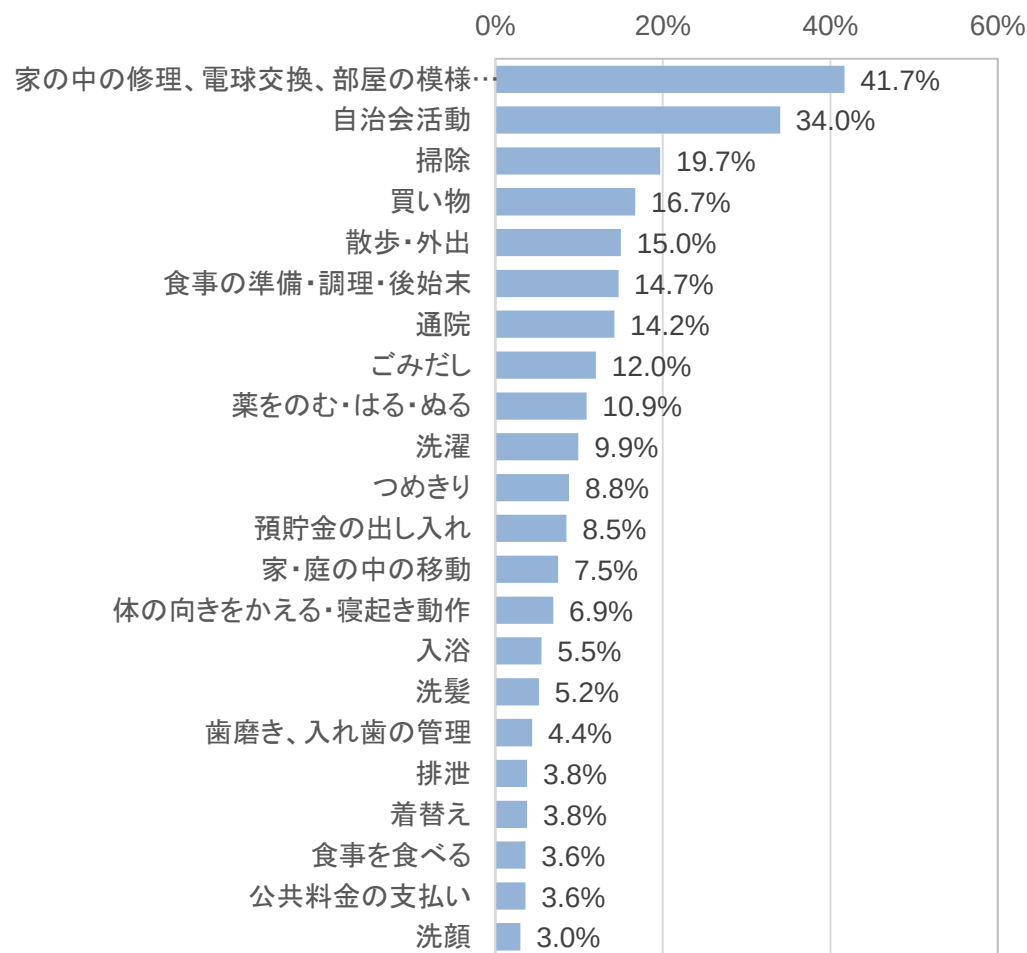
＜入居者を拒否している理由＞



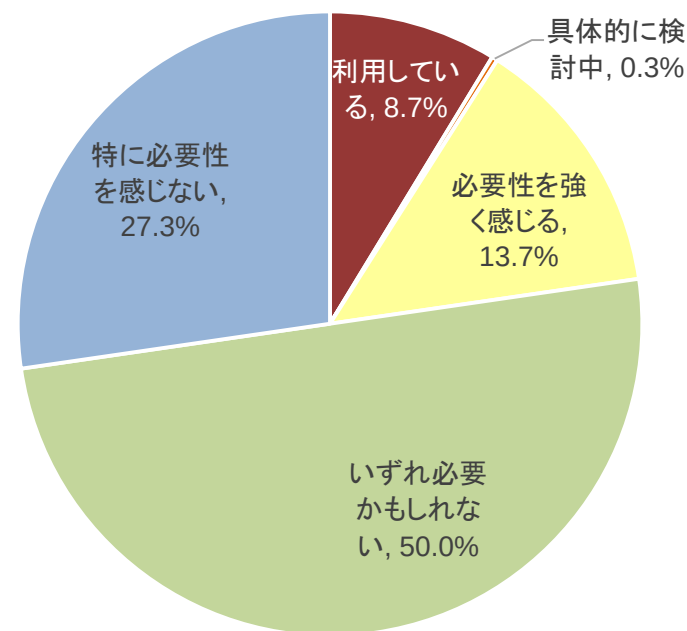
※上位4つの回答

- ・単身高齢者は、家事等の支援など、生活支援に対する必要性を感じている。
- ・また、単身の高齢者の子供世代の多くが、安否確認サービスを必要と感じている。

1人暮らし高齢者世帯が生活行動の中で困っていること
(愛知県居住で75歳以上の1人暮らし高齢者n=379)



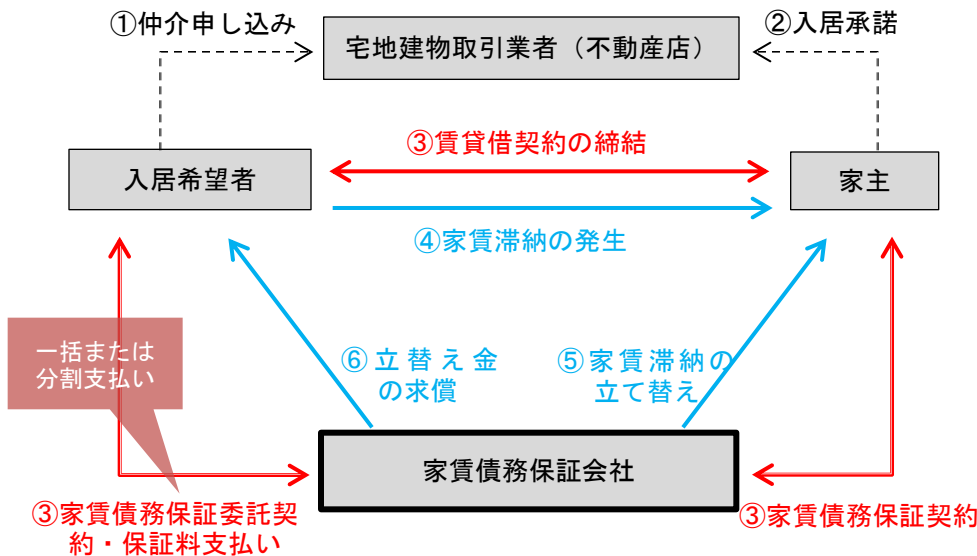
ひとり暮らしの親を持つ子供世代の
緊急通報・安否確認サービスの利用意向



出典：(株)シード・プランニング(2015)「高齢者見守り・緊急通報サービスの市場動向とニーズ調査」

- 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。

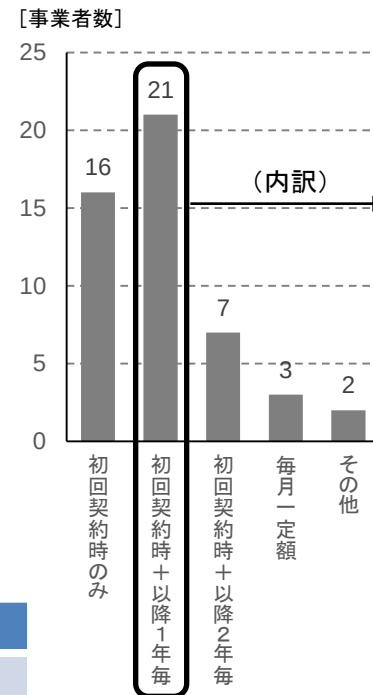
■サービス概要



■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

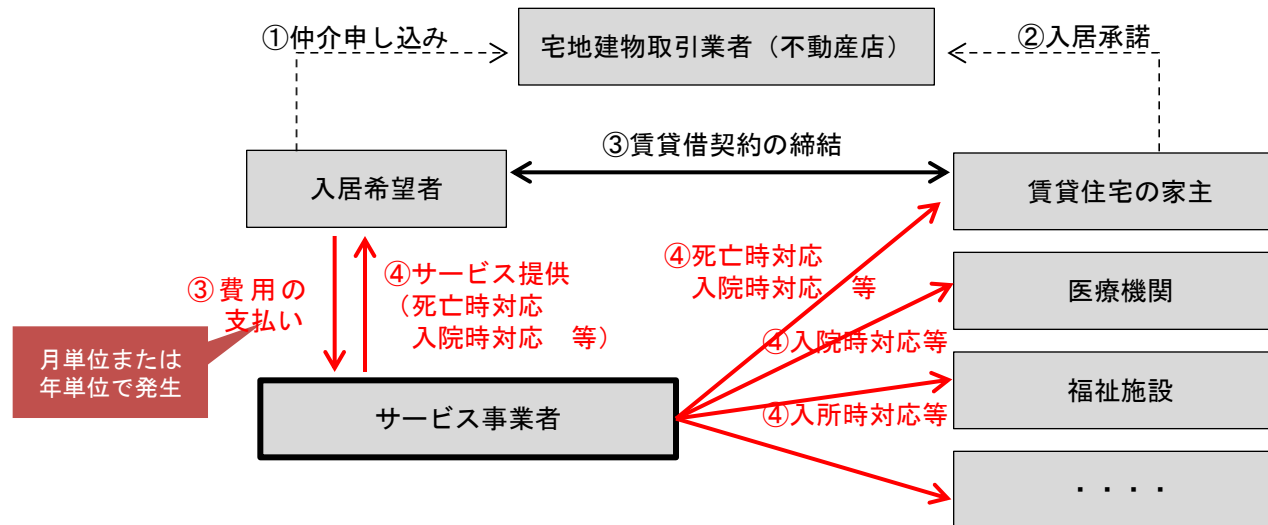


初回時 (月額賃料)	以後1年毎	事業者数
30%		1
30% もしくは2万円	1万円	1
40%	8千円	1
50%	5千円	1
	1万円	10
	2万円	1
	月額賃料の10%	1
	月額賃料の15%	1
60%	1.2万円	1
100%	1万円	2
	1.5万円	1
全体		21

保証料の出处：(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)

- 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。
- 入居希望者は、身元保証サービス事業者月に単位、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（一社）	入居時の身元保証・身元引受、入院時の対応、退去（死亡）時の対応をサポート	登録料:6万円、利用料:3万円/年、更新費用:3万円/年
B社（NPO）	賃貸住宅への入居等に対して、終身で何度でも身元保証	入会金:10万円、月会費:5千円/月、身元保証費用:5千円/月
C社（NPO）	賃貸住宅への入居等に対して身元保証人や身元引受人としての調印行為等をサポート	契約金:3万円（終身）、保証金:3ヶ月分の家賃・利用料 利用料金:3千円/月

- 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。

- 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）

- 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。

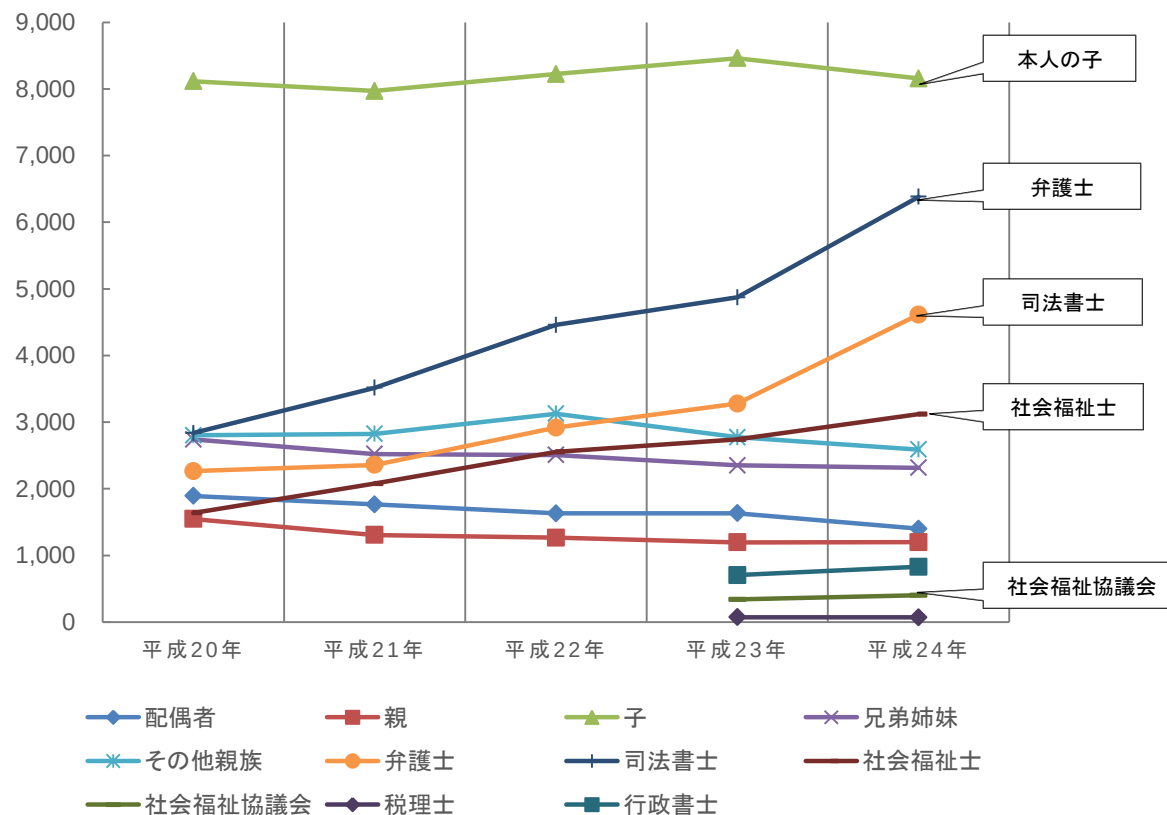
■成年後見人の種類

任意後見制度	・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	・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	・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 ・不動産等重要な財産の管理、保存、処分 など
身上監護	・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

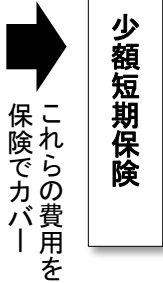
■後見人と本人の関係



- 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。

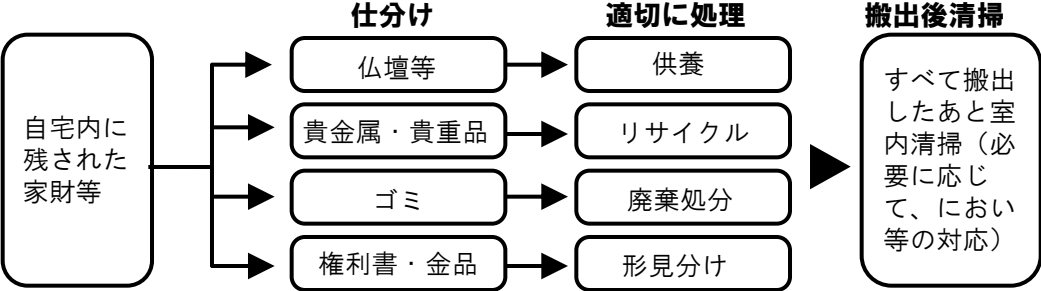
■死亡時の必要な手続きとサービス内容（例）

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



■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	

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。
- （※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（１）設立状況

62協議会が設立（H28.6末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（15区市町）

- ・北海道本別町、山形県鶴岡市、江東区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

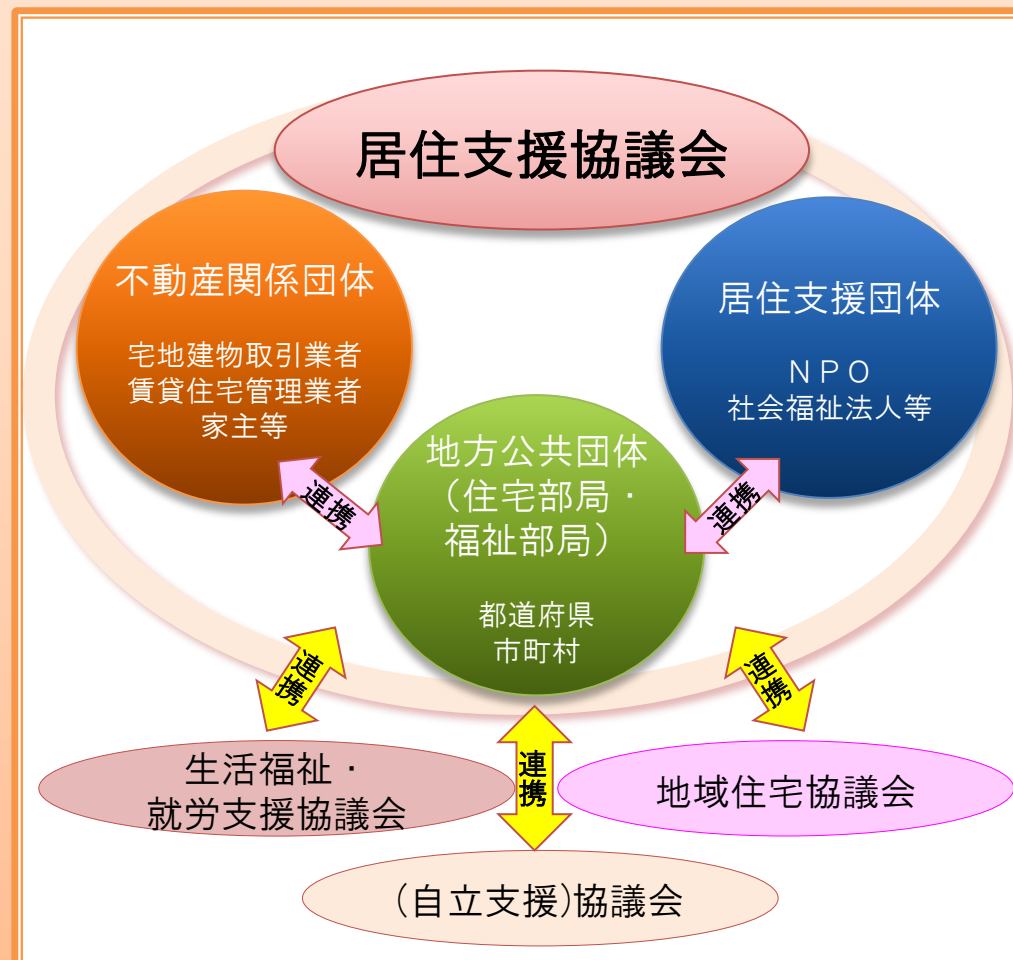
（２）居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

（３）支援

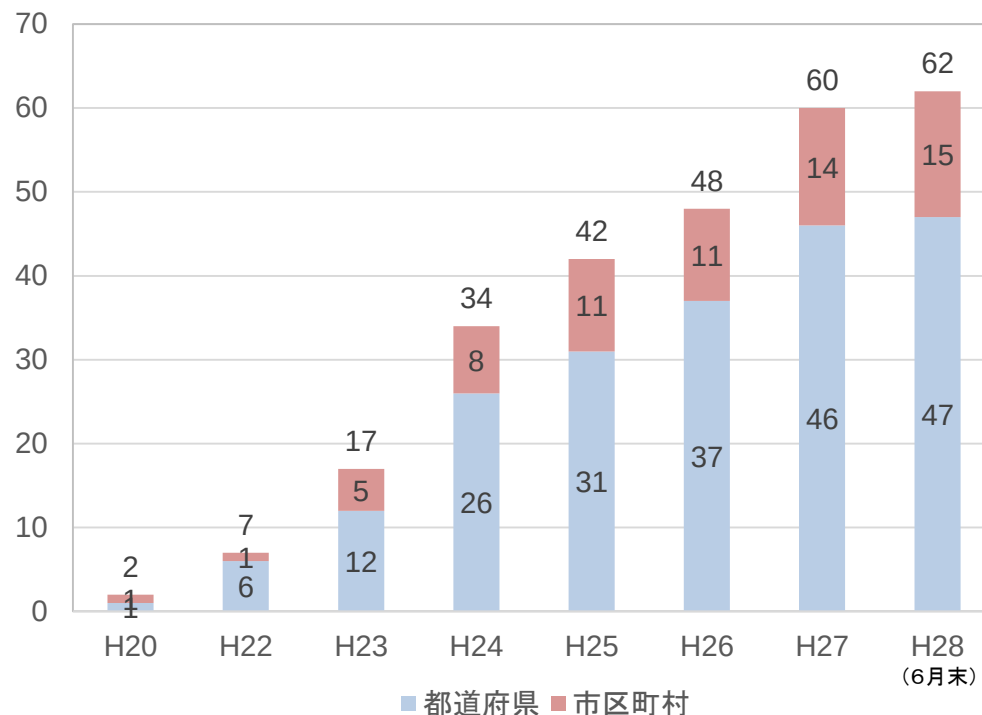
居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・予算：H28年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.1億円）の内数

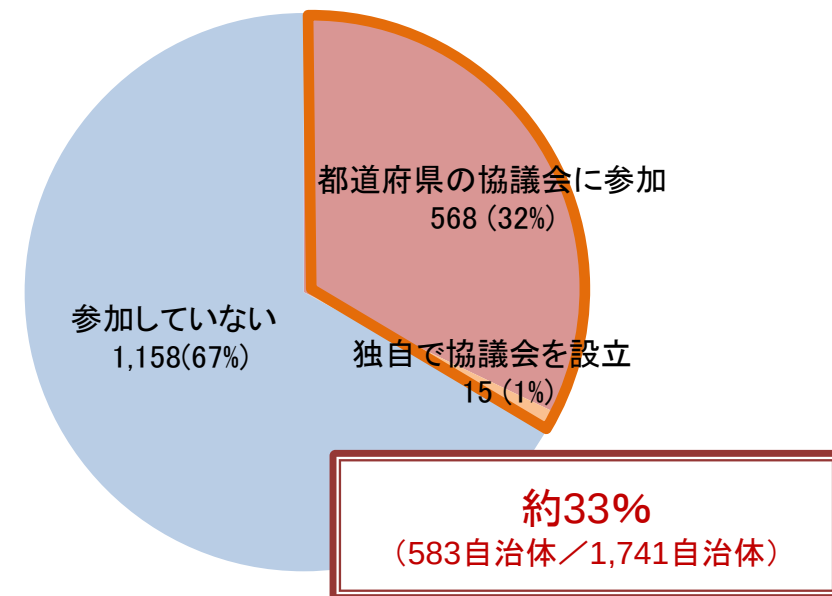


- 居住支援協議会の設立数は着実に増加。全ての都道府県を含む62協議会が設立済み。
- 独自の協議会を設立するか、都道府県の協議会の構成員となっている市区町村の割合は約33%。

【居住支援協議会の設立数の推移】



【居住支援協議会の市区町村カバー率※】

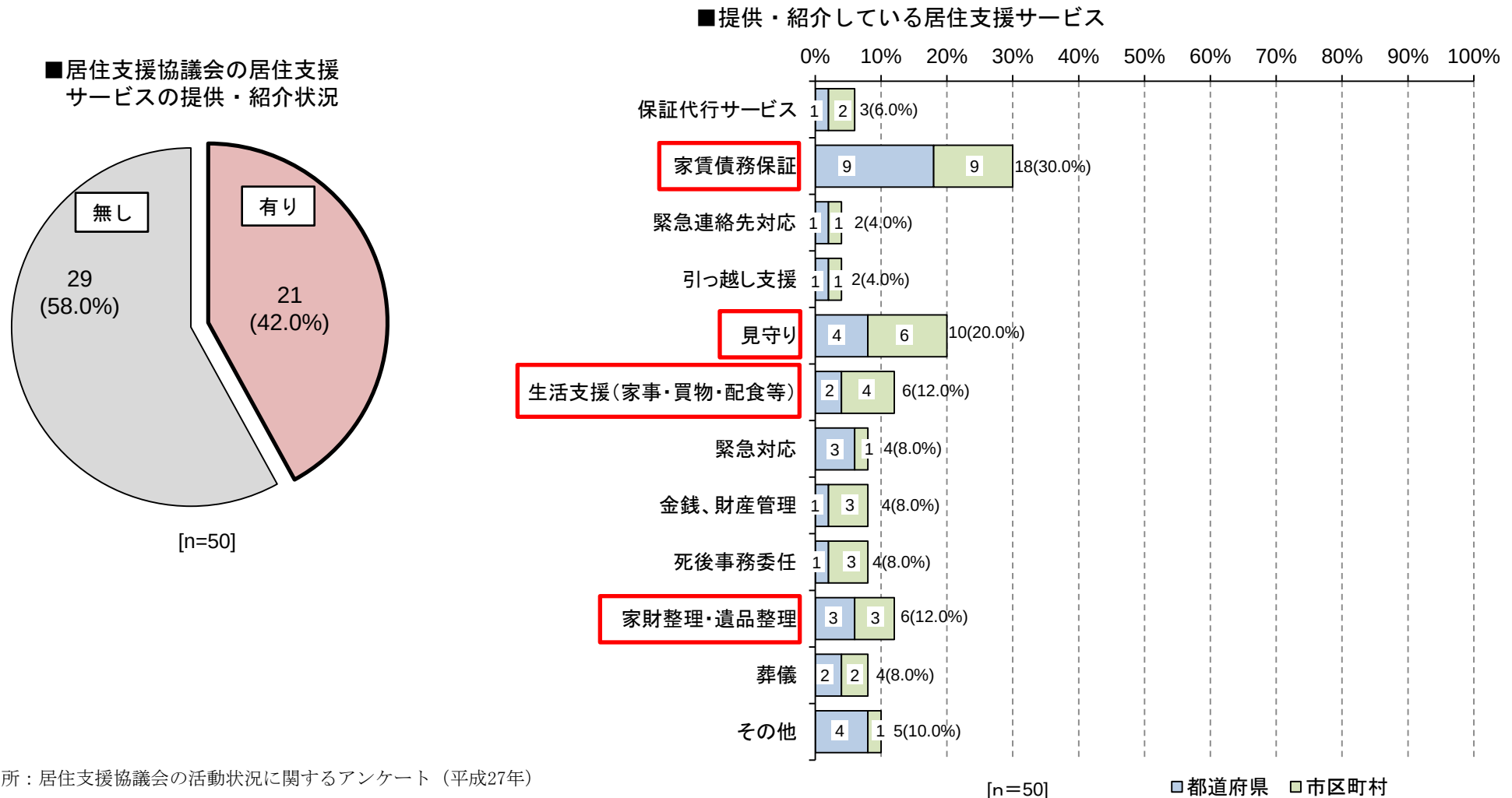


※ 市区町村が居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合

【居住支援協議会を設立済みの区市町】

本別町(北海道)、鶴岡市(山形県)、江東区、豊島区、板橋区、八王子市、調布市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

○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。※アンケート実施時点
 ○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。



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

○住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

補助の要件

＜入居対象者＞

- ・収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯

*居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

＜住宅要件＞

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化がなされていること

＜家賃＞

- ・公営住宅の家賃に準じたもの

対象工事

- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事
- ・共同居住のための改修工事
- ・入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事
（例：設備の改善・更新、断熱改修、防音性・遮音性の強化 等）
- ・キッズルーム整備のための改修工事

補助率・補助限度額

- 補助率：1/3
- 事業主体：民間事業者等
- 補助限度額：
〈住戸〉50万円/戸（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）
〈キッズルーム〉100万円/施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額

居住支援協議会等との連携

＜各地域における整備量の設定＞

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、必要な住宅供給量を設定。

＜住宅情報の登録＞

- ・事業の実施意向のある住宅オーナー等の募集を行い、住宅情報の登録を実施。

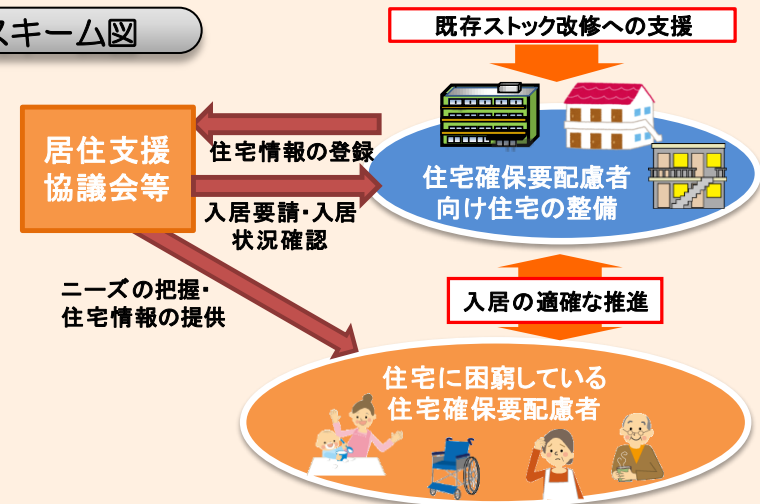
＜住宅情報の提供＞

- ・入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施。

＜入居状況の確認＞

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

スキーム図



※ 下線部分は平成28年度予算の拡充内容

2. 居住支援協議会の取組強化の方向性

高齢者、子育て世帯、障害者等の多様な世帯の安心な住まいの確保に向けた目指すべき方向性、今後取り組むべき対策等を検討するため、「安心居住政策研究会」を設置する。

メンバー

委員

(順不同・敬称略／◎：座長)

(学識経験者)

- 赤井厚雄 早稲田大学国際不動産研究所客員教授
- 伊香賀俊治 慶応義塾大学理工学部教授
- 大月敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授
- 祐成保志 東京大学大学院人文社会系研究科准教授
- ◎中川雅之 日本大学経済学部教授
- 水村容子 東洋大学ライフデザイン学部教授
- 山田あすか 東京電機大学未来科学部准教授

(関係団体)

- 木幡 剛 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 事務局長
- 小村 利幸 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 副会長
- 竹本 清志 独立行政法人 住宅金融支援機構
業務企画部業務計画グループ長
- 石井 良明 一般社団法人 不動産協会 住宅政策委員会
- 間瀬 昭一 独立行政法人 都市再生機構 ウェルフェア推進事業部
ウェルフェア推進戦略チームリーダー
- 宮代 哲一 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
- 吉田 肇 一般社団法人 住宅生産団体連合会
「成熟社会居住研究会」座長

オブザーバー

- 国土交通省住宅局安心居住推進課長
- 厚生労働省老健局高齢者支援課長
- 厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害福祉課地域生活支援推進室長

事務局

- 国土交通省住宅局安心居住推進課

開催経緯

●第1回 自由討議 (H26.9.30)

- ・これまでの主な取組に関する現状と課題

●第2回 外部有識者ヒアリング① (H26.11.5)

<テーマ> 高齢者の安心な住まいの確保等

- ・日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上由起子氏
- ・社会福祉法人佛子園 理事長 雄谷良成氏

●第3回 外部有識者ヒアリング② (H26.11.26)

<テーマ> 子育て世帯の安心な住まいの確保等

- ・ミキハウス子育て総研株式会社 代表取締役社長 藤田洋氏
- ・(一社) 移住・住みかえ支援機構 代表理事 大垣尚司氏

●第4回 外部有識者ヒアリング③ (H26.12.24)

<テーマ> 障害者の安心な住まいの確保等

- ・阪井土地開発株式会社 代表取締役 阪井ひとみ氏
- ・認定NPO法人ぱれっと えびす・ぱれっとホーム施設長 菅原睦子氏

●第5・6回 中間とりまとめに関する議論 (H27.3.16・4.8)

●中間とりまとめの成案の公表 (H27.4.17)

●第7回 外部有識者ヒアリング④ (H27.10.14)

<テーマ> 安心な住まいに向けた取組について

- ・神戸市居住支援協議会 横田文子氏
- ・ホームネット株式会社 代表取締役 藤田潔氏

●第8回 外部有識者ヒアリング⑤ (H27.12.24)

<テーマ> 安心な住まいに向けた取組について

- ・(公財) 日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会 会長 浅野賢一氏
- ・(一社) 家財整理相談窓口 代表理事 神野敏幸氏

●第9回 さらに取り組むべき対策に関する議論 (H28.3.14)

- 「多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組について」の公表 (H28.4.8)

開催経緯

- ・高齢者、子育て世帯、障害者等の多様な世帯の安心な住まいの確保に向けた目指すべき方向性、今後取り組むべき対策等を検討するため、平成26年9月に「安心居住政策研究会」を設置。
- ・平成27年4月に中間取りまとめを公表したが、それ以後も議論を継続し、今後さらに取り組むべき対策及び中間取りまとめで整理した対策等の進捗状況について整理。

1. 今後さらに取り組むべき対策（居住支援協議会の取組強化）

住宅確保要配慮者に対する居住支援の重要性

○高齢者、子育て世帯、障害者等が民間賃貸住宅に入居する際には、入居に向けた支援のみならず、入居中から退去時まで見据えた支援を行う必要がある。

⇒地域の居住支援協議会が果たす役割は大きいものの、活動の内容や質に差がある。

居住支援に係る現状と課題

①民間賃貸住宅における入居選別の現状と課題

- ・入居を拒否している賃貸人の割合（高齢者8.7%等）
 - ・入居に拒否感のある賃貸人の割合（障害者74.2%等）
- ⇒入居を拒否する主な理由として、「家賃の支払いに対する不安」（61.5%）、「室内での死亡事故等に関する不安」（56.9%）など

②居住支援サービスの現状と課題

- ・要配慮者に対する居住支援サービスは様々な事業主体が存在し、業界団体が組織されていない業界も存在
- ⇒要配慮者が適切な居住支援サービス提供事業者を判断することが難しくなっている可能性

③居住支援協議会の現状と課題

- ・居住支援協議会の活動のうち、何らかの居住支援サービスを提供、紹介している協議会は半数に満たない。

居住支援協議会の取組強化の方向性と対策

居住支援協議会の取組強化の方向性

- ① 居住支援協議会の設立
- ② 協議会の体制づくり
- ③ 地域資源の把握
- ④ 関係団体等との連携・理解促進
- ⑤ 居住支援サービス提供事業者等との連携
- ⑥ 情報の集約・提供

居住支援協議会の取組強化のための対策

- 国として以下の取組を実施。
- ・居住支援協議会の全国会議等による情報共有
 - ・地方公共団体等への居住支援に係る活動指針の整理、周知徹底
 - ・モデル的な取組を行う居住支援協議会に対する重点的な支援

要配慮者の居住支援の充実に向けたガイドブック

⇒今後、居住支援協議会の取組状況に応じてさらに見直し、発展的なものとしていく。

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が、比較的新しい業界であること、株式会社、NPO法人、社会福祉協議会等、様々な事業主体があることなどから、業界団体が組織されていない業界も存在する。

このため、要配慮者は居住支援サービス提供事業者等の実態が把握しづらく、適切な事業者を判断することが難しくなっている可能性がある。

今後、居住支援サービスに対する要配慮者のニーズは、さらに高まっていくと想定されるため、業界団体が組織されていない場合においては、業界団体を組織するなど、業界として健全に発展するための機能を備えることが望ましい。

さらに、業界団体が組織されている場合においても、ニーズを適切に捉えた質の高いサービスが提供されるよう、自主ルールの策定、会員向けのセミナーの開催等、自発的な取組みが期待される。

このため、「居住支援協議会」が地域の実情に応じて、居住支援サービス提供事業者等との柔軟な連携体制を構築することにより、要配慮者への居住支援サービスの紹介や具体的な支援につなげていくことが重要となる。

このように「居住支援協議会」への期待や果たす役割は大きいものの、実際には関係者間での連携の方法や密度の違いもあり、「居住支援協議会」によって活動の内容や質に差が見られる。

したがって、自治体の中での住宅部局と福祉部局の連携はもとより、地域資源を適切に把握したうえで、関係団体や居住支援サービス提供事業者等との情報共有・連携が十分図られるよう、連携の方法やモデルとなる取組みを含めた活動指針となるガイドブックを整理し、既に行われている先進的な取組みの横展開を図っていくことが必要と考えられる。

住宅確保要配慮者の 居住支援の充実に向けたガイドブック

はじめに

1. 住宅確保要配慮者とは
2. 居住支援協議会における当面の取組みの方向性
 - ① 協議会の体制づくり
 - ② 相談対応の体制づくり
 - ③ 関係者への理解促進
 - ④ 住宅の確保と情報提供
 - ⑤ 居住支援サービス
3. 居住支援サービスの提供方法
4. 今後の展開について

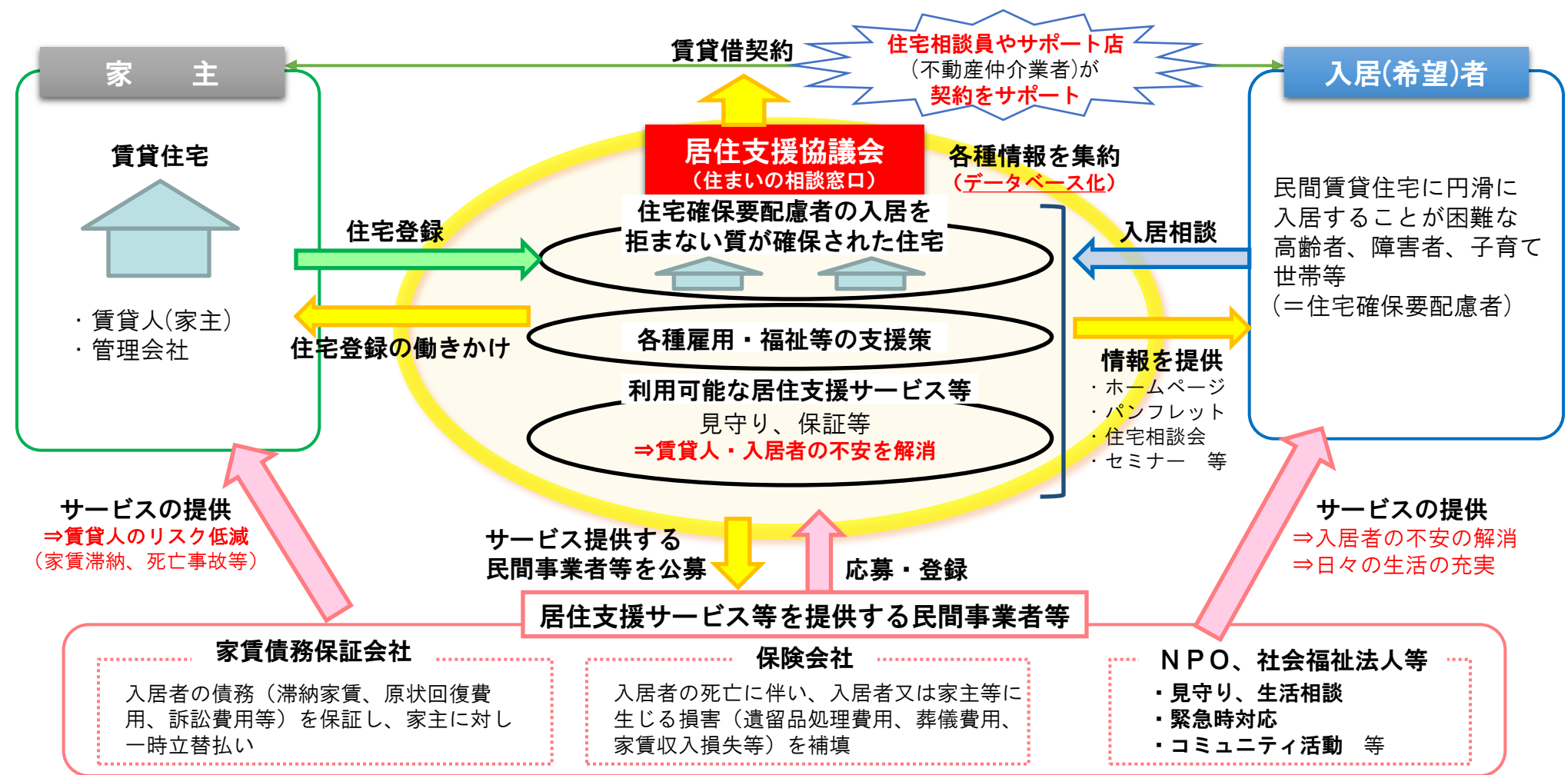
参考資料



2016年4月
安心居住政策研究会

□ 居住支援協議会の活動イメージ

- 居住支援協議会の活動としては、相談窓口を設置し、以下の取組みを行うことが考えられます。
- 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



1-2. 住宅確保要配慮者の居住に必要なサービスイメージ

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への居住に当たっては、それぞれの課題や支援ニーズに応じた居住支援を行う必要があります。
- また、居住支援は入居時だけでなく、入居中や退去時にも必要となる場合もあります。

	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の 居住支援に必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
入居前 (賃貸借契約締結まで)	適当な住宅が見つからない	賃借人が見つからない(空家)	①住宅確保要配慮者に対する分かりやすく一元的な情報提供 【内容】入居・住替えが可能な住宅 (協力している不動産関係団体(協力店))、 利用可能なサービス(居住支援団体)、雇用・福祉関連施策 【提供方法】HP、相談窓口、相談会等 ②契約手続サポートサービスの提供 (契約締結時の立会い、生活ルール等の説明) ③家主・協力店・居住支援団体向け研修 ④相談員の人材育成
	属性による入居制限		
	住宅規模のミスマッチ (高齢者、子育て世帯等)		
	契約手続きが複雑		
入居中	保証人等の確保が困難	入居後の家賃滞納等トラブルを懸念	①家賃債務保証への支援 (利用可能な家賃債務保証の情報提供、保証料への助成等) ②緊急連絡先の提供
	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	①生活保護(住宅扶助)の代理納付 (福祉事務所が、家主等に家賃(共益費を含む)を納付) ②公的賃貸住宅のあっせん (管理者との調整、地域住宅協議会との連携等)
	管理に対する不満	トラブル発生	
	突然の体調変化等への不安	(近隣トラブル、病気、死亡等)	
退去時	孤立死に対する不安	原状回復を巡るトラブル	①原状回復ルールの明確化、周知 ②第三者による入退去時の立会い、査定 ③家主等向け研修、相談員の人材育成(再掲) ④家財・残置物の整理、葬儀代行等のサービスの提供
		身寄りがない場合の対応への懸念 (家財・残置物の整理、葬儀等)	

2. 居住支援協議会における当面の取組みの方向性

- 居住支援協議会の当面の取組みとしては、以下の5つが求められます。
- 次頁以降に各テーマにおける考え方や事例を整理しています。

①協議会の体制づくり

居住支援協議会は、多様な主体が連携し活動する組織です。このため、協議会の活動に応じた体制を構築することが求められます。

④住宅の確保と情報提供

住宅確保要配慮者が入居を拒まれない住宅を確保することと、住宅情報をきめ細かく提供していくことが求められます。

②相談対応の体制づくり

住宅確保要配慮者の特性に応じて、居住支援は大きく異なります。このため、相談対応では専門的な知見や情報の一元化等が求められます。

⑤居住支援サービス

円滑な入居を行うためには、入居時における家賃債務保証や保証人の確保等の入居支援だけでなく、入居後の見守りなどを行う生活支援などを確保することも欠かせません。

③関係者への理解促進

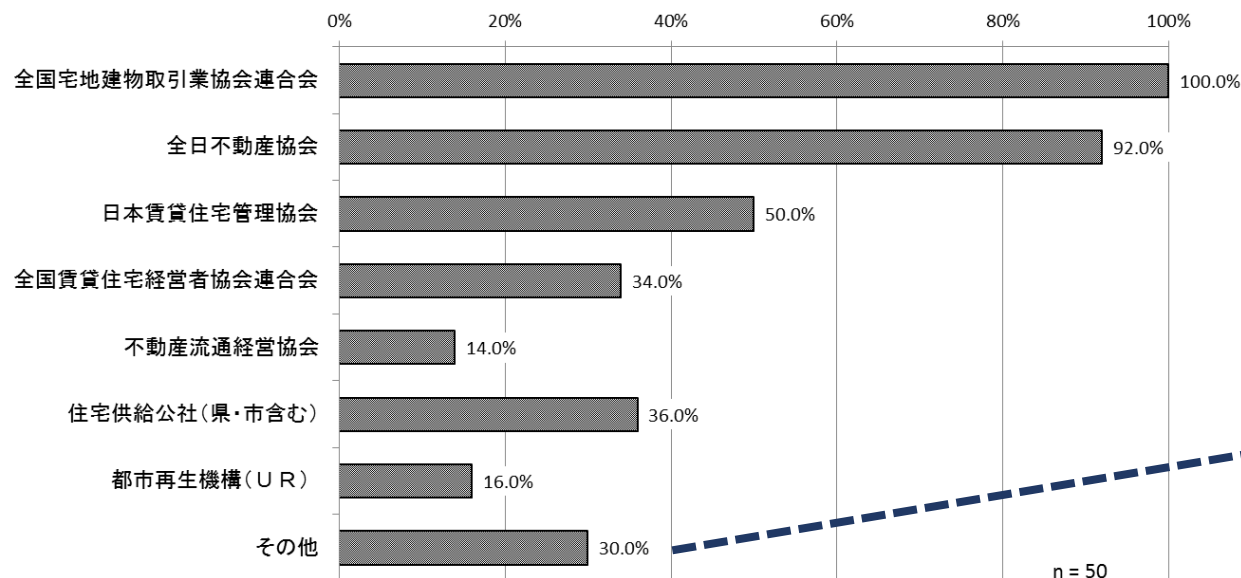
住宅確保要配慮者が円滑に入居できるようになるには、家主や不動産店、地域等に対して理解を促進し、協力体制を構築することが不可欠です。

不動産関係団体等との連携

- 住宅確保要配慮者に適切な住宅を提供するためには、不動産関係団体や不動産店との連携が不可欠です。
- 現在、設立済みの協議会は1つ以上の不動産関係団体が構成員になっていますが、入居を拒まない多様な住宅を確保するためにも、より多くの不動産関係団体、その他多様な団体と連携を図るとともに、協力不動産店を増やす取組みを行うことが考えられます。

■各協議会への不動産関係団体の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会



<多くの不動産関係団体と連携している協議会>

・埼玉県、神奈川県、大阪府、愛知県
兵庫県、宮城県、福島県 等

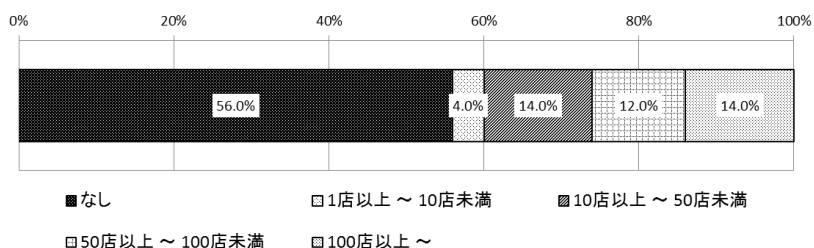
<その他の団体の種類>

・不動産鑑定士協会
・独立行政法人住宅金融支援機構
・建築士会
・サービス付き高齢者向け住宅協会
・あんしん賃貸住宅の賃貸人 等

居住支援協議会アンケートより（H27年度 国土交通省 安心居住推進課調査）

■協力不動産店数

※対象：設立済み居住支援協議会



居住支援協議会アンケートより（H27年度 国土交通省 安心居住推進課調査）

■協力不動産店との意見交換会の開催 （三重県居住支援協議会）

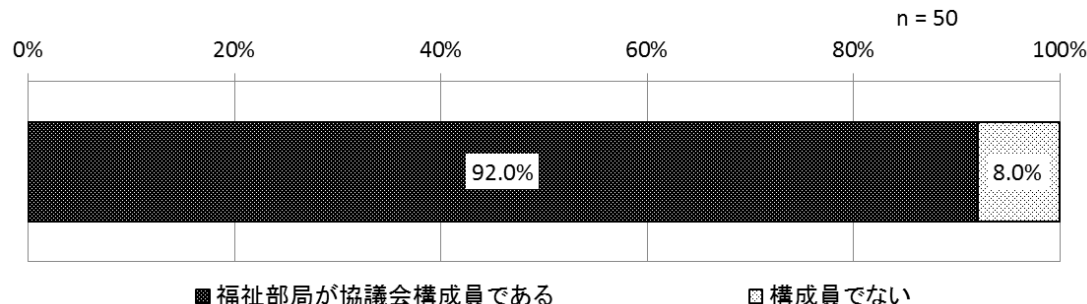
- ・協議会に参加する各団体と、協力不動産店とが一堂に会し、不動産店における要配慮者への対応状況、協力店から連絡会に対する要望、今後の支援のあり方等について意見を交換。

福祉部局等との体制づくり

- 居住支援協議会の活動は、福祉部局との連携が不可欠です。
- 日頃から福祉部局との情報交換等を行い、意思疎通しておくことが重要です。
- 協議会が連携する生活支援団体は、実情に応じ異なるものの「権利擁護関連団体」「高齢者関連団体」「障害者関連団体」「児童関連団体」「外国人関連団体」や、その他に地域で活動をする様々な団体が考えられます。

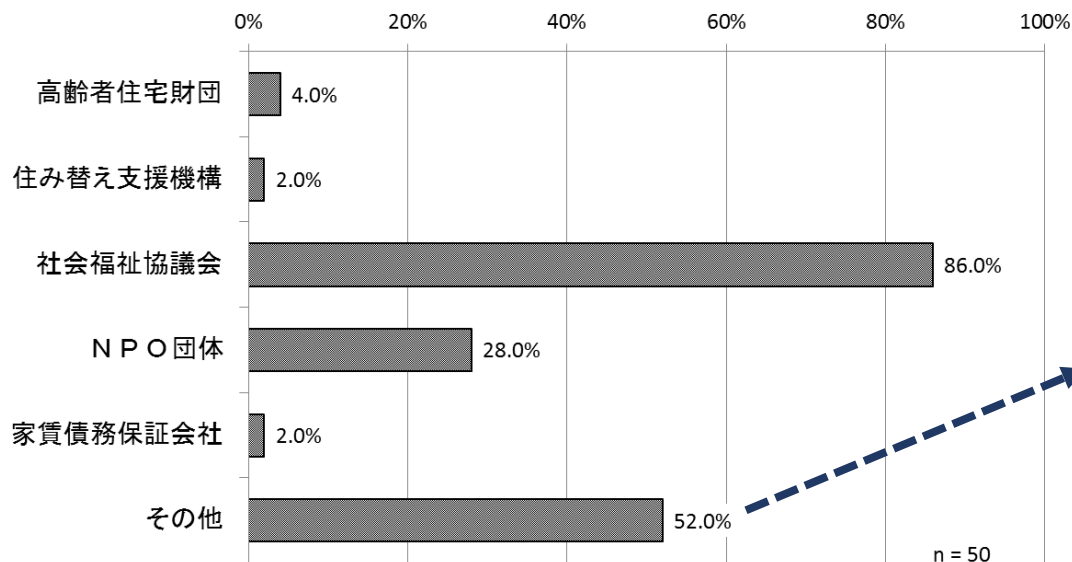
■各協議会への福祉部局の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会



■各協議会への生活支援団体の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会



<その他の団体の種類>

<権利擁護関連>

・消費者団体、労働者福祉協議会、司法書士会 等

<高齢者関連>

・地域密着型サービス事業所協議会、老人福祉施設協議会、介護支援専門員協会、特定施設入居者生活介護事業者連絡協議会、介護サービス事業者協議会、認知症サポートチーム、介護支援専門員連絡協議会、地域包括・在宅介護支援センター協議会 等

<障害者関連>

・身体障害者団体連合会、精神障害者福祉会連合会、障がい者自立支援協議会 等

<児童関連>

・母子・父子福祉センター 等

<外国人関連>

・国際交流協会 等

<その他、全体に関わるもの>

・民生委員児童員協議会、社会福祉法人、地元ボランティア団体、社会福祉士会、地元大学、社会医療法人 等

※各自治体で団体名称が異なる場合があります。

身近な相談窓口の設置

- 要配慮者は高齢であったり障害を持っている場合が多いため、身近な場所に気軽に相談できる窓口が必要です。
- このため、住宅確保要配慮者が普段からよく訪れる場所や交通利便性の高い場所などに、相談窓口を設置することも考えられます。

■協議会事務局内に相談窓口を設置 (熊本市居住支援協議会)

＜相談窓口＞

- ・ 常設の窓口を協議事務局に設置し、電話・対面相談を実施。



■社会福祉協議会による相談窓口 (福岡市居住支援協議会)

- ・ 協議会の構成員である福岡市社会福祉協議会が窓口となり、「福岡市高齢者住宅相談支援事業」を実施。相談員は相談者の生活実態や福祉サービスに明るい社会福祉士が担当。

■既存の住宅相談窓口で相談を受け付け (神戸市居住支援協議会)

- ・ 協議会事務局である「神戸すまいまちづくり公社」が実施していた住まいに関する総合的な相談窓口で、住宅確保要配慮者の住まいに関する相談も受け付け。

■のぼりやステッカーを活用した周知 (滋賀県居住支援協議会)

- ・ 協力不動産店に、住宅確保要配慮者向け住宅情報を扱う店舗であることをわかるポスターやステッカー等を配布。



住宅相談会の実施

- 相談対応としては、相談窓口の設置だけではなく、相談会を定期的に開催し、住宅、福祉、行政等の専門家が総合的に相談を受けることも重要です。
- 福祉関連イベント等で相談ブースを設けることで、取組みの普及を図ることも考えられます。

■住まいの相談会（板橋区居住支援協議会）

- ・ 区民まつりで相談会ブースを設け、住まいに関する相談を受付け。
- ・ 保証人、介護保険、相続、リフォームなど様々な相談に対し、それぞれの制度や窓口を案内。
- ・ 協議会の周知及び情報提供として、「住まいに役立つ情報案内」を配布。

おとしより相談センター（地域包括支援センター）一覧

名称	相談窓口	相談窓口
加賀	加賀1丁目、加賀2丁目、加賀3丁目、加賀4丁目、加賀5丁目	西5548-2548
加賀2	加賀2丁目、加賀3丁目、加賀4丁目、加賀5丁目、加賀6丁目	西5548-4548
加賀3	加賀3丁目、加賀4丁目、加賀5丁目、加賀6丁目、加賀7丁目	西5548-7548
加賀4	加賀4丁目、加賀5丁目、加賀6丁目、加賀7丁目、加賀8丁目	西5548-8548
加賀5	加賀5丁目、加賀6丁目、加賀7丁目、加賀8丁目、加賀9丁目	西5548-9548
加賀6	加賀6丁目、加賀7丁目、加賀8丁目、加賀9丁目、加賀10丁目	西5548-10548
加賀7	加賀7丁目、加賀8丁目、加賀9丁目、加賀10丁目、加賀11丁目	西5548-11548
加賀8	加賀8丁目、加賀9丁目、加賀10丁目、加賀11丁目、加賀12丁目	西5548-12548
加賀9	加賀9丁目、加賀10丁目、加賀11丁目、加賀12丁目、加賀13丁目	西5548-13548
加賀10	加賀10丁目、加賀11丁目、加賀12丁目、加賀13丁目、加賀14丁目	西5548-14548
加賀11	加賀11丁目、加賀12丁目、加賀13丁目、加賀14丁目、加賀15丁目	西5548-15548
加賀12	加賀12丁目、加賀13丁目、加賀14丁目、加賀15丁目、加賀16丁目	西5548-16548
加賀13	加賀13丁目、加賀14丁目、加賀15丁目、加賀16丁目、加賀17丁目	西5548-17548
加賀14	加賀14丁目、加賀15丁目、加賀16丁目、加賀17丁目、加賀18丁目	西5548-18548
加賀15	加賀15丁目、加賀16丁目、加賀17丁目、加賀18丁目、加賀19丁目	西5548-19548
加賀16	加賀16丁目、加賀17丁目、加賀18丁目、加賀19丁目、加賀20丁目	西5548-20548
加賀17	加賀17丁目、加賀18丁目、加賀19丁目、加賀20丁目、加賀21丁目	西5548-21548
加賀18	加賀18丁目、加賀19丁目、加賀20丁目、加賀21丁目、加賀22丁目	西5548-22548
加賀19	加賀19丁目、加賀20丁目、加賀21丁目、加賀22丁目、加賀23丁目	西5548-23548
加賀20	加賀20丁目、加賀21丁目、加賀22丁目、加賀23丁目、加賀24丁目	西5548-24548
加賀21	加賀21丁目、加賀22丁目、加賀23丁目、加賀24丁目、加賀25丁目	西5548-25548
加賀22	加賀22丁目、加賀23丁目、加賀24丁目、加賀25丁目、加賀26丁目	西5548-26548
加賀23	加賀23丁目、加賀24丁目、加賀25丁目、加賀26丁目、加賀27丁目	西5548-27548
加賀24	加賀24丁目、加賀25丁目、加賀26丁目、加賀27丁目、加賀28丁目	西5548-28548
加賀25	加賀25丁目、加賀26丁目、加賀27丁目、加賀28丁目、加賀29丁目	西5548-29548
加賀26	加賀26丁目、加賀27丁目、加賀28丁目、加賀29丁目、加賀30丁目	西5548-30548
加賀27	加賀27丁目、加賀28丁目、加賀29丁目、加賀30丁目、加賀31丁目	西5548-31548
加賀28	加賀28丁目、加賀29丁目、加賀30丁目、加賀31丁目、加賀32丁目	西5548-32548
加賀29	加賀29丁目、加賀30丁目、加賀31丁目、加賀32丁目、加賀33丁目	西5548-33548
加賀30	加賀30丁目、加賀31丁目、加賀32丁目、加賀33丁目、加賀34丁目	西5548-34548
加賀31	加賀31丁目、加賀32丁目、加賀33丁目、加賀34丁目、加賀35丁目	西5548-35548
加賀32	加賀32丁目、加賀33丁目、加賀34丁目、加賀35丁目、加賀36丁目	西5548-36548
加賀33	加賀33丁目、加賀34丁目、加賀35丁目、加賀36丁目、加賀37丁目	西5548-37548
加賀34	加賀34丁目、加賀35丁目、加賀36丁目、加賀37丁目、加賀38丁目	西5548-38548
加賀35	加賀35丁目、加賀36丁目、加賀37丁目、加賀38丁目、加賀39丁目	西5548-39548
加賀36	加賀36丁目、加賀37丁目、加賀38丁目、加賀39丁目、加賀40丁目	西5548-40548
加賀37	加賀37丁目、加賀38丁目、加賀39丁目、加賀40丁目、加賀41丁目	西5548-41548
加賀38	加賀38丁目、加賀39丁目、加賀40丁目、加賀41丁目、加賀42丁目	西5548-42548
加賀39	加賀39丁目、加賀40丁目、加賀41丁目、加賀42丁目、加賀43丁目	西5548-43548
加賀40	加賀40丁目、加賀41丁目、加賀42丁目、加賀43丁目、加賀44丁目	西5548-44548
加賀41	加賀41丁目、加賀42丁目、加賀43丁目、加賀44丁目、加賀45丁目	西5548-45548
加賀42	加賀42丁目、加賀43丁目、加賀44丁目、加賀45丁目、加賀46丁目	西5548-46548
加賀43	加賀43丁目、加賀44丁目、加賀45丁目、加賀46丁目、加賀47丁目	西5548-47548
加賀44	加賀44丁目、加賀45丁目、加賀46丁目、加賀47丁目、加賀48丁目	西5548-48548
加賀45	加賀45丁目、加賀46丁目、加賀47丁目、加賀48丁目、加賀49丁目	西5548-49548
加賀46	加賀46丁目、加賀47丁目、加賀48丁目、加賀49丁目、加賀50丁目	西5548-50548
加賀47	加賀47丁目、加賀48丁目、加賀49丁目、加賀50丁目、加賀51丁目	西5548-51548
加賀48	加賀48丁目、加賀49丁目、加賀50丁目、加賀51丁目、加賀52丁目	西5548-52548
加賀49	加賀49丁目、加賀50丁目、加賀51丁目、加賀52丁目、加賀53丁目	西5548-53548
加賀50	加賀50丁目、加賀51丁目、加賀52丁目、加賀53丁目、加賀54丁目	西5548-54548
加賀51	加賀51丁目、加賀52丁目、加賀53丁目、加賀54丁目、加賀55丁目	西5548-55548
加賀52	加賀52丁目、加賀53丁目、加賀54丁目、加賀55丁目、加賀56丁目	西5548-56548
加賀53	加賀53丁目、加賀54丁目、加賀55丁目、加賀56丁目、加賀57丁目	西5548-57548
加賀54	加賀54丁目、加賀55丁目、加賀56丁目、加賀57丁目、加賀58丁目	西5548-58548
加賀55	加賀55丁目、加賀56丁目、加賀57丁目、加賀58丁目、加賀59丁目	西5548-59548
加賀56	加賀56丁目、加賀57丁目、加賀58丁目、加賀59丁目、加賀60丁目	西5548-60548
加賀57	加賀57丁目、加賀58丁目、加賀59丁目、加賀60丁目、加賀61丁目	西5548-61548
加賀58	加賀58丁目、加賀59丁目、加賀60丁目、加賀61丁目、加賀62丁目	西5548-62548
加賀59	加賀59丁目、加賀60丁目、加賀61丁目、加賀62丁目、加賀63丁目	西5548-63548
加賀60	加賀60丁目、加賀61丁目、加賀62丁目、加賀63丁目、加賀64丁目	西5548-64548
加賀61	加賀61丁目、加賀62丁目、加賀63丁目、加賀64丁目、加賀65丁目	西5548-65548
加賀62	加賀62丁目、加賀63丁目、加賀64丁目、加賀65丁目、加賀66丁目	西5548-66548
加賀63	加賀63丁目、加賀64丁目、加賀65丁目、加賀66丁目、加賀67丁目	西5548-67548
加賀64	加賀64丁目、加賀65丁目、加賀66丁目、加賀67丁目、加賀68丁目	西5548-68548
加賀65	加賀65丁目、加賀66丁目、加賀67丁目、加賀68丁目、加賀69丁目	西5548-69548
加賀66	加賀66丁目、加賀67丁目、加賀68丁目、加賀69丁目、加賀70丁目	西5548-70548
加賀67	加賀67丁目、加賀68丁目、加賀69丁目、加賀70丁目、加賀71丁目	西5548-71548
加賀68	加賀68丁目、加賀69丁目、加賀70丁目、加賀71丁目、加賀72丁目	西5548-72548
加賀69	加賀69丁目、加賀70丁目、加賀71丁目、加賀72丁目、加賀73丁目	西5548-73548
加賀70	加賀70丁目、加賀71丁目、加賀72丁目、加賀73丁目、加賀74丁目	西5548-74548
加賀71	加賀71丁目、加賀72丁目、加賀73丁目、加賀74丁目、加賀75丁目	西5548-75548
加賀72	加賀72丁目、加賀73丁目、加賀74丁目、加賀75丁目、加賀76丁目	西5548-76548
加賀73	加賀73丁目、加賀74丁目、加賀75丁目、加賀76丁目、加賀77丁目	西5548-77548
加賀74	加賀74丁目、加賀75丁目、加賀76丁目、加賀77丁目、加賀78丁目	西5548-78548
加賀75	加賀75丁目、加賀76丁目、加賀77丁目、加賀78丁目、加賀79丁目	西5548-79548
加賀76	加賀76丁目、加賀77丁目、加賀78丁目、加賀79丁目、加賀80丁目	西5548-80548
加賀77	加賀77丁目、加賀78丁目、加賀79丁目、加賀80丁目、加賀81丁目	西5548-81548
加賀78	加賀78丁目、加賀79丁目、加賀80丁目、加賀81丁目、加賀82丁目	西5548-82548
加賀79	加賀79丁目、加賀80丁目、加賀81丁目、加賀82丁目、加賀83丁目	西5548-83548
加賀80	加賀80丁目、加賀81丁目、加賀82丁目、加賀83丁目、加賀84丁目	西5548-84548
加賀81	加賀81丁目、加賀82丁目、加賀83丁目、加賀84丁目、加賀85丁目	西5548-85548
加賀82	加賀82丁目、加賀83丁目、加賀84丁目、加賀85丁目、加賀86丁目	西5548-86548
加賀83	加賀83丁目、加賀84丁目、加賀85丁目、加賀86丁目、加賀87丁目	西5548-87548
加賀84	加賀84丁目、加賀85丁目、加賀86丁目、加賀87丁目、加賀88丁目	西5548-88548
加賀85	加賀85丁目、加賀86丁目、加賀87丁目、加賀88丁目、加賀89丁目	西5548-89548
加賀86	加賀86丁目、加賀87丁目、加賀88丁目、加賀89丁目、加賀90丁目	西5548-90548
加賀87	加賀87丁目、加賀88丁目、加賀89丁目、加賀90丁目、加賀91丁目	西5548-91548
加賀88	加賀88丁目、加賀89丁目、加賀90丁目、加賀91丁目、加賀92丁目	西5548-92548
加賀89	加賀89丁目、加賀90丁目、加賀91丁目、加賀92丁目、加賀93丁目	西5548-93548
加賀90	加賀90丁目、加賀91丁目、加賀92丁目、加賀93丁目、加賀94丁目	西5548-94548
加賀91	加賀91丁目、加賀92丁目、加賀93丁目、加賀94丁目、加賀95丁目	西5548-95548
加賀92	加賀92丁目、加賀93丁目、加賀94丁目、加賀95丁目、加賀96丁目	西5548-96548
加賀93	加賀93丁目、加賀94丁目、加賀95丁目、加賀96丁目、加賀97丁目	西5548-97548
加賀94	加賀94丁目、加賀95丁目、加賀96丁目、加賀97丁目、加賀98丁目	西5548-98548
加賀95	加賀95丁目、加賀96丁目、加賀97丁目、加賀98丁目、加賀99丁目	西5548-99548
加賀96	加賀96丁目、加賀97丁目、加賀98丁目、加賀99丁目、加賀100丁目	西5548-100548

住まいに役立つ情報案内

＜板橋区居住支援協議会＞
 板橋区居住支援協議会は、高齢者、障害者、子育て世代など、住宅の確保が困難な方が、民間事業者等へ入居できるための支援方法などを協議することにより、住まい探しを支援します。

■高齢者の住まいの相談会等を実施（京都市居住支援協議会）

- ・ 高齢期の住まいに関する疑問や不安に対し、不動産、福祉、行政の各専門分野の相談員が総合的に対応する「高齢者の住まいの相談会」を実施。
- ・ シニア住宅を始めとする「高齢者向け住宅の見学会」を実施。

■福祉関連イベントで相談会を実施（三重県居住支援協議会）

- ・ 福祉関係のイベント等にブースを出展し、来訪者が抱える住まいに関する悩み等について、相談対応。
- ・ 来訪者に対しては、居住支援事業の全般的な案内や、事業に協力する不動産店を案内し、住まい探しを支援。



相談員の配置、育成

- 窓口での相談内容は、住宅、福祉、医療等、様々であり、幅広い知識や相談対応のスキルが求められます。
- このため、住宅確保要配慮者と家主や居住支援サービス提供者、行政の窓口をつなぐ相談員を配置し、住宅、サービス等の総合的な情報提供から契約締結まで居住ニーズに応じたきめ細かなサポートを実施することが考えられます。
- また、相談内容を蓄積・共有し、相談対応のスキル向上を図ることも必要です。

■鳥取県あんしん賃貸相談事業 (鳥取県居住支援協議会)

- ・ 県内2か所に配置した、宅建取引士資格を有する「あんしん賃貸相談員」が、住宅相談、現地への同行、契約等への立会など、きめ細かな対応を実施。
- ・ 四半期ごとの報告会、困難事例の検証により、相談員のスキルアップを図るとともに、必要に応じて協議会で対応する体制を構築している。

<相談事例>

事例1 80歳代女性の場合



年金生活を送っていた80歳代の女性が、施設の入居期限にともない退去することとなり、地域包括支援センター及び市町村の担当課をとおして、施設退去後の住まいを探したいと相談がありました。

事情により、ご家族と同居することはできませんでしたが、ご家族には連帯保証人、緊急連絡先となってもらったことがあったので、あとは、入居後の単身生活において、安否確認・見守りの問題をどう解決するかが、家主に受け入れを判断していただくポイントでした。民生委員、地域の協力員さんによるサポートなども考えましたが、民間の見守りサポートサービス会社と契約することで、家主の了解が得られ、入居することができました。

事例2 70歳代男性の場合



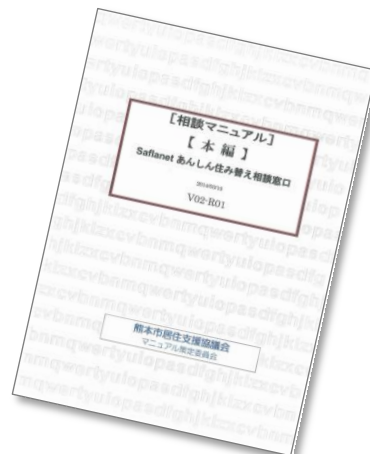
年金を受給しながら車上生活を送っていた70歳代男性の住まいを探してほしいと、市町村の担当課より相談がありました。

相談者の家族には、連帯保証人となってもらったことがありませんでしたが、以前、空き家が増えて困っていると相談のあった、賃貸住宅の家主に相談したところ、初期費用なし、緊急連絡先のみで入居を受入れていただくことができました。

鳥取県 居住支援協議会だより 02号より

■相談マニュアルの作成 (熊本市居住支援協議会)

- ・ 地域の不動産業者や福祉事業者による「Saflanetあんしん住み替え相談員」を登録。
- ・ 相談サービスレベルを保つために「相談マニュアル」を作成。
- ・ 相談員の知識と技術習得のために、「Saflanetあんしん住み替え相談員育成講座」を実施。



■住み替え相談シート記入例

住み替え相談【相談シート】	
相談形態 1 電話 2 相談会(窓口) 3 その他	3 受付者名(相談員) 湯江
受付日 平成 25 年 9 月 25 日	受付時間 13 時 30 分 ~ 14 時 30 分
相談者名 ささえりあき子 △△さん	1 回目 住み替え 予定時期 空室ではないが早く
対象者名 高野夫夫 Aさん	72 歳 電話・携帯 096-000-△△△△
住所	熊本市東区尾ノ上丁目〇〇 高野 住宅3F
相談力デグリー 1. 高齢者 2. 障がい者 3. 子育で 4. その他	1
要介護 要支援	種別 中要介護・要支援にのつて「1~5」で表記 障がい種別は、身体・知的・精神それぞれ「1・2・3」で表記する
生活保護受給の有無	1 あり 2 無し 連帯保証人の有無 あることはあるが
ADL 視力 1 1. 遠視なし 2 遠視あり 3 近視あり 4 両眼 5 片眼	1 1. 遠視なし 2 遠視あり 3 近視あり 4 両眼 5 片眼
希望条件 賃料 40000 円 食費 1 あり 2 無し 2 間取り 3k 住み替えを行う人数 2 人	
住み替え 物件種類	1 1. 賃貸住宅 2 戸建 3 グループホーム 4 有料老人ホーム 5 その他
相談内容	相談者より担当している高野夫夫の住み替えについて相談。現在居住中住まい(¥9,000/月で3F)で年金暮らし(夫計で¥170,000/月)。ADLも二人とも大きな問題なし。ペットなし。1Fでなくともよい。UDでなくともよい。詳細は長男の家の売却。前に高野夫婦とよく話しあっている。一度、警察介入し長男は約2日の経験もある。近所の町内会や地元の長男に知らせず住み替えを検討に至る。現在長男は約2日の経験もある(¥40,000)負担しているため、これを考慮しなければ長男の支払いが十分可能。現在3Kになるも2DKや2Kでもよい。保証人は夫夫それぞれにあるが、いずれも長男のたのしみ長男が住む可能性を考慮するに利用しにくい。長男の近所は遠くない(聞けていない)が、尾ノ上と後述の池田周辺は避けたい。転居先が決まった場合引越しのタイミングは長男勤務日に1日であれば可。
特記事項 備考 その他	長男は最近(8月)就労しており(環境の作業)、勤務シフトもわかっており、その勤務タイミングであれば物件探しや引っ越しは可能との事。長男の勤務は不規則(無休大々)。大家はご挨拶の精進。今のところ社会的な能力の影は見えない。
対応内容	図 父 母 子 対象高野夫婦 72歳 70歳 長男47歳 別居

関係者への理解促進① “セミナー等の開催”

- 住宅確保要配慮者を拒まない民間賃貸住宅等を確保するためには、家主や関係者への理解を深め、協力体制を構築することが重要です。
- 理解促進のためには、賃貸住宅オーナー向けの説明会や関係者へのセミナーを開催することなどが考えられます。

■家主向けセミナーの開催 (広島県居住支援協議会)

- ・ 民間賃貸住宅の所有者を対象に、広島県居住支援協議会の取り組みや高齢者向け賃貸住宅市場の動向等についてのセミナーを開催。
- ・ 協議会の活動報告、本格的な高齢化社会の到来に備えた成功事例を発表。



■国庫補助事業の普及セミナーの開催 (兵庫県居住支援協議会)

- ・ 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業（現住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業）の普及等に関するセミナーを実施。
- ・ 事業に関する最新情報や活用事例を報告。

■空き家の家主向け相談会の開催 (大牟田市居住支援協議会)

- ・ 空き家の活用や管理に悩む所有者向けに相談会を実施。福祉、不動産、建築、法律の専門家が回答している。
- * 住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、市内の空き家を紹介。また、地域の活性化などを目的として、空き家の有効活用を図っている。

関係者への理解促進② “パンフレット等の作成”

- 関係者への理解を促進させるためには、情報をわかりやすく継続的に提供していくことや、情報ネットワークを広げていくことが重要です。
- 居住支援協議会の取組み内容を紹介するパンフレットの作成や、協力不動産店を示すのぼりやステッカー等の活用、SNSによる情報発信なども効果的なツールとして考えられます。

■ 「居住支援のご案内」パンフレットの配布 (新潟県居住支援協議会)

- ・ 協議会の概要や「新潟県居住支援協議会ウェブサイト」を紹介するパンフレットを25,000部作成。
- ・ 住宅確保要配慮者への居住支援情報の提供のほか、賃貸住宅オーナー向けの情報を掲載し、福祉窓口、不動産事業者の相談窓口で配布。



■ 「住宅確保要配慮者の入居支援ガイドブック」を配布 (埼玉県居住支援協議会)

- ・ 市場ニーズ等調査を踏まえ、「住宅確保要配慮者の入居支援ガイド」を作成。
- ・ 「入居支援ガイド」を市町村（住宅部局、福祉部局）、社会福祉協議会、不動産関係団体、サポート店等に配布。



要配慮者向けの住宅情報の提供① “あんしん住宅情報提供システムの活用”

- 家主が住宅確保要配慮者を拒まない住宅を登録・検索するための公的な情報基盤「あんしん住宅情報提供システム」が用意されています。
- この基盤を活用して、住宅情報を提供していくことも考えられます。

■あんしん住宅情報提供システム

- ・ 全国の「住宅確保要配慮者
あんしん居住推進事業」物件
検索サイト。

＊アカウント登録を行うことにより、居住支援協議会等から発行される申請者・住棟ID、パスワードを利用してログインを行う。

あんしん住宅情報提供システム

都道府県から住宅をさがす

都道府県をクリックしてください。



都道府県	登録件数
北海道・東北	北海道 [30/40] 青森県 [0/0] 岩手県 [0/0] 宮城県 [0/0] 秋田県 [0/4] 山形県 [0/0] 福島県 [0/0]
関東	茨城県 [0/0] 栃木県 [0/0] 群馬県 [0/0] 埼玉県 [0/0] 千葉県 [0/0] 東京都 [0/0] 神奈川県 [0/0] 山梨県 [0/0] 長野県 [0/0]
北陸・中部	岐阜県 [0/0] 静岡県 [0/2] 愛知県 [0/0] 三重県 [0/0] 滋賀県 [0/0] 富山県 [0/0] 石川県 [0/0] 福井県 [0/0]
近畿	滋賀県 [1/3] 京都府 [0/0] 大阪府 [9/132] 兵庫県 [0/0] 奈良県 [0/0] 和歌山県 [0/0]
中国・四国	鳥取県 [0/0] 島根県 [0/0] 岡山県 [0/0] 広島県 [0/2] 山口県 [0/0] 徳島県 [0/0] 香川県 [0/0] 愛媛県 [0/0] 高知県 [8/13]
九州・沖縄	福岡県 [0/4] 佐賀県 [1/1] 長崎県 [0/0] 熊本県 [0/0] 大分県 [0/0] 宮崎県 [0/0] 鹿児島県 [0/0] 沖縄県 [0/0]

総登録件数 50 件 総登録戸数 217 件 県名下部の数字…[1ヶ月以内の新着戸数/全戸数]

詳細条件から住宅をさがす

都道府県 専有面積 下限なし ~ ㎡ ~ 上限なし ~ ㎡

市区町村 家賃 下限なし ~ 万円 ~ 上限なし ~ 万円

建物種別 入居可 * 指定なし ◎ 入居可のみ

開取り

検索

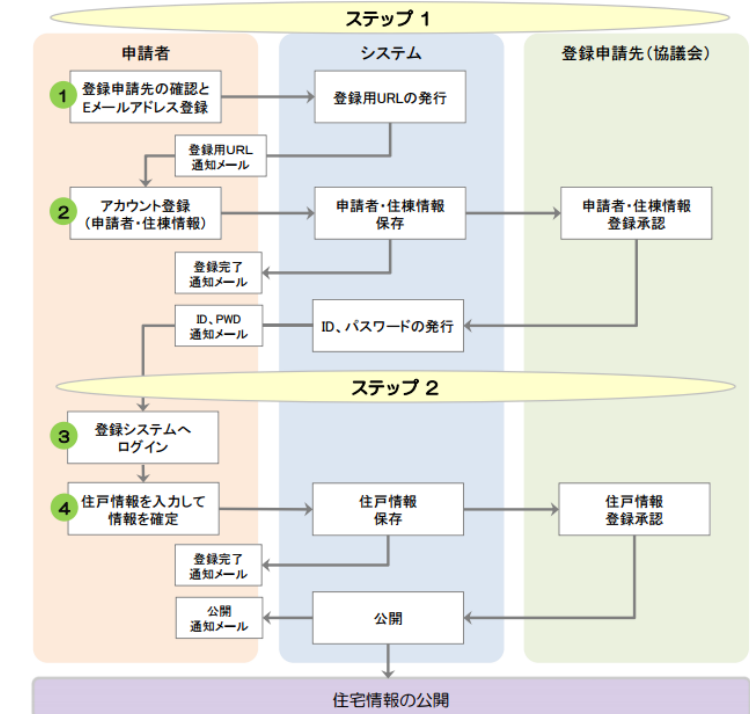
■住宅情報の登録の流れ

住宅情報の登録は、アカウント（申請者と住棟情報）の登録と住戸情報の登録に分けて以下のステップで行います。

ステップ1 ⇒ アカウントの登録（住棟の所在地から登録申請先を選択して申請者・住棟情報を登録）

ステップ2 ⇒ 住戸情報の登録（登録システムへログインして住戸情報を登録）

住宅情報の登録のおおまかな流れは以下のとおりです。①～④は次ページの項目番号を示しています。



あんしん住宅情報提供システム
ホームページより

要配慮者向けの住宅情報の提供② “独自のサイト等を開設・運営”

- 家主が住宅確保要配慮者を拒まない住宅を、住宅確保要配慮者だけでなく入居支援者等の関係者にわかりやすく情報提供していくことが求められます。
- 情報提供ツールとして、地域の特性に応じた住宅情報を検索できる専用サイトを、関係団体と連携し独自に開設・運営することも考えられます。

■きめ細かい物件検索の絞り込み機能

（ひょうごあんしん住宅ネット 兵庫県居住支援協議会）

- ・サイト上で「受け入れ対象者」や「入居条件（連帯保証人、信用保証会社、身元引受人等）」等の検索条件を設定することが可能。

＜サイト上の検索条件の設定＞

The screenshot shows a search filter interface with the following sections:

- 検索条件** (Search Conditions): Includes a dropdown for '並び替え' (Sort by) set to '更新順' (By update order).
- 受け入れ対象者** (Acceptance Targets): Includes checkboxes for '高齢者' (Elderly), '障害者' (Persons with disabilities), '外国人' (Foreigners), '子育て世帯' (Families with children), and 'その他' (Others).
- 物件種目** (Property Type): Includes checkboxes for '未指定' (Not specified), '一戸建て' (Detached house), '集合住宅' (Apartment), '長屋' (Tenement), 'グループホーム' (Group home), '有料老人ホーム' (Nursing home), 'ケアハウス' (Care house), and 'その他' (Others).
- 居室形態** (Room Type): Includes checkboxes for '未指定' (Not specified), '住居' (Residence), 'ルームシェア' (Room share), '個室1名' (Single room), '個室2名' (Double room), '共同居室' (Common room), and 'その他' (Others).
- 間取り** (Floor Plan): Includes checkboxes for '未指定' (Not specified), '1R', '1K', '1DK', '1LDK', '2K', '2DK', '2LDK', '3K', '3DK', '3LDK', and '4K~'.
- 空き家** (Vacant Home): Includes radio buttons for '指定しない' (Do not specify) and '有' (Yes).
- 入居条件** (Residence Conditions): Includes checkboxes for '連帯保証人' (Joint guarantor), '信用保証会社' (Credit guarantee company), '身元引受人' (Person responsible for maintenance), '連絡人' (Contact person), and 'なし' (None).
- 契約方法** (Contract Method): Includes checkboxes for '未指定' (Not specified), '賃貸' (Lease), '定期借家' (Fixed-term tenancy), '期間契約' (Term contract), '不動産購入' (Real estate purchase), '権利購入' (Right purchase), and '入所' (Admission).
- 改修可否** (Renovation Possibility): Includes radio buttons for '指定しない' (Do not specify), '不可' (Not possible), '要相談' (Consultation required), '条件付き可' (Possible with conditions), and '可' (Possible).
- 賃料** (Rent): Includes input fields for '下限' (Lower limit) and '上限' (Upper limit) in yen.

ひょうごあんしん住宅ネット ホームページより

■大牟田市内の空き家及び高齢者向け 住まい情報サイト「住みよかネット」 （大牟田市居住支援協議会）

- ・サイト上で、空き家及び高齢者向け住宅（一般住宅、グループホーム、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム等）の検索が可能。

＜検索が可能な高齢者向け住宅＞



大牟田市内の住まいナビ「住みよかネット」ホームページより

■多言語に対応した住宅情報の提供（滋賀県居住支援協議会）

- ・要配慮者向け住宅検索サイトの外国人向け言語対応（英語・ポルトガル語・スペイン語・中国語・ハンガール語）
- ・NPOと連携し、滋賀あんしん賃貸協力店へ通訳派遣サービスを提供。

■SNSによる協議会活動の発信 （豊島区、大牟田市居住支援協議会）

3. 居住支援サービスの提供方法② 民間事業者等との連携イメージ

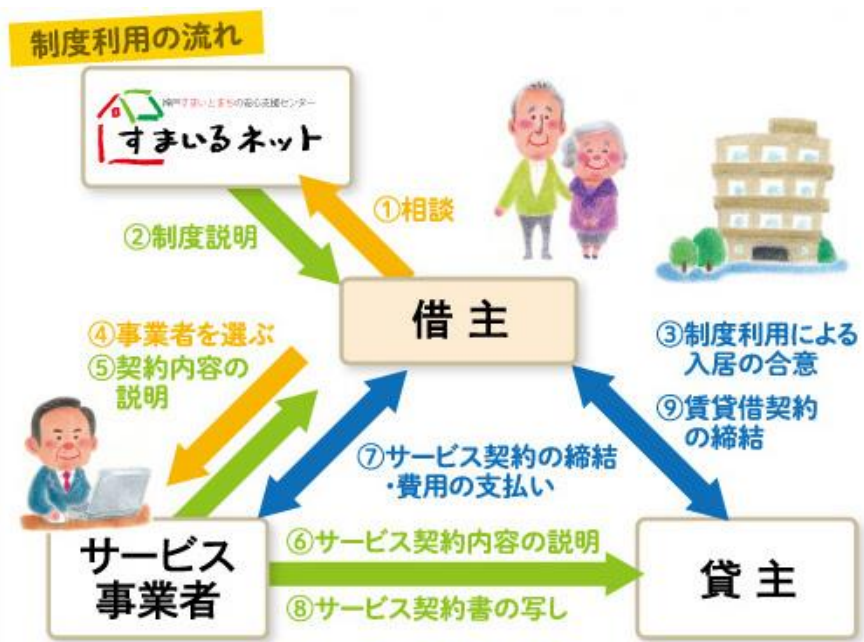
- 居住支援サービスを提供する事業者との連携については、大きく3つのパターンが想定されます。
- 地域のニーズやサービス提供事業者、公的サービス等の実態に応じて連携を工夫して、居住支援サービスを提供することが考えられます。

	＜事業者連携タイプ＞	＜業界団体・福祉団体連携タイプ＞	＜プラットフォーム連携タイプ＞
連携パターン			
概要	- 居住支援協議会が、必要な居住支援サービスを設定し、事業者と協定を締結し連携を図る - 事前に居住支援サービス提供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、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）	- 居住支援サービス提供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） - 業界団体・福祉団体を通じて多様な事業者に照会することにより、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）	- 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）となじみやすいため、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）

民間事業者等との連携イメージ①：事業者連携タイプ例（神戸市）

- 神戸市居住支援協議会では、民間賃貸住宅の貸主を対象にアンケートを行い、住宅確保要配慮者の入居受け入れに必要な支援策として、連帯保証サービス、残存家具の片付けサービス、安否確認サービスなど、5つのサービスを提供する「こうべ賃貸住宅安心入居制度」を制度化しています。
- サービスを提供する事業者は、公募により募集し、事業者選定評価委員会で採択事業者・提供サービスを決定し、事業者と協定を締結しています。

＜こうべ賃貸住宅安心入居制度＞



＜提供するサービスと事業者＞

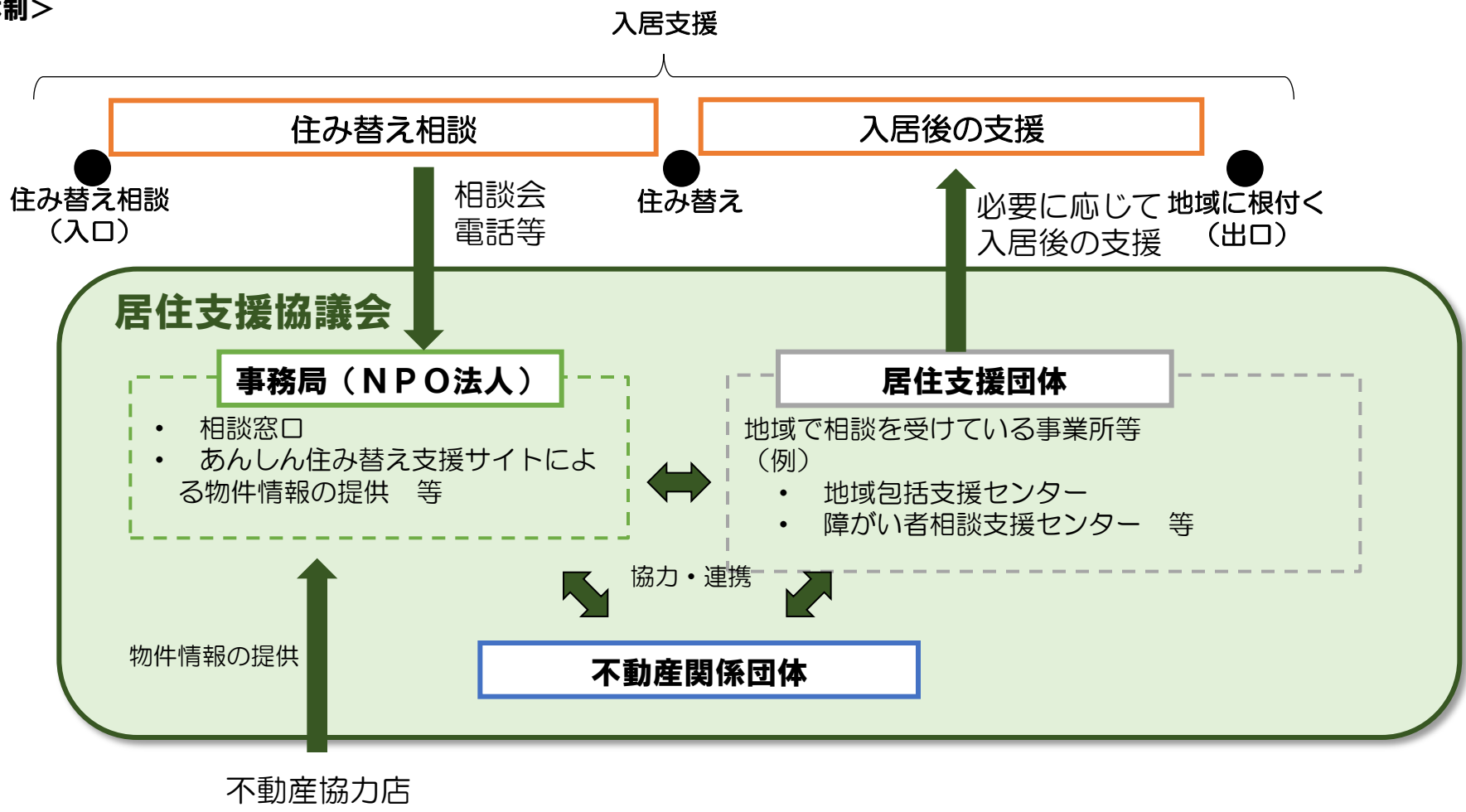
連携事業者	提供するサービス				
	基本サービス			その他のサービス	
	連帯保証	残存家具	安否確認	葬儀	福祉整理
A社（一般社団法人）	●	●		●	
B社（株式会社）		●	●	●	
C社（株式会社）			●		
D社（株式会社）		●			●
E社（有限会社）		●			

※ 網掛けのサービスについては、利用料を神戸すまいまちづくり公社が預かる

■ 民間事業者等との連携イメージ②：業界団体・福祉団体連携タイプ例（熊本市）

- 熊本市では、居住支援協議会の構成メンバーとして地域で相談を受けている事業所や不動産関係団体と連携し、入居希望者からの相談を電話等で受けています。
- 入居後の生活支援についても、相談者のニーズに応じ、継続的なサービスへつないでいます。

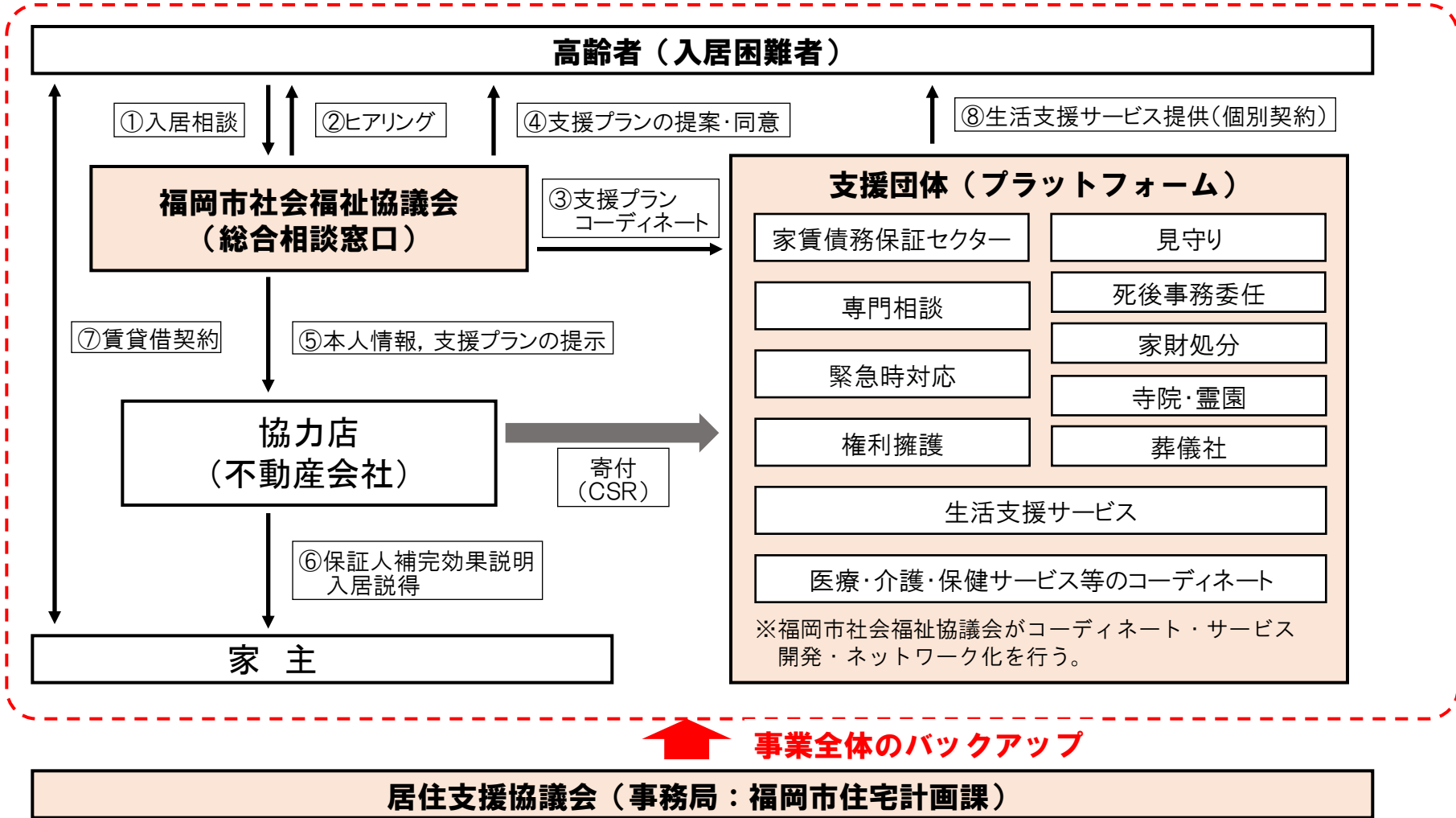
<相談体制>



民間事業者等との連携イメージ③：プラットフォーム連携タイプ例（福岡市）

○ 福岡市では、福岡市社会福祉協議会がコーディネーターとなり、これまで保証人がいない等の理由により、民間賃貸住宅への入居が困難であった高齢者の入居を支援するとともに、様々な生活支援サービスを提供するプラットフォームを構築することで、民間賃貸住宅への円滑な居住支援を行っています。

＜事業スキーム＞



- 今後、「居住支援の充実に向けたガイドブック」を活用しながら、居住支援協議会における当面の取組みの方向性やモデルとなる事例を周知していきます。
- 先進的な取組みを全国に広げていきたいと考えていますので、居住支援サービスの業界の皆様におかれましても、各地域の居住支援協議会への参画・連携をよろしくお願いいたします。