

令和元年度 家賃債務保証業者会議

家賃債務保証業者としての居住支援の実際

株式会社あんど

代表取締役 西澤 希和子



Support your life

事業の概要

設立 平成29年3月1日

- ① 障がい者 <身体障害・精神障害・発達障害・知的障害（知的重度や触法者含む）>

高齢者・母子・父子家庭、DV虐待被害者、生活困窮者

住宅確保要配慮者に特化した家賃債務保証業

- ② 生活サポート付き住居の提供と地域ネットワークによる居住支援事業

- ③ 権利擁護事業（委任契約、金銭管理等援助サービス等）

- ④ 障害者相談支援事業（計画相談支援、地域定着支援）

- ⑤ コンサルティング事業、レンタル事業、研究・研修事業

設立までの経緯

西澤希和子（株）山盛 取締役

不動産業・建築業の経営
生活困窮者等へ仕事や
住まいの提供

認知症高齢者
グループホーム運営

市民後見人養成講座卒業
一般社団法人全国住宅産業協会
後見人制度不動産部会委員長

友野剛行（株）ふくしねっと工房 代表取締役

障害福祉サービス業経営

おもに緊急対応を必要と
する障がい者等に住まい
の場所を提供

経営及び経営参与するグ
ループホーム数が30か
所を超え、<一人暮らし
>支援を模索

賃貸保証会社

障害者

高齢者

保証しない

貸せない

借りれない

「共同代表」
高齢者等に特
化した賃貸保
証会社を独自
に立ち上げよ
う！

株式会社あんど
の設立（H29年
3月）

一般社団法人 全国住宅産業協会(略称:全住協)について

- 所 管 : 国土交通省
- 対応エリア : 全 国
- 会員数 : 約1,600社
- 所属会員 : **建築・不動産 関連分野全般**
 - マンション分譲、戸建住宅分譲、
 - 注文住宅、仲介、賃貸管理、
 - 企画、設計、リフォーム、
 - 不動産登記…等
- 事務局 : 東京都千代田区麴町5-3-8F
- TEL : 03-3511-0611
- FAX : 03-3511-0616
- URL : <http://zenjukyo.jp>



■全住協「委員会構成」

- ・ 総務委員会
- ・ 組織委員会
- ・ 政策委員会
- ・ 戸建住宅委員会
- ・ 中高層委員会
- ・ 流通委員会
- ・ **新規事業委員会**

少子高齢化
を根本として
密接に関連

1. 「建築物の耐震化」

- ・ 東京都庁
第13回「耐震化実践アプローチセミナー」
「個別相談会」
- ・ 横浜市
「はじめてのマンション・団地再生セミナー」



2. 「後見制度研究」

- ・ 東京大学との共同研究（H27年度～）
定例打合せ、市民後見人養成講座、
フォローアップ研修、セミナー等
- ・ 成年後見制度に関する不動産資格
「不動産後見アドバイザー」
- ・ 北海道本別町「居住支援協議会」等



3. 「空き家対策研究」

- ・ 国土交通省、各自治体ほか
- ・ 三鷹市「空き家対策セミナー」
- ・ 杉並区「空き家対策セミナー」
- ・ 北海道本別町
「空き家セミナー・住宅相談会」、
「現地調査」等



全住協、新規事業委員会としての「後見制度と不動産」への取り組みについて



東京大学との共同研究、スタート

「市民後見人養成講座」 (東京大学)

本別町（北海道）、福島県「居住支援協議会」 「空き家対策セミナー」



「あなたのお家（実家）を空き家にしない対策セミナー、座談会」（北海道本別町）



「福祉・住宅連携会議 ～ともに活かし、ともに生きる」（福島県居住支援協議会）

地域
空き家対策などについて意見を交わした本別町居住支援協議会

危険度診断や有効活用検討

【本別・足寄・陸別】低所得者高齢者の住む生活支援、空き家対策を行う「本別町居住支援協議会（協議会）」の会合が26日、本別町総合センターで開かれた。オヤサハとして参加している足寄町と陸別町は、年度内に「空き家対策協議会（仮称）」の設立を目指すとを報告した。

足寄、陸別両町は2015年度から5カ年をかけ、空き家の状況を調査。足寄町では全世帯の11%に当たる3000件が、陸別町では同17%の1017件が空き家だったとしている。

両町が設立を目指す空き家対策協議会、住民を言わ関係機関で構成。管理上危険度が高い特定空き家を診断する仕組みづくりや、空き家の有効活用を視野に検討していく。掘野は先行している本別の事例も参考に、法律や不動産関係者の協力もお願していると述べた。

27日は居住支援協議会の関連事業として、本別町中央公民館で空き家対策セミナーが開かれ、本別町総合センターの木岡幸幸所長補佐が町の取り組み

足寄、陸別も「空き家対策」年度内に協議会設立



座談会「空き家のないまちづくりを目指して」（北海道本別町・足寄町・陸別町）

を紹介。「住み続けたいと思える地域づくりへ、今後とも協力し、空き家の活用を進めたい」と語った。

3町の空き家をめぐるっては議論して立ち上げたことから東北移住サポートセンターのホームページに既に一部物件が掲載されている。（木村仁樹）

「十勝毎日新聞」（平成29年10月29日）

「不動産後見アドバイザー」資格講習会

■受講日程

2日間（10：00～17：10）

■受講者（H29年度）

協会会員事業者

■修了要件

全講義の受講及び理解度確認テストの合格

■講習内容

（1日目）

1. 不動産後見アドバイザー 資格の目的・内容
2. 高齢社会の現状と成年後見の社会的背景
3. 法定後見制度の基礎
4. 任意後見制度の基礎
5. 判断能力が不十分な人との不動産取引
6. 理解度確認テスト（基礎編）

（2日目）

7. 後見の申立書等の作成方法
8. 判断能力が不十分な人との取引及び支援における留意点
9. 民事信託とリバースモーゲージ
10. 障がい者の賃貸借契約の実際
11. 理解度確認テスト（発展編）

■備考

平成30年度、資格講習会の内容・構成・講義内容等についてモデルチェンジを予定



「不動産後見アドバイザー資格講習会」（平成29年8月、東京大学）



「不動産後見アドバイザー資格講習会」（平成29年8月、大



「不動産後見アドバイザー資格講習会」（平成29年10月、福岡）

改正住宅セーフティネット法について

スマートウェルネス住宅等推進事業の概要

平成29年度予算案:320億円
平成28年度予算額:320億円

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備**、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の**福祉施設の整備**及び**先導的な取組**を支援。
- 上記に加え、平成29年度の拡充内容として、民間賃貸住宅や空き家を活用した**新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い**、住宅確保要配慮者向け住宅の早期確保を図り、その供給促進を図るため、**既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費**に対して**支援**。

① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- **サービス付き高齢者向け住宅**の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、**整備費**に対して**支援**を実施

【住宅】

新築 1/10（上限 120万円/戸 等）
改修 1/3（上限 150万円/戸 等）

＜変更内容＞

補助対象：○「事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備」について、補助対象外とする。
○家賃30万円/月以上の住戸を補助対象外とする。
補助限度額：○住戸部分の床面積が25㎡未満のサ高住の建設について、補助限度額を120万円/戸から110万円/戸に切り下げる。

【高齢者生活支援施設】

新築 1/10（上限1,000万円/施設 等）
改修 1/3（上限1,000万円/施設 等）

② スマートウェルネス拠点整備事業

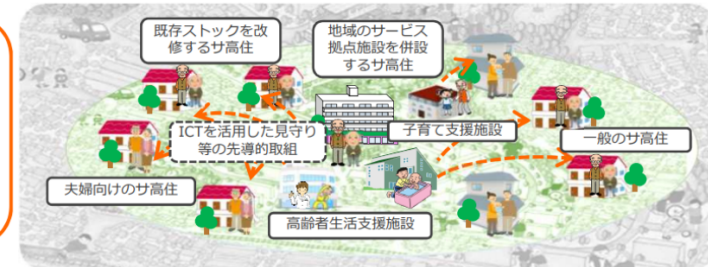
- 住宅団地等における**福祉施設**の整備促進のため、**整備費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：1,000万円/施設

対象施設：高齢者生活支援施設、障害者福祉施設、子育て支援施設

事業の主な要件：①原則として住宅団地等の戸数が100戸以上であること

② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること ※
※平成29年度より②の手続きを円滑化



③ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

- 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**先導的な事業**として選定されるものに対して**支援**を実施

〔建設工事費〕補助率：新築1/10、改修2/3 〔技術の検証等に係る費用〕補助率：2/3

④ 住宅確保要配慮者向け住宅の改修費に係る支援

- 新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い、既存住宅等を改修して**住宅確保要配慮者専用の住宅**とする場合の**改修費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸 等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事 等

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人の指定状況

- ・36都道府県175法人が指定（H30.12.27時点）

● 居住支援法人に指定される法人

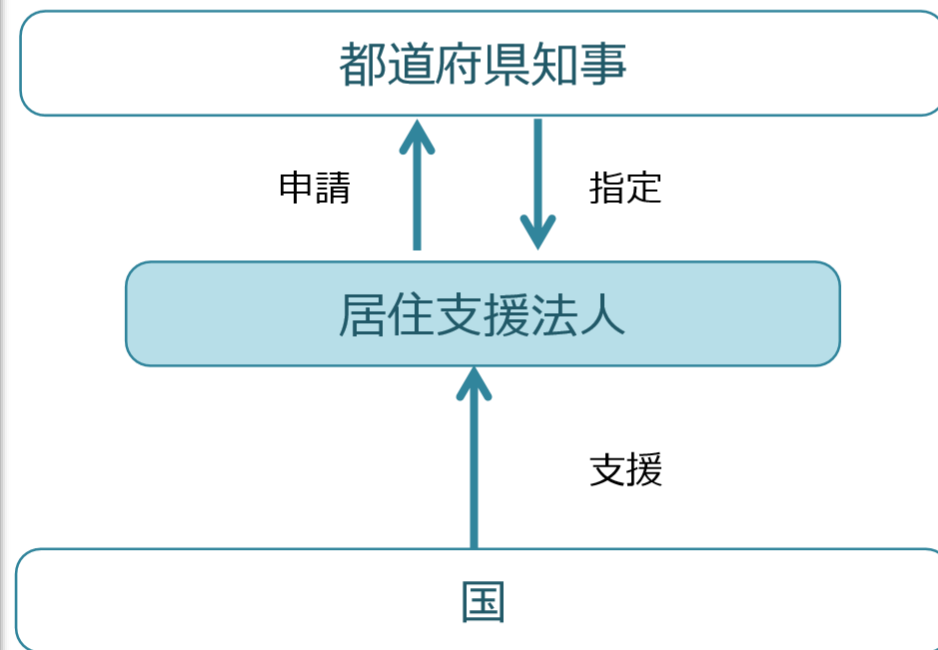
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】

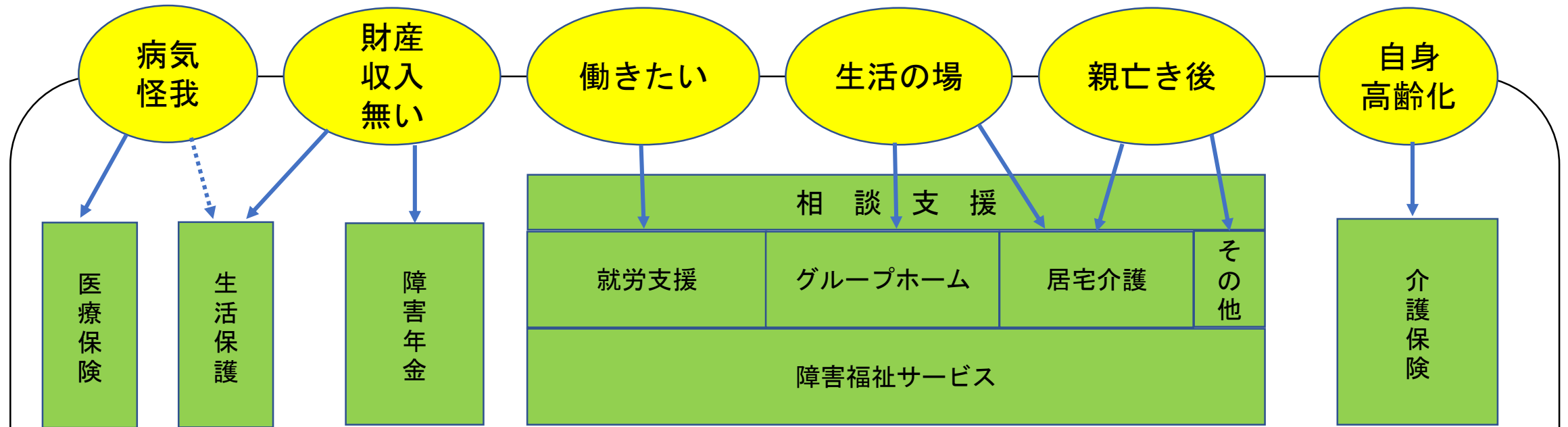
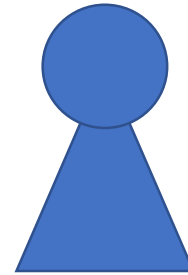


● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（補助率10/10、補助限度額1,000万円）。
- [H30年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

障がい者の「社会的孤立」(1)

障がい者への 社会保障制度の現状



実際には複数のリスクや課題が複雑に絡み合い
制度に乗せるだけでは解決しない場合も多い

障がい者の「社会的孤立」(2)

<社会的・政治的要因>

超少子高齢化
格差の拡大
雇用の流動化
社会保障費のひっ迫

<環境的要因>

高度情報化社会の中での
誘惑の増大
バーチャル社会における
人間関係の希薄化

<家族関係の変化>

貧困の連鎖
地域・自治体の崩壊
家族そのものの孤立
家庭内の疎関係
虐待の連鎖

<制度的要因>

縦割り制度の中でのたらい回し
セーフティネットその物の
機能不全
難解な事務手続き

このような様々な要因を背景として、
とりわけ障がい者の<住まい>に関するリスクや課題は
複雑に絡み合っている場合が多い

障がい者の「社会的孤立」(3)



これからの「障がい者等の居住支援」のあり方①

<障がい者等に住居を貸す側（オーナー、不動産管理会社）の不安について>

1 家賃滞納の不安

家賃支払いの確実な履行がされるか。

2 安全確保への不安

(1) 地震や水害の発生などの非常時の際、避難ができるか。

(2) 建物や設備がバリアフリーとなっていない。

(3) 意思疎通が難しく、いざというときに安全確保ができないのではないか。

(4) 自傷行為、自殺の危険はないか。また、パニック発作やてんかん発作が起きたときが不安だ。

3 近隣住民等に迷惑をかける不安

(1) 火の始末がきちんとできるか。すぐに消防署へ通報できるか。

(2) 奇声を発したり、何かをたたいて騒音を出したり、近隣住民に対して迷惑をかけるのではないか。

4 建物や設備の維持への不安

(1) 車いすの人に貸したら、建物が傷むのではないか。

(2) 建物を勝手に改修されてしまうのではないか。

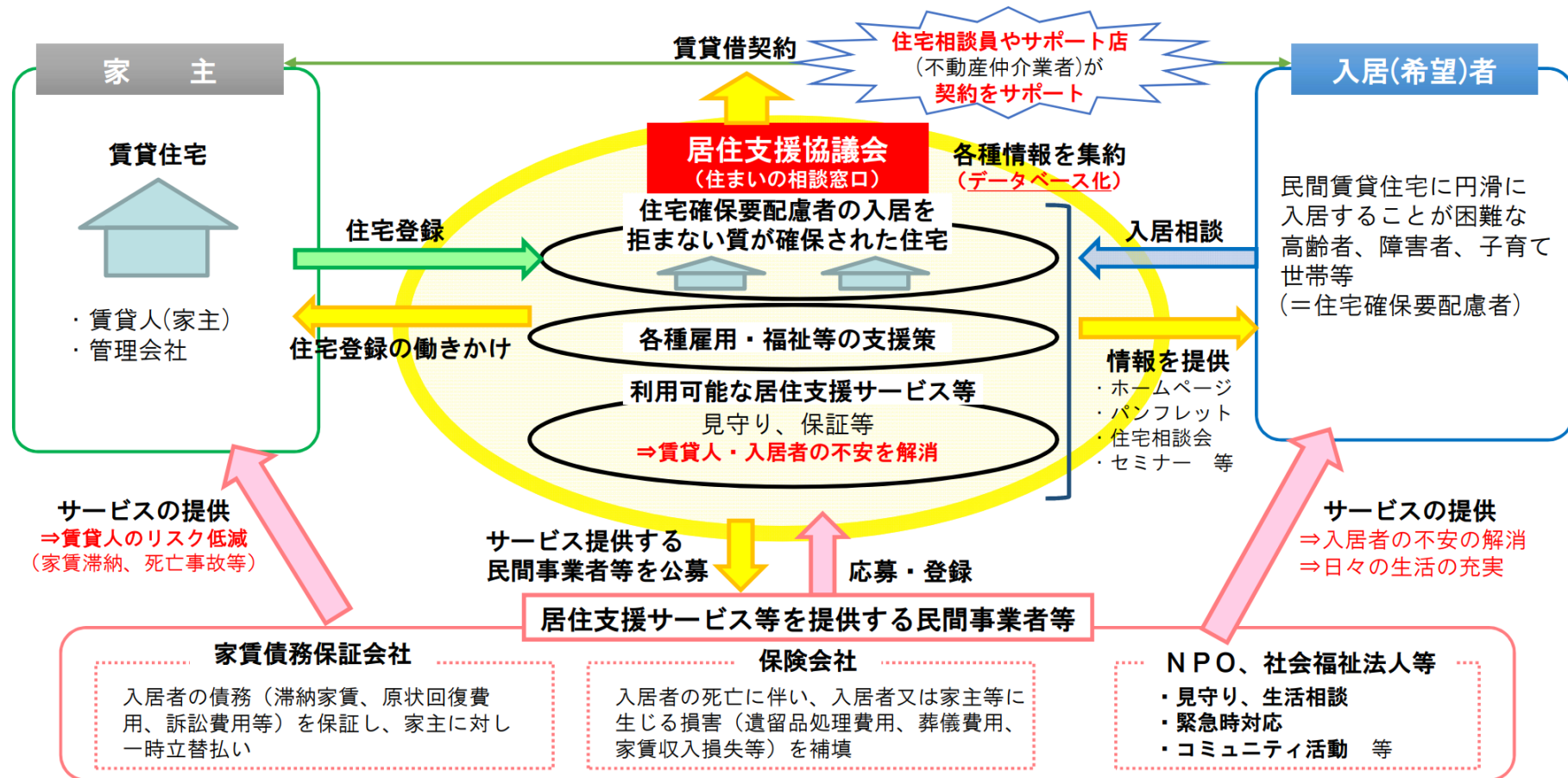
5 フォロー体制に対する不安

保証人が緊急時やトラブル発生時に適切に対応してくれるのか不安である。

これからの「障がい者等の居住支援」のあり方②

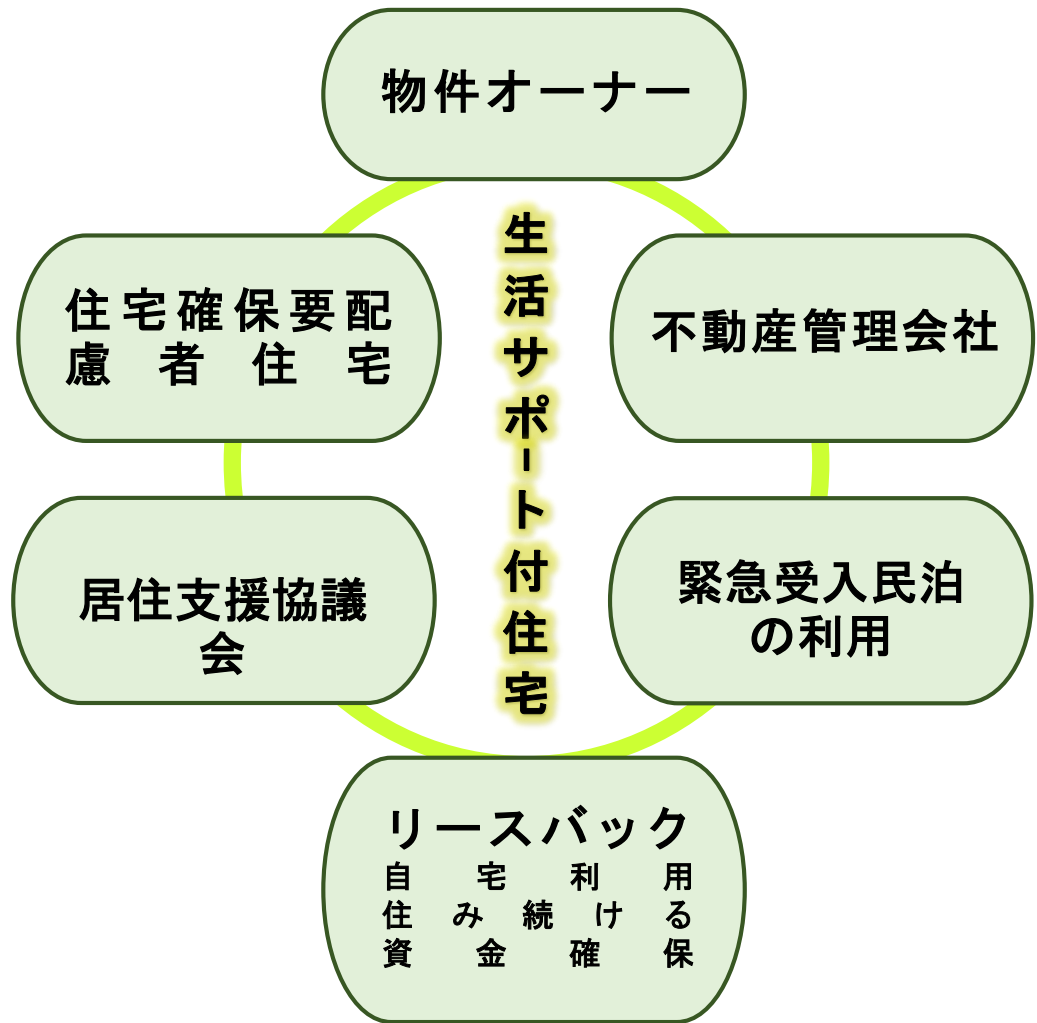
居住支援協議会の活動イメージ

- 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

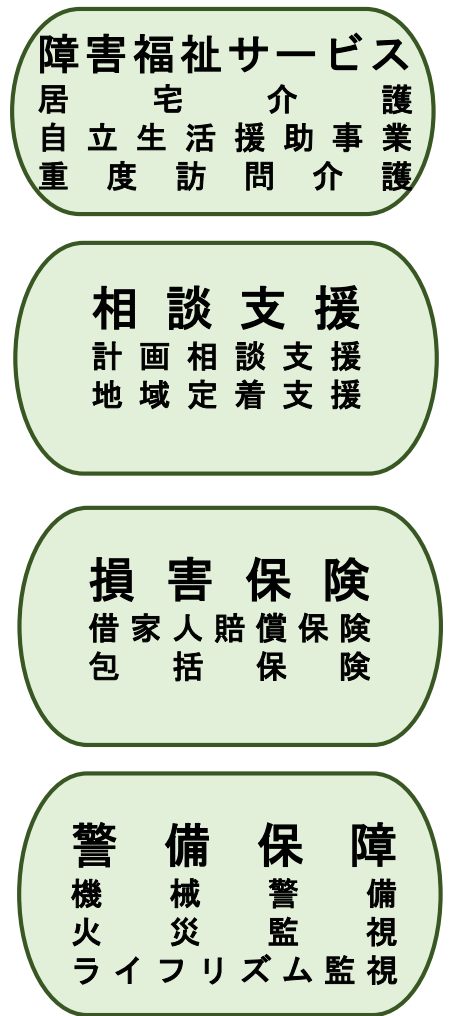


あんどの「障がい者等の居住支援」のあり方②

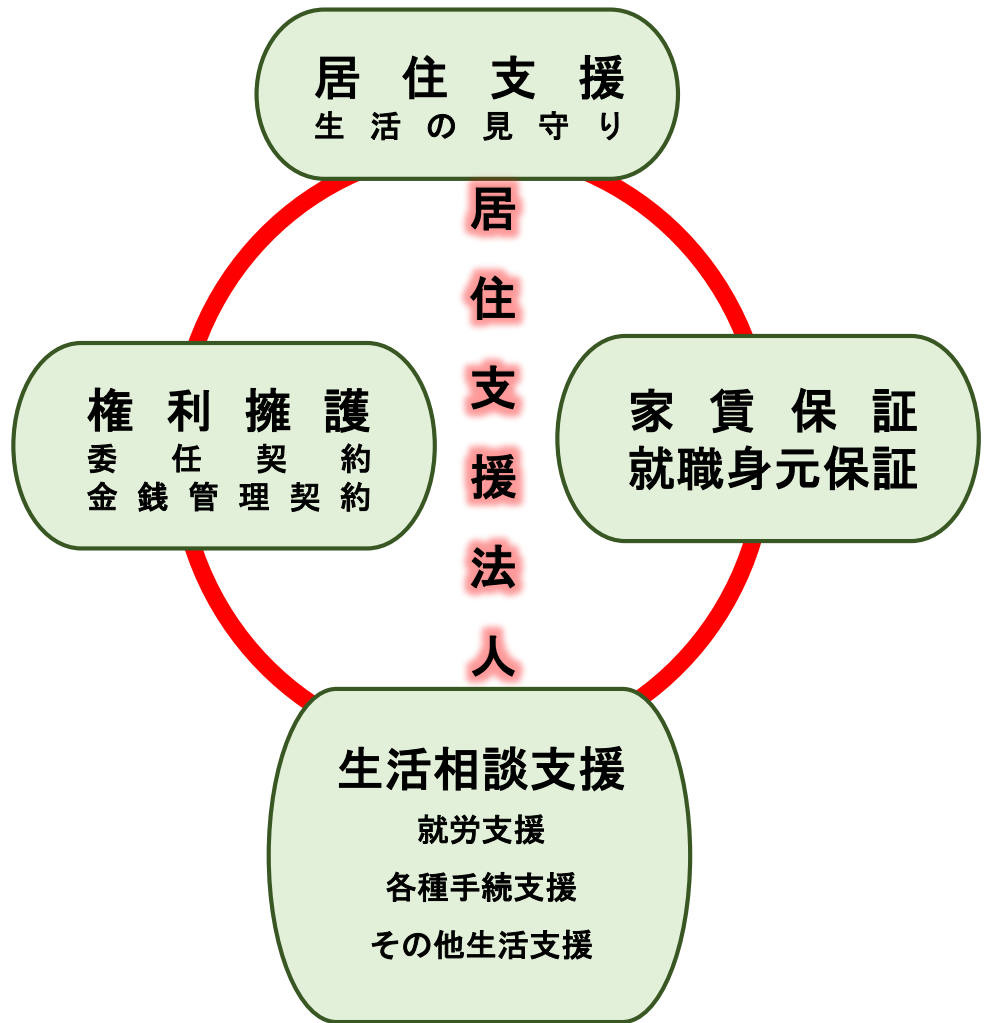
不動産ネットワーク 空き家利活用



各種事業会社 サービスの利用協力



地域の居住支援法人 サポーターとの提携協力



生活サポート付き住宅

・詳しくは4ページをご覧ください

家賃保証

- ・国土交通省の登録を受けた家賃債務保証事業者です
- ・障がい者、高齢者、その他生活困窮者に対しての家賃保証を、当社との「生活サポート契約」とセットで行います
- ・詳しくは5ページをご覧ください

居住支援法人

『居住支援法人とは、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、低額所得者、被災者、母子家庭など）の民間住宅の提供を支援するために、住宅情報の提供や相談、見守りなどの生活支援を実施するものとして、都道府県の指定を受けた法人です。』

- ・住宅確保要配慮者専用の家賃保証
- ・安否確認 見守りサービス
- ・緊急連絡先の提供
- ・家財整理 家財処分
- ・死後事務受任



権利擁護事業

・詳しくは5～6ページをご覧ください

相談支援事業

- ・計画相談支援
- ・一般相談支援（地域移行・地域定着支援）

研究・研修事業

- ・東京大学教育学部
地域後見推進プロジェクトチームとの権利擁護等に関する共同研究
- ・市民後見人福祉不動産等に関する各種研修事業
- ・住宅セーフティーネット等居住支援研究



コンサルティング事業

- ・グループホーム等設立運営相談
- ・空き家の福祉的活用の相談

損害保険代理店業

- ・損害保険代理店業
- ・新たな保険商品の研究・提案

不動産事業

- ・生活サポート付き住宅等管理及び仲介業
- ・グループホームや福祉施設等仲介業
- ・福祉的特化型サブリース
- ・一般不動産仲介業

レンタル事業

- ・通信機器やその他生活や安全のために必要なものの有料レンタル

株式会社あんどの生活サポート付き住居とは

生活サポート付き住居

株式会社あんどの「生活サポート付き住居」とは、賃貸物件のうち、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の方々への賃貸借契約が可能となっている登録物件を言います。これは、以下の仕組みを通じて、物件オーナーや不動産管理会社、そして入居者様も含めてみんなが〈あんしん〉できる仕組みとなっています。

そして入居希望の方には、その中から住みたい場所を選んでいただきます。

仕組み① 株式会社あんどによる家賃保証

仕組み② 以下の生活サポートによる居住支援の継続

- ALSOK・24時間365日、緊急時駆けつけサービス・相談・火災監視
- 入居者の財産や権利、契約のお手伝いをするための委任契約や、任意後見人の紹介や成年後見人制度利用のサポート
- 〈住まい〉に関する相互安心体制づくり
*不動産管理会社、物件オーナー、ケアマネージャーや相談支援専門員、福祉サービス事業者・各種ケースワーカーなど
- 孤独死またはその他の場所での死亡・失踪が起こってしまった際の遺品整理費用(限度額あり30万円まで)
- 担当スタッフによる定期的なアポイントメント
- 就労支援および生活再建相談
- 安心サポート
*〈住まい〉に関わる各種業者等への調査・連絡・報告代行

仕組み③ その入居者様を支える居住支援ネットワーク情報の共有システムの構築と、不動産管理業者様等への定期的な報告を通じたの、さらなる〈あんしん〉づくり



株式会社あんどの家賃保証

住宅確保要配慮者への家賃保証

高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者への家賃保証を、「株式会社あんど」の「生活サポート」とセットで提供します。

(生活サポートについては、4ページ「仕組み②」を参照してください。)

家賃保証の内容

保証プラン	安心サポート付き保証プラン	
	新規顧客	リピーター割引
保証限度額	月間賃料12か月分相当額	
初回保証委託料	月額賃料の50%	月額賃料の20%
あんしんサポート	月額賃料に関わらず、一律15,000円(税別)/2年間	
年間保証委託料	月額賃料の10%をベースに、下限5,000円、上限10,000円	

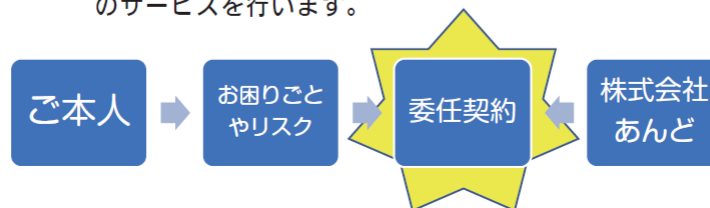
保証期間 入居日(賃貸借保証委託契約書の保証開始日)から撤去明け渡し日まで
当社は、賃貸借契約が同一条件にて更新された場合には、更新期間についても賃貸借保証委託契約に基づき保証致します。

保証内容 ■家賃(賃料) ■共益費・管理費 ■水道料・町(区)費などの毎月家賃と共に支払われる費用
■賃貸借契約の更新料 ■ハウスクリーニング費用 ■畳表替費用 ■鍵交換費用 ■残置物撤去費用
■遺品整理費用 ■ゴミ処理費用 ■修繕費用 ■解約予告通知義務違反による違約金・損害金
■早期解約による違約金・損害金 ■債務不履行による明渡し訴訟費用 ■入居トラブル損害費用

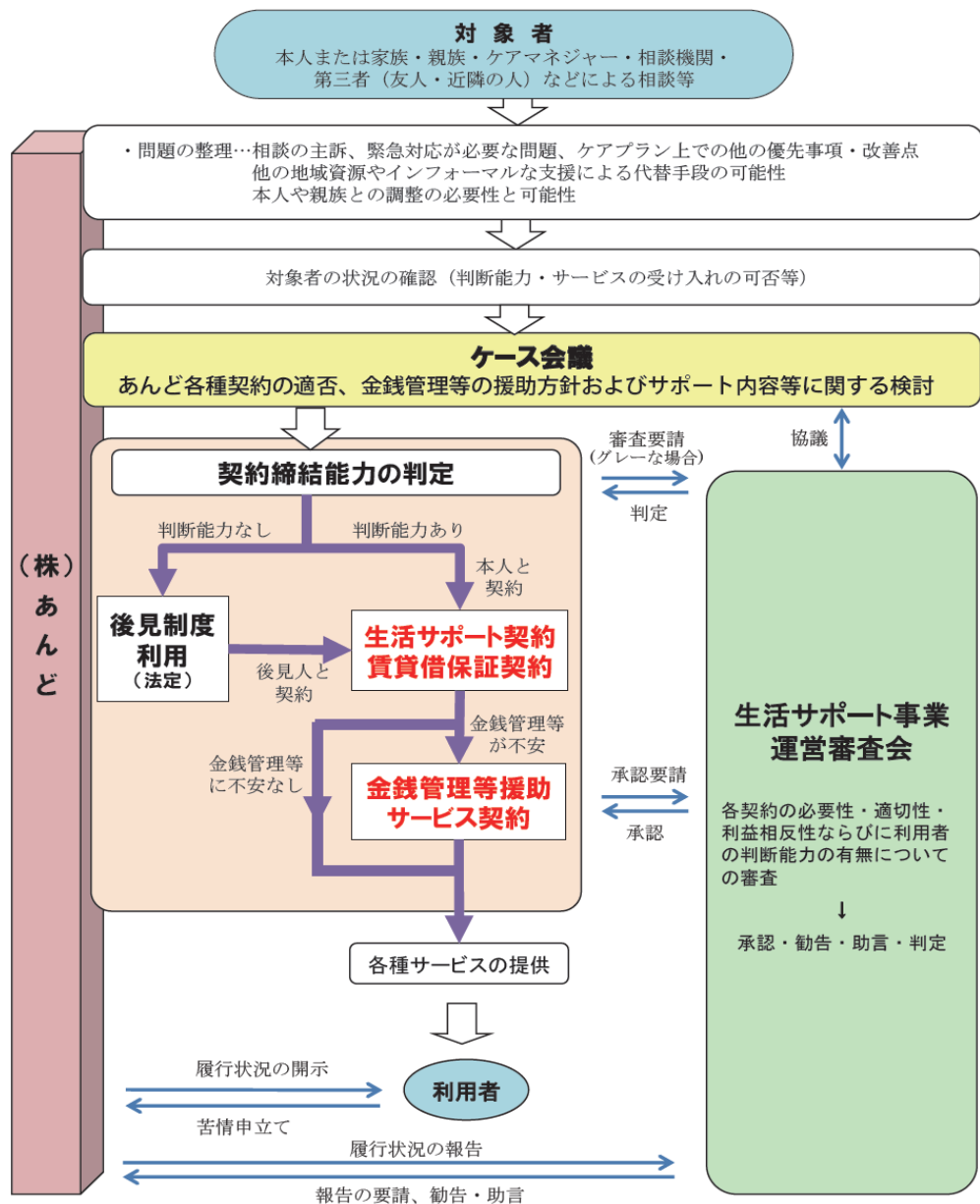
株式会社あんどの権利擁護事業

委任契約

ご本人の今のお困りごと(金銭管理や、各種手続きや契約)や将来のリスク(死後事務委任や家財整理・家財処分)に対して、株式会社あんどがご本人と委任契約を締結し、同行や代行などのサービスを行います。



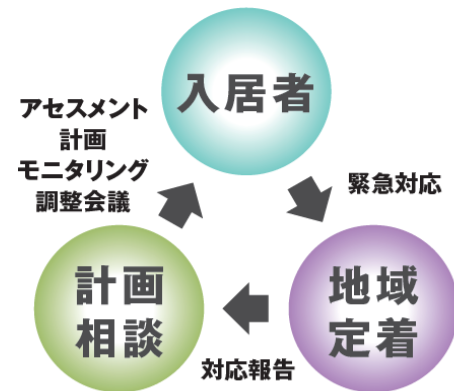
株式会社あんど生活サポート事業における 金銭管理等援助サービスについて



株式会社あんどの相談支援事業

「計画相談支援」とは、障害福祉サービス利用のための「サービス等利用計画」を作成し、そのサービスを実際に使えるために、サービス提供事業者との連絡調整を行うという支援です。定期的に訪問し、モニタリング（サービス利用状況と不具合等の確認）を行います。

「地域定着支援」とは、単身等で生活する障害のある方に対し、常に連絡がとれる体制を確保し、緊急に支援が必要な事態が生じた際に、緊急訪問や相談などの必要な支援を行います。



コンサルティング事業 / 福祉特化型の不動産事業の実際

- ☆空き家をグループホームにするための建築行政や消防局への相談・工事施工・仲介
- ☆空き家や空き施設と福祉サービス事業者のマッチング
- ☆グループホームなど福祉サービスの申請・運営などの全般的なコンサルティング
- ☆空き家を住宅確保要配慮者専用住宅への改装した上での入居希望者とのマッチング

私たちが目指すもの

「地域共生社会」とは、日本社会がこれからも繁栄し続けていくための、大切なキーワードのひとつとされています。

人類史上例を見ない少子高齢社会への突入。そして迫りくる人口減少社会。これまでの日本の繁栄は、すべて人口が増え続けていくことを前提とした産業構造、社会構造でした。こんにち私たちは、その概念を見つめ直さなければなりません。

日本国憲法第二十二条において、「何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。」と謳われています。しかし高齢や障がい、その他さまざまな理由の生活困窮ゆえに「住まい」を自由に選択できない人は数多く存在し、また働く機会を十分に得られない人も多く存在します。

誰もが住みたい町で役割をもって暮らすこと。そして地域住民それぞれの「役割」が、互いを支え合う。その中には高齢者や障がい者、その他生活困窮者も当たり前存在する。そんな「地域共生社会」の実現こそが、社会のさまざまな課題の解決につながっていく。そういった信念をもって私たち株式会社あんどは、さまざまな事業に取り組んでいきます。

< 実際の支援ケース① >

- 兄は知的障がいを持ち、長年引きこもり
- 弟は兄よりも重い知的障がい
- 家はゴミ屋敷で父親は平成28年に他界
- 母親は精神疾患を持ち、家の財産をすべて使い込む
- 弟の障害年金もフトコロに入れて、かつ兄の名義でカードローンを組み、一時は数百万円に膨れ上がる
- そんな中、母親が自宅で亡くなっているのを弟が発見
- 住んでいた家の屋根が老朽化から崩れる恐れがあり
- 家賃が払えず管理会社より退去命令が出てすぐにでも引越をする必要がある
- 亡くなった祖母や父親からの遺産相続がある事が判明
- 相続人である従弟から相続放棄を迫られた

＜協力福祉事業所＞兄弟を短期入所で緊急保護

＜あんど福祉部＞弟の相談支援専門員や利用事業所との打合せ

＜あんど不動産部＞弟の生活の場を準備

一人暮らし＋ヘルパー支援

生活サポート付き住居の提供

＜あんど権利擁護部＞兄弟それぞれの任意後見人を用意

公証役場での立会支援・移行型任意後見契約のお手伝い

＜あんど不動産部＞引きこもりだった兄の社員寮付き雇用先手配

引越支援 就労先との面談支援

＜協力福祉事業所＞ゴミ屋敷となっている貸家のゴミの片づけの手配

＜あんど不動産部＞自宅引き渡し手続き・ライフライン等の精算支援

＜不動産チーム＞ 相続物件の売却の手配

売却が実現により親の遺した借金が完済

兄弟の手元に多少の財産の確保

＜あんど管理部＞ 兄弟の金銭管理を行い安定した生活の確保

＜協力サポーター＞ 地域定着支援を利用して近隣住民とのトラブル回避

＜あんど管理部＞ 月一回の面談や電話連絡による生活の不便さの解消

< 実際の支援ケース② >

・いわゆる<支援困難>なケースを得意とする事業

父親は認知症が進行、息子は知的障がいを持ち就労しているが給料全てを使い込む。
もはやローンが払えない！

車の事故で下半身不随となった車いすの男性。体重が100キロ超える巨漢。自宅の改修費もなく障害者施設で暮らすしかないが一人暮らしがしたい！

持ち家で親子3人で暮らしていたが、息子は大きな借金をし精神を患い引きこもり。両親も保証人。もう返済する事が出来ず家を売るしかない！

親から虐待を受けて児童養護施設で暮らしていた卒業して仕事も決まったが、未成年なので借りれない！

夫からのDVで緊急避難の為に家を出た。引越費用は1円無く住むところが無い、幼い子供を抱えた母子家庭！

脳性マヒによる車いす生活。都市部で就職しているが、実家が遠い田舎町。給料がすべて交通費で消えてしまう。車いすでも住める家が借りられない！

ご清聴ありがとうございました。



Support your life