

# 神戸市居住支援協議会の取り組み

## 『こうべ賃貸住宅あんしん入居制度』

### 運営と課題



平成27年10月14日

神戸市居住支援協議会

# 神戸市居住支援協議会（1）



【根拠法】住宅セーフティネット法（H19）

【設立】平成23年12月

【会員】神戸市関係部局、不動産関係団体、居住支援団体

【協議内容】神戸市の賃貸住宅の実情をふまえ、住宅確保要配慮者の居住の安定のために必要な措置や解決策を協議、検討

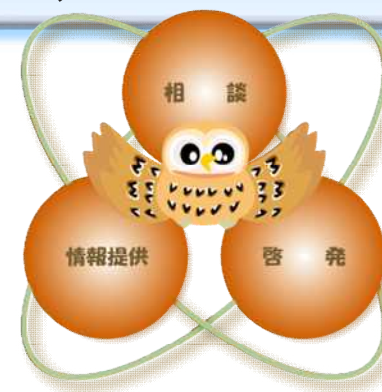


# 神戸市居住支援協議会（2）

事務局



の事業概要



## <事業概要>

- すまいの無料相談
- 情報提供事業
- 啓発事業
- マンション支援
- 耐震化支援
- すまい・まち再生支援

## <H26年度実績>

- 年間利用者数 21,412名(71.1名/日)
- 年間相談件数 5,348件(17.8件/日)

## <運営委員会の主な加入団体>

- ・兵庫県弁護士会 ・神戸市消費者協会 ・日本建築家協会兵庫地域会
- ・兵庫県建築設計監理協会 ・兵庫県建築士事務所協会神戸支部
- ・兵庫県建築士会神戸支部 ・神戸市建築協力会
- ・兵庫県宅地建物取引業協会 ・住宅金融支援機構近畿支店
- ・UR都市機構西日本支社



# 神戸市居住支援協議会（3）

## 平成27年度 事業内容

### 1. 高齢者等住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援

- 家主及び高齢者等の不安解消に向けた「**こうべ賃貸住宅あんしん入居制度**」普及促進

### 2. 利用可能な空き家の有効活用策の検討

- 高齢者世帯の所有する空き家を活用しつつ、子育て世帯の狭い住宅とのミスマッチを解消する「**マイホーム借上げ制度**」の利用を促進

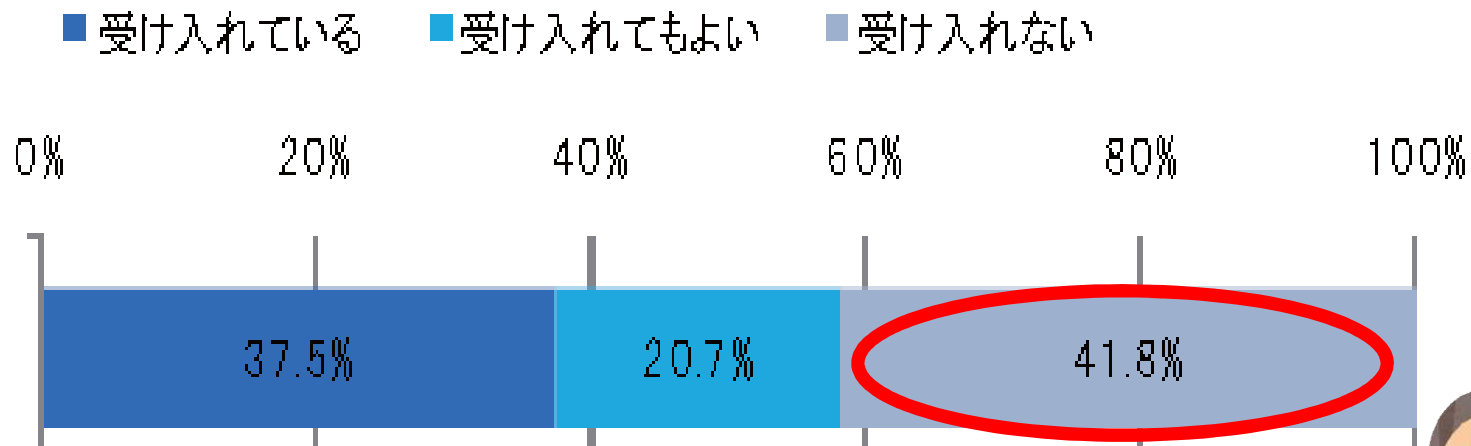
### 3. 住宅確保要配慮者に向けた情報の発信

- 使いやすいホームページへ刷新し、住宅確保要配慮者等へ情報を発信
- 「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」との連携

# 市内の民間賃貸住宅の受入れ状況



資料：平成19年度神戸市民間賃貸住宅実態調査



高齢者世帯  
(回答数=3197)

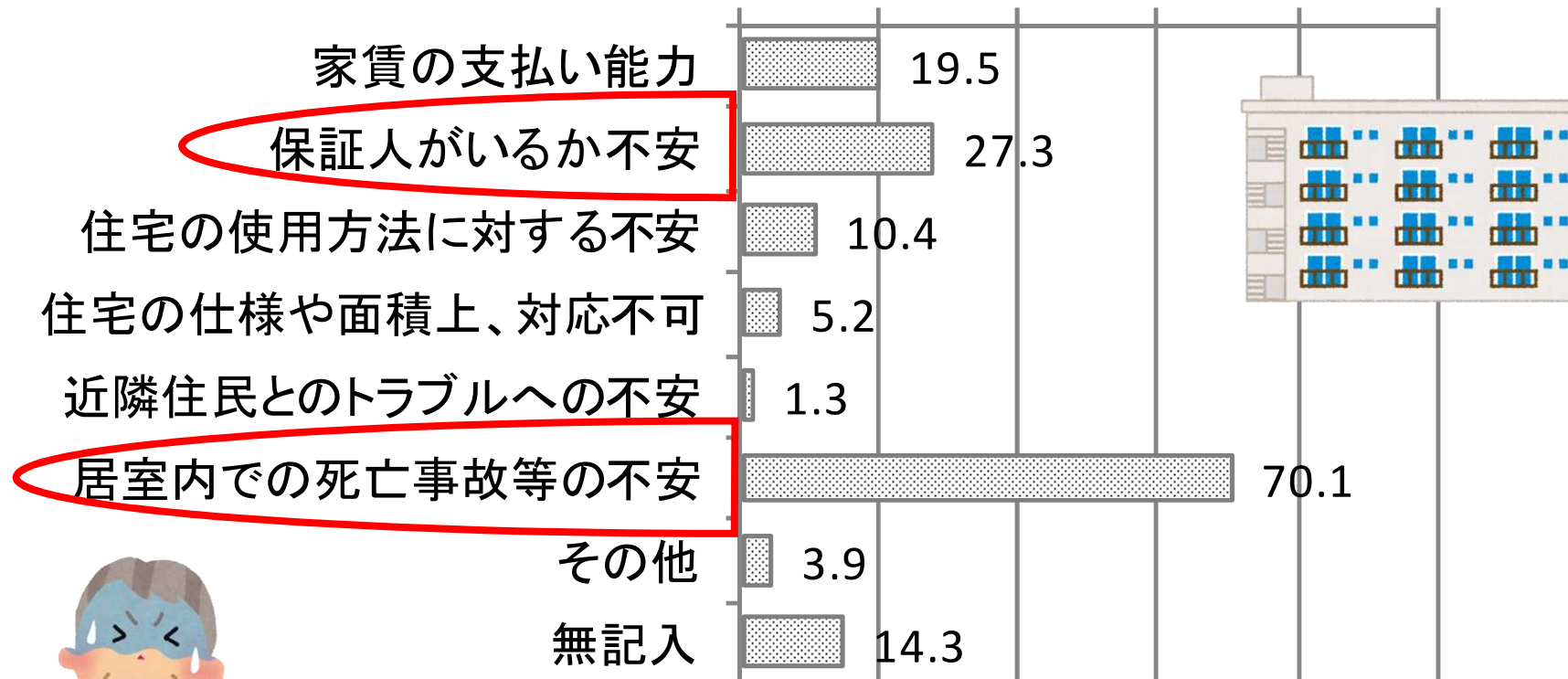


# 居住支援協議会による調査結果

高齢者の入居を断る理由（複数回答） n=77

(%)

0.0 20.0 40.0 60.0 80.0 100.0



H24神戸市居住支援協議会調査（市内不動産業者アンケート）



# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（1）



事業者募集時の  
3つの  
基本サービス

## ① 連帯保証サービス

【内容】 賃貸借契約上の連帯保証人になる(終身保証)  
【負担】 18万円以下

貸主及び入居者の不安解消

入居円滑化



## ② 残存家財の片付けサービス

【内容】 利用者が死亡した場合に  
残存家財を片付ける  
【負担】 原則15万円以下  
(面積等に応じて増額の場合あり)

## ③ 安否確認サービス

【内容】 センサー等により安否確認  
異常があればかけつけ対応  
【負担】 月4千円以下  
(機器代等別途)

# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（2）

平成26年

## 制度運営までのスケジュール

3月27日  
～4月21日

事業者募集要項配付

5月12日  
～5月23日

応募受付

7社から  
計20事業への  
参加提案あり

6月20日  
8月28日

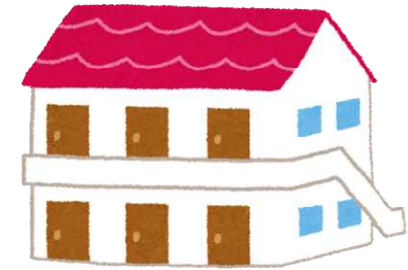
事業者選定評価委員会  
(採択事業者・提供サービス決定)

各社事業の契約条件等詳細確認

事業者との協定締結

10月30日

制度運営開始





(H26.3.27 神戸新聞朝刊)

# 単身高齢者の 賃貸入居支援

## 連帯保証、家財整理業者に仲介

単身の高齢者が賃貸住宅に入居しやすくなるため、神戸市が支援制度を創設する。連帯保証や死亡時の家財整理などを市の外郭団体が業者に仲介。入居前から決めておくことで、家主・入居者双方の不安解消を図る。連帯保証のサービスは自治体の取り組みとして全国初といひ、事業者を選定して10月から運用を始める。

### 家主の不安も軽減

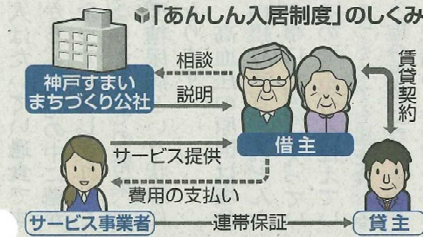
2010年の国勢調査「談話口となる。公社が以下とした。真では、神戸市内から情報を引き出した。また、入居者が死亡する単身高齢者は、万が一、託事業者が条件を示した後に残る家財の整理41.93人で、00年のし、入居希望者とともに入居者負担15万円約1.5倍。連帯保証のサービス。入居希望者の金銭による安否確認(同月額は終身保証で、同月の負担は、同様のサービス4千円以下)のサービス外郭団体「神戸すまい」を実施する財団法人「ス」も同時に始める。こまちづくり公社」が相の額を参考に、18万円の一つを取り入れてい

神戸市、10月から新制度



(H26.11.15 読売新聞朝刊)

## 神戸の民間賃貸住宅対象



2010年の国勢調査によると、65歳以上のお年寄りがいる神戸市内の24万2963世帯のうち、単身世帯は34%

（8万4193世帯）で、20年前よりも10歳上昇。独居の高齢者世帯は増加傾向にある。市が2012年に行った調査によると、市内の民間賃貸住宅の貸主の4割が、高齢者との賃貸契約を「拒む」と回答。「家賃を毎月支払っていても、居室内で死亡事故が起る可能性が高い」「連帯保証人がいないから」などの理由が大半を占めた。さらに、近年は悪質な業者が「連帯保証人を紹介する」とお年寄りに近づき、紹介料を詐取るなどのトラブルも相次いでいる。神戸すまいまちづくり公社

## 高齢独り住まい 公社が保証制度

### 公社が保証制度

神戸市の外郭団体「神戸すまいまちづくり公社」は、独り暮らしの高齢者が、市内の民間賃貸住宅に入居する際の連帯保証や安否確認をサポートする「こまべ賃貸住宅あんしん入居制度」の運用を始めた。民間事業者に委託し、終身の連帯保証や、入居者死亡後の家財片付け、安否確認などのサービスを有料で受けられる。こうした連帯保証サービスは全国でも珍しいという。

(浅野友美)

### 業者に委託 安否確認や遺品整理も

は、お年寄りの不安解消のため、今年3月、支援制度を創設。5月下旬まで業者を公募し、警備や遺品整理などを担う全国7社を選定し、10月30日から、サービスを開始した。基本メニューは、賃貸契約の終身にわたる連帯保証（18万円）や、入居者が亡くなった後の家財道具の片付け（15万円）、室内センサーが異常を感じた際などに事業者が駆け付けける安否確認（月額4000円以下）など。ほかに、葬儀の請負サービスや、年金停止、保険の返還など、死後の手続き代行などもある。利用者には、同公社の窓口で相談し、貸主の了承を得た上で事業者や希望のサービスを選択。事業者の説明を受けた上で契約を締結し、利用料を支払う。新たに入居する世帯だけでなく、現在、入居中の世帯も利用できる。

独居死などへの懸念から、神戸市内の約4割の家主が、高齢者の入居を断るという現状がある。同市は2007年度、高齢者の円滑な入居促進を図る法律の成立に合わせて、家主を対象に調査。高齢者世帯への対応を尋ねたところ、41.8%が「受け入れない」と答え、「受け入れたい」と答えている（37.5%）を上げた。11年度には、協議会を置いて検討。高齢者の入居を断る理由を市内の不動産業者にア

### 独居死懸念 家主4割拒否

アンケートしたところ、回答者の70.1%が「断る」だが、「居室内での死亡事故等の不安」で、次に多かったのが「保証人がいないか不安」の27.3%だった。この2項目は「家賃の支払い能力の19.5%を上回っている。同市住宅政策課は「きちんと家賃が納められる経済状況でも、入居を断るケースがあり得る」という結果を重くみたと制度創設の背景を説明する。

(小川 豊)

# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（3）

## 民間事業者からの提案事業

### 「葬儀の実施」

「亡くなったら葬儀をお願いしたい」と思っている方へ。

利用者が亡くなられた場合に、ご遺体の引取り手配、死亡診断書の受取り等の手続き、葬儀の手配などを行います。



### 「死後手続きの代行」

「亡くなった後の必要な手続きを頼みたい」と思っている方へ。

各種保険等の返還手続や年金の停止手続の代行などを行います。また、利用者から生前に依頼を受けた内容に基づいた支援もごさいます。

### 「福祉整理」

「住み替えのために家の荷物を減らしたい」と思っている方へ。

自分ひとり、または夫婦だけで整理や処分することが出来ない大型家具等の廃棄処分や仏壇等の供養、処分、清掃などを行います。





# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（４）

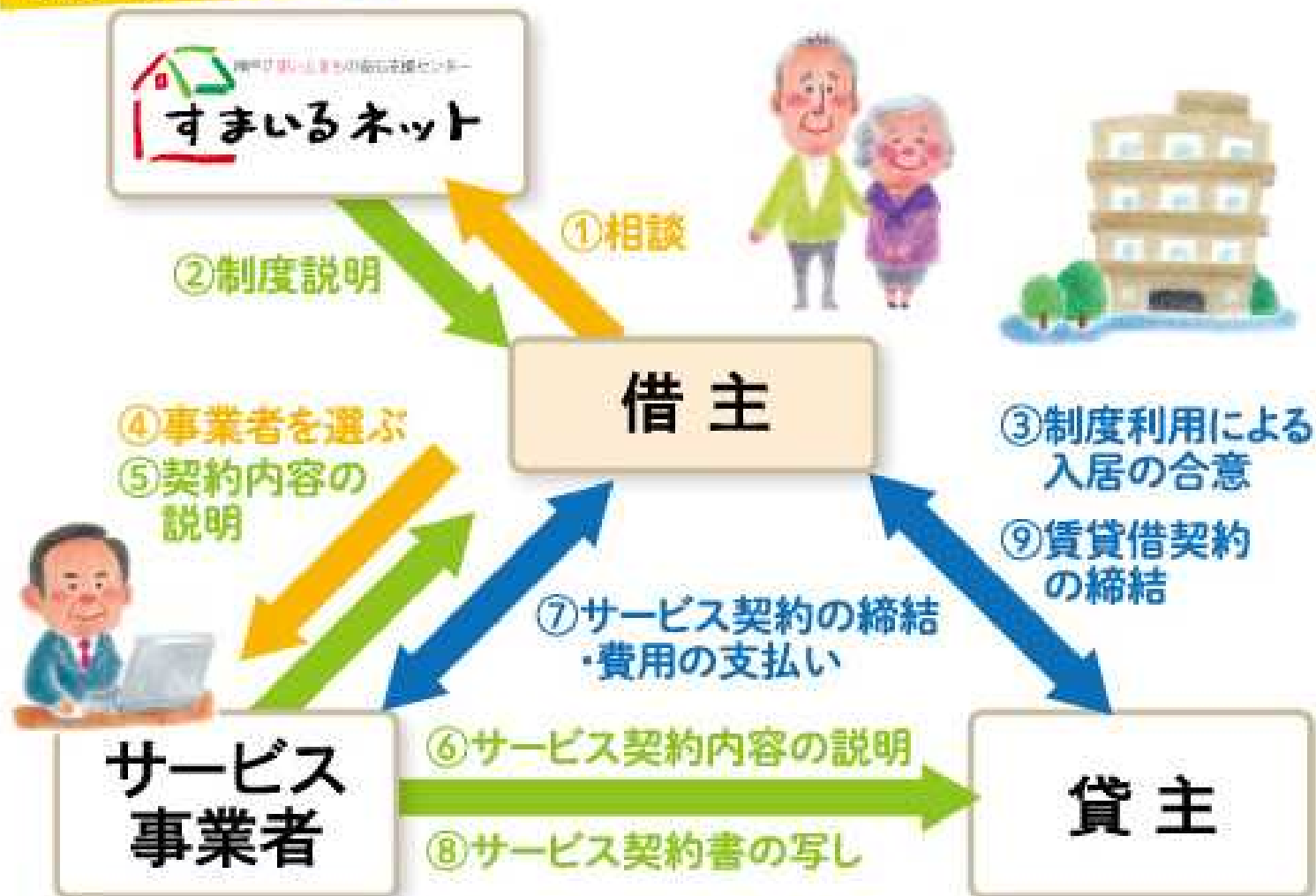
## 提供するサービスと事業者

事業者名	提供するサービス					
	基本サービス			その他のサービス		
	① 連帯 保証	② 残存 家具	③ 安否 確認	葬儀	死後 事務	福祉 整理
(一社)エンディングサポート協会	●	●		●		
ホームネット(株)		●	●	●		
総合警備保障(株)			●			
メモリーズ(株)		●				●
(公財)日本ライフ協会	●	●		●	●	
西神総業(有)		●				

※      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

# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（5）

## 制度利用の流れ



# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（6）

## 普及の取組み

### ■不動産団体へのPR

- ・全日本不動産協会 兵庫県本部 法定講習会 出席者283名
- ・兵庫県宅地建物取引業協会 神戸地区研修会 出席者713名
- ・日本賃貸住宅管理協会 兵庫県支部研究会 出席者30名



### ■民間賃貸住宅オーナーへのPR

- ・神戸市内民間賃貸住宅所有者対象アンケートに制度チラシ同封 8,860件

### ■ホームページでの告知

- ・居住支援協議会、神戸市、神戸すまいまちづくり公社、すまいるネットのHPに掲載

### ■市政記者への資料提供及び新聞連載記事、神戸市広報紙に掲載

### ■神戸市内福祉関連部局、団体へのPR

- ・民生委員児童委員協議会 常任理事会にてPR、民生委員へパンフレット配布250部
- ・各区役所、区社会福祉協議会、地域包括支援センター連絡会 出席者217名

# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（7）

## 実績（H27.9.末現在）

### 問合せ・相談件数 223件

#### <内訳>

利用希望者	127件
賃貸住宅オーナーなど	37件
その他（福祉関係者、他行政など）	59件

#### <制度対象外 44件>

公的住宅に居住	23件
持家に居住	16件
市外に居住	4件
賃貸借契約以外	1件

#### <サービス別 ※重複あり>

連帯保証	63件
残存家具の片付け	25件
安否確認	16件
葬儀の実施	21件
死後手続き	12件
福祉整理	21件

#### <相談者別>

高齢者	84件
障がい者	5件



### 利用実績

サービス契約締結	1件（福祉整理サービス）
審査申込み	3件（連帯保証サービス：辞退1件、不合格2件）



# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（8）

## 問合せ事例

### 借り手側

60代女性

<ご相談内容>

分譲マンションに住んでいるが、元気なうちに住み替えたい。

連帯保証人を頼める身内がない。

死後に親戚に迷惑をかけたくないので、家具の片付けなども頼みたい。



### 貸し手側

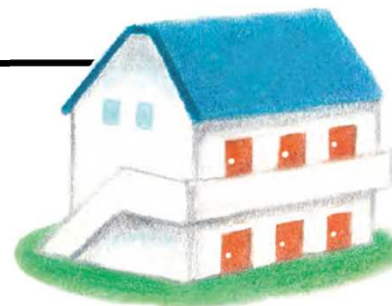
賃貸マンション2棟所有

<ご相談内容>

今まで、連帯保証人のいない高齢者の入居を断っていた。

こういう制度があれば、断らず、入居を受け入れることができる。

物件の登録など、考えてもらいたい。



# こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（9）

## 制度運営上の課題

- ・制度対象外（公的賃貸・持家などに居住）の方からの相談への対応
- ・同時に住宅の紹介を希望する相談者への対応
- ・民間賃貸住宅の貸し手側への有効な広報



## 制度拡充への取り組み

■制度を活用して高齢者等を受け入れる**民間賃貸住宅の登録募集**  
兵庫県居住支援協議会と連携し、「ひょうごあんしん賃貸住宅」に物件情報や当制度の利用を条件とする旨などを登録

■制度利用対象者を**公的住宅を含む「賃貸住宅」全般へ拡充**  
市営・県営住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅などの公的住宅にも利用範囲を広げ、市内の「賃貸住宅」に新たに入居する世帯、または入居中の世帯を対象に