

# 株式会社あんどの 居住支援事業 について

---

株式会社あんど 代表取締役  
一般社団法人全国住宅産業協会  
新規事業委員会副委員長

西澤 希和子



**Support your life**

# 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 : 東京都千代田区麹町5-3-8 F
- T E L : 03-3511-0611
- F A X : 03-3511-0616
- U R L : <http://zenjukyo.jp>



# 全国住宅産業協会 新規事業委員会について

## ■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」等



## 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）を空き家にならない対策セミナー、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）



「十勝毎日新聞」（平成29年10月29日）



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）

# 「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、大阪）



「不動産後見アドバイザー資格講習会」（平成29年10月、福岡）

# 株式会社あんど 事業の概要

- 株式会社あんど 千葉県船橋市湊町2-5-4 藤代ビル302
  - 設立 平成29年3月1日
  - 事業内容
    - ①障がい者（知的重度や触法者も含む）、高齢者、生活困窮者に特化した賃貸保証業
    - ②生活サポート付き住居の紹介
    - ③ケアマネ・福祉サービス・後見人等の紹介とネットワークホスト
    - ④地域定着支援事業（緊急対応型相談支援）
  - 主な対象者：知的・精神・身体障がい者、高齢者（認知症）、  
母子家庭ら住宅確保要配慮者
- 代表：西澤希和子（(株)山盛取締役）  
友野剛行（(株)ふくしねっと工房代表取締役）

# 設立までの経緯

不動産業・建築業の経営  
\* 生活困窮者への仕事・  
住まいの提供

認知症高齢者グループ  
ホームの運営

市民後見人養成講座卒業  
全住協後見人制度不動産  
部会委員長

障害福祉サービス業を経営

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

大手の賃貸  
保証会社が、  
障がい者・  
高齢者には  
保証しない  
=<貸せない・借りれ  
ない>という  
現実

「共同代表」  
という形で、  
障がい者、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！

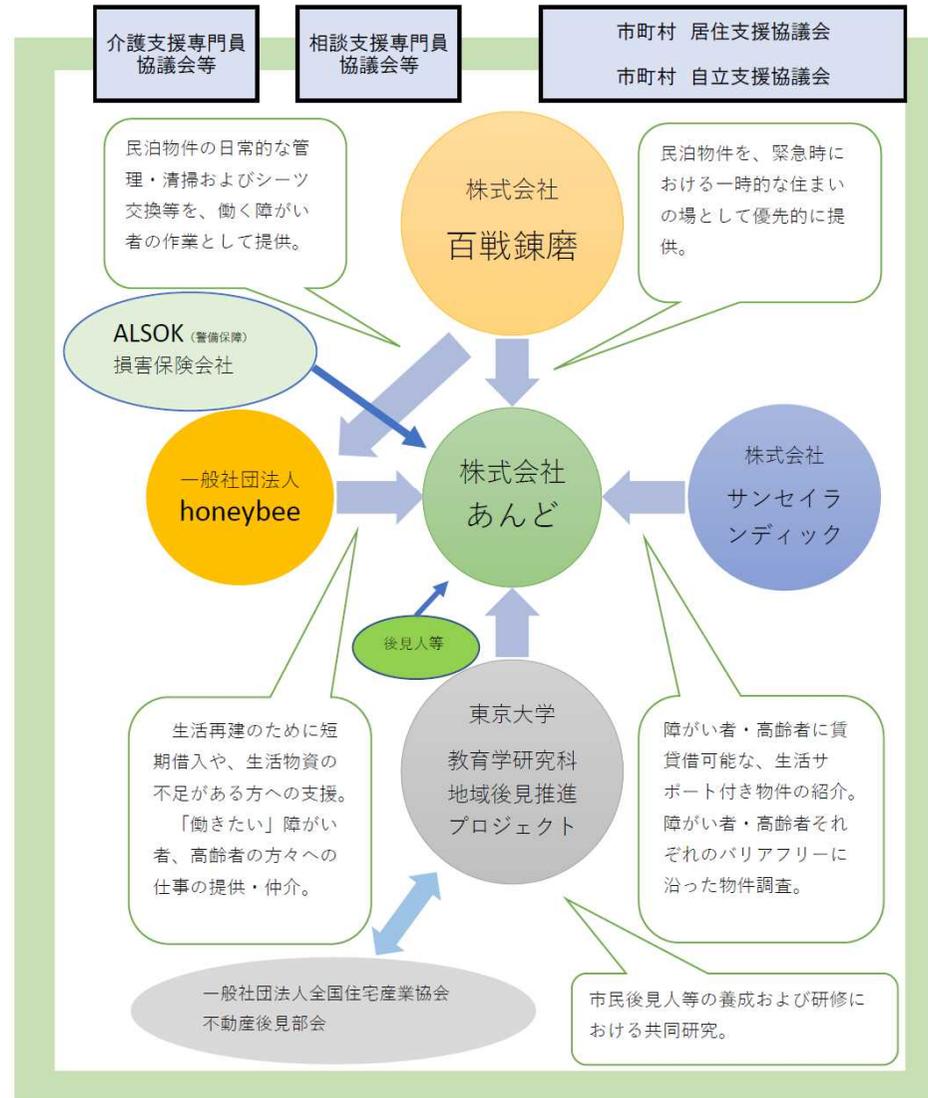
株式会社あんど  
の設立  
(H29年3月)

# 株式会社あんどの居住支援事業の特徴①

- ＜住まいのリスク＞を限りなくゼロにすることに主眼を置く賃貸保証会社であるということ。それによって、入居者だけでなく、不動産管理会社や物件オーナー、地域の方々の＜安心＞を作り出す事業であるということ。
- そのために「不動産」「福祉」「権利擁護」の部門を持ち、それぞれの視点から、入居者および周りの方の＜安心＞を作り出すシステム。
- 幅広いネットワーク、提携企業。

# <住まい>を支えるネットワーク体制

2017年9月現在



# 株式会社あんどの居住支援事業の特徴②

- ・障がい者、高齢者用の「生活サポート付き住居」というパッケージ商品としての物件の紹介

## ＜生活サポート付き住宅＞

- ・ALSOK・24時間365日、緊急時駆けつけサービス・相談・火災監視
  - \* 通報システム取付工事費・月々の使用料金、システムに伴うNTT回線工事費・月々の基本使用料金弊社負担
- ・カギ、水まわり、ガラスのトラブルサポート
- ・入居者の財産や権利、契約のお手伝いをするサポーター(任意後見人や契約代理人など)の紹介とサポーターのマネジメント
- ・＜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
  - \* 在宅確認サポート・ダイヤル案内サポート / 健康・医療相談サポート
  - 電気のトラブル相談サポート/ガス・給湯器のトラブル相談サポート

## さらに困った時は？

入居した物件が合わ  
ず、転居したい！

- ・生活サポート付き住宅の移転の相談
- ・転居先が見つかるまでの民泊物件の緊急時利用

お金や生活物資が  
ない！

- ・家具や生活家電(中古)のリース、販売、提供
- ・短期資金の相談(無利子貸付機関の紹介)
- ・携帯電話の貸付による電話代節約

サポーター(任意後  
見人等)と合わな  
い！信用できない！

- ・サポーターからの情報提供、聞き取り調査
- ・サポーターへの指導、契約解消と交代

## 株式会社あんどの「生活サポート」を支える仕組み

### ＜家賃保証システム＞

- ・家賃、共益費、光熱水費等の保証
  - ・グループホームや施設等の利用料保証(生活サポートの導入(有料))
  - ・分譲マンション等の共益費、管理費保証(生活サポートの導入(有料))
  - ・ハウスクリーニング費用、原状回復費用、残置物撤去費用の保証
- ☆更新時(1年)の面談、モニタリングによる状況把握
- ☆判断力の低下や心身状況の悪化等があった際の生活サポートの強化

### ＜安心の賠償保険の加入＞

- \*借家人賠償、個人賠償責任特約
- ・火災、落雷や水災などの自然災害、水漏れや落下物等への補償
- ・保険加入者の責任によるトラブル等での家主経済的損失への補償(近隣退去時の家賃収入損失や器物破損など)
- ・水回りや玄関カギ紛失時などの住まいの緊急現場急行サービス

## 株式会社あんどの居住支援事業の特徴③

・全国展開への可能根拠

①不動産部門における東証一部上場会社との業務提携。全国の賃貸物件を「生活サポート付き住居」として提供できる可能性。

②日本で唯一の合法民泊のみの利用サイトを運営する企業との業務提携。〈住まい〉における緊急受け入れ時での民泊物件の活用。

③障がい者相談支援、高齢者ケアマネージャーの全国ネットワークとの連携。

④東京大学地域後見推進プロジェクト、一般社団法人全国住宅産業協会のバックアップ。

# 株式会社あんどの居住支援事業の特徴④

- 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  
ちもはやローンが  
払えない！

両親、兄妹すべてが  
知的障がいを持つ  
若い女性の一人暮ら  
しの支援！

両親が急に他界して  
貸家に住めなくなっ  
た、知的障がいを持  
つ兄弟の支援！

両親に先立たれ、兄  
弟から経済的虐待を  
受けてきた方が犯罪  
を犯し執行猶予の判  
決を受けた！

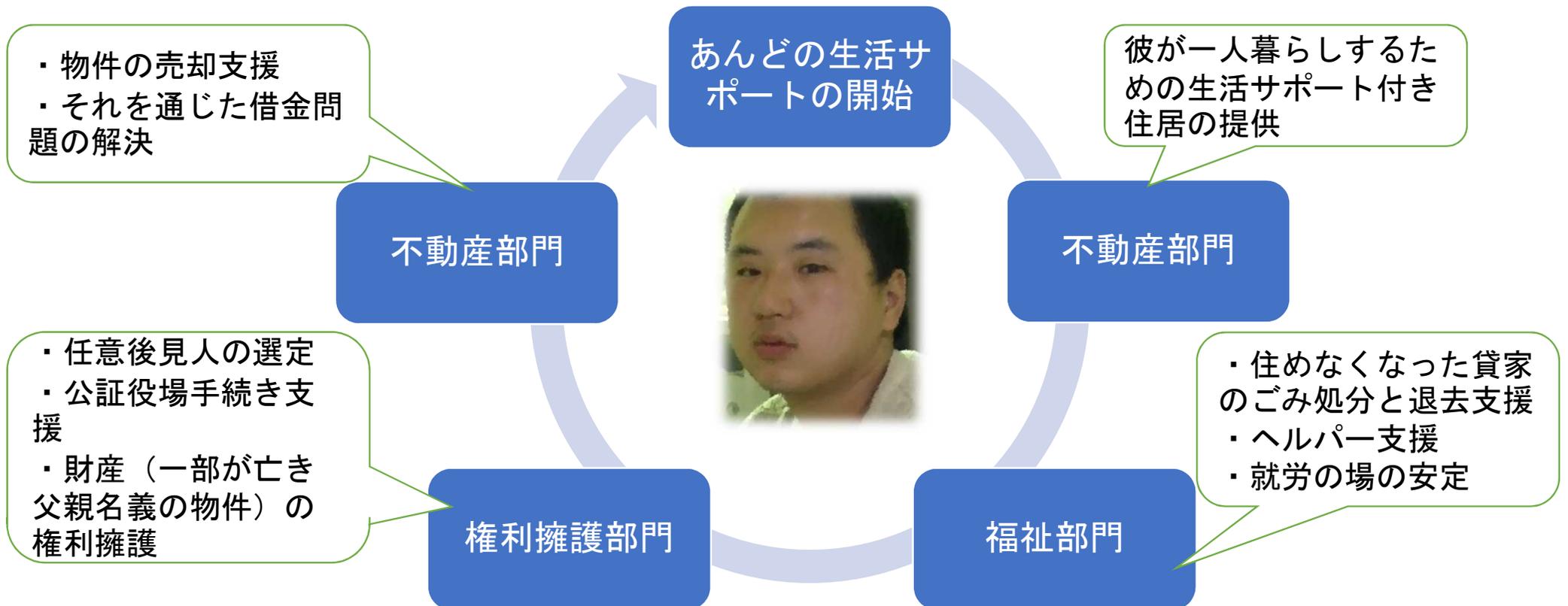
強い行動障がい（他  
害）があり、すべて  
の福祉サービス事業  
所が見放し、完全拘  
束入院していた女性  
の支援！

引きこもりと他害  
（市役所職員や警察  
への暴力）ゆえにそ  
の町では暮らせず、  
他市から引っ越して  
きた方の支援！

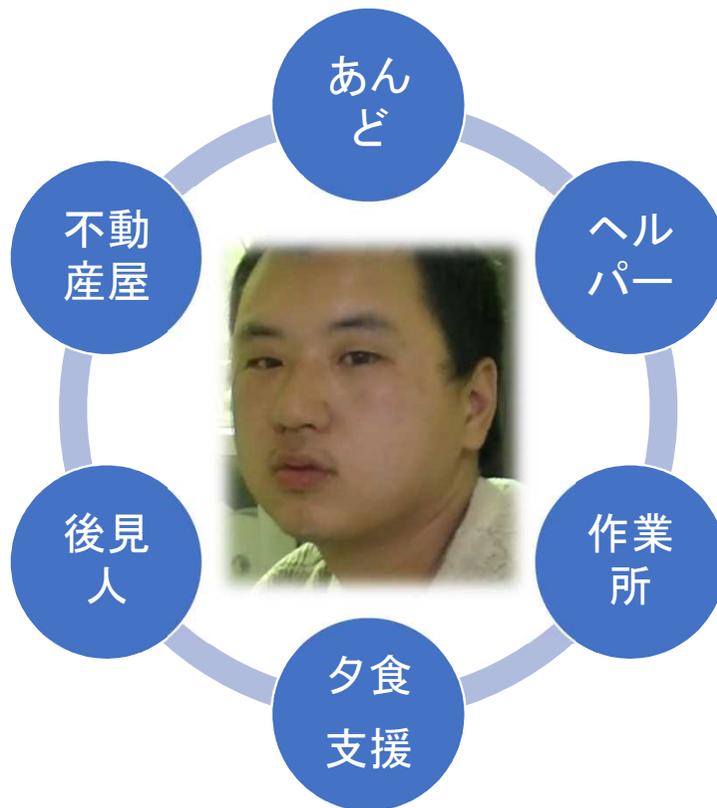


株式会社あんどの支援を通じて、一人暮らしを始めた方々へのインタビュー動画。

突然の両親の他界。倒壊寸前の「ゴミ屋敷」での生活。さらに借金の山。そんな彼の生活をどうサポートしてきたのか。その1



突然の両親の他界。倒壊寸前の「ゴミ屋敷」での生活。さらに借金の山。そんな彼の生活をどうサポートしてきたのか。その2



- ・各支援者が、それぞれの役割を持ち、SNSを使って情報共有。
- ・その各支援情報を「あんど」が時系列で管理するシステムを活用。
- ・緊急時には、「地域定着支援事業」を使って緊急対応。

# 株式会社あんど 今後の事業展開

## <平成30年度>

- ・ 居住支援法人としての登録（千葉県はまだ要綱未整備）
- ・ 住宅確保要配慮者専用住宅の整備
- ・ 高齢者、障がい者、児童「ごちやまぜ食堂」の立ち上げ支援
- ・ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（国交省）への参画

## <3年後>

- ・ 東京・大阪・北海道・九州への事業展開

## <5年後>

- ・ 全国展開

ご清聴ありがとうございました。



**Support your life**