

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

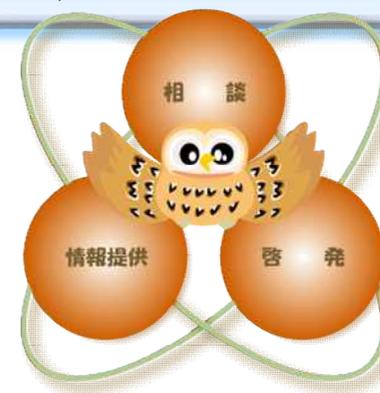


神戸市居住支援協議会（2）

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

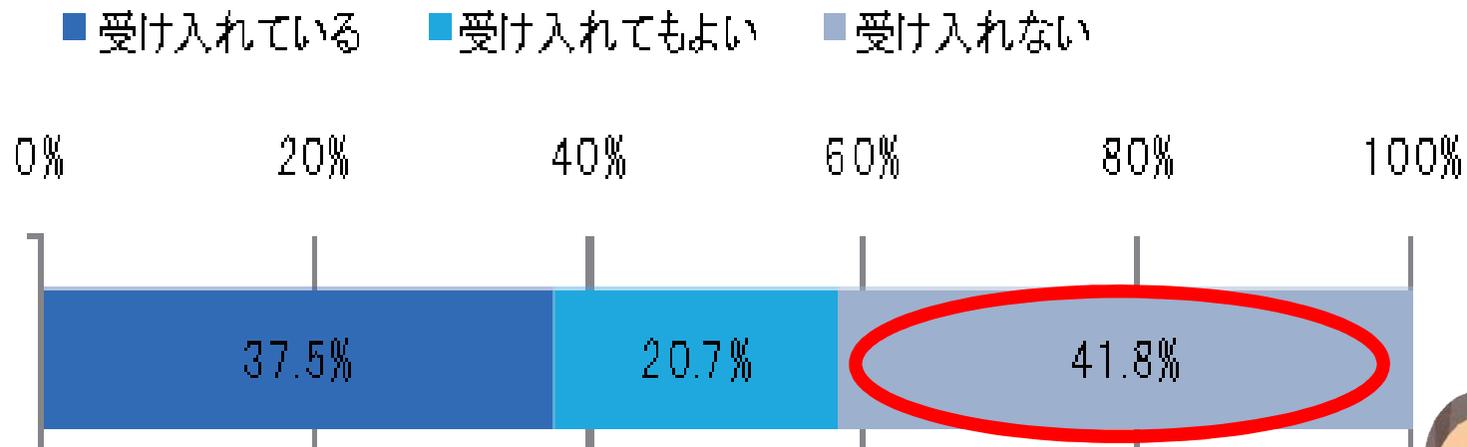
3. 住宅確保要配慮者に向けた情報の発信

- 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)

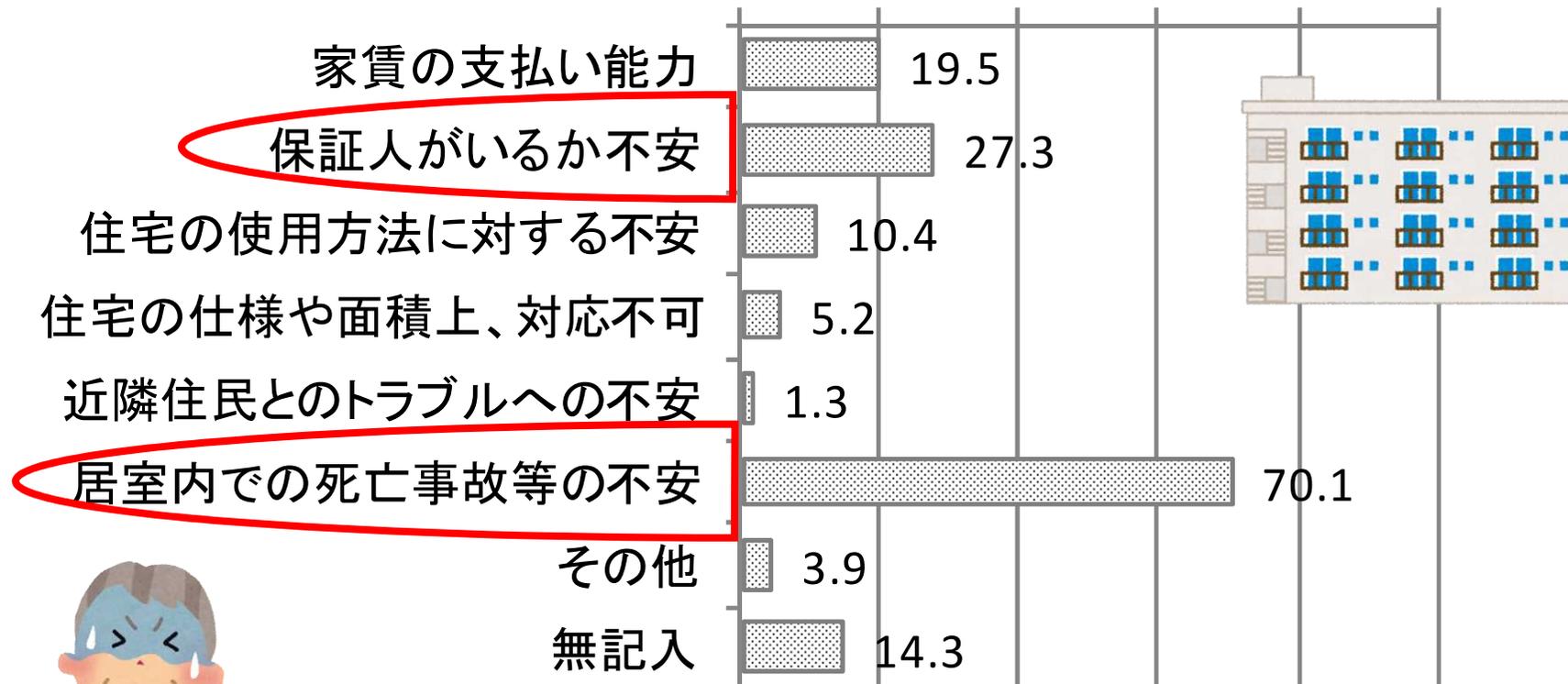


居住支援協議会による調査結果

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

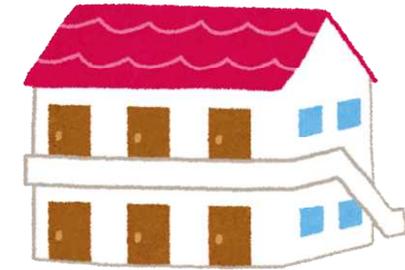
事業者選定評価委員会
(採択事業者・提供サービス決定)

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



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）

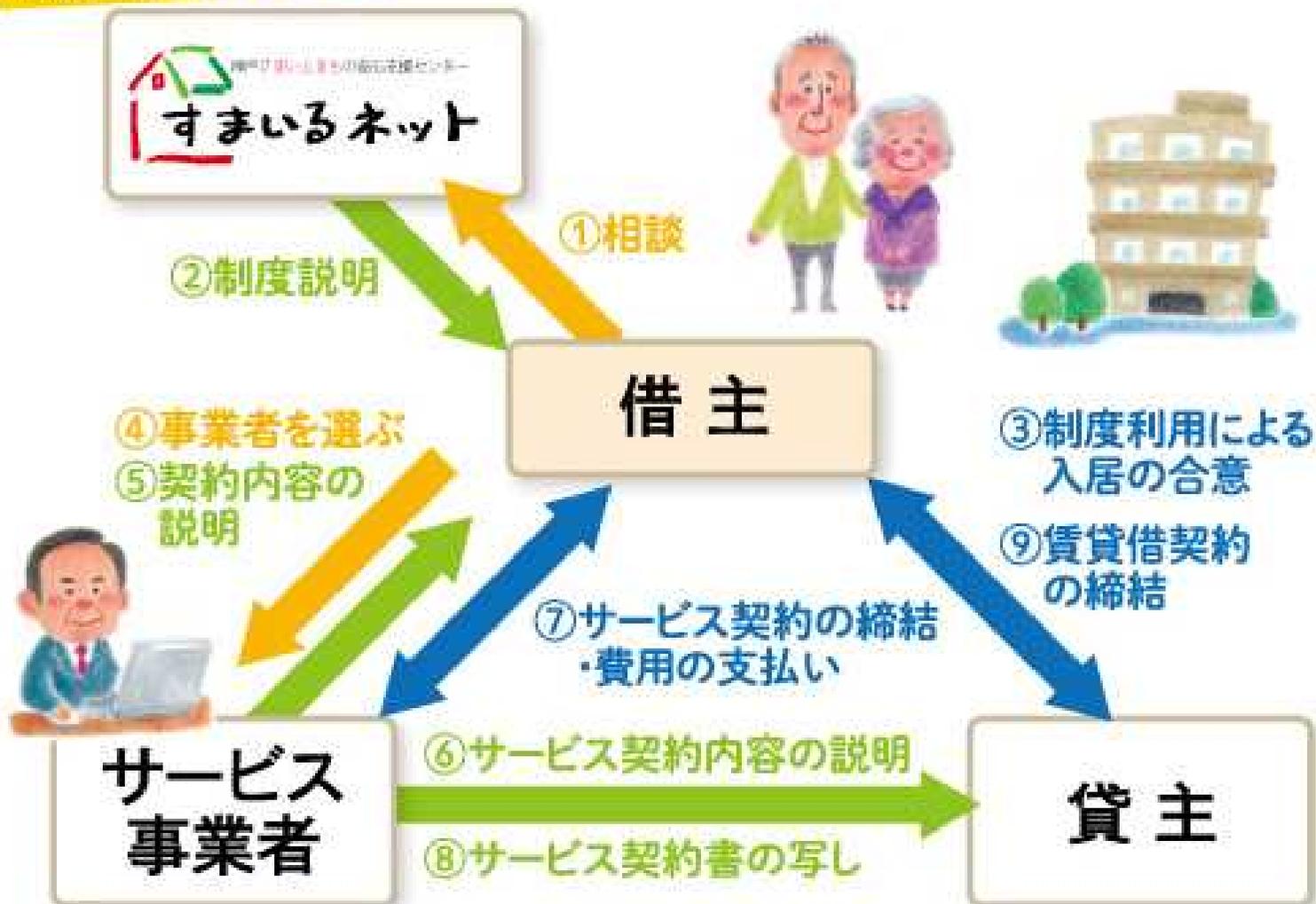
提供するサービスと事業者

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

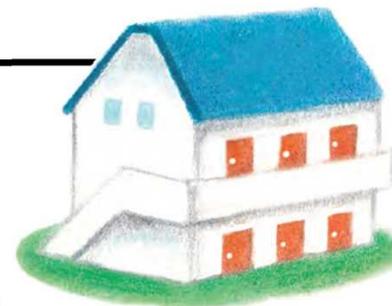
賃貸マンション2棟所有

<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