

# 住宅セーフティネット関係 参考資料

---

平成28年4月  
国土交通省 住宅局

# 公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。(ストック数:約216万戸(H26年度末))

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国の助成:整備費等: 全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費・改良費の2/3の概ね45%(借上げ)を助成  
家賃低廉化:近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の概ね45%を助成

## 【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
  - ・床面積25㎡以上
  - ・省エネ、バリアフリー対応であること
  - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

## 【入居者資格】

### ○入居収入基準

- ・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定
- ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能
  - ※収入分位50%までの若年世帯等を対象とすることも可能。

### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

## 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- 収入超過者  
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者  
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者  
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者  
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

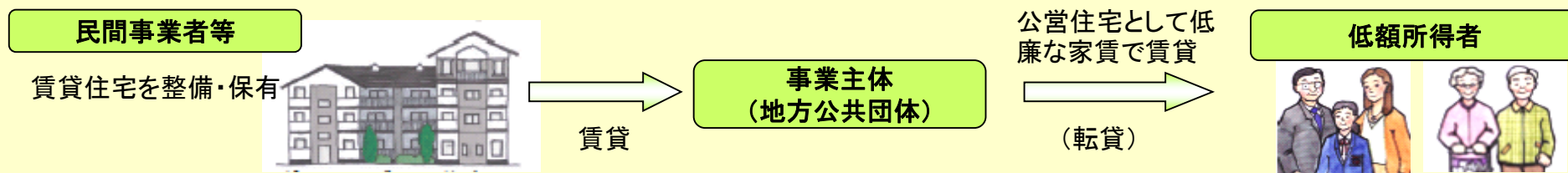
## 【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に依りて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となつてからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

# 借上公営住宅制度の概要

## 1. 制度の概要

- 借上公営住宅制度は、平成8年の公営住宅法改正により導入された制度であり、事業主体（地方公共団体）が、民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借り上げて、公営住宅として低額所得者に対し供給するものである。（H26年度末管理戸数：24,704戸）



## 2. 活用のメリット

- 用地確保が不要であり、民間事業者等の所有するストックの有効活用により、公営住宅の的確な供給が促進される。
- 戸単位での供給が可能であり、他の公的賃貸住宅や民間住宅との併設・合築によるコミュニティミックスが促進される。
- 用地取得が困難な、比較的立地条件の良い場所での新規供給が期待される。

## 3. 支援措置

- 建設費等に対する助成
  - ・ 借上公営住宅の供給スキームについては、①既存住宅の借上げ、②既存住宅の改良後借上げ、③新規住宅の建設後借上げがあり、②・③の場合の建設費・改良費が支援の対象となる。
  - ・ 借り上げる住宅を所有する民間事業者等に対し、共同部分等の整備費の2/3を国と地方公共団体が助成（うち、国が45%・地方公共団体が55%をそれぞれ負担）
- 家賃低廉化に要する費用に対する助成
  - ・ 近傍同種の住宅の家賃の額と入居者負担基準額の差額の50%を、国が地方公共団体に対し助成

# 地域優良賃貸住宅制度の概要

## 1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。  
 [地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）]

## 2. 制度概要

### ① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者  
 高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、  
 地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

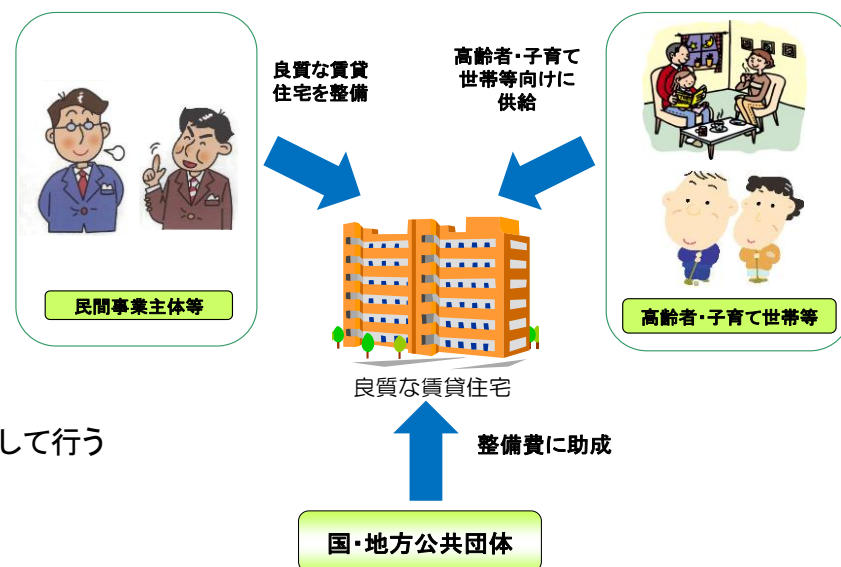
### ② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合  
 ⇒地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の1/6等）の概ね 45%
- ・事業主体が地方公共団体の場合  
 ⇒住宅の整備費の概ね 45%

### ③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4万円/月・世帯）の概ね 45%

- 収入分位 0～25%（月収15.8万円以下）の世帯
- 収入分位 0～40%（月収21.4万円以下）である次の世帯  
 高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- 収入分位 0～50%（月収25.9万円以下）である新婚・子育て世帯  
 （H32までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置）【H27補正予算】



<制度イメージ（事業主体が民間事業者等の場合）>

## 3. 整備実績（平成25年度末）

|            |     |          |
|------------|-----|----------|
| 一般型（特優賃等）  | ・・・ | 131,297戸 |
| 高齢者型（高優賃等） | ・・・ | 39,088戸  |

※ 前身の制度により整備されたものを含む。  
 ※ 地域優良賃貸住宅は、平成22年度以前においては、入居者の属性に応じて、それぞれ「一般型」と「高齢者型」として運用されてきたため、左記の実績値は従前の分類に従って計上している。

# 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要

○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。

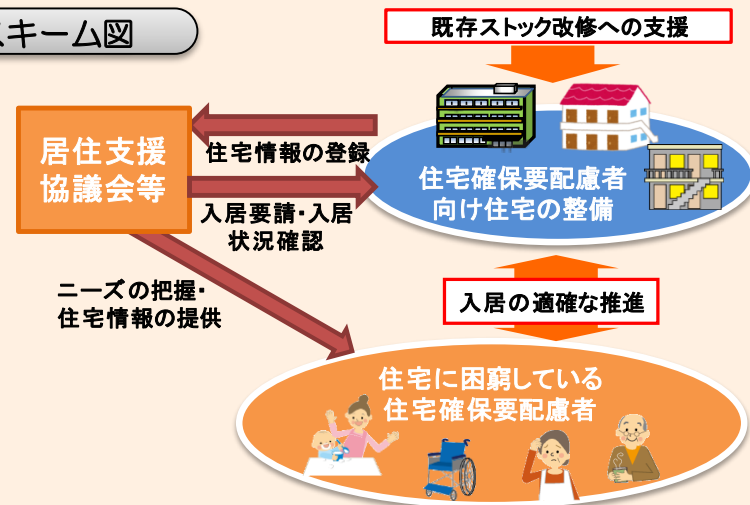
### <住宅情報の提供>

- ・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

# 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

60協議会が設立（H28.3末時点）[46都道府県・14区市町]

#### ○都道府県

- ・北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

#### ○区市

- ・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、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

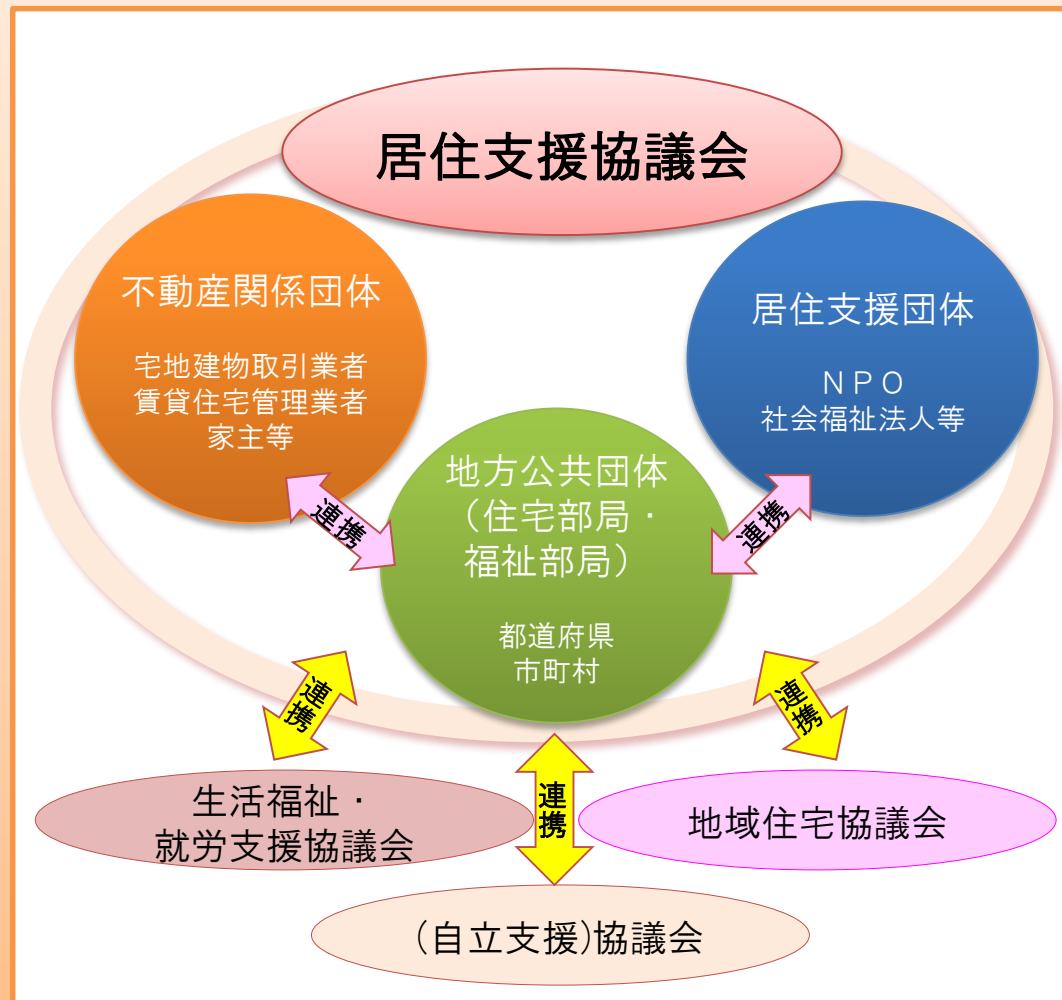
### （2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・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 等

### （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

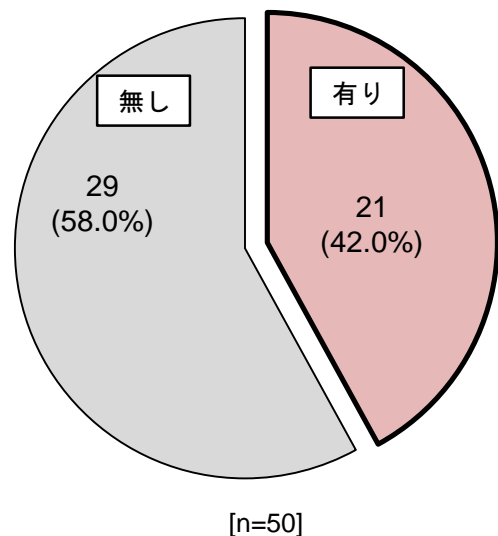
- ・予算：H28年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（2.1億円）の内数



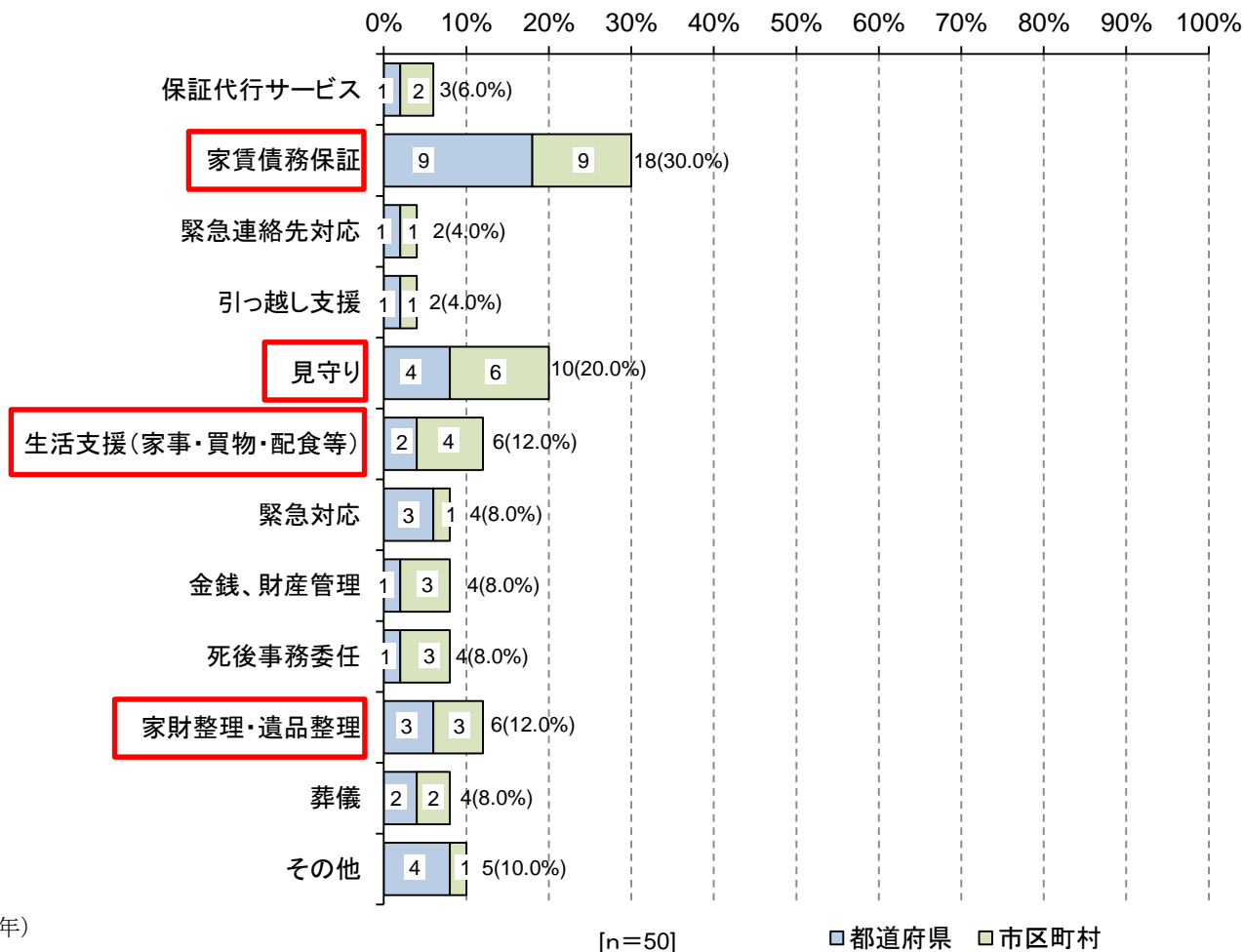
# 居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会

- 何らかの居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会は、全50協議会中21協議会。
- 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。**

■居住支援協議会の居住支援サービスの提供・紹介状況



■提供・紹介している居住支援サービス



出典：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

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。  
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設
- 料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】


|             |   |
|-------------|---|
| <b>ハード</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>床面積は原則25㎡以上</u></li> <li>○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u></li> <li>○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)</li> </ul> |
| <b>サービス</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u></li> <li>※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助</li> </ul>                               |
| <b>契約内容</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること</li> <li>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等</li> </ul>             |

## 【入居者要件】

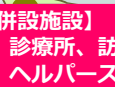
- ・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

## 【登録状況(H28.3末時点)】

|    |          |
|----|----------|
| 戸数 | 199,056戸 |
| 棟数 | 6,102棟   |

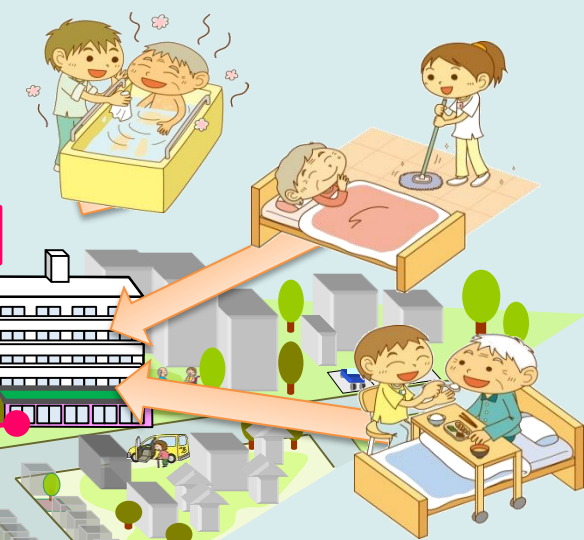


住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける



【併設施設】  
診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅





# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要①

## 1. 登録制度の目的

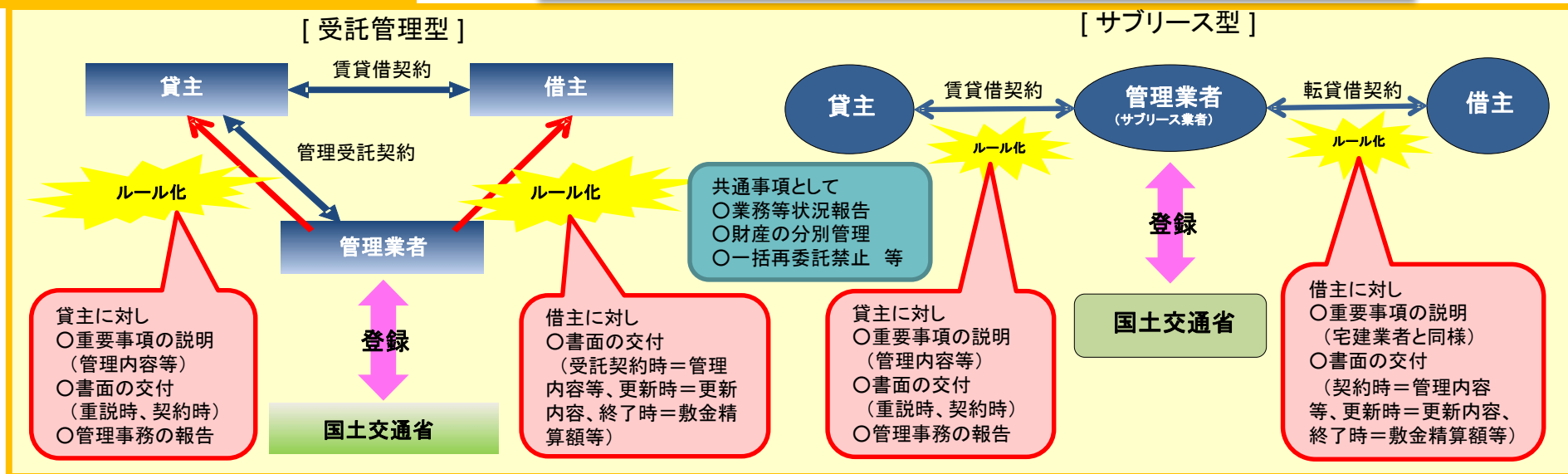
●賃貸住宅の管理業務の適正化を図り、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設。（H23.9.30公布、H23.12.1施行）

## 2. 登録制度の仕組

- ①賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ②登録事業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守する。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、監督、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を一般の閲覧に供する。

## 3. 登録制度の対象

基幹事務（家賃等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）の少なくともいずれかを含む管理事務を業として行う者



## 4. 登録制度の効果

- 登録事業者の情報開示により、借主等の賃貸住宅選択や管理業者選択の判断材料に活用できる。
- 適正な管理業務のルールが普及し、健全な賃貸住宅市場の形成を促進できる。

# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要②

## 1 登録規程

2条 賃貸住宅管理業とは、管理事務を業として行うものをいい、管理事務とは以下の**基幹事務**の少なくともいずれかを含むもの。

A 受託管理型（貸主の委託を受けて管理）

B サブリース型（転貸の場合の貸主として管理）

### 基幹事務

①家賃,敷金等の受領事務

②契約更新事務 ③契約終了事務

3-5条 登録の手続き（有効期間5年）

6条 登録を拒否する場合（過去に抹消歴有等）

7条 標識の掲示

8条 毎年度の業務等状況の報告

9-10条 変更届、廃業届の手続き

11条 業務改善の指導、助言、勧告

12-14条 登録の抹消手続き、公告

15条 登録簿等の閲覧

16条 業務処理準則の遵守

17条 権限委任

（登録に関する事務は地方整備局等で実施）

## 2 業務処理準則

2条 従業者証明書の携帯

3条 断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止

4条 誇大広告の禁止

5-6条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

7条 借主に対する書面交付

8-9条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

10-11条 借主に対する重要事項説明、書面交付

12条 契約更新時の書面交付

13条 契約終了時の敷金精算額を書面交付(説明)

14条 再委託(基幹事務の一括再委託の禁止)

15条 賃貸借契約に基づかない金銭受領の通知

16条 財産の分別管理

17条 管理事務の定期報告

18条 借主に対する管理事務終了時の通知

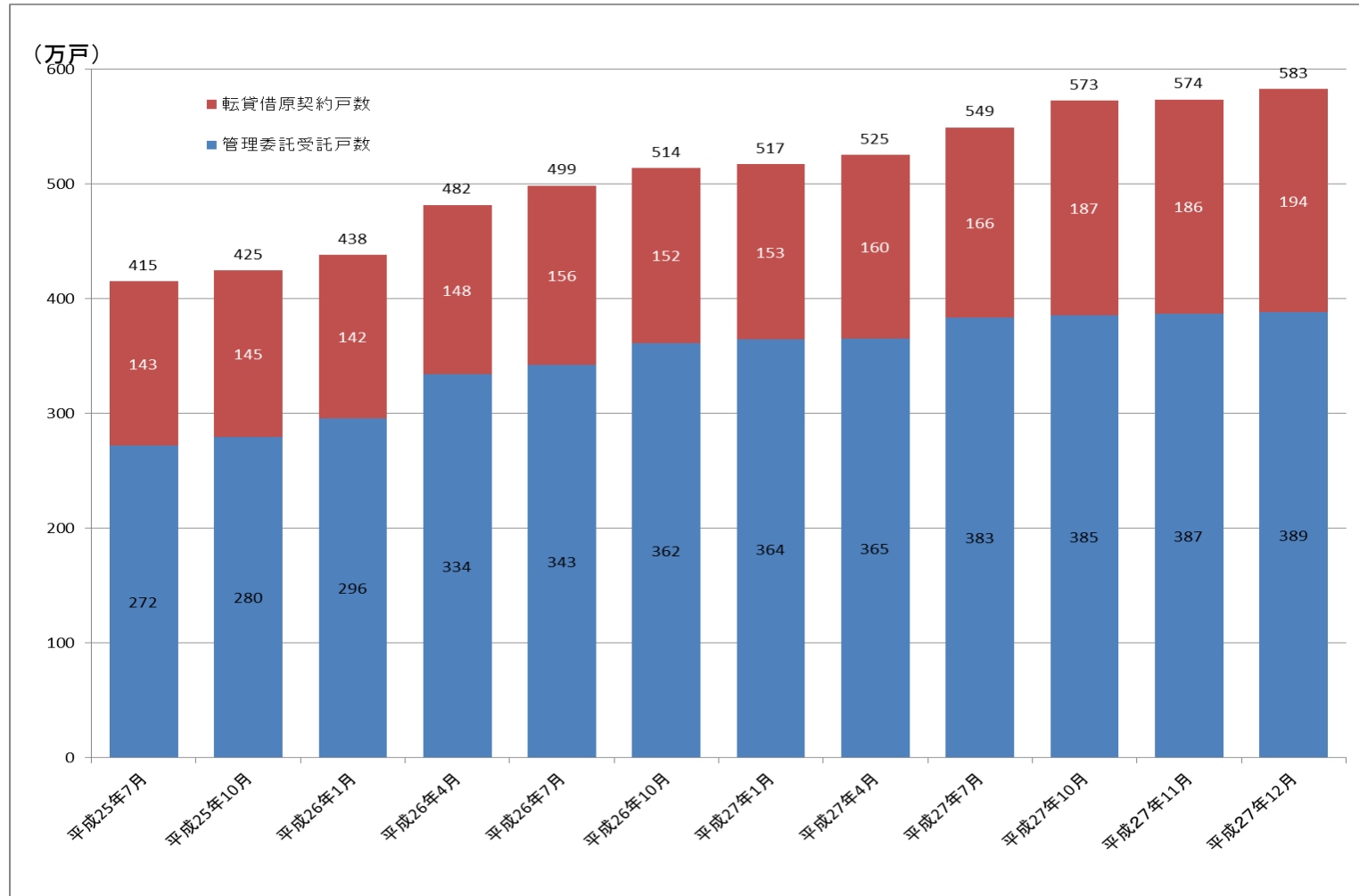
19条 帳簿の作成、保存

20条 書類(業務等状況の報告)の閲覧

21条 秘密の保持

22条 従業者の研修

● 平成27年12月末現在、登録業者(3,757業者)の管理戸数合計は**583万戸**。これは、**民営借家(1,458万戸)の約4割**にあたる。



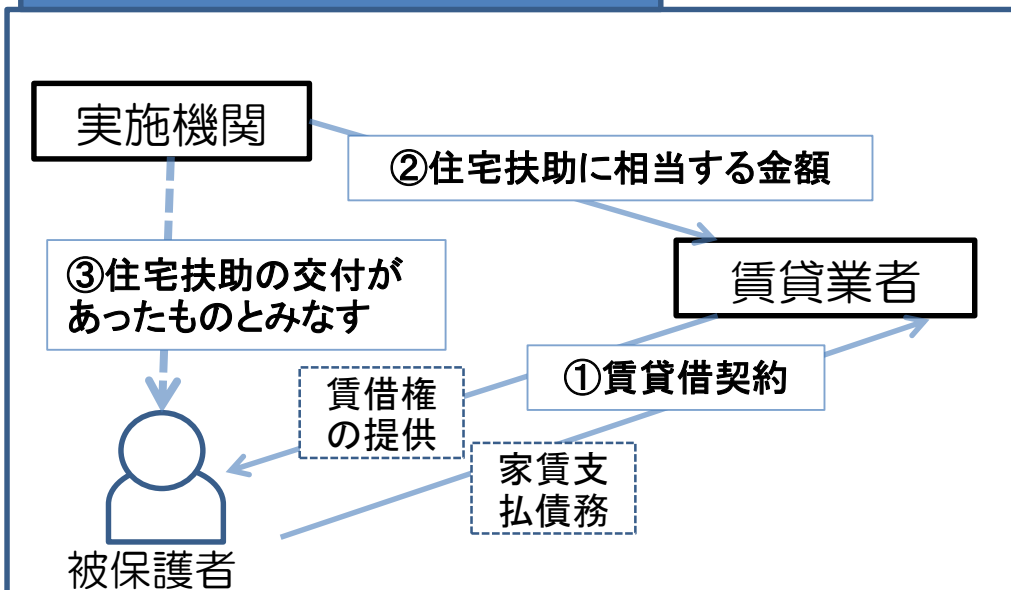
【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計している。

【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。

住宅扶助は、福祉事務所が生活保護受給者に代わり、直接賃貸業者に家賃を弁済する代理納付が可能。(生活保護法第37条の2)

- 住宅扶助費は、家賃の実額を生活保護受給者に対して給付するものであるが、住宅扶助費が家賃支払いに的確に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が家主等に納付することを可能としている。
- 代理納付の一層の活用が図られるよう周知を図るとともに、平成26年7月から、通常、家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助)についても代理納付を可能とした。

## 住宅扶助の代理納付の仕組み



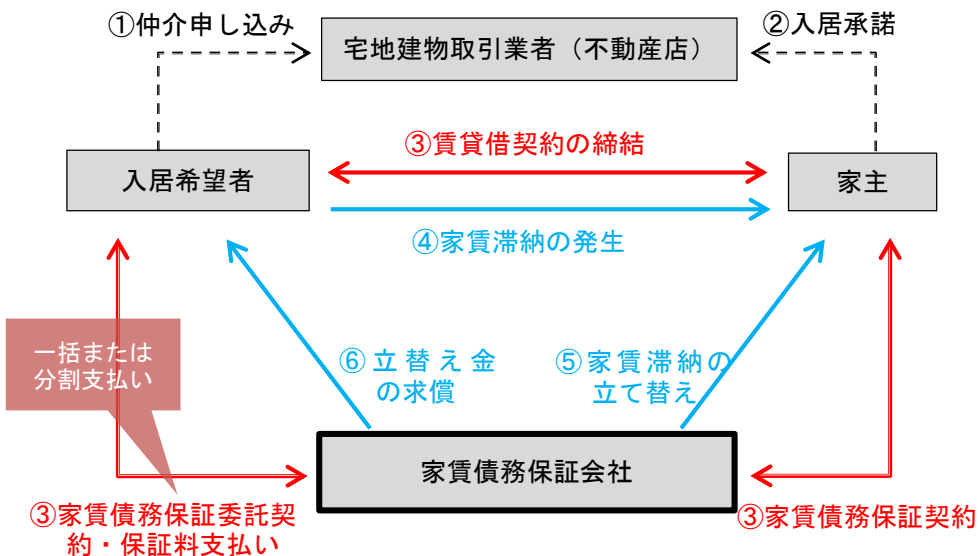
## 住宅扶助代理納付実施状況

| 調査時点    | 住宅扶助支給世帯数(A) | 代理納付実施世帯数(B) | 代理納付実施割合(B/A) |
|---------|--------------|--------------|---------------|
| 平成24年9月 | 1,306,014    | 231,586      | 17.7%         |
| 平成26年7月 | 1,354,392    | 270,877      | 20.0%         |
| 平成27年7月 | 1,375,043    | 283,942      | 20.6%         |

# ①家賃債務保証サービス

- 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、訴訟費用、残置物撤去費用等が多く、事業者により異なる。

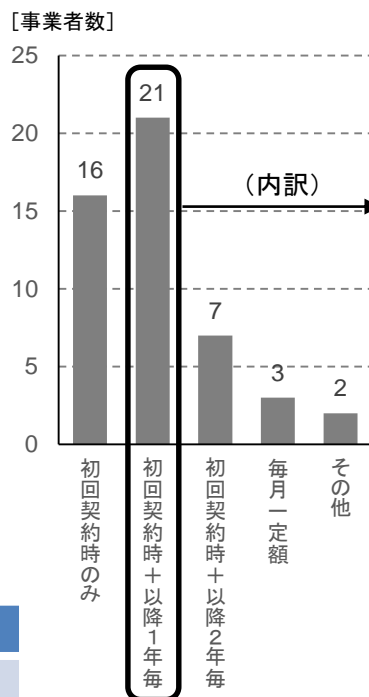
## ■サービス概要



## ■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、訴訟費用   | 滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、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



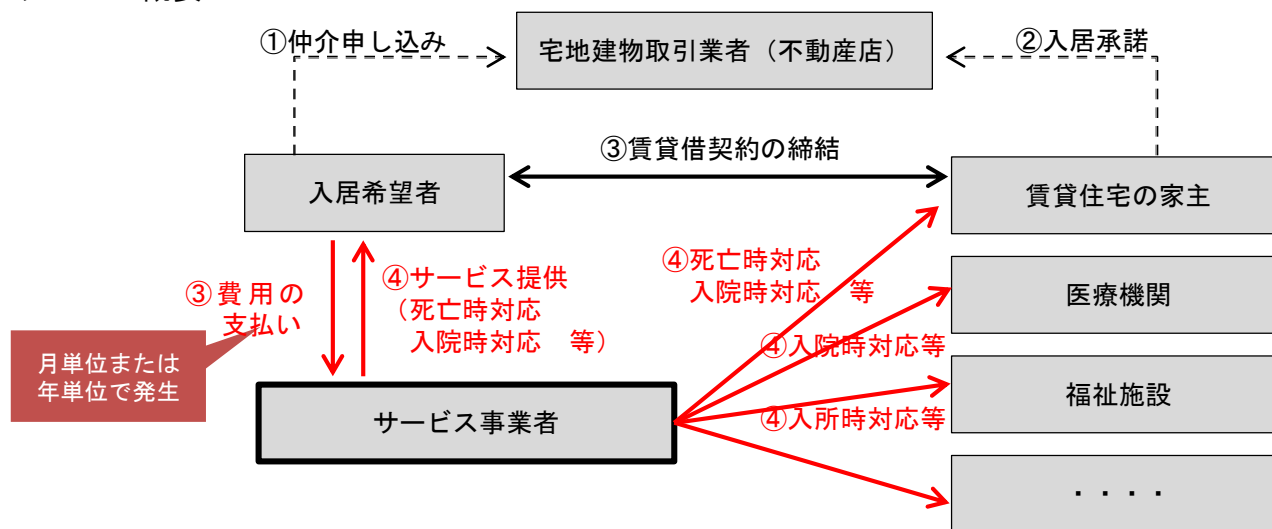
| 初回時 (月額賃料) | 以後1年毎    | 事業者数 |
|------------|----------|------|
| 30%        |          | 1    |
| 30%        | 1万円      | 1    |
| もしくは2万円    |          |      |
| 40%        | 8千円      | 1    |
| 50%        | 5千円      | 1    |
|            | 1万円      | 10   |
|            | 2万円      | 1    |
|  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

出典:(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

## ②身元保証サービス

- 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。
- 入居者希望者は、身元保証サービス事業者月に月単位、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<br>利用料金:3千円/月 |

### ③生活支援サービス

- 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<br>・各種紹介                              | 定額(月単位) | 入会金:20,000円(終身)<br>月会費:5,000円/月                            | ●      | ●    | ●       | ●        | ●       |     |
|           |       | B社   | ・介護保険適用外で、柔軟に対応<br>(賃貸住宅や入院時の手続き、引越しサポートなど) | 時間利用    | 入会金:100,000円<br>月会費:5,000円<br>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<br>年会費:10,000円<br>(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<br>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)<br>(清掃サービス)                                  |        |      |         |          |         |     |
|           |       | F社   | ・家事代行等                                      |         | 3,888円/回(1時間)~<br>(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。

## ④見守り(安否確認)サービス

- 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<br>(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<br>(ポット1台)      |



## ⑤金銭・財産管理サービス

- 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。

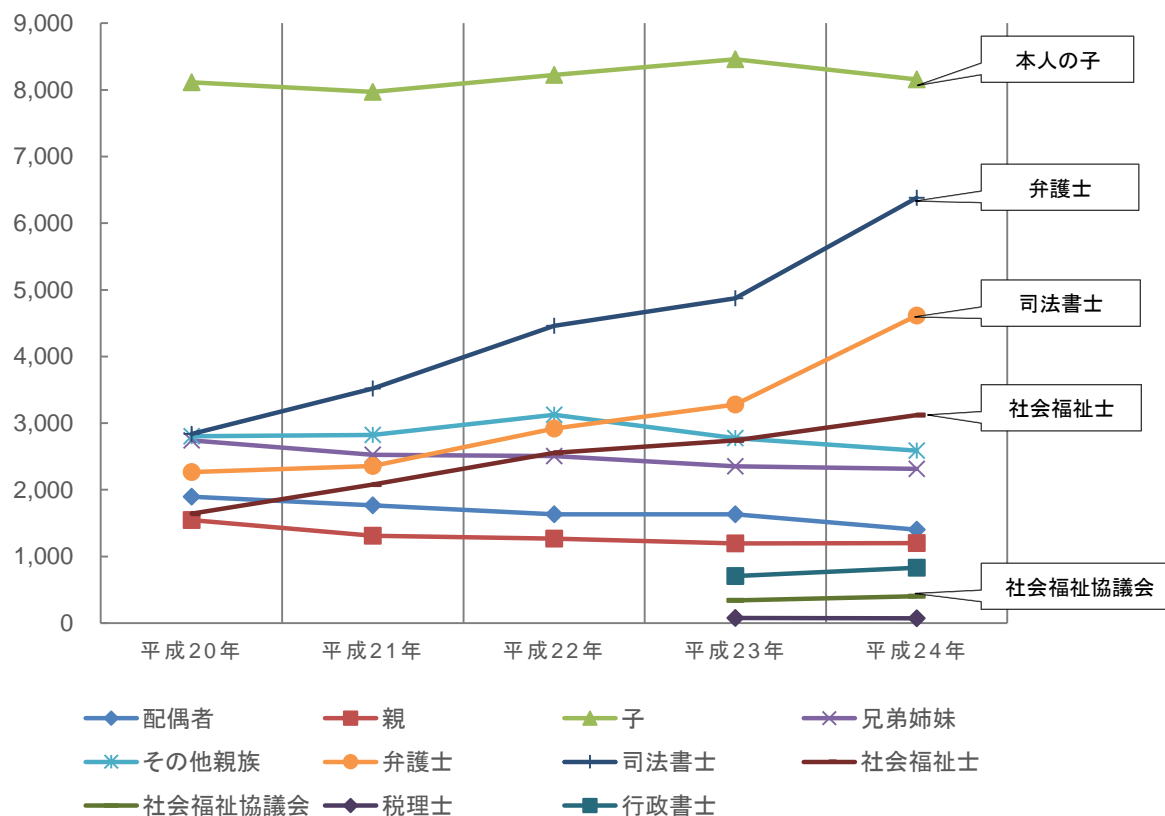
## ■成年後見人の種類

|        |   |
|--------|---|
| 任意後見制度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・任意後見人の報酬は、契約で決めた金額</li> <li>・任意後見監督人の報酬は、裁判所で決めた額</li> </ul> |
| 法定後見制度 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・後見人等の報酬は、裁判所が決めた額</li> </ul>                     |

## ■後見人の主な役割

|      |  |
|------|--|
| 財産管理 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利書や通帳などの補完</li> <li>・遺産相続などの各種行政上の手続き、収入、支出の管理</li> <li>・銀行や郵便局など金融機関との取引</li> <li>・不動産など重要な財産の管理、保存、処分 など</li> </ul>     |
| 身上監護 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住居確定や契約、費用の支払い</li> <li>・介護保険の利用や介護サービスの依頼、費用の支払い</li> <li>・健康診断等の受診、入院などの契約、費用の支払い</li> <li>・老人ホームなどの施設の入退所 など</li> </ul> |

## ■後見人と本人の関係




## ⑥ 葬儀・家財整理等サービス

- 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。

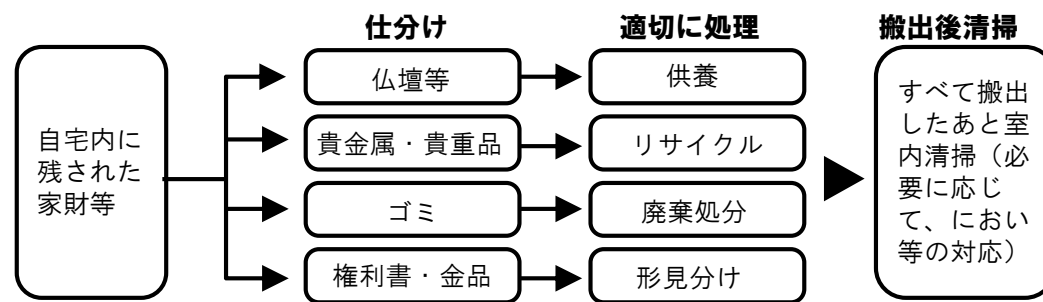
### ■ 死亡時に必要な手続きとサービス内容（例）

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 役所等の手続き | 死後事務委任<br>(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              |


  
 これらの費用を  
 保険でカバー  
 少額短期保険

### ■ 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<br>管理者<br>または | 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<br>(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<br>・ 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<br>17,000~32,000円/2年 |