

残置物の処理等に関するモデル契約条項 の活用に向けた取組について

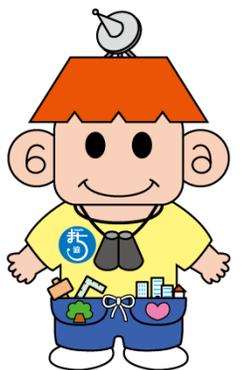


(公社) かながわ住まいまちづくり協会

(神奈川県居住支援協議会事務局・鎌倉市居住支援協議会事務局・相模原市居住支援協議会事務局)

入原修一

- 1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会《まち協》
の居住支援事業について
- 2 神奈川県居住支援協議会での取組みについて
- 3 まち協の
「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」
- 4 課題（まだまだ手探り・・・）



1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 《まち協》 について



まち協キャラクター：まちきょん

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) について



正会員	自治体	神奈川県	横浜市	川崎市	相模原市
		横須賀市	藤沢市		
	組合等	神奈川県建設業協会	神奈川県建設労働組合連合会	神奈川県建築安全協会	神奈川県建築士会
		神奈川県建築士事務所協会	神奈川県木造住宅協会	神奈川県住宅供給公社	かながわ土地建物保全協会
		神奈川県住宅保全協同組合	若葉台まちづくりセンター	川崎市まちづくり公社	神奈川県宅地建物取引業協会
		全日本不動産協会 神奈川県本部	日本賃貸住宅管理協会 神奈川県支部	かながわ福祉サービス振興会	
	企業	アットホーム	市川屋	神奈川ロイヤル	川本工業
		ジェイエー アメニティーハウス	ホームネット	松尾工務店	横浜信用金庫
	個人	46名			
	賛助会員	企業	家財整理相談窓口	神奈川県空調衛生工業会	神奈川県社会福祉協議会
建通新聞社神奈川事務所			駒瀬印刷所	野崎印刷紙器	富士フィルムビジネスイノベーションジャパン
かながわマンション管理組合ネットワーク					

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) について



- 平成7年設立の公益法人。「福祉」「環境」「防災」をキーワードに事業展開
- 正会員に不動産関係団体（神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部、日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部）が所属
- 平成13年度
「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく、神奈川県指定登録機関となる。

これを契機に居住支援業務に目覚める！

- 平成23年度
「神奈川県あんしん賃貸支援事業」における代行事務の代行機関として指定を受ける。
- 平成25年5月1日
「公益社団法人」へ移行。
- 平成30年度
神奈川県から居住支援法人の指定を受ける（神・法人18-0005）

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) について



◎まち協の高齢者居住支援に係る活動

- 平成15年度
 - 平成16年度～
- ・大和市においてモデル事業として「高齢者円滑入居支援モデル事業」実施
 - ・上記モデル事業の成果を踏まえ、県内8市から
 - ①高齢者等の住まい探し相談会
 - ②住まい探しサポーターの不動産店への付き添い
 - ③貸主向け研修会
 - ④関係者の連絡会
- をパッケージにした事業を受託（委託市によって事業を選択）。



居住支援協議会！

- ★受託している（た）市
- ・相模原市・横須賀市・大和市・鎌倉市・藤沢市・平塚市
 - ・座間市（令和元年度まで）・茅ヶ崎市（令和2年度まで）

- 平成20年度～
 - 平成22年度～
 - 平成24年度～
 - 平成28年度～
 - 平成30年度
 - 令和 2年度～
- ・神奈川新聞の配達による高齢入居者の見守りサービス開始
 - ・**神奈川県居住支援協議会設立（事務局を担う）**
 - ・「神奈川あんしんすまい保証制度（見守り＋葬儀＋家財整理）」スタート
 - ・上記制度をカスタムした「あんすまコンパクト」スタート
 - ・神奈川県から居住支援法人の指定を受ける（神・法人18-0005）
 - ・**鎌倉市居住支援協議会設立（事務局を担う）**
 - ・**相模原市居住支援協議会設立（経理事務の事務局を担う ※期間限定）**

◎その他の事業

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の登録閲覧業務
- ・ セーフティネット住宅の登録閲覧業務
- ・ 住まいのリフォーム、空き家等に関する相談窓口の開設
- ・ 高齢者向け住宅改造施工業者の登録
- ・ 「住まい給付金」申請受付業務
- ・ 地域型住宅グリーン化事業に関する申請受付業務
- ・ リフォーム評価ナビの事業者登録サポート業務
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険の現場検査・取次業務
- ・ 景観まちづくり、福祉のまちづくりに関する普及啓発業務

など

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) の居住支援事業について



入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

- ①高齢者等の住まい探し相談会
 - ②住まい探しサポーターの不動産店への付き添い
 - ③貸主向け研修会
 - ④関係者の連絡会
- をパッケージにした事業を受託（委託市によって事業を選択）。

現在、
相模原市 ・ 横須賀市 ・ 大和市 ・ 平塚市 ・ 藤沢市 ・ 鎌倉市
の6市から受託

上記受託先以外の相談も、「居住支援法人」として、
他の居住支援法人と連携しながら対応（電話相談がメイン）。

令和5年度相談件数 受託 153件 法人としての相談 57件

入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

寄せられる相談

- ご本人、ご家族から
 - ・ 家賃が負担
 - ・ 立ち退き
 - ・ 世帯・施設からの独立
 - ・ **親族がおらず、不安**
- 行政、相談機関から
 - ・ 世帯・施設からの独立する方を支援してほしい
 - ・ **保証人が立てられない方がいる**
 - ・



1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) の居住支援事業について



入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

まち協が実施している見守りツール

名称	内容	特徴	連携先
新聞配達 (神奈川新聞) 見守りサービス	毎日の新聞配達で、前日の新聞がぬかれていなかった場合、新聞販売店からまち協と管理会社に連絡が入り、早期発見を行うもの	毎日見守り 地域資源を活用し、さりげなく見守り。	神奈川新聞社 地域の新聞販売店
神奈川 あんしんすまい保証制度	見守りに加え、葬儀と居室内で亡くなった場合の原状回復費用を補償するもの	居室外の死亡でも対応可能。 少額短期保険に加入するため、 年齢や既往歴に制限あり。	ホームネット 少額短期保険会社
あんすまコンパクト	上記サービスをコンパクトにして利用料をお手軽にしたもの	安価に利用可能。 賃貸入居者に限り、補償も居室 内に限定。	ホームネット

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) の居住支援事業について



入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

神奈川新聞の配達による見守り事業

◎神奈川新聞社と協定を締結

◎高齢者が入居する物件の不動産店と、その物件を管轄する地域の新聞販売店とで覚書を締結

◎新聞販売店は、該当する高齢入居者の新聞受けに、前日の新聞が抜かれていなかった場合には、不動産店に連絡する仕組み

◎不動産店が家賃と一緒に新聞購読料も徴収することで、入居者にも新聞配達を見守りツールとして認識してもらう。

◎居室内事故対策ではなく“早期発見”を目的。

平成21年2月20日(金) 神奈川新聞



平成21年2月20日(金)神奈川新聞

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) の居住支援事業について

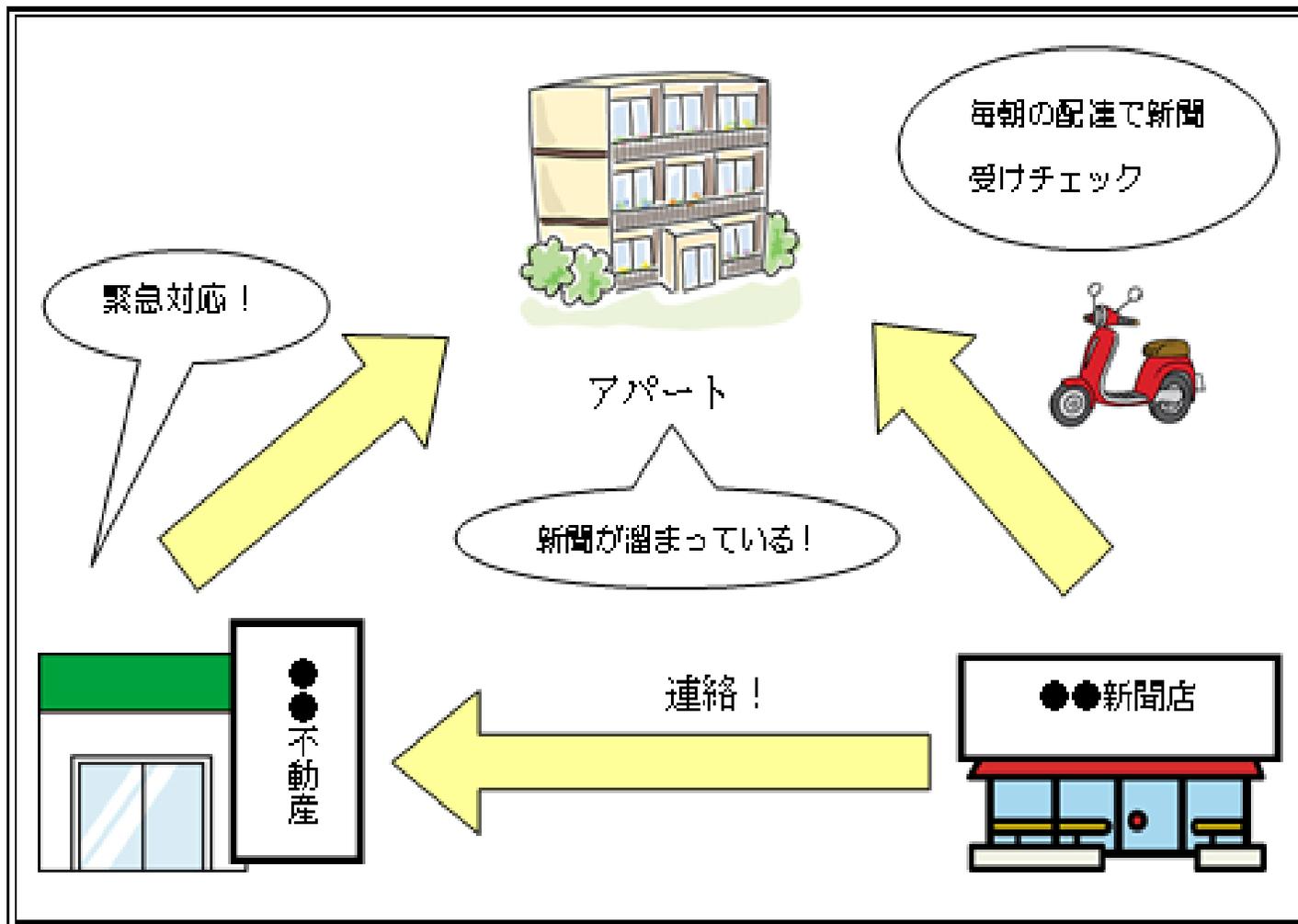


入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

神奈川新聞の配達による見守り事業



利用者 201件
(令和6年7月末時点)

新聞配達見守り
サービス協力店



神奈川新聞の配達を通じて、
高齢者の見守りサービスを
実施しています。



神奈川新聞

かながわ住まい
まちづくり協会

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) の居住支援事業について



入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

神奈川新聞の配達による見守り事業

万が一、前日の新聞が抜かれていなかった場合の連絡様式

不動産店とまち協の2か所へFAXを送信することになっており、複数の目で確認！

上半分に、新聞販売店が連絡事項を記載。
下半分に、不動産店が現場の状況を回答。

月数件の受信がある。
ほとんどが「抜き忘れ」や「入院等で不在」。
亡くなっていたケースもあるが、早期発見のため、部屋の損傷は最小限だった。
また、体調不良で倒れていたところを発見し、病院搬送できたケースも。

(様式4) 連絡票 神奈川新聞の配達による高齢者の見守りサービス

重要・緊急 連絡票 (新聞販売店⇒不動産店、まちづくり協会) 令和 年 月 日

宛名① 不動産店名 様 (FAX:)
宛名② (公社) かながわ住まいまちづくり協会 様 (FAX: 0.4.5-6.6.4-9.3.5.9)

発信者 (店舗名) :
担 当 :
電 話 :
F A X :

月 日から新聞が溜まっているため、連絡します。

住宅名 ・ 号室	
所 在 地	
入居者 (購読者) 名	

受信を確認されましたら、念のため、上記までご一報ください。

回答票 (不動産店、まちづくり協会⇒新聞販売店) 令和 年 月 日

販売店名 様

回答者 (会社名)
(氏 名)
(連絡先)

上記の件、次のとおり対応しましたので、報告いたします。
(以下の該当する項目に印をつけてください。)

確認したところ、問題ありませんでした。引き続き、配達をお願いします。
 事故が発生していました。
 その他、連絡事項 ()



神奈川あんしんすまい保証制度

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会が実施する

神奈川あんしんすまい保証制度

本制度は、賃貸住宅に入居する高齢者世帯の方に、入居期間中の見守りを新聞配達等で実施するとともに、万一入居者の方がご逝去された場合に葬儀の手配や室内残存家財の片付けなどの対応を保証する仕組みです。貸主の不安解消のみならず、入居者にも安心して暮らしていただける制度となっています。

サービスの内容

- 見守りサービス**
 安心して生活ができるよう、安否確認や緊急時の対応サービスを行うものです。「新聞配達による見守り」、「自動音声による見守り」、「緊急通報装置」により見守りを実施します。
- 葬儀の実施**
 死亡の連絡を受けた後、死亡診断書の受取りから、火葬・葬儀の手配、緊急連絡先へ遺骨の引き渡しまで行います。※読経や告別式などは費用に含まれません。
- 残存家財の片付け**
 住宅内に残された家財をすべて片付けます。

少額短期保険を活用した保証制度

- 見守り (3つの方法から選択)
 + 葬儀の実施
 + 残存家財の片づけ

保険活用のため、
 年齢制限 (80歳未満) と
 既往歴 の制限あり

現在、1名が利用。

プラン	A	B	C
	選べる安否確認		
内容	神奈川新聞 神奈川新聞配達時に、何らかの異変がないか確認します。 	『見まもっTEL』 電話による週2回の体調確認サービスです。ご家族等に体調をメールでお知らせします。 ① 元気です。 ② ちょっと体調が悪いです。 	緊急通報サービス 緊急通報装置と生活リズムセンサーをお部屋に設置します。ボタンを押したり、センサーが反応すると警備会社等が駆けつけます。
	葬儀の実施・残存家財の片付け		
月額費用	8,214円	5,685円	9,205円
初期費用	27,428円 ①手数料:16,428円 (月額費用の2ヵ月分) ②事務手数料:11,000円 (1年分)	22,370円 ①手数料:11,370円 (月額費用の2ヵ月分) ②事務手数料:11,000円 (1年分)	45,910円 ①手数料:18,410円 (月額費用の2ヵ月分) ②事務手数料:11,000円 (1年分) ③設備設置費:16,500円
更新費用	11,000円 (1年毎の更新)		

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) の居住支援事業について



入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

あんすまコンパクト 神奈川あんしんすまい保証制度 の コンパクト版

ホームネット (株) の商品
「見まもっTEL」を活用

利用者 (不動産店、入居者双方) のニーズに合わせ、
より安価なサービス

見守りを安否確認電話に限定し、家財等の片づけ作業
は行わず、費用補償のみとした。
また、補償範囲は、居室内での死亡のみ。
(居室外は補償対象外)

現在、287名の利用 (40歳代~90歳代)

あんすまコンパクト
ホームネット(株)が提供する「見まもっTEL プラス」の神奈川県内における愛称です

ひとり暮らしに2つの安心
安否確認 と 費用補償
がセットになった見守りサービス

サービス概要

1 週2回の安否確認 週2回、音声ガイダンスの電話で安否確認を行い、メールで結果をお知らせ

2 死亡時の費用補償 入居者が亡くなったことに起因して発生した下記費用をお支払い

操作	メール文意
①	「元気です」を押されました。
②	「体調が良くない」を押されました。
③	電話に出られませんでした。
④	誤操作/留守番 正常にボタンが押されませんでした。
⑤	電話回線の異常によりつながりませんでした。 (例) 電源OFF、圏外、着信拒否など

結果メールは5種類

- 自定電話・携帯電話・スマートフォン対応
※ダイヤル式電話や、番号操作の出来ない「キックスケータイ」等は利用できない
- 結果メールはSMSでも受けられるよ
- 指定連絡先は親族でなくても大丈夫だよ

● 補償限度額
支払対象金額の実費分に対し
100万円 (税込)

利用条件

- 単身入居
- 電話所有
- 指定連絡先が1名以上
- 安否確認電話に対応する
- 年齢制限なし/所得制限なし
- サービス付き高齢者向け住宅/有料老人ホーム

利用料金

初回登録料 **11,000円** (取扱価格10,000円) 月額利用料 **1,650円** (取扱価格1,500円)

サービス提供: **ホームネット株式会社**
0120-240-343 (受付時間 09:00~18:00)
〒250-0211 東京都神奈川地区 相模原市緑区 新大塚 1-1-1 1F

総括取扱店: **かながわ住まいまちづくり協会**
かながわ住まいまちづくり協会 (公社)
〒250-0211 東京都神奈川地区 相模原市緑区 新大塚 1-1-1 1F
TEL: 042-640-0870 FAX: 042-640-0799

ホームネット(株)および(公社)かながわ住まいまちづくり協会は、住宅セーフティネット法に基づき都道府県から指定を受けて高齢者等の住宅確保要配慮者の居住支援を行う居住支援法人です。

入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

家財整理サービスの実施

生前整理や相続人からの遺品整理のほか、貸主や管理会社からの入居者死亡後、居室内事故後の対応のニーズが高まる。
しかし、モラルの低い事業者によるトラブルが問題。

主なトラブル例

- ・ 高額請求
- ・ 追加請求
- ・ 廃棄物処理違反
- ・ 不法投棄
- ・ 貴重品の窃盗
- ・ 建物内外への損傷

県内の居住支援法人とタッグを組んで、安心できる事業者から見積をご提供

- ・ 手配、調整 . . . ホームネット
- ・ 見積、作業 . . . 家財整理相談窓口の会員

まち協 (公社) かながわ住まいまちづくり協会の
家財整理サービス

空き家
・ 親が他界し実家が放置されたまま
・ 実家が遠く管理が出来ない

遺品整理
・ 何から手をつけばいいのか…

ゴミ屋敷
・ 物が溢れていて手が付けられない
・ 衛生面が心配

施設等への入居が決まった
・ 最低限の荷物で引越し

特殊清掃
・ 事故物件 / ペットの臭いが取れない…

どこに頼めばいいのか分からない
いくらかかるか不安で…

家財整理でお悩みの方へ安心して依頼できるサービスを提供します!
まずは**無料見積**から始めてみませんか?

家財整理の無料見積のご依頼は
TEL **045-664-6896**
受付時間: 平日 9:00~17:00

まち協 公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会
横浜市中区太田町2-22 神奈川建設会館4階
神奈川県居住支援協議会事務局 / 神奈川県指定居住支援法人【神-法人18-0005】

1 (公社) かながわ住まいまちづくり協会 (まち協) の居住支援事業について



入居前の支援

入居中の支援

退去時の支援

家財整理サービスの実施

▶ 安心して依頼できるサービスを提供



家財整理に関するトラブルは増加傾向

高額請求
追加請求

法令違反
不法投棄

遺品窃盗
建物損傷

知識不足
技術不足



こういったトラブルに遭わないために、「まち協の家財整理サービス」を活用ください。



(公社) かながわ住まいまちづくり協会【神・法人18-0005】は、神奈川県居住支援法人のホームネット(株)【神・法人17-0001】、(一社)家財整理相談窓口【神・法人19-0002】の加盟事業者と連携して作業を実施します。(一社)家財整理相談窓口は、入会審査をクリアした安心して紹介できる業者のみが加盟できる家財整理事業者の団体です。
【 】内は、神奈川県居住支援法人の指定番号です。

サービス提供事業者

ホームネット株式会社

一般社団法人
家財整理相談窓口

令和5年度 見積提供 73件 ⇒ 作業実施 34件

ご本人（生前整理）、ご家族・後見人・行政・地域包括支援センター（遺品整理、施設入所やアパート解約に伴う生前整理、ゴミ屋敷の整理）、不動産会社（居室内事故後の特殊清掃）など

2 神奈川県居住支援協議会での検討

(令和2年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業の活用)



まち協キャラクター：まちきょん

2 神奈川県居住支援協議会での取り組みについて

空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（神奈川県居住支援協議会）

課題	<ul style="list-style-type: none"> ○県内の空き家(約48万戸)のうち、約6割(約30万戸)が賃貸住宅である。 ○賃貸住宅貸主は、住宅確保要配慮者の入居については消極的である。 ○貸主は、入居後の管理やトラブル対応の責任を負うことへの不安がある。
目的	<p>県内の賃貸住宅の空き家(室)の解消を図るため、居住支援協議会が入居後の見守りなどの居住支援メニューを付加価値にして転貸することで、入居者と空き家所有者である貸主双方に安心感を提供し、居住支援と空き家・空き室の利活用の連携手法を検証し、その手法を確立させる。</p>
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ①事業検討会議の開催 ②モデル事業の実施・検証会議の開催
成果	<ul style="list-style-type: none"> ①協議会会員から専門知識を持ち寄り、事業スキームと契約様式、借上げ費用などを決定し、汎用性を持たせるため様式集を作成。 ②モデル事業の対象入居者を探したが、補助期間内に入居に至る方が現れなかった。

事業検討会議の開催

助言内容	組織名	助言内容	組織名
不動産取引の実務、実施手法、事業収支	神奈川県宅地建物取引業協会	家賃 債務保証	高齢者住宅財団
	全日本不動産協会神奈川県本部	借上げ実務 (居住支援法人)	めぐみ不動産コンサルティング
	日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部		ワンエイド
契約様式、死後事務委任等	神奈川県司法書士会	行政	トータルホーム
	神奈川県行政書士会		神奈川県住宅計画課



2 神奈川県居住支援協議会での取り組みについて

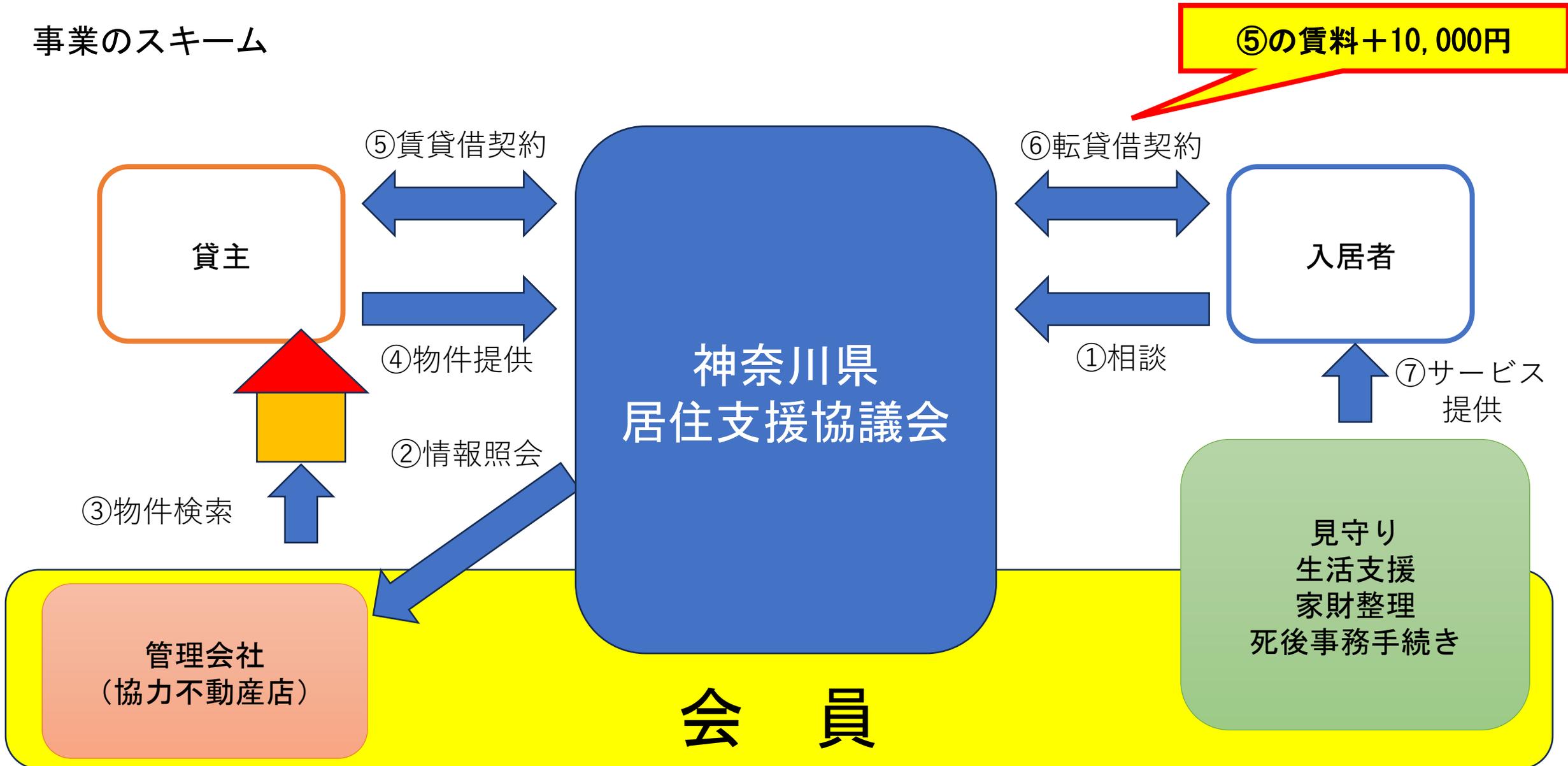
空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業（神奈川県居住支援協議会）

回数	検討事項	協議内容
第1回 (R2. 9. 29)	<ul style="list-style-type: none"> ○入居者について ○流れと対応方法、課題の抽出 <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約に条件を付加することについて ・ 契約様式 ・ 入居後 	<ul style="list-style-type: none"> ○生活保護受給予定者は困難な場合が多い 入居者との信頼関係構築が重要 ○課題に対する対応方法を協議 <ul style="list-style-type: none"> ・ 見守り、死後事務委任することを特記事項に明記 ・ 借上げる際の契約は極力、原契約を生かす ・ 協議会（転貸者）も鍵を所有し、万が一に備える
第2回 (R2. 10. 23)	<ul style="list-style-type: none"> ○転貸料について ○モデル事業の候補者について 	<ul style="list-style-type: none"> ○想定されるリスクごとに、それをカバーする保険等を精査し、本来家賃に上乗せする転貸料を決定（8,000円～10,000円の範囲内） ○事前承認。入居に向けて相談を進める
第3回 (R2. 12. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ○まとめ 	<ul style="list-style-type: none"> ○契約様式の決定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 「貸主＝協議会」の契約様式（3パターン作成） ・ 「協議会＝入居者」の契約様式 ・ 死後事務委任契約モデル様式の作成 ○転貸料の決定（10,000円）

2 神奈川県居住支援協議会での取組みについて



事業のスキーム



2 神奈川県居住支援協議会での取り組みについて

■ 令和3年7月に相談

■ 83歳（当時）・男性

- ・ 仕事仲間である知人宅に居候

しかし、その同居人が失踪してしまい、貸主と利害関係のない相談者のみが残ってしまった。

- ・ 家賃は相談者が支払っていたが、**次回更新（相談時は6か月後）までに退去するよう言われている。**
- ・ 日雇いの仕事をしていたが、コロナの影響で仕事が無くなり、貯金を切り崩して生活していたが、ついに残金が数万円になってしまい、**来月の家賃が支払えない。**
- ・ **過去に犯罪を犯し、刑務所に入所したこともあり、親族とは縁を切られ、唯一の知人も失踪してしまい、身寄りが無い状態。**

⇒ 生活保護窓口に同行。保護受給を勧める。

⇒ しかし、「**犯罪歴のある自分が税金で生活するのは申し訳ない**」と拒否。
相談員（不動産事業者）の説得により、受給することに。

■ 相談員であった不動産事業者が所有する賃貸住宅に空きがあったことから、その住宅を転貸することとなった。

湘南地区 1K 33,000円 ⇒ 41,000円 で転貸。

3 かながわ住まいまちづくり協会として検討

(令和4年度 共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業
～住宅確保要配慮者受入れのための民間賃貸住宅ストック活用推進事業～
の活用)



まち協キャラクター：まちきょん

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」

入居後・退去時を見据えた安心入居体制構築事業

課題	住宅確保要配慮者の住まい探しには、貸主側のマイナスイメージが強く、借りられるのに借りられない方が未だに多くいる。
目的	国が公表したモデル契約条項を参考とした死後事務委任契約を活用しながら、当協会が借主から借上げ、当協会が実施する見守りサービスや家財整理サービスを付加した形で、住宅確保要配慮者へ転貸する事業を構築する。これにより、単身高齢の入居者と貸主双方が契約当初から、退去（死亡）後を見据えた関係を構築でき、安心して賃貸できる体制を整える。
取組内容	①検討会の実施 ②事業の周知 ③借上げの実施 ④関係者連携体制の構築
成果	①転貸契約様式、費用の決定 ②チラシの作成 ③1件の転貸を実施

取組内容

①検討会議の開催

当協会事業に連携している事業者や死後事務委任等に対応できる法曹団体によびかけて構成。事業実施に係る課題や運営方法、契約様式等を検討した。

②制度の普及啓発

①で検討した内容をまとめ、本制度が汎用的に活用してもらえるよう、普及啓発を行った。

③借上げの実施

居住支援法人としての相談窓口等を通じて、借主と協力いただける貸主とを調整し、上記で検討したスキームで、借上げ事業を実施。

成果

①転貸契約様式の作成、借上げ費用の検討

モデル契約条項を反映させた、当協会が貸主となる賃貸借契約書の内容や、対象物件に上乘せする賃料の設定などについて、連携団体をメンバーに検討会議を開催。

②制度の普及啓発

制度普及のためのチラシと、住宅確保要配慮者が住まいを探す際に、本制度を物件を取り扱う不動産店に理解をしてもらうためのツールを作成。



3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



課題① 居住支援法人として

入居前
相談



入居中
見守り



退去時
片づけ



入居「前」・入居「中」・「退去時」それぞれの支援をしていたが、つなぎはできていたか？

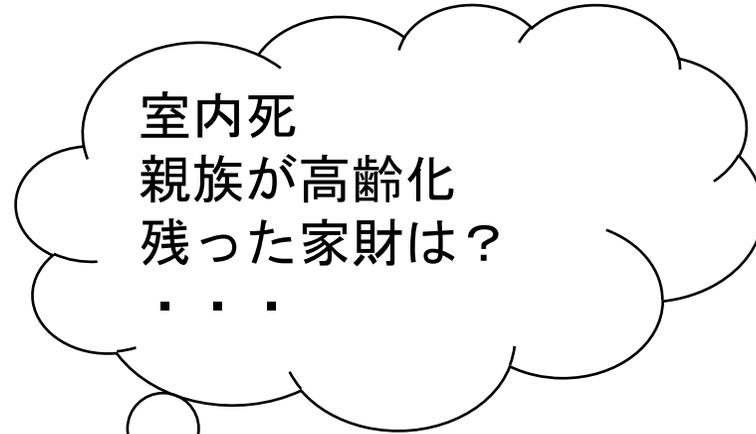
「居住支援」を一連の流れで表現できないか？

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」

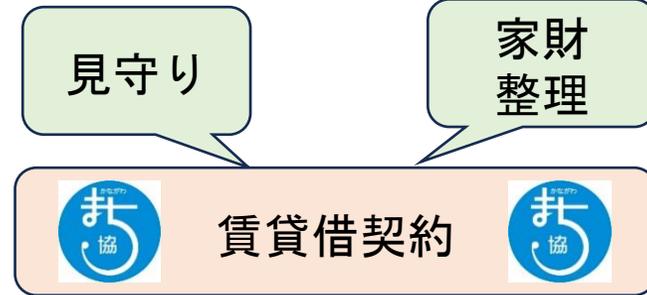


課題② 貸主・不動産店に対して

入居後の不安
貸主・不動産店



入居後・退去時の
イメージを見える化



3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



検討会の開催

○メンバー



専門・連携内容	所 属
家賃債務保証	一般財団法人高齢者住宅財団
	株式会社C a s a （居住支援法人）
見守り事業	ホームネット株式会社 （居住支援法人）
家財整理	一般社団法人家財整理相談窓口 （居住支援法人）
死後事務委任等	神奈川県司法書士会
	神奈川県行政書士会
取引実務	株式会社トータルホーム （居住支援法人）
	株式会社プライム （居住支援法人）
行政	神奈川県 住宅計画課

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



検討会の開催

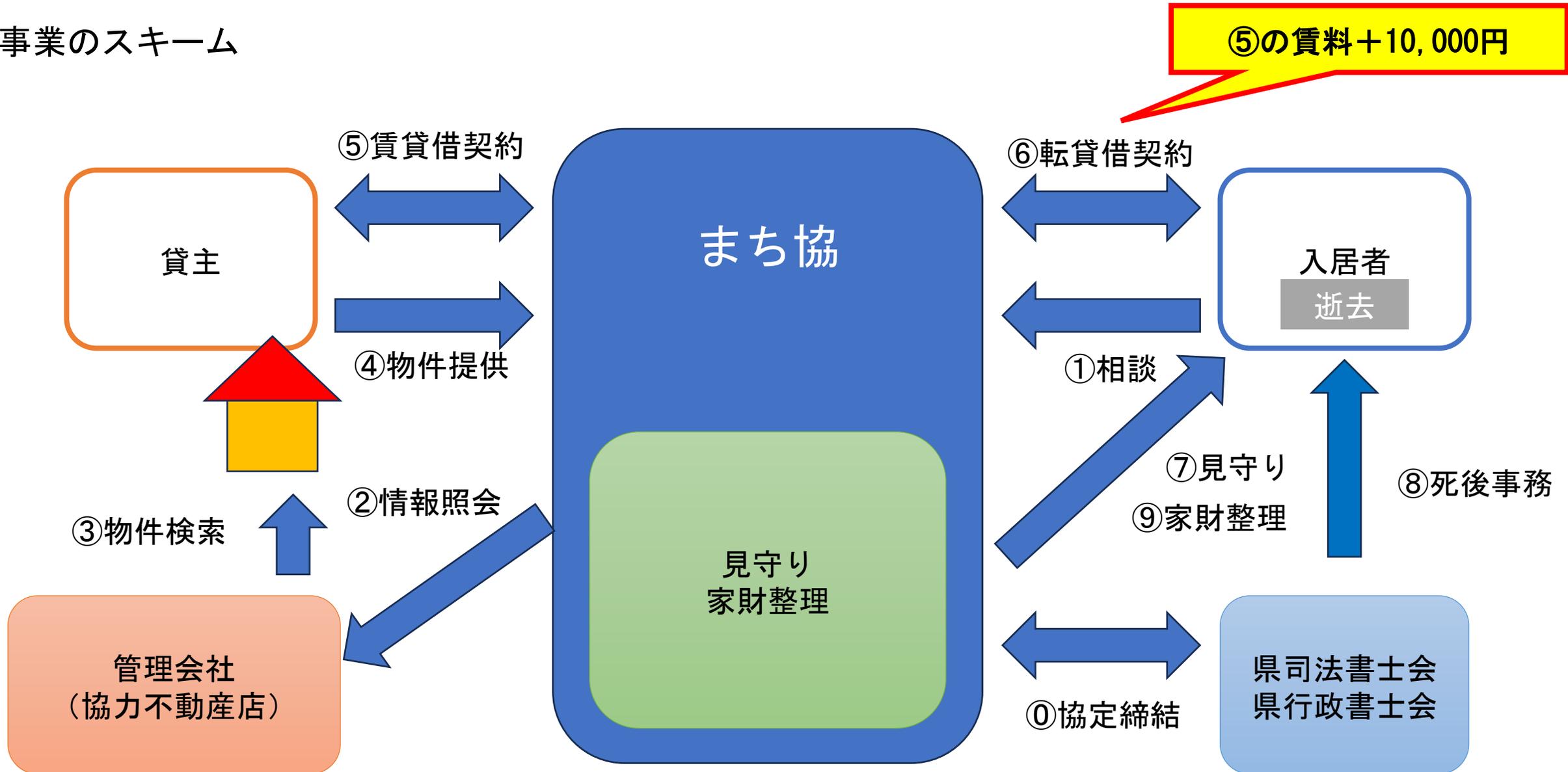
○検討内容

回数	開催日時	テーマ
第1回	令和4年8月	<ul style="list-style-type: none">・イメージの共有・現状の提供サービスの共有・整理と目指す事業展開
第2回	令和4年9月	<ul style="list-style-type: none">・契約書（当協会＝入居者）の内容
第3回	令和4年11月	<ul style="list-style-type: none">・契約書（当協会＝入居者）の内容・死後事務の協定の内容・費用について

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



事業のスキーム



ポイント1 《入居者、物件について》

- 対象者は、まち協の相談窓口**来場者に限定**
- 棟ごとの借り上げではなく、**住戸ごと**の借り上げ
- 相談者が「神奈川県居住支援協議会・協力店（以下、協力店）」から紹介された物件の中から選択（協力店の管理物件を想定）
- 契約時には、まち協と入居者が揃って、「重要事項説明」と「契約書説明」を受ける。
- **入居者は、まち協が実施する「見守り」、「家財整理サービス」を利用**

ポイント2 《費用について》

- 初期費用は入居者負担
- 入居者→まち協 の敷金は無し（敷金返還義務が生じるため）
その代わりに、「礼金」として、まち協→貸主に支払う敷金分の額を受領する
- 家賃債務保証は「高齢者住宅財団」を利用
- 本来家賃と借上げ家賃の差額は10,000円とし、見守り費用や死後事務費用に充てる

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



借上げ費用（初期費用）

○…支払い ●…受領 △…預かり	入居者		まち協		仲介業者		貸主
敷金			○ ↑	⇒	⇒	⇒	△
転貸の礼金（転貸料の1か月分）	○	⇒	●				
礼金（なるべく0物件を選択）	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●
仲介手数料	○	⇒	⇒	⇒	●		
家財保険（借家人賠償保険）料	○	⇒	⇒	⇒	△	⇒	保険会社へ
保証料（家賃債務）	○	⇒	△	⇒	⇒ 保証会社へ		
鍵交換費用	○	⇒	⇒	⇒	⇒	⇒	●

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



借上げ費用（毎月の転貸料10,000円の内訳）

科目	月額料金（円）	備考
貸主向け保険	0	
あんすまコンパクト	1,650	
死後事務委任費用	2,000	平均4年居住を想定。
リスク管理費	6,350	通常管理の人件費、万が一の費用に充てる
合計	10,000	

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



死後事務委任費用の内訳（人件費、事務実費全て）

業 務	金額（円）	備 考
緊急連絡先、相続人への連絡	20,000	戸籍調査までは不要。善管注意義務の範囲内。
家財整理・遺品整理	50,000	手配のみ。家財整理の費用負担は無し。 ※室内死は「あんすまコンパクトの費用補償で対応（上限100万円）」
住居引き渡し手続き	0	
合計	70,000	

平均4年居住を想定して月額費用を算出

$$70,000円 \times 1 / 48 = 1,458円$$
$$\div \approx 2,000円$$

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



貸主⇔まち協の契約（抜粋）

口座引落手数料負担者：借主

頭書(4) 借主 緊急連絡先及び入居者

借主氏名	(公社)かながわ住まいまちづくり協会		
緊急連絡先	氏名	(公社)かながわ住まいまちづくり協会 借主との関係 同じ	
	メールアドレス	webadmin@machikyo.or.jp	
	自宅 TEL	045-664-6896	
	自宅 住所	横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階	
	携帯 TEL		

入居者 氏名	年齢	続柄	携帯番号	入居者 氏名	年齢	続柄	携帯番号
[Redacted]	75	本人	090-[Redacted]				
以上							

頭書(5) 貸主及び管理業者

頭書(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	<input type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	/	
		住所		
		極度額	円	
<input type="checkbox"/> 家賃債務保証業者の提供する保証		家賃債務保証業者名	/	
		主たる事務所の所在地		
		家賃債務保証業者登録番号		

頭書(7) 更新に関する事項

- 更新後の契約期間は、2年間とします。
- 更新時、借主は事務手数料として20,000円(税別)を管理会社に支払うものとします。
- 契約期間満了予定日を迎えるにあたり、借主は契約期間の数日間延長を望む場合、貸主と協議することができます。ただし、延長する期間は10日間までとします。当該契約期間は、延長日数をもって期間満了日とし、借主は延長日数分の賃料等を貸主に支払うものとします。この場合、更新事務手数料はありません。

頭書(8) 特約事項

- 本契約締結後、24ヶ月未満で解約する場合、借主は期間違約金として賃料1ヶ月分を貸主に支払うものとします。
- 乙は、「空き家・空き室を活用した居住支援方策検討事業(以下「本事業」という。)」を実施するため、住宅確保要配慮者(以下「要配慮者」という。)の居住の安定のために本物件を借上げ、対象となる要配慮者へ転貸することを目的に使用する。
- 本事業終了後は、乙の権利義務を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(以下「居住支援法人」という。)へ引き継ぐこととする。
- 前項において、本契約を引き継ぐ居住支援法人は、甲乙協議の上決定する。
- 本物件に入居する者は、甲および乙が認めた者とする。

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



書士会との覚書

「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」 における死後事務に関する協定書

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会（以下「甲」という。）と神奈川県司法書士会・神奈川県行政書士会（以下「乙」という。）は、甲が実施する「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」を活用した対象者（以下「対象者」）に対する以下の死後事務について協定を締結し、信義に従い誠実に履行するものとする。

（事務実施者）

- 第 1 条 本件死後事務を実施する者は、乙に所属する会員とする。
- 2 乙は、会員に欠員や変更が生じたときは、速やかに甲に報告するものとする。

（事務の範囲）

第 2 条 本協定で規定する死後事務（以下、「本件死後事務」という。）は、甲と対象者で締結した賃貸借契約書第 19 条に定める特記事項第二章および第三章に記載の事務とする。ただし、家財整理・遺品整理等の費用は甲が負担するものとする。

（報酬）

- 第 3 条 甲が本件死後事務を行う乙の会員に支払う報酬は、**70,000円/件（税込み）**とする。
- 2 甲は、本件死後事務が完了した後、乙の請求に基づき、請求書受領後速やかに乙に対して支払うものとする。

（協定の変更）

第 4 条 管理業務に関し事情が著しく変更したとき又は特別な事情が生じたときは、甲乙協議の上、この基本協定を変更することができる。

（協議）

第 5 条 この基本協定に関し疑義が生じたとき又はこの基本協定に定めのない事項については、甲乙協議の上、別に定めるものとする。

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



まち協⇔入居者の契約（抜粋）

（契約の締結）

第1条 貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は、頭書（1）に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間及び更新）

第2条 契約期間は、頭書（2）に記載するとおりとする。

2 甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。契約を更新する場合、乙は更新料として新賃料の1ヶ月分を甲に支払わなければならない。

（使用目的）

第3条 乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

2 甲は、「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」において、乙の居住の安定のために本物件を借上げ、乙へ転貸する。

（賃料）

第4条 乙は、頭書（3）の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

2 1か月に満たない期間の賃料は、1か月を30日として日割計算した額とする。

3 甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議の上、賃料を改定することができる。

一 土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合

二 土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

三 近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

（以下、省略）

まち協⇔入居者の「見守り及び残置物の処理等に関する契約」（抜粋）

入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業に基づく
見守り及び残置物の処理等に関する契約

本契約に伴い甲が乙に提供する入居後・退去時を見据えた居住支援サービス（以下、「サービス」という。）について以下のとおり定める。

第一章 見守り

（サービスの内容）

- 第1条 甲は、乙に対して見守りサービスを提供する。
- 2 甲は、前項のサービスの提供を第三者に委託することができる。
 - 3 乙は、甲の委託先が定めた別添「あんすまコンパクト」利用規約に従うものとする。

第二章 残置物関係事務委任

（定義）

- 第2条 本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
- 一 「受任者（以下、「丙」という。）」 甲が予め本事務に係る協定を締結している（別紙2）に記載の団体から指定された司法書士または行政書士をいう。
 - 二 「非指定残置物」 乙が死亡した時点で本物件内（又はその敷地内）に存した動産（金銭を除く。）であって、乙が死亡した時点で所有しており、かつ、後記「三」の指定残置物に該当しないものをいう。
 - 三 「指定残置物」 乙が死亡した時点で本物件内（又はその敷地内）に存した動産（金銭を除く。）であって、第5条第1項の規定に従い、乙が廃棄してはならないものとして指定したものをいう。
 - 四 「指定残置物リスト」 乙が廃棄してはならないものとして指定した物及びその取扱方法を記載した、（別紙1）のリストをいう。

（残置物処分に係る事務の委託）

- 第3条 乙は、丙に対して、本契約が終了するまでに乙が死亡したことを停止条件として、次に掲げる事務を委託する。
- 一 第7条の規定に従い、非指定残置物を廃棄し、又は換価する事務
 - 二 第8条の規定に従い、指定残置物を指定された送付先に送付し、換価し、又は廃棄する事務
 - 三 第9条の規定に従い、指定残置物又は非指定残置物の換価によって得た金銭及び本物件内に存した金銭を乙の相続人に返還する事務

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



まち協⇔入居者の「見守り及び残置物の処理等に関する契約」（抜粋）

入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業に基づく 見守り及び残置物の処理等に関する契約

（丙の義務）

第4条 丙は、残置物の処理に関する乙（乙の地位を承継したその相続人を含む。以下この条において同じ。）の意向が知れているときはその内容、指定残置物及び非指定残置物の性質、価値及び保存状況その他一切の事情を考慮して、乙の利益のために、本契約に基づく委任事務を処理する義務を負う。

（指定残置物の指定）

第5条 乙は、次に掲げる方法により、指定残置物を指定するものとする。

一 指定残置物リストに掲載する方法

二 廃棄してはならない物であることを示す指標を貼付するなど、当該動産が指定残置物であることを示す適宜な措置を講ずる方法

2 指定残置物を指定するに当たっては、その物を特定し、かつ、その送付先を指定連絡先として氏名又は名称、住所又は所在地、電話番号を明らかにしなければならない。

3 本物件内に乙以外の者が所有する物が存するに至ったときは、乙は、第1項及び第2項の規定に従い、遅滞なく、これを指定残置物として指定しなければならない。

4 乙が、本物件（又はその敷地内）に存する動産を遺贈し、特定財産承継遺言をし、又は乙の死亡によって効力を生ずる贈与をしたときは、乙は、第1項及び第2項の規定に従い、遅滞なく、その目的である動産を指定残置物として指定しなければならない。この場合において、乙は、指定残置物の遺贈又は特定財産承継遺言について遺言執行者を指定し、又はその指定を第三者に委託したときは、その遺言執行者又は第三者をその指定残置物の送付先としなければならない。

．．．（中略）．．．

第三章 費用について

（利用料）

第11条 本サービスの利用料は、月額10,000円（税込み）とし、賃料に含むこととする。

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



まち協⇔入居者の「見守り及び残置物の処理等に関する契約」（抜粋）

指定残置物リスト 兼 家財処分依頼書

(丙) ●●●● 様

私の死後、下記の家財を指定連絡先に引き渡してください。

(丙) ●●●が、指定連絡先に連絡したにも関わらず、指定連絡先が遅滞なく現われないときは、(丙) ●●●が、下記の家財を片付けることに異議ありません。また、私は、(丙) ●●●に、下記の家財以外の家財を死亡後に片付けることを委託します。

指定連絡先に引き渡す家財（指定残置物リスト）

指定残置物	所在場所	所有者	備考

指定連絡先

氏名	(続柄)
住所	
電話番号1	
電話番号2（携帯・勤務先等）	

令和 ● 年 ● 月 ● 日

委任者（乙）氏名

●●●●

印

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



まち協⇔入居者の「見守り及び残置物の処理等に関する契約」（抜粋）

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会
入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業 協力事業者一覧

内容	業者名	所在地 連絡先
総括	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会	神奈川県横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4階 045-664-6896
見守り	ホームネット株式会社	東京都新宿区西新宿6-8-1 新宿オークタワー11階 0120-460-560
残置物関係事務委任 解除関係事務委任（丙）	神奈川県司法書士会（※）	神奈川県横浜市中区吉浜町1 045-641-1372
	神奈川県行政書士会（※）	神奈川県横浜市中区山下町2 産業貿易センタービル7階 045-641-0739
家財整理	一般社団法人家財整理相談窓口（※）	東京都新宿区西新宿6-8-1 新宿オークタワー11階 0120-166-077

（※）事務及び作業は、記載の団体会員が行う。

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」

■ 令和4年12月 売却依頼された不動産店から相談

■ 61歳（当時）・男性

- ・ 都内在住。母親と同居していたが、母親が施設に入所。施設費用がかかることから自宅を売却して賃貸住宅へ転居を検討。
- ・ 親族（姉）が高齢であることと、ご自身が無収入（年金なし、身体状況の事情から就労困難）であることから保証会社の審査に通らず困っていた。

⇒ 協力不動産店に情報照会し、転賃を条件に入居可となる物件が見つかる。

■ 見守りサービスを付加した形で当協会が借り上げることとなった。

物件の概要

- ・ 神奈川県西部エリア
- ・ 木造2階建 2K
- ・ 賃料 40,000円 ➤ 50,000円で転賃

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



■ 令和6年2月に相談

■ 75歳（当時）・男性

- ・20年以上勤務していた会社の寮に住んでいたが、令和6年1月に会社が倒産。それに伴い、寮を退去しなければならなくなった。
- ・一人っ子で両親が他界してからは、親族がいない状態。
- ・年金を受給しているが、貯金がほとんどなく、契約初期費用が支払えない。
- ・お元気で、転居後、生活が安定すれば仕事を探して働きたい。

■ 協力店に情報照会したところ、神奈川県居住支援協議会の転貸事業で物件を提供いただいた不動産店から同じ物件の紹介があり、成約。

湘南地区 1K 賃料 33,000円 ➤ 43,000円で転貸

◎ 補足

- ・初期費用が用意できなかつたので、当協会が立替え、返済計画を立てて、分割して支払い。先月、ようやく完済！ 仕事を探す予定！！

入居者の声

部屋を借りるまで、2～3件の不動産店を訪問したが、親族がいないことで契約に至らなかった。会社が倒産したことで、転居費用の補償もされずに、自己資金で転居しなければならず、契約にかかる費用も用意できないでいたところ、協会の事業を教えてもらい、非常に助かった。

親族がいないことで、亡くなった時の心配は漠然とあり、他人に迷惑をかけたくないと常に思っていた。

見守りがあることは非常にありがたい。誰かに見守られているということは日常生活の気持ちが違う。

契約費用は、一気に支払えないので、協会に立て替えてもらって分割して協会に支払っている。この事業がなければ、どうなっていたか想像つかない。当時は非常に追い込まれていた。

今の住まいは、非常に落ち着く場所になっている。精神的な安定が得られてよかった。

3 まち協の「入居後・退去時を見据えたあんしん入居体制構築事業」



貸主・管理会社の声

貸主にとって、家賃支払い以上に、日常生活の見守りや退去時の家財処分、契約解除等の死後事務手続きなどは、契約時に気にする事項。

こうした不安解消の仕組みがセットになって契約されることは、貸主として非常に安心。

当社の場合は、近くの物件なので、見守り電話と退去時の対応は本契約で対応し、見守り電話での異変時の駆けつけは当社が行うという役割分担で行っている。

契約時も、貸主と協会の契約時に入居者も立ち会ってもらい、一緒に重要事項説明を受けていただくなど、効率的に対応できるのもよい。

公益法人が実施する事業なので、民間事業者よりも比較的安価なのもよい。

課題を挙げるならば、借り上げ家賃のプラス10,000円の負担を必要と感じてもらえるように説明するむずかしさがある。

こんな事例も・・・（失敗例）

生活保護受給者の地域移管

近隣トラブルで転居を希望。親子で住んでいたが、世帯分離して息子だけ転居することに。
生活保護窓口も転居について了承。

隣の市に希望物件があったため、まち協が借上げた。

生活保護移管手続き完了 → 転居

しかし、1週間後・・・

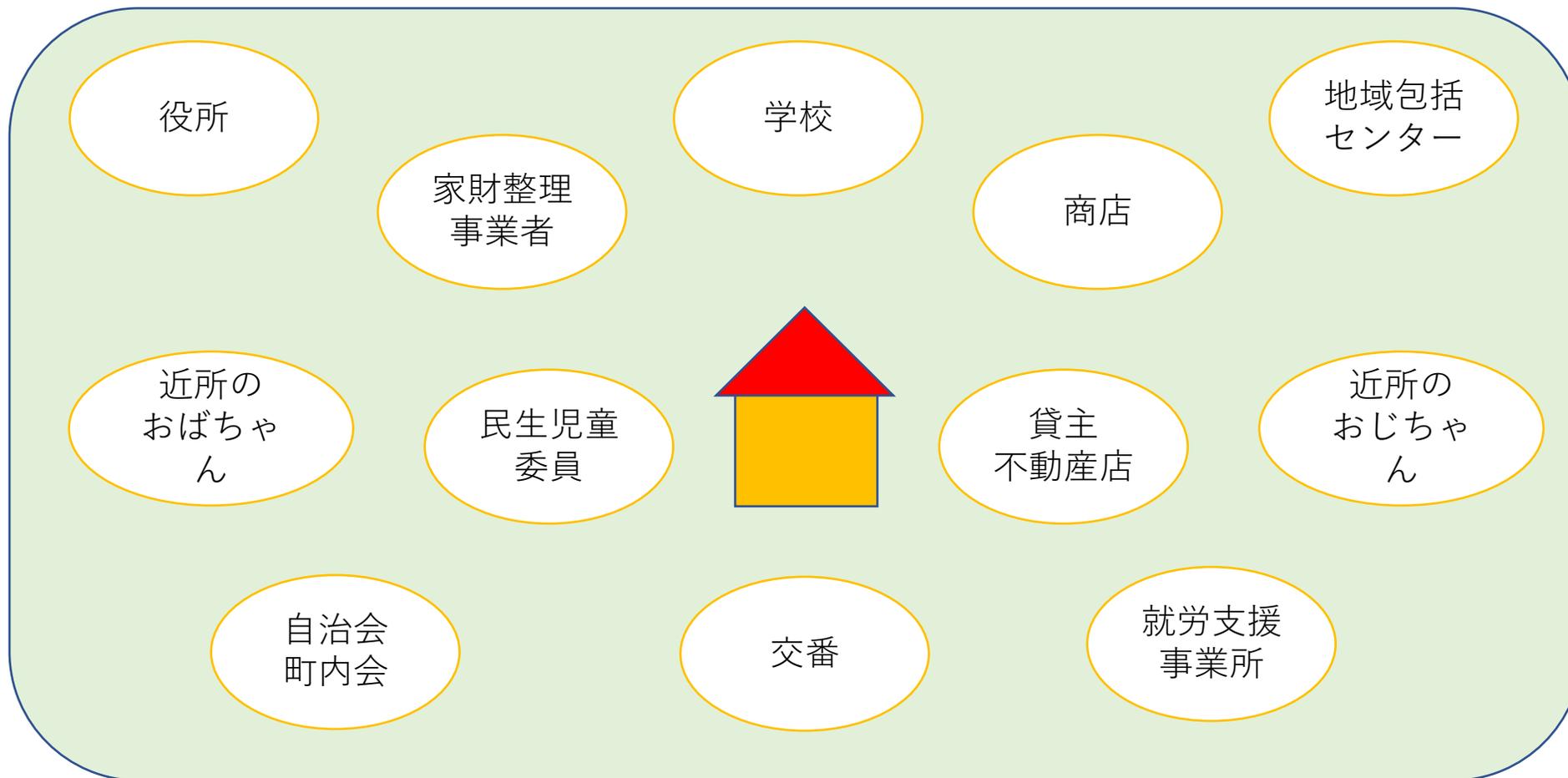
上階の音の問題で、元の住まい（母が住まう住宅）に戻りたいとの連絡。
行政とも相談し、戻ることになった。

行政との連携不足、情報交換不足による事例でした・・・。

4 課題



- 入居者と貸主との意識の差
貸主にとっては安心材料でも、入居者にとっては“死後”・
“退去時”のことはネガティブな情報。なるべく触れたくない。
- 入居後、退去時の対応をいかに「見える化」してイメージを提供できるか
- 貸主としてのリスク
「やむを得ない」方が対象
 - ・入居者 = まち協
 - ・まち協 = 貸主（不動産事業者、管理業者）との信頼関係を最優先
※誰でも利用できる事業になっていない



地域全体でさりげなく生活をささえる仕組み
まち協は「居住支援」が当たり前を実現する社会を目指し、活動しています。

