審議会等の議事の要旨（要点）

（基本情報）

会議名称	令和５年度立川市居住支援協議会
開催日時	令和５年 11 月 28 日（火曜日）　午後２時 00 分～午後３時 50 分
開催場所	立川市役所　205 会議室
次第	１．開会・挨拶 ２．議　題 （１）①居住支援協議会の活動について ②立川市居住支援協議会　令和６年度予算の考え方について （２）居住支援協議会会員の団体紹介について （３）居住相談の事例について （４）身寄りのない方の居住に係る課題について ３．その他 ４．閉会
配布資料	【資料１】令和５年度　立川市居住支援協議会の活動について 【資料２】居住相談事例報告（令和５年度上半期） 居住支援セミナー案内チラシ ＜当日配布資料＞ 一般財団法人高齢者住宅財団「エイジング　イン　プレイス」他 たちかわ入居支援福祉制度 「他市居住支援協議会ホームページ」抜粋 ～身元保証問題と権利擁護～
出席者	［出席会員］ 永井 彰、芝田 賢一、井上 武、後藤 亮一、松田 朗、山本 繁樹、 鉢嶺 由紀子、安藤 徹、榊原 潤、神崎 恵子、浅見 孝男、 西上 大助、小平 真弓、白井 貴幸、八坂 志朗、村上 満生 ［欠席会員］三島 佳子 ［出席者］ 大嶽 貴恵 ［事務局］ 田中 佑治
公開及び非公開	公開
傍聴者数	６人
会議結果	２．（１）から（４）について協議 ３．その他 ・次回の予定 令和６年６月開催予定。日時、会場は別途調整
担当	立川市市民生活部住宅課住宅対策係 電話 042-528-4384

会議録

～会長挨拶～

（会長）　ただ今より、令和５年度立川市居住支援協議会を開会する。初めに、事務局より発言を求められているので、これを許可する。

（事務局）　立川市居住支援協議会会則第８条第５項の規定に基づき、会員及び事務局以外の者として、居住相談窓口の受託事業者である、一般社団法人住まいと暮らしの相談室大嶽氏を、議題に関係があることから、出席させたいと思うが、よろしいか？

（会長）　議題に関係があることから、出席を許可する。それでは、次第に沿って進める。議題（１）について、事務局より説明をお願いする。

～議題（１）　資料１により資料の説明～

（会長）　ただ今、説明があった議題（１）について、ご質問やご意見はあるか。

（会員Ａ）　２点質問がある。１点目は今年度の居住相談窓口における相談内容の傾向について聞きたい。本年５月に５類に移行となったコロナ禍解除の影響はあるのか。２点目は不動産協力店について。市外店舗が５店舗との報告があったが、成約に結び付いた事例は何件あったのか。

（事務局）　市外協力店で成約に結び付いた件数は、令和４年度２件、５年度も今のところ２件。

（出席者）　今年度の相談傾向について。コロナ禍明けによる影響については不明。今まで同様高齢者の相談が多いが、高齢者以外の相談も増えている。また生活困窮者の相談が多い。生活保護受給者の相談が、生活福祉課ケースワーカーの紹介により増えている。多種多様な相談が増えている中、精神障害の方の相談も増えている。ケースワーカーに繋がっている方ではなく、ご自身の判断で来られる方が多いので、ケースワーカーの了解のもとに住まい探しをしているのか聞くようにしている。8050 問題関連の相談も増えている。都営住宅に住む 80 代の親の元に転居した 50 代の子どもが、親の死亡により承継できず、退去間近になって相談に来た事例もあった。引きこもっていた方の相談が昨年に比べて増えている。
さらに、民生委員さんの紹介による外国人や高齢者の相談もある。昨年相談に来て、一旦途切れたが再度来られるケース、くらししごとサポートセンター等、関係機関からの紹介も増えている。

（会員Ａ）　市外に不動産協力店が広がっている成果があるのは素晴らしいので、引き続き市内外の協力店増に尽力願う。相談傾向については、いろいろな方面から相談者が紹介されていると感じた。それは、事業の周知の成果によるものであり、関係機関の方と一緒に住まいを探しているのが素晴らしい。チームで取り組む大切さを自分も現在の職務から実感している。

（会員Ｂ）　本日机上に他市ホームページ内にある、居住支援協議会の案内をプリントしたものを配布した。とても見やすく、関係機関の情報をまとめて公開している。協力店のマークと店舗も紹介している。とても良いと思ったのが、「保証人でお困りの方」向けの案内。後ほど説明がある、高齢者住宅財団の事業案内もリンク先としてある。外国人留学生向けのリンク先、「東京都防災・

建築まちづくりセンター」の案内、残置物や見守りサポートについて案内しているので、参考までにご紹介した。

（会長）　次に、議題の（２）に入る。居住支援協議会会員も、各々どのような取り組みをされているか知る機会が必要と考える。今回は高齢者住宅財団の榊原様から団体の取り組みをご紹介いただく。

～資料に基づき、一般財団法人高齢者住宅財団の事業について説明～

（会長）　ただ今の件について、質問等はあるか。

（会員Ｃ）　民間保証会社のものと比較した印象について聞きたい。

（会員Ｄ）　非常に良い保証内容だと思う。ただし、債務保証については、家賃の滞納額が確定してからとあるので、退去しないといけないとなると、賃借人にとっては厳しいものがあると感じた。我々が使っている民間保証会社のものは、家賃が払われないと、住み続けながら家主に家賃を立て替えて支払い、後々債務を返還してもらうという仕組みなので、原則、住み続けられるという違いがある。

（会長）　保証対象世帯が 60 歳以上、または要介護の方とあるが、収入証明はどうしているのか。

（会員Ｅ）　年金収入や生活保護の受給証明を出してもらっている。

（会長）　すごく手厚い保証内容だという印象。

（会員Ｅ）　民間の保証会社だと家賃の不払いがあった場合、保証会社が家賃を回収し、回収できなくても家主に支払うという仕組みだが、そこまでは対応していない。入居者は月々数百円の手数料を保証会社に支払うが、当財団ではそれはないので、入居者には優しい。家主にとって最善かというと、月々家賃が入ってくる方が安心感はあるかもしれない。

（会員Ｆ）　良い内容だと思う。管理会社が貴財団と提携していないと、貴財団の保証を使いたいと思っても使えない、というのが現状だと思うので、管理会社の皆さんにはこの制度を使ってもらうことを望む。

（会長）　最近の傾向だと、家賃が管理会社に振り込まれる。不払いの場合は後から徴収する。貴財団はそのような仕組みではないということでよいか？

（会員Ｅ）　そのとおり。判例では３か月滞納があると退去手続きに入れるとある。訴訟費用も保証している。

（会長）　高齢者に強制執行をかけるのはつらい。

（会員Ｂ）　退去が決まらないと保証されないということか。

（会員Ｅ）　そのとおり。債務額が確定してから支払う。原状回復、残置物の処理を滞納家賃と一緒に請求してもらう。

（会員Ｂ）　良い制度だが、事業の周知はどのようにしているのか。

（会員Ｅ）　自治体等公的なところを中心に案内をしている。事業を周知する営業部員はおらず、口コミが多い。民間の保証会社は、利用件数に応じて管理会社にキックバックしていることが多いが、我々は１件 2,000 円なので、不動産会社にとっては、上乗せが少ないと思われている。

（会長）　空き部屋がある家主にとっては、キックバックは考えないので、それでも良い。安定した賃貸住宅を提供したいと思っている管理会社にとっても良い。管理会社は入居される方の状況を見極めて、このような制度を利用することを検討していかないと、家主にご迷惑をお掛けすることになる。

（会員Ｅ）　民間の保証会社は、緊急連絡先等に直接電話して、どういう人なのか確認することもあるが、そのようなことはしない。書類審査だけを行う。

（会員Ｆ）　利用対象者の中で一番多い属性は。

（会員Ｅ）　高齢者が９割。

（会員Ｆ）　おそらくだが、高齢者が滞納する場合は、入院した時に滞納するということが多いと思う。入院してそのまま部屋に戻れない時もあるし、入院が長引きそのまま退去せざる得ないこともある。そういう時に部屋の残置物の問題等、結果的に家主にとってはリスクがあり、退去後の保証が必要ということになる。
高齢者の入居は現実的に厳しい。亡くなった後の原状回復、残置物の処理等に家主が不安になることが多いからだ。貴財団の保証でかなりの部分をカバーできるようなので、良い内容だと感じる。是非、事業が周知されることを期待する。

（会長）　議題（２）については以上となる。榊原様ありがとうございました。次回もお時間あれば、各団体の取り組みを紹介いただきたいと思う。次に、議題の（３）に入る。居住相談の事例について、住まいと暮らしの相談室大嶽様より説明をお願いする。

～資料２、事例１について説明～

（会長）　ただ今の事例について、ご質問等はあるか。質問がないので事例２の説明をお願いしたい。

～資料２、事例２について説明～

（会長）　ただ今の事例について、ご質問等はあるか。

（会員Ｃ）　この事例の方は、社会福祉協議会の家計改善支援事業が本人の自立を支援すると思うがいかがか。

（出席者）　管理会社からは家計管理をして欲しいという要望はある。私も、サポートしている社協相談支援包括化推進員も必要だと思っているが、本人は自分でできるので必要ないと言っているので、今は様子見。

（会員Ａ）　説明の中で「ゆるやかな見守り」をしていくことで入居を認めてもらったとあるが、具体的には。

（出席者）　社協相談支援包括化推進員が電話連絡や訪問をしている。別の事例だが、以前入居が決まった方で騒音トラブルを起こした方がいる。管理会社から頼

まれ、本人をうまくサポートしたこともある。住まいが決まった後もサポートをしている事例だ。

（会員Ａ）　それは居住相談窓口に連絡があったということか。

（出席者）　そのとおり。今は居住相談窓口が連絡先になることが多いが、社協相談支援包括化推進員も協力店の方とは連絡先等交換しているので、今後は役割分担をして少しずつ連携先に引き継いでいく。

（会長）　次に事例３の説明をお願いしたい。

～資料２、事例３について説明～

（会長）　ただ今の事例について、ご質問等はあるか。

（会員Ｃ）　公営住宅の退去についてご説明願いたい。

（会員Ｇ）　都営住宅は親の死による子の使用承継は、認めていない。配偶者のみ可能。一旦は６か月退去猶予期間を設け、新しい住まいを探していただいている。多くの方がその期間で新住居を見つけている。

（会員Ｈ）　ＵＲでは、名義承継については６月の総会でお話ししたが、家賃滞納の場合は、督促したうえで支払われないと住宅の明け渡し、強制退去の訴訟を起こしている。ただし、自力で転居先が見つからない場合は、民生委員さんや地域の関係者のご協力をいただいて、次の住まいが見つかった後に強制執行するなど柔軟に対応している。

（会員Ｂ）　事例３のような方が住み続けることは可能か。

（会員Ｇ）　使用承継はできない。60 歳を超えていれば都営住宅の単身者の申込をすることは可能だが、このケースは難しい。

（会員Ｂ）　このような 8050 問題のような相談が増えている。単身高齢者は、いつの間にか認知症が進み家賃を滞納して退去を迫られるということがある。早期発見が必要で、見守りや安心して独居できるサポートが必要。早期発見のために何か対応されているか？

（会員Ｈ）　年金が振り込まれる月に、窓口に２か月分の家賃を持参してくる方がいるが、そのような方は何か変化があれば分かる。一部大規模団地では現地に生活支援アドバイザーも配置し、早期発見には努めているが、全員の状況を把握することは困難。

（会長）　次に事例４の説明をお願いしたい。

～資料２、事例４について説明～

（会長）　ただ今の事例について、ご質問等はあるか。質問がないようなので、事例５の説明をお願いしたい。

～資料２、事例５について説明～

（会長）　事例５まで終わりましたが、何か他にご意見はあるか？ないようなら、議題

（３）は以上となる。

次に議題の（４）に入る。先ほどの事例でも身寄りのない方、いわゆる「おひとり様」の居住に係る課題についての事例があった。ここでは今後日本の社会問題にもなりつつあるおひとり様の居住について、皆さまと意見交換をしたい。

（出席者）　現在受けている相談だが、身寄りのない単身高齢、生活保護受給者男性の相談について。管理会社が入っていない物件の家主から、将来入居者が亡くなった時のことが心配で、緊急連絡先と保証会社の保証を付けて欲しいと言われている。緊急連絡先はケースワーカーで了解を得たが、保証について困っている。

（会員Ｉ）　高齢福祉課が所管の成年後見人制度を利用している方から時々そのような相談がある。家賃は保証会社がカバーできるが、残置物については、先ほど紹介のあった高齢者住宅財団の保証等を紹介している。残置物の処理は対応が難しい。残置物の処理まで入っている保証を選ぶことが必要だが、保証料が上がる問題がある。生活保護受給者の保証についても保証料には上限がある。保証にはある程度お金がかかるので、費用を捻出できない方の保証は難しい。

（会員Ｆ）　高齢者住宅財団の保証制度は、入居後に入ることは可能か。

（会員Ｅ）　家賃滞納がなければ可能。亡くなった後の残置物の処理も入っており、家賃の９か月分。

（会員Ｆ）　契約者は家主か。

（会員Ｅ）　申込者は入居者、保証の相手先は家主。家主に保証をするということ。

（会員Ｂ）　今の事例は対象となるか。

（会員Ｅ）　対応は可能。

（会員Ｊ）　入居後に保証を申し込むという事例は実際にあるのか。

（会員Ｅ）　保証人が欠けてしまうケース、入居後に認知機能の低下等で保証人としての役割が果たせなくなる方等がいるので、問い合わせは多い。

（会員Ｆ）　残置物の処理は、現場ではどのようにしているのか。契約書等はあるのか。

（会員Ｅ）　残置物の処理は契約業者に任せている。国土交通省ではモデル的に契約条項を提案しているが、裁判になった時には必ずしも有効とは限らないと言っており、曖昧な部分はある。

（会員Ｈ）　ＵＲでは、残置物はすぐに処分をするのではなく、一旦預かり、期間をおいて処分している。費用は一旦ＵＲで負担している。

（会員Ｇ）　都の住宅でも残置物は大きな問題になっている。処分できるまでのプロセスが長い。亡くなられた方の相続人を探すところから始まる。すぐに見つかることもあるが、相続人が多い場合など、長いと１年以上かかる場合もある。その間は残置物に手を付けられない。相続者が見つかっても相続を拒否されることが多い。拒否される場合は、裁判所で相続放棄をするか、しない場合

は相続放棄申出書を書いてもらい、残置物を処理している。金品が出てくると、供託をする等手続きを行う。このような問題は増えており、期間を短くできないか等悩んでいるところ。

（会員Ｋ）　本日「たちかわ入居支援福祉制度」の案内を配布した。図を見てもらうと分かるが、利用者、市、社協が契約をしたうえで家主と契約を結ぶという流れになる。ただし、日常生活自立支援事業利用者に限定される。判断力が落ちている方が対象。幅広く使える制度ではない。保証内容も高齢者住宅財団より劣る。
今日の話を聞いて、制度の見直しより、同財団の利用を勧めていきたいと思った。残存物の整理については都でも「あんしん居住制度」があるが、利用料は高い。日々の見守りはない。

（会員Ｂ）　本日配布した別添資料「身元保証問題と権利擁護」についてご説明したい。先日開催された「第三者後見人連絡会」の中で成年後見人の勉強会があった。その中で身元保証について弁護士さんから説明があった。後見人がついていれば、ほとんどの身元保証に関する問題は対応できるということが分かる。また、先ほどから話に出ている保証会社について、たくさんの会社があるので、総務省から契約時の注意点等を記載した資料も出されている。厚生労働省から、入院や施設入所をする際は、本来は身元保証人を求めてはならないとの通知があると示されている。様々な制度の説明などが記載されているので参考にしてほしい。

（会員Ｊ）　地域包括支援センターが毎月開催している地域ケア会議においても、本日協議された「おひとり様」について課題として協議している。その中でも身元保証や相続の問題、先ほども話題に出ていた相続人をどのように探せば良いのかアドバイスを頂けないか。

（会員Ｆ）　居住支援法人として相談を受けた時には、普通に親族はいますかと聞く。保証会社の審査の際には必ず聞かれる。住居に困っている方は、大概、親族がいないと言う。しかし、後々になって実は親族がいると言われることがある。親族と疎遠になっている人は多い。

（会員Ｊ）　親族族がいるのにいないという方、疎遠になっていていないも同然だ、ということはよくある。生前に親族を探すことはできないか。

（会員Ｇ）　生前に相続人を探すことは根拠もなく難しい。故人の連帯保証人や緊急連絡先の方が相続人であれば、その方を通じて、他の相続人を探すようにはしている。知人や会社の関係者等が保証人や緊急連絡先だと１からのスタートとなり困難になる。

（会員Ｊ）　地域包括支援センターやケアマネジャーができることは、生前にできるだけ物を減らしていく等、亡くなった時の準備をしていくことを促すことしかない。エンディングノートの普及にも力を入れている。なるべく若い時から準備をしていくことも大切だ。地域包括支援センターは、そのような普及啓発に力を入れていくべきだ、という議論もされている。今後も一緒に取り組みについて考えたい。

（会長）　大手管理会社は、審査の際に身元保証等については機械的にやっていて、規定に合わないと自動的に弾かれるということがある。個人経営等、小規模の不動産店は相手の状況や困りごとを丁寧に聞いて対応し、アフターフォローをするところも多いので、相談してもらうのも良いと思う。

議題（４）は以上となる。貴重なご意見ありがとうございました。ご意見を参考に、引き続き協議会として課題解決のため取り組んでいきたい。
次第３　その他について何かありますか。ないようであれば、
次回協議会は、令和６年６月に総会を開催する予定。

以上で、本日の議題は全て終了した。全体を通して何かあるか。

（会員Ａ）　本日協議した「おひとり様」については、市としても、また日本全体の社会問題としても大きな課題だ。できたら、来年度も皆さんと協議をしたい。検討していただくことを要望する。

（会長）　特に単身高齢者の住居の問題は、緊急連絡先や身元保証の問題等、いろいろあり、私も管理会社として個別に対応することもある。

（会員Ｂ）　単身高齢者の身元保証や緊急連絡先は、社会課題でもある。継続的に話し合うことを望む。

（会長）　以上で、立川市居住支援協議会を終了する。大変お疲れ様でした。