

平成 28 年度 第 1 回福岡市居住支援協議会・幹事会 議事録

- 1 日時 平成 28 年 8 月 9 日（火） 14：00～16：00
- 2 場所 天神ビル 11 階 1 号会議室（福岡市中央区天神 2-12-1）
- 3 議事要旨

発言者	内容
○会長	<p>○開会のあいさつ</p> <p>○配布資料の確認</p> <p>○出席者の確認 ○出席者の紹介</p> <p>○福岡市居住支援協議会設置要綱にて、本協議会の設置目的・組織を説明 ○福岡県宅地建物取引業協会から、今年度の幹事として、専務理事のご推薦があったことから、福岡県宅地建物取引業協会の幹事の職名を「副会長」から「専務理事」に本日をもって改正することを説明 ○福岡市居住支援協議会設置要綱第 7 条に基づき、協議会及び幹事会は、公開とすることを説明。また、協議会及び幹事会の会議資料及び議事録は、会議終了後に事務局で作成したものを出席者に確認の上、市のホームページで公表することを説明。 ○平成 28 年度福岡市居住支援協議会名簿にて、ワーキング会議について説明</p> <p>ただいまの事務局の説明につきまして、ご質問等ございましたらお願いします。</p> <p style="text-align: center;">（質問・意見なし）</p> <p>それでは、これより議事に入らせていただきます。議題の一つ目でございます「平成 27 年度の取組実績」について、事務局よりご説明させていただきます。</p> <p>○資料 1 「平成 27 年度の取組実績」 1 ページを説明</p> <p>○資料 1 「平成 27 年度の取組実績」 2～4 ページを説明</p> <p>事務局から平成 27 年度の取組実績について説明をいたしました。ご質問やご意見がございましたらお願いします。</p> <p>資料 1 の「2. 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の実施について」の（2）の物件の登録状況とありますが、件数とは戸数のことですか。</p>
○事務局	
○幹事長	
○事務局	
○会長	
○会長	
○事務局	
○事務局	
○会長	
○幹事	

発言者	内容
○事務局	戸数です。
○会長	相談件数 418 件に対して、成約件数 94 件となっていますが、成約に至らなかった理由を補足して説明をお願いします。
○関係者	成約に至らなかったケースとして主だったものは、先々転居が必要になった時の家賃の相場観を知っておきたい、あるいは、住まいサポートふくおかの仕組みはどのような仕組みなのかを把握しておきたいといったような相談が含まれておりますので、この程度の成約率となっている状況です。
○会長	94 件契約に至った件数をどう見るのかというところですが、結構、成約に至っているのではないかと思います、その点も含めて何かご意見ございますか。加藤委員いかがでしょうか。
○委員	高いのか、低いのかは非常に難しいところで、なんとも言えないですね。協力的であるということだけは申し上げておきます。
○委員	保証会社も保証人をとっていますよね。どのような形で保証をつけていただいたのでしょうか。保証会社をつければ良いと言っておりますけど、保証会社も保証人が必要ではないのでしょうか。
○委員	取らない場合もあります。保証料が変動する場合がありますから、そういった場合は、前家賃で 1 年分払うとか 2 年分払うとかの対応があれば、保証人は要らない場合があります。
○委員	高齢の場合、亡くなってからすぐに分かればいいのですが、単身の方が亡くなったのをどうやって把握するのが問題です。仲介している業者が、いつも見るわけではないし、家賃もきちんと払っている場合でも、心配になる場合があります。訪問したら亡くなっているという可能性もあります。
○会長	見守りは、課題であると考えています。
○事務局	おっしゃるとおり、高齢者に貸すということで、孤独死・孤立死をオーナーが心配して、高齢者が借りにくい状況になっていると思います。そのために、「住まいサポートふくおか」を立ち上げて、市社協のコーディネーターが、ご相談を受けた高齢者で、ちょっと見守りをつけないと危ないと考えた場合は、資料 1 の 2 ページ目にプラットフォームの仕組みの図で、その水色の枠の中に支援団体が提供するサービスを記載しておりますが、見守りのサービスを付けます。見守りサービスにもいくつか種類があり、市が実施している無料の見守りサービスや地域のボランティアが見守りを行う「ふれあいネットワーク」など、その方に合った見守りのシステムをご紹介します。

発言者	内容
	<p>こういうサービスが付くので、ご心配されなくても大丈夫ですよと、家主にご理解いただき、そういうご心配を取り除くための事業だと思っています。利用状況としては、見守りのサービスをつけることが一番多いと聞いております。</p>
○委員	<p>そういうことは、業者に対してどのように周知をしているのでしょうか。電話がかかってきた時点で担当者が、例えば80歳とか言われたら、その場で断ってしまうということが多いと思います。</p>
○事務局	<p>このシステムをどう周知していくかは、課題の一つだと思っています。それが、成約率がまだまだ少ないと言われていたところではあるのですが、福岡市でも住宅相談窓口を設けており、高齢者で不動産事業者に入居を断られるとか、一人では見つけきれないというご相談に来られたら、この事業の市社協の窓口をご紹介します。市社協が高齢者の事情を聞かれて、その方に合う物件をご紹介します。先ほど言った協力店として協力していただいている不動産事業者は、高齢者の入居が難しいということをご承知の事業者になりますので、よく対応していただいています。こういう事業があるということをご承知の事業者の皆様にご周知をして使っていただきたいと思っています。</p>
○会長	<p>内山委員にお伺いしたいのですが、URの場合、高齢者が新規入居される場合は、体制はどのようにしているのでしょうか。</p>
○委員	<p>URの場合は、公的な住宅ということもありますので、保証人は不要としており、高齢者の受入れについては基本的に拒んでおりません。ただし、公営住宅と違って、年収の条件がございまして、所得が一定以上という条件がつきますので、低所得の高齢者の方は入居が難しい状況です。生活保護世帯でありますとか、扶養親族の収入の合算だとか、色々な救済措置はあるのですが、基本的には公営住宅と違って所得の制限がURの場合にはございます。</p>
○会長	<p>ある程度、年金などの一定の収入があれば、身寄りのない単身の方でも入っていただけるということでしょうか。</p>
○委員	<p>特に高齢者であっても、分け隔てなく扱っています。</p>
○会長	<p>連絡先がない方でも大丈夫でしょうか。</p>
○委員	<p>緊急連絡先は登録してもらっているのですが、実際には連絡先のない方も受け入れているという状況です。</p>
○会長	<p>他にありますでしょうか。次に今年度の取組内容をご説明いたしまして、ご質疑をいただきたいと思っていますので、よろしく申し上げます。それでは、事</p>

発言者	内容
	<p>務局から説明をお願いします。</p>
○事務局	<p>○資料 2 「平成 28 年度 の取組内容（案）」の 1 ～ 2 ページを説明</p>
○関係者	<p>○資料 2 「平成 28 年度 の取組内容（案）」の 3 ページを説明</p>
○事務局	<p>○資料 2 「平成 28 年度 の取組内容（案）」の 4 ～ 5 ページを説明</p>
○会長	<p>事務局から平成 28 年度 の取組内容につきまして、説明がありました。ご意見・ご要望等ございましたらお願いします。</p>
○委員	<p>資料 2 の 3 ページのスキーム図（案）というのがございますね。ここに N P O 法人が作業をして、使った金額を市社協に請求されるということですよ。市社協には、保険会社が保険金を支払うのですが、N P O 法人の掛かった経費が保険金より多かった場合や少なかった場合など、払われる保険金との差額はどのようにするのでしょうか。N P O 法人の経費が保険金を超えて掛かった場合は、誰がどのように対処されるのでしょうか。</p>
○関係者	<p>ここでの保険金の想定は、40 万円でございます。通常、葬儀で直葬をして、家財処分をして、その他の支払いをすると 40 万円を超えてしまうことが十分考えられるのですが、この N P O 法人が社員の中に、永代供養のできるお寺の住職さんもいらっしゃる、家財処分業者もいらっしゃる、葬儀業者もいらっしゃる、そういった社員の中でのグループ関係がありますので、そこで万が一 40 万円を超えるような家財の量が多い案件が出てきたとしても、40 万円まででしていただくという委託契約を締結する予定としておりますので、それを超えることは基本的にはあり得ないということになります。</p>
○会長	<p>その N P O 法人は特定の法人があるということですか。</p>
○関係者	<p>想定している法人があります。</p>
○会長	<p>35 万円 で済んだ場合、その 5 万円は、社協の収入になるということでしょうか。</p>
○関係者	<p>基本的にパックとして葬儀・納骨・永代供養を全て含んでの 40 万円の定額ということで、余ることもないということになります。</p>
○会長	<p>他にありますか。</p>
○幹事	<p>ずーっとあんしん安らか事業の預託金 50 万円は無くなるのでしょうか。</p>

発言者	内容
○関係者	ずーっとあんしん安らか事業は、今後も継続していく予定です。
○幹事	こちらの保険制度の方が、契約者にとっては良いような気がしますし、一本にまとめられた方が良いような気がします。いかがでしょうか。
○事務局	一括で50万円払える方は、ずーっとあんしん安らか事業の方が良いとは思いますが、厳しい方もいらっしゃいますので、月払いの方もメニューとして準備するというようにしております。
○関係者	ずーっとあんしん安らか事業は、利用者が希望される形態で葬儀を選べます。直葬、家族葬、一般葬、あるいは、納骨に関しても散骨が良いとか樹木葬が良いとか、その方に応じたカスタマイズをすることができます。それに掛かる費用をお預かりするというのが、ずーっとあんしん安らか事業でありまして、また入退院時の支援とか書類の預かりなどのオプションもついております。そういったところで差別化を図って展開していこうと考えているところです。
○会長	必ずしも50万円の定額ではないということですね。望まれる形態によっては50万円以上の預託金を預かる必要があるということでもよろしいでしょうか。
○関係者	はい。100万円、150万円という方もいらっしゃいます。
○幹事	死後事務関係のことを説明しましたが、月1回の平常時の見守り活動、そういったものも保険の制度でやっていくということで聞いております。月1回程度はNPOの方に見守っていただくということもやる予定でございます。
○委員	民間でライフ協会という会社が、新聞を販賣したことがあるのですが、民事再生するかしないかという問題になり、上手くいかなくなりました。やはり公的な事業者が入る方が安心ではないかと思うのですが、ライフ協会のパンフレットを見たこともあるのですが、随分、市の事業よりも良い内容が書いてありまして、それも一応検討された方がよいのではないかと思います。ちょっと金額が高かったかと思えます。
○幹事	ライフ協会は、預託金をきちんと保管しておかなくて、運営費に使ってしまったものだから、破綻してしまいました。社協の場合は、きちんと財源として積み立てていきます。
○会長	社協の経費となるところはあるのですか。

発言者	内容
○幹事	それは厳しいところがありまして、手出しをしないといけないスキームにこのままだとなります。ですから、どこからお金を持ってくるかが社協の中では、課題となっております。財政的なことも、市と相談させていただきたいと思っています。
○会長	月々お預かりする 3,000 円から 5,000 円の利用料と、保険会社に払う保険料に差額というのはないのでしょうか。
○関係者	差額は多少あります。生命保険なので、加入から 180 日以内に亡くなった場合には保険金がおらないとか、100 歳を超えてから亡くなった場合にも保険金がおらないというリスクが、可能性としては低いがございますので、その引当金をそこから捻出するというような考え方にしております。
○会長	89 歳までに保険に入れば、それ以降も継続はできるのでしょうか。
○関係者	はい。継続は可能です。社協としての契約は 100 歳を超えても可能ですが、保険金が下りるのは 99 歳までということです。
○会長	新しい選択肢としてサービスの範囲が広がるので、期待したいと思いますし、住まいサポートふくおかの利用者以外にもこういった形で、自分のいわゆる終活を予め考えておくというのは、やはり高齢社会に向けたサービスかと考えています。他の件も含めまして、ございますか。西村課長、ご感想はございますか。
○委員代理	基本的には市社協に頑張ってくださいとところではあるのですが、先ほど言われた今後の財政的な課題もあるので、そこをしっかりとしていかなければいけないと考えています。
○委員	亡くなった場合、日数によっては臭いもかなりしますし、そういった場合の原状回復費用は我々が一番困る部分ではあるのですが、この中にも取り入れていただきたいと思います。次の方に貸す場合にも、居室内で亡くなったことを説明しないといけないという義務が出てきます。ですから、そこで高齢者への賃貸について、大家は反対の意向が強いと思います。その辺が難しいなという部分が業者の間ではありますので、この中でも家財処分サービスの実施ということも書いてありますので、貸す側、オーナー側のことも 28 年度の取組みの中で考えていただきたいと思います、要望させていただきます。
○会長	一応、見守りサービスを受けるというのが、加入の条件にはなっているので、なるべく死後の発見まで長期化しないというのは、一つあるとは思いますが。
○委員	3 日以上たって発見されると臭いがすごいです。相当な費用が掛かります。

発言者	内容
○会長	宅建業法上は、次の方に単身死亡で発見まで何日以上かかったら説明しないといけないなどと決まっているのでしょうか。
○委員	それは決まっています。隣の方にも説明しないとダメです。隣の方が事故死で亡くなったということを説明しないとダメです。
○会長	すぐに見つかって通常に葬儀を行った場合でも説明しないとダメなんでしょうか。
○委員	通常の場合でも説明しないとダメです。
○会長	前の方は、この部屋で亡くなりましたというのは説明する義務があるということですね。
○委員	隣の方からでも言われます。隣で亡くなったことを何で説明しなかったのかと言われます。
○会長	それは重要事項説明の中にも入っているのでしょうか。
○委員	重要事項の中で説明を入れていた方がよいですね。近所の方がすぐに入居者におっしゃいます。よく借りましたねとかという話しになります。それが一番困ります。その分も踏まえて、安心してお貸しいただける体制を考えていただければという要望でございます。
○委員	今日亡くなって、きちんと葬式をすれば、言わなくてもよいと思います。
○委員	救急車で亡くなるなど、居室外で亡くなっていけば、告知義務はありません。居室で事故死で亡くなったという場合は、説明しなくてはなりません。
○委員	自室で心肺停止状態であっても、病院で死亡が確認されたということであればよいということです。
○会長	市営住宅でも、事故物件は別枠で特別募集ということにしています。
○委員	以前提案があったのは、新聞やヤクルトを取ってもらおうとかして、それが溜まったら通報してもらおうというのがありますが、それだけの費用がいるものですから、ご本人がヤクルトなんか嫌いだと言われたら難しい。毎日、誰か来るようなものが必要だが、マンションの場合、一か所に新聞受けがあるため、マンション内まで配達員は入って来ません。

発言者	内容
○委員	URの場合には家賃の不足分と原状回復費用の保険に入っています。
○沢田委員	単身で緊急連絡先がない高齢者は、大家が一番嫌がります。本当は、空室対策にもなりますので、大家も入れたいが、そういう事故があると、上下左右にこういう事故があったという報告義務が生じるので難しい状況です。
○幹事長	大家たちの対策も含めて、仕組みを考えないといけないということですね。
○会長	市の方でしている見守りサービスの概要は説明できますか。
○委員代理	「見守りダイヤル」というものがありまして、センターの方に専用のダイヤルがあって、24時間365日電話を掛けられるようになっていて、実際に安否確認を行うのは、主に、昼間の時間ですが、連絡すれば対応します。また、「見守るっ隊」というのを登録していただいています。公共事業者、新聞社などが業務で見に行き、何か異変に気づいたらすぐ連絡するやり方もあります。見守りダイヤル自体も、普通の人で電話してもいい形にはなっているので、大家さんの方が何かおかしいぞと思ったら電話していただくというやり方もあるかとは思っています。
○会長	見守りの対象者は事前に登録がいますでしょうか。
○委員代理	登録は必要ありません。例えば弁当の宅配業者とかが、昨日配達した弁当が回収されていないことに気づき、おかしいのではないかと思い、連絡が入ることもありますし、救出事案もあります。残念ながら亡くなっている事案もあるのですが、それなりに効果は挙がっています。ただ、事業があまり知られておらず、民生委員の方でも新任の方など知らない方がいらっしゃいますので、折に触れて周知をしているところです。
○会長	前年度の通報件数は、何件程度でしょうか。
○委員代理	手元に資料がありませんので、正確な数は分かりませんが、100数十件程度です。
○委員	亡くなった現場に業者も立ち会っていると、警察の現地調査や聞き取りに5時間程度はかかります。業者も対応は大変ではありますが、なんとか高齢者を入れる方法を模索している状態です。
○幹事	URとしても高齢者の方はたくさんお住まいなので、孤独死は避けては通れない状況です。孤独死を防ぐことは、個人の疾病などもありなかなか難しいですが、孤独死は防げないけれども、やはり早期発見をすることは、集合住宅を管理する大家の努めだと思っています。

発言者	内容
	<p>具体的には、見守り、それから駆けつけを行っています。具体的にいうと、URの方でも「生活支援アドバイザー」といって、高齢者の相談員のような方を全国に30人程度配置しております、希望者に対して、毎週1回安心コールということで、「元気ですか、変わりありませんか。」と声掛けをします。そこで、電話を取らないなということであれば、3回・4回と連続して電話を掛けます。それでも連絡がつかないという場合については、子どもさんとかに電話をかけてみて、おかしいとなれば、部屋を訪問して状況確認するなど、そのような取組みを10年位前から進めてきています。規模としては、大きくはないのですが、そういったことを始めています。</p> <p>それから、今年度から全ての団地を対象に始めたこととして、立山化学工業の機械センサーによる見守りを有償でお客様に契約していただいて、機械による安否確認を提供しています。朝とか晩とか一定の時間動きがない場合には、機械が自動に発報して、コールセンターの方に連絡がいきます。そこから異常があれば、URの方に連絡が来て、現場に駆けつけます。かなり我々もリサーチをしたのですが、高齢者の方は経済的にも先の見通しが立たないということもあるので、無駄遣いはできないということで、料金の設定を最初の機器の取付料を6,000円ちょっと、毎月の利用料は税別で900円に設定し、1,000円を切るという料金設定で始めております。まだ、4月から初めて3か月程度ですが、ようやく全国で100件を超えるくらいの契約数となっております。まだ、機械で早期発見できたという事例までは至っていませんが、これから効果を見ていきたいと思っています。早期発見すれば、大家としてのリスクも極小化できますので、早期発見ということで動いております。</p>
○委員	<p>月々900円というのは、かなり安いのでしょうか。</p>
○幹事	<p>URとしての戸数のメリットがあるので、安い設定ができています。一昨年からは、URがこういうことをやりたいということで、コンペをさせていただいて、かなりの業者からご提案がありました。料金の設定とか、色々な条件でコンペを実施しました。利用者は、立山科学工業と直接契約をしていただくこととなります。</p>
○委員	<p>そういう取組みを居住支援協議会でされてはどうでしょうか。URを代行するような形でやると、手を挙げる業者は多いのではないのでしょうか。</p>
○会長	<p>どういう仕組みで発報するのでしょうか。</p>
○幹事	<p>小さなセンサーを玄関、寝室、お手洗いなど3か所に設置して、3つのセンサーで感知します。センサーからアナログ回線の電話機を使って、発報する仕組みなので、必ず固定電話を置いていただくことが条件にはなりません。</p>
○会長	<p>その回線は、別に引く必要はなくて、元々ある固定電話の回線でよいのでし</p>

発言者	内容
	<p>ようか。</p>
○幹事	<p>そうですね。高齢者の方は固定電話を持っている方が多い。ただ、課題の一つとして、高齢者の方も携帯しか持たないという方がおりますので、その対応を検討している状況です。</p>
○会長	<p>大規模な通信設備を、棟ごとに設置する必要はないということでしょうか。</p>
○幹事	<p>必要ありません。個々の住民が個別に契約していくことになります。</p>
○幹事長	<p>早期発見の話が出ていますが、福岡の場合は東京や関西から10年位遅れて街が拡大してきたわけですが、東京都や関東では、どのように早期発見に対応しているのでしょうか。業界の中ではどういう風な対応を取られているのでしょうか。</p>
○委員	<p>変わらないのではないのでしょうか。決して、福岡は遅れていないと思います。</p>
○会長	<p>その他の事項といたしまして、国交省の方が設置しております「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」の状況につきまして、情報提供として事務局の方から説明をお願いします。</p>
○事務局	<p>○資料3-1「新たな住宅セーフティネット検討小委員会の設置について」を説明 ○資料3-2「新たな住宅セーフティネット検討委員秋中間とりまとめ(案)の概要」を説明</p>
○会長	<p>この件につきましては、新聞でも新たな公的住宅に代わる制度ではないかということで大きく取り上げられていますが、まだまだ、制度として固まったものでもないですし、福祉政策との整合性や地方公共団体の関わりをどうするかということもあると思いますし、我々も期待と不安がある状況です。</p>
○幹事	<p>資料3-2の右下の円グラフは、「高齢者に対して約6割が拒否感」と書いてあるのでしょうか。</p>
○事務局	<p>大家が拒否されているという意識を示しており、できれば貸したくないということを示しているグラフだと思います。</p>
○幹事	<p>経済的な問題は、保証会社などである程度カバーできるが、経済的な問題以外があるということでしょうか。市が実施する調査の中で、大家は出てくるのでしょうか。不動産会社は仲介だから、大家が嫌といえば、貸せないのではないのでしょうか。</p>

発言者	内容
○事務局	実施しようとしているのは、確かに民間不動産事業者への調査ですが、オーナーの意向を通じて入居制限に繋がっているのを、管理会社を通じて、オーナーの意向も把握できると考えています。
○幹事	それでは、福岡市版のオーナーの拒否感が把握できるということでしょうか。
○事務局	そういうことです。
○会長	それでは、全体を通して今後に向けてご意見などございましたらお願いします。
○幹事	大家さんの意識が変わらないと貸してもらえないと思います。管理業者であると、どうしてもオーナーの意向が強くなります。説明しても、やはり我々としても事故に繋がると貸しづらいというのはあると思います。
○幹事	民間のマーケットで、賃貸業として大家をしている方と、投資目的などでしている方の割合はどの程度でしょうか。
○幹事	はっきりとは分かりませんが、ワンルームタイプは個人の方が投資目的としてやられている場合が多いと思います。
○会長	協議会を通じて、大家の不安を取り除ける策を検討して、実施に移していければ良いと思っています。 それでは、本日は貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。今回いただいた意見を十分踏まえた上で、今後のワーキング会議で検討を進めてまいりますので、引き続きよろしく願いいたします。