

令和7年度 第2回文京区居住支援協議会 要点記録

日時 令和8年3月18日（水）午前10時00分から午前11時29分まで

場所 文京シビックセンター24階 第2委員会室

<会議次第>

開会

- 1 令和7年度居住支援セミナー実績報告 【資料第1号】
- 2 ワーキンググループ実施報告 【資料第2号】
- 3 東京都指定居住支援法人の活動紹介 【資料第3号】
アドバンスライフプランニング株式会社

閉会

<委員（名簿順）>

出席者

高橋 紘士 会長、鈴木 裕佳 副会長、
新井 浩二 委員、庄子 秀憲 委員、石樵 さゆり 委員、
今本 美和子 委員、田村 清美 委員、
高谷 通代 委員、中谷 伸夫 委員、宗像 啓輔 委員、
矢島 孝幸 委員、篠原 秀徳 委員、瀬尾 かおり 委員、
鈴木 仁美 委員、永尾 真一 委員、坂田 賢司 委員、
鈴木 大助 委員、市川 健一郎 委員、村田 博章 委員、
川西 宏幸 委員、田辺 康弘 氏（オブザーバー）

欠席者

手塚 康弘 委員、上田 晃生 委員

<傍聴者>

2名

高橋会長： 第2回の居住支援協議会を始めます。では、事務局から事務連絡をお願いします。

篠原委員： 本日事務局を務めます、文京区福祉政策課長の篠原でございます。

3点ご連絡します。

まず、出席状況です。本日の出席者は21名です。

手塚委員、上田委員より欠席のご連絡をいただいています。

（配付資料の確認）

次に、会議記録についてです。発言者を表記した要点記録方式とします。記録作成にあたり、協議内容を録音しますのでご了承ください。発言の際はマイクの丸いスイッチを押してからお願いします。記録案を作成しましたら出席委員全員に送付しますので、内容のご確認をお願いします。確認終了後、速やかに区ホームページに掲載し、行政情報センターに配架します。

以上です。

高橋会長： ありがとうございます。それでは議案 1、令和 7 年度居住支援セミナーの実績報告をお願いします。

篠原委員： 資料第 1 号をご覧ください。令和 7 年度文京区居住支援セミナーの実施結果についてご説明します。

昨年 10 月、賃貸住宅の家主及び不動産事業者を対象に、本協議会との共催により居住支援セミナーを開催しました。第 1 部は、本協議会委員である NPO 法人日本地主家主協会理事長の手塚康弘様に「オーナー目線で考える、住宅確保要配慮者の賃貸について」をテーマにご講義いただきました。第 2 部は、東京都居住支援法人である一般社団法人くらしサポート・ウィズの甲野順様に「居住支援法人による、居住支援活動の実践」をテーマにご講義いただきました。

参加者アンケートの結果をお手元の資料にまとめています。ご回答いただいた家主及び不動産事業者のうち、8 割以上の方が高齢者・障害者・ひとり親世帯の入居に対して積極的な考えをお持ちであることが分かりました。

今後も本セミナーを通じて、家主等の皆様に要配慮者の住まいの確保と受入れに対するご理解を醸成いただけるよう、啓発活動を続けてまいります。

以上です。

高橋会長： ありがとうございます。質問等はございますか。

(特になし)

全国居住支援協議会の研究会では、東大大学院の学生が住宅要配慮者に積極的に貸し出す姿勢を持つ不動産会社を広く調査した実証分析が報告されました。地域に根差した不動産業者が地域の課題として取り組んでいるという結果が明確に出ており、文京区でも同様の傾向があると思います。また、文京区を含め全国的に賃貸家賃が上昇しており、居住支援の課題は単なるマイナーな問題ではなくなってきました。セミナーへの参加者はもとより、まだ検討中の方々にも裾野を広げる工夫が必要です。家主協会のご意見も伺いながら「文京方式」を考えていただくことも一案かと思えます。

篠原委員： 先日のセミナーは広報戦略課の協力を得て収録しており、区公式 YouTube チャンネルでも配信しています。動画を活用してより多くの方に届けることで、理解促進につなげていきたいと考えています。

高橋会長： ほかにご意見はございますか。

(特になし)

なければ、次のワーキンググループ実施報告をお願いします。

篠原委員：資料第2号をご覧ください。前回の居住支援協議会でご報告したワーキンググループを、昨年12月に開催しました。居住支援法人、宅地建物取引業協会、東京都防災・建築まちづくりセンター、文京区社会福祉協議会、民生委員・児童委員協議会、各相談支援機関、区関係課など、計24名の出席のもと開催しました。

当日はまず、東京都指定居住支援法人ホームネット株式会社居住支援連携室の種田聖様より「居住支援法人とは」と題して、居住支援をめぐる現状と居住支援法人の役割について講演いただきました。

続いて「住まい探しの相談にどう対応しているか」をテーマにグループ別の意見交換を行い、主に3点の意見が出されました。

1点目は、文京区の住宅市場の厳しさについてです。他区と比べ空室リスクが低く、家主側に住宅確保要配慮者を受け入れる動機が生じにくい状況との指摘がありました。また、家賃5万5,000円以下の低廉な物件は極めて少なく、今後さらに減少する見込みであること、保証会社の審査が大きな関門となっており、否決理由が不動産店にも開示されないため対策が立てづらいという意見が共有されました。

2点目は、要配慮者の住まい探しの困難な点です。生活保護受給者と伝えた時点で不動産店から断られるケースが依然として多いこと、代理納付制度を知らない不動産店が多く周知が必要なこと、身寄りのない高齢者は緊急連絡先が確保できず入居を断られやすいこと、死後事務委任契約の預託金が高額で生活困窮者には利用が困難であることなどが挙げられました。

3点目は、既存制度の共有と課題です。すまいる住宅登録事業は全国的にも先駆的な取組と評価された一方、居住支援の実務担当者に十分浸透していないとの指摘がありました。また、居住支援法人については、各法人の得意分野が異なるため、特色を確認できるような情報整理が必要との意見もありました。そのほか、福祉・行政・不動産店の横のつながりの構築・強化の必要性、緊急事案への対応の難しさ、文京区への居住にこだわりが強い相談者への対応の在り方なども共有されました。

以上です。

高橋会長：ありがとうございます。大事な論点が整理されています。いわゆる強気の家主と弱気の家主という言い方をすれば、文京区は総じて強気の家主が多い状況です。大学の都心移転により学生向けアパートに空きが増えたエリアでは、居住支援団体とネットワークを組んで要配慮者を受け入れる動きもありますが、文京区は依然として5万円台以下の物件確保が難しく、住宅扶助基準との乖離も課題です。このような居住条件が優れているがゆえの悩みを含め、こういう場で知恵を絞り合うことができるのは大変ありがたいと思います。

篠原委員： 福祉政策課長の篠原です。昨年のワーキンググループは、係長・主任クラスの実務担当職員が中心となり参加しました。実際に進行した福祉住宅係長の工藤から一言お伝えします。

事務局（工藤）： 福祉住宅係長の工藤です。参加者から一様に聞かれたのは、「このような場を設けてもらえてありがたい」という声でした。顔の見える連携関係が構築されておらず、疑問があってもどこに相談すればいいか分からないという状況を皆が感じていたため、互いの役割を確認し合い、相談のルートを話し合えたことは意義深かったと思います。

また、すまいる住宅登録事業などの居住支援事業について、区民向けには発信していましたが、支援する側の現場職員が知らないケースが多いことを痛感しました。支援者への周知が不十分なままでは利用促進も難しく、今後の課題として認識しています。

さらに、最近特に課題として感じているのが死後事務委任へのニーズの高まりです。入居後の見守りだけでなく、亡くなった後の対応に対する不安や懸念が、オーナーや管理会社側の特徴的な課題になっています。今後取り組む必要があると認識しています。

以上です。

高橋会長： ありがとうございます。身寄りなし対策・孤独孤立対策がようやく表に出てきましたが、実務の現場に十分伝わっているかという点、まだまだです。死後事務委任については第2種社会福祉事業とする議論もあり、文京区においても社協の関与を含めた体制づくりが求められます。費用の問題もありますが、居住支援協議会を通じて現場の声から施策を生み出す機会として、今日のご報告は大変重要だったと思います。

ご発言はありますか。どうぞ、新井委員。

新井委員： 委員の新井です。当社も住まいの協力店として今期何件かお世話しましたが、オーナーへの説明において、死後事務委任に関する区の施策としての枠組みがあれば、話が通りやすくなると思っています。

もう一点、生活保護の方が入居している管理物件のオーナーから、物価上昇の中で家賃を上げられないかとの相談が複数寄せられています。区にも確認しましたが難しいとのことで、住宅扶助の物価スライド的な考え方の見通しについてお聞きしたいと思います。

坂田委員： 生活福祉課長の坂田です。住宅扶助は国が基準を定めていますので、自治体として単独で対応することは難しい状況です。ただ、社会状況の変化や大都市の実態を踏まえ、住宅扶助基準の見直しについては、23 区区長会として国へ提案している状況です。

高橋会長： ありがとうございます。生活保護の住宅扶助については、民間市場の家賃上昇に対してキャッチアップしにくい構造的な問題があります。日本の生活保護は捕捉率が低く住宅扶助の位置付けも難しいですが、東京都として何らかの対応が必要になる局面は来るだろうと思います。住宅手当を別立てにできなかった歴史的経緯も含め、こうした議論をこの協議会でも蓄積していくことは重要です。情報共有を続けていただくようお願いします。

それでは、アドバンスライフプランニング株式会社の活動紹介に移ります。

アドバンスライフプランニング株式会社

アドバンスライフプランニングの大西です。資料第3号をご覧ください。

当社は東京都指定居住支援法人として活動しています。「おひとりさま」の高齢者等を中心に、高齢者等終身サポート事業として、住まい、生活とエンディングまでのトータルサポートを提供しています。

具体的には、施設への入居や賃貸物件への入居等の際に足かせとなる緊急連絡先・身元保証の問題に対応するため、24時間の緊急連絡体制を整えた身元保証契約を締結し、あわせて死後事務委任契約を結びます。その上で物件探しを行い、オーナーへの直接交渉によって入居につなげています。遺言により賃貸借契約の解除や家財処分の枠組みもあらかじめ整えることで、オーナー側の不安を軽減し、入居拒否を減らしています。

入居後は生活サポートとして身の回りの支援から入退院手続、最終的に逝去時の身元引受、火葬・納骨・供養・家財処分・墓じまいまでをカバーします。介護費・医療費の未払い問題についても、遺言を活用した精算体制を整えることで対応しています。

自宅売却が絡む居住支援の事例としては、①戸建てからマンションへの住み替え、②高齢者施設への入居希望、③生活保護の前段階での自宅売却と小規模賃貸への住み替え、などがあります。これらの支援は、孤独死・空き家問題・無縁墓・未払い問題の解消にもつながります。

財政的に余裕のない方への対応は現状難しいという課題があります。世田谷区では社協が第2種事業として生活保護につながる困窮層を対象とした見守り・死後事務のサービスを構築しつつあり、比較的資産のある方は当社のような民間企業が担う、という役割分担が形成されつつあります。

サービス提供においては、高齢者が社会資源を知らない、相談しにくい現状を鑑み、医療・介護従事者と連携し、相談から支援、契約までケアマネジャー等と協力しながら、高齢者の意思決定を尊重した慎重なサポートを進めています。

以上です。

高橋会長： ありがとうございます。大変重要で示唆に富むご報告をいただきました。委員の皆様から自由にご意見・ご質問をお願いします。

新井委員： 委員の新井です。費用の概要について資料はありますか。具体的な金額が分かると、お客様への説明がしやすくなると思います。

アドバンスライフプランニング株式会社： パンフレットをご用意しています。内閣府のガイドラインに基づきホームページにも掲載しています。先ほど申し上げたとおり、身元保証契約が生涯対応で消費税込みで33万円、死後事務委任契約は最低限で70万円、合計で100万円近くになります。生活サポートは別途、実働に応じて1回1~2万円程度都度払いです。死後事務委任の預かり金は信託口座で管理しています。

瀬尾委員： 高齢福祉課長の瀬尾です。文京区でも終身サポートは大きな課題です。高齢化率は横ばいですが、単身世帯や疎遠な親族を持つ高齢者が多く、終身サポートに関する事業者も増えているものの、問題事例の報道もあります。高齢者等終身サポート事業の協議会が2つに分かれているとも聞いています。

御社のスタッフは30名とのことですが、現在受け付けているケース数はどのくらいで、対応は十分ですか。

アドバンスライフプランニング株式会社： 現在、身元保証・生活サポートの利用者は約60名です。将来的な増員は考えていますが、現状の人数でバランスよく対応できています。

瀬尾委員： 30名のスタッフについて、専門職相談受付、直接支援、法務・相続などの専門職のバランスはいかがですか。

アドバンスライフプランニング株式会社： 生活サポートに直接携わるスタッフは3名、相談員は7~8名です。司法書士・行政書士・弁護士はそれぞれ5名程度の外部専門家と連携しております。

協議会が2つに分かれた経緯についてですが、内部事情によるものと聞いており、私どもが参画している協議会は東京都寄りの事業者が多く、歴史のある団体が中心です。もう一つは九州や関西の事業者が中心です。

練馬区では終身サポート事業として、4月から正式に社協と協議会で三者契約を締結し、加盟事業者の一覧（特徴・サービス内容・価格）を相談者に提示する仕組みが始まります。

新井委員： 委員の新井です。身元保証と死後事務委任を合わせると100万円超、スタッフ30名・利用者60名という規模で、事業として継続可能なのか気になります。

アドバンスライフプランニング株式会社： ご指摘のとおり、高齢者等終身サポート事業だけで経営を成り立たせるのは非常に厳しい状況です。当社は居住支援法人として不動産売買も行っており、その収益が事業の母体になっているからこそ、手厚い終身サポートが可能となっています。

石樵委員： 社協の石樵です。私どもも同様の支援に取り組んでいますが、遺贈の申出をいただくこともあり、利益相反の問題が課題です。御社では自宅売却まで手掛けることで、この点についてどのように整理されていますか。内規等がございましたらお教えてください。

アドバンスライフプランニング株式会社： 利益相反については、規約作成までは至っておりませんが、弁護士の見解の下、事業を展開しています。

また、ホームページでも開示しておりますが、遺贈寄付は一切受け付けないことにしています。遺言や死後事務委任契約等の契約行為については、必ず公正証書で結ぶこととしています。

宗像委員： 生活困窮担当の宗像です。契約金 100 万円、生活サポートは都度払いのことですが、途中で生活資金がなくなり、サービス利用費が払えなくなった事例はありますか。

アドバンスライフプランニング株式会社： 今のところ事例はありません。契約前に資産状況を必ず確認するため、誰でも契約できるわけではありません。

新井委員： 不動産の売却がある方が契約の前提なのでしょうか。

アドバンスライフプランニング株式会社： 必ずしも前提ではありませんが、不動産売却を伴うケースが当社の強みであり、相談も多いです。行政では対応しにくい不動産売却の支援を強みとしています。

高橋会長： 大変重要な論点です。アドバンスライフプランニングという社名は、アドバンス・ケア・プランニングをもじったものと受け取りました。「ケア」ではなく「ライフ」という視点は重要で、ウェルビーイングの観点から人生全体を支える新しいビジネスモデルが生まれつつあることを示しています。

過去に、死後事務や金銭管理を請け負う NPO が破綻した事例がありましたが、時代が熟し、社会状況を踏まえて新規参入業者が現れています。事業開始当初は困難が多いものの、不動産業という本業を基盤として事業を広げています。

一方で、新規参入業者の信用度の問題は深刻で、悪貨が良貨を駆逐することにならないよう、公的なチェック機能が必要です。

高齢者等終身サポート事業を階層的に分類すると、資産のある方は民間企業が担い、生活保護未満の困窮層は社協の社会事業が担い、生活保護受給者は生活福祉課が対応する、という役割分担が求められます。各層のオペレーションコストをどう確保するかも課題です。

多死社会・単身化・家族主義の崩壊という社会変化の中で、このような事業の社会的な必要性はますます高まっています。この居住支援協議会をプラットフォームとして、政策立案につなげていくことが重要です。

今本委員： 民生委員の今本です。地域に、このおひとりさま支援の事例に近い方がいます。自宅売却後に不動産価格が短期間で高騰してしまい、相談者が後悔されるケースも想定されますが、そのような場合の対応はどうされていますか。

アドバンスライフプランニング株式会社： 売却後に価格が上がることはありえますが、当社では売却前に十分な説明と比較検討を行い、相談者自身が納得した上で判断いただくことを重視しています。また、リースバックの相談が多いですが、売却の動機が他の手段で解決できる場合も多く、たとえば荷物の片付けに100万円かかると言われたが工面できないという方がリースバックしかないと思い込んでいるケースなど、本来の課題を丁寧に聞き取り、選択肢を幅広く提示することが重要だと考えています。

高橋会長： 現場のお話をありがとうございました。アドバンスライフプランニングさんのご報告はここで一区切りとさせていただきます。ご縁を大切に、今後ともよろしくお祈いします。

では、今日の議題はこれで終わりですか。

篠原委員： 高橋会長からご提出いただいた参考資料についてお願いします。

高橋会長： 参考資料として2点お持ちしました。

1点目は住生活基本計画の中間取りまとめのサマリーです。住宅建設五箇年計画から住生活基本計画へと変わって4回目の改定作業が進んでおり、今回は大月敏雄先生が分科会長を務め、介護・福祉分野の専門家も委員に加わっています。2050年に向けた姿や取り組むべき施策が整理されており、「住まうヒト」と「住まうモノ」という表現を用いながら、住宅確保と居住支援を住宅行政の中に位置付けようとする姿勢が見て取れます。

2点目は国土交通省安心居住推進課が課長会議で示した資料です。住宅セーフティネット制度の現状と、今回新たに制度化された「居住サポート住宅」についての内容です。セーフティネット住宅は、登録は多いが実際に入居につながらないという課題がありましたが、居住サポート住宅はより実効性を重視した小規模な仕組みとして構想されています。住宅のライフサイクルという観点から、今後の空き家問題やタワマンの行方とも関連し、居住支援のコストを誰がどう負担するかという議論と合わせて、重要な問題提起となっています。

最後に鈴木副会長からコメントをお願いいたします。

鈴木副会長： 福祉部長の鈴木です。アドバンスライフプランニングの方、貴重なお話をありがとうございました。おひとりさま問題は、多死社会といわれる時代の中で、文京区においても深刻な課題です。将来的に3人に1人が高齢者という時代が来る中、不動産業界も人口減少によって市場が変化し、都市の景観や治安にも影響が出てきます。私たちはその入り口に立っているところです。

今日ここにいるメンバーで議論を積み上げ、バトンをつなぎながら文京区の方
向性を考えていきたいと思います。来年度も引き続き外部の方をお招きし、多様な視
点から議論を深めていきたいと思います。

高橋会長： それでは本日の議題はこれで終了です。事務局にお返しします。

篠原委員： 本年度の居住支援協議会はこれで終了です。来年度も、協議会及びワー
キンググループの開催を予定しています。詳細は近くなりましたら各委員にご案内
します。

高橋会長： これで閉会とします。

以上