

不動産後見サミット

～これからの成年後見と居住支援を考える～

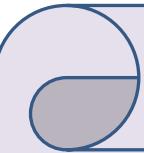
2025・11・05 一般社団法人全国住宅産業協会

一般社団法人全国住宅産業協会
後見制度不動産部会 部会長

株式会社 あんど
代表取締役 西澤 希和子

名称	株式会社 あんど
千葉本社	〒273-0011 千葉県船橋市湊町2丁目5番4号 藤代ビル302
東京本社	〒191-0011 東京都日野市日野本町三丁目8番地3
事業内容	住宅確保要配慮者居住支援法人 千葉県知事 第0003号 住宅確保要配慮者居住支援法人 神奈川県知事 神・法人23-0002 家賃債務保証業 国土交通省(1) 第111号 不動産事業 宅地建物取引業 千葉県知事(2) 第17198号 東京都知事(1) 第110608号 不動産管理業 賃貸住宅管理業 国土交通省(1) 第5425号 指定障害福祉サービス事業者等指定 一般相談特定相談支援／地域移行支援／地域定着支援事業 第1232800407号 指定障害児通所支援事業者等指定 障害児相談支援 第1272800267号 指定障害福祉サービス事業者等指定 自立生活援助 船橋市第1212803041号 電気通信事業者 関通情電第32号 A-01-17600 東京海上日動火災保険株式会社代理店 あいおいニッセイ同和損害保険株式会社代理店 宅建ファミリー共済代理店
設立	2017年 3月 1日
資本金	91,000,000円
代表者（共同代表）	西澤 希和子 友野 剛行
主要提携先	ナップ賃貸保証株式会社・一般社団法人高齢者住宅財団・新日本信用保証株式会社・東京海上日動火災保険株式会社・あいおいニッセイ同和損害保険株式会社・株式会社宅建ファミリー共済・綜合警備保障(ALSOK)・パルシステム千葉 その他
共同研究	東京大学教育学研究科生涯学習論研究室 地域後見推進センター
顧問先	みどり総合法律事務所 日野総研税理士法人 司法書士いちはら法務事務所
加盟団体	一般社団法人全国居住支援法人協議会 一般社団法人千葉県居住支援法人協議会 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 公益社団法人全日本不動産協会 一般社団法人全国住宅産業協会 公益社団法人日本賃貸住宅管理協会 特定非営利活動法人日本相談支援専門員協会 一般社団法人全国介護事業者連盟 一般社団法人居住支援全国ネットワーク

不動産と福祉の2人が代表を務めている居住支援法人です



西澤 希和子

株式会社山盛 取締役

(一社)全国住宅産業協会
組織委員会 副委員長
後見制度不動産部会 部会長

(一社)全国居住支援法人協議会
運営委員 研修委員長

東京大学市民後見人講座

財産管理の実務

(不動産の管理) 講師

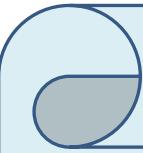
(平成27年度講義～現在)

宅地建物取引士

相続支援コンサルタント

ハウジングライフプランナー

不動産後見アドバイザー



友野 剛行

株式会社ふくしねっと工房代表取締役

(一社)千葉県相談支援事業協会
副理事長

船橋市障がい者相談支援事業所
連絡協議会 副会長

(一社)全国居住支援法人協議会
運営委員

(一社)全国介護事業者連盟
関東支部 幹事
千葉県支部 副支部長

あんどの4チームが行う居住支援サービス

居住支援チーム 不動産チーム 家賃保証チーム 福祉チーム

【緊急連絡先の提供】

- ・緊急連絡先がいない方があんどが緊急連絡先を提供
- ・緊急連絡先としての医療入院時や警察等の対応

【相談見守り支援】

- ・日常での相談受付
- ・家賃等支払困難時の相談対応
- ・医療機関や施設等の相談支援
- ・必要に応じた連絡や訪問
- ・血流認証ゲートシステムによる居住支援 ※別途費用
- ・機械警備による居住支援 ※別途費用

【各所連携支援】

- ・各地の居住支援法人との連携
- ・地方自治体や社協や民生委員等との連携
- ・期間相談支援センターや高齢者相談支援センターとの連携
- ・福祉事業者や医療機関との連携
- ・後見人等との連携

【福祉サービスの提案】

- ・介護保険サービス等の提案や紹介
- ・障害福祉サービス等の提案や紹介
- ・障害者相談支援事業（地域定着、自立生活援助）の提案や紹介

【非常時の支援】

- ・家賃未納時の連絡や正常化への支援
- ・家賃支払困難者の転居支援
- ・近隣トラブル時の転居支援
- ・施設等の利用が必要となった時の支援
- ・認知症など意思疎通が難しくなった方への後見人等の支援

【サポート事業】

- ・要配慮者の新規契約及び更新契約時の補助支援
- ・要配慮者となった方へのヒアリングやモニタリングによる支援
- ・ヒアリングによる居住支援付き住宅への提案

【後見制度利用支援】

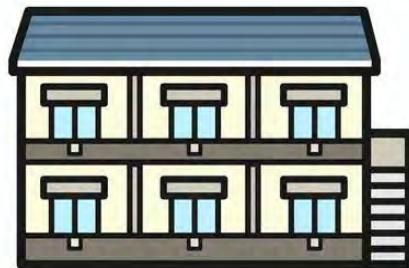
- ・任意後見契約の説明や任意後見人の紹介
- ・後見制度利用が必要となった方への後見人の選定や手配
- ・身寄りのない方の後見制度が必要時の申立て準備の支援

【委任契約】 ※別途費用

- ・委任契約による個別対応（同行支援、代行支援等）
- ・金銭管理委任契約
- ・長期入院時の退去精算支援 自治体等の届け出支援
- ・光熱費やその他利用事業所への解約精算支援
- ・残置物処理委任契約（処分品等の確認やリストの作成等）
- ・死後事務委任契約（死後の希望等のリスト化と事業者の選定）

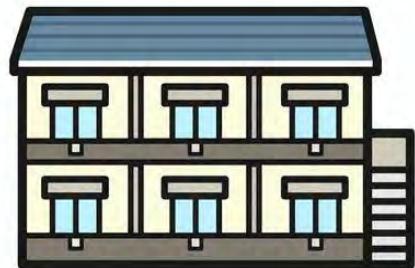
あんど居住支援サービス利用の流れ

一般入居から高齢等支援が必要となった時も、その先の安心な暮らしもお届けします



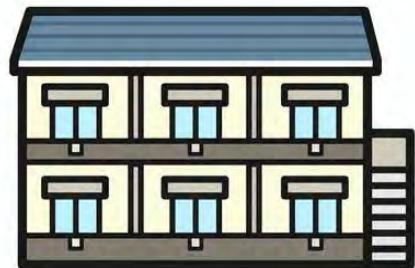
一般入居者
(健常)
単身・夫婦等

新規入居時
一般向け家賃保証契約
居住支援なし



高齢入居者
(健常)
単身・夫婦等

更新時
高齢者用家賃保証切替
居住支援発動



高齢入居者
(軽度要配慮)
単身・夫婦等

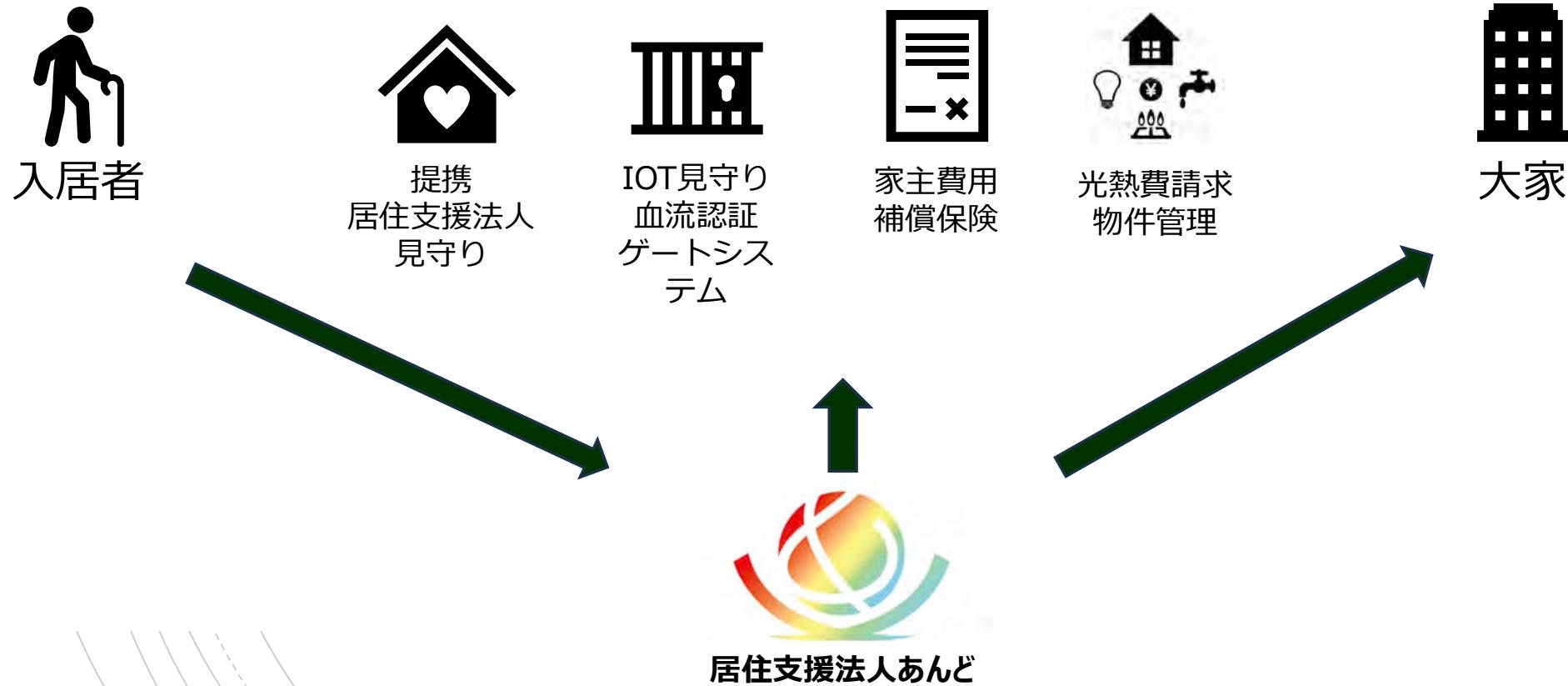
要配慮時
居住支援付き住宅へ切替
手厚い居住支援導入



高齢入居者
(中度以降要配慮)
単身

施設や病院等の紹介
退去支援
物件・ライフライン等解約

オーナー × あんど (居住支援・家賃保証) × (居住支援業務委託)



血流認証ゲートシステム

なくすことのないあなただけのお家の鍵 血流認証方式による本人確認

指紋や顔、虹彩など、生体認証に使える身体の部位はたくさんありますが、体内にある静脈を流れる血流は人の目には触れにくい為、偽造や盗難や情報流出などの危険性に対する効果が高く、ましてや鍵のように紛失することはありません。紛失や暗証番号が必要ないので、ご高齢の方、障害を持つ方にも安心です。



Bionics
Co., Ltd.

血流認証ゲートシステム

安全で快適な暮らしをお届けする血流認証ゲートシステム

— 高齢者や子供たち、配慮が必要な方にも
安心して生活できる環境をお届けします —

■高い安全性

ご自宅の人の出入りだけではなく、こじ開けなどの緊急時もおしらせ

■信頼の高機密

現在最も信頼の高い血流認証システムで安全・安心の快適生活を

■家族の安心

離れて暮らすご家族や、ご同居の大切な方の帰宅もスマホにお知らせ

■簡単設置

面倒な工事などは不要で簡単でスピーディーに設置完了

現在ご利用のシリンダー錠へ直接取付なので配線工事やドアの加工が不要
(一部加工が必要な場合があります)

■高いデザイン性

美しいデザインと高機能性の融合

■管理に関する問題を改善

盗難や複製、紛失時の鍵交換等の手間や心配から解放

血流認証ゲートシステムのメリット

— 便利な機能 —

■1台で最大20指の登録が可能

一人で2本の登録を行う事も可能なので大家族でも対応可

■登録、抹消がスマホで可能

必要な時いつでもお手軽に操作する事が可能

■血流データーは暗号化される

第三者に悪用される心配はありません

■開閉履歴の確認が出来る

いつでもどこでもスマホアプリで確認が可能で、入室記録（個人特定）
退出記録の確認が出来る

■オートロック設定で閉め忘れなし

開錠後、一定時間が経過しますと自動的に施錠し動作時間は10~60秒
で設定可能

■遠隔からのロック解除も可能

緊急時や急な訪問に対応可能

■一定時間以上の開閉無の場合のお知らせ機能

登録した一定時間以上、鍵の開閉が無かった際に登録された連絡先へ
のお知らせ機能

■乾電池式電源

乾電池式なので停電時にも使用可能で、残量が少なくなった際の本体
及びアプリへのお知らせ機能、万が一電池が切れてしまっても、携帯
充電機による一時開閉が可能

血流認証ゲートシステム

血流認証の仕組み

—バイオニクスが育んできた独自の血流認証技術—

■体内の情報なので他の生体認証とは違い偽造困難

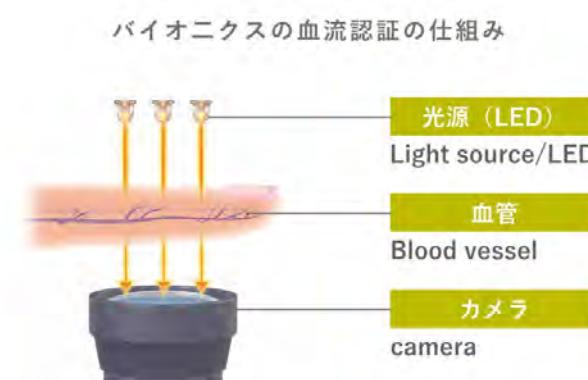
指紋や顔・虹彩など、生体認証に使われるものではなく、静脈を流れる血流は体内にある為に人の目には触れにくく、偽造や盗難流失する危険性が非常に低く、紛失する事はありません

■体調や個体差に左右されず失くすことのない鍵

血流ヘモグロビンが特定の赤外線を吸収するという特徴を利用して、特殊な撮影方法によるパターン判定で本人と特定

■暗証番号不要 お子様やご高齢者にも安心

鍵やカード・スマートフォンなど必要なく、パスワードを覚えておく必要もありません。盗難や複製、不正な使用のリスクがなく管理も簡単



24時間365日の安心サポート

—導入頂いたシステムは24時間365日サポートいたします—

■月額利用料内に保守料金も含まれます

年中無休のコールセンター設置



安心の居住支援型血流認証ゲートシステム

—オプションで日々の居住をサポートいたします—

■居住支援法人等による見守り

弊社を含む居住支援法人等が血流認証ゲートシステム管理を行い、入退室管理や長時間無外出時対応などを行うサービスの提供

■緊急時対応

長時間無外出かつ音信不通の場合は遠隔解錠し、危機があれば対応

血流認証ゲートシステム

AQUBIO II 玄関用血流認証装置			
個別管理型 税別		居住支援型 税別	
設置費用	20,000円	設置費用	20,000円
月額利用料	1,800円 レンタル料・保守料	月額利用料	2,100円 レンタル料・保守料
※設置個所によって加工が必要とされる場合は、別途工事費用が発生する場合があります。			
Bio-COBRA 共有部用血流認証装置			
個別管理型 税別		居住支援型 税別	
機器代金	300,000円 設置料含む	機器代金	300,000円 設置料含む
月額利用料	700円 管理料・保守料	月額利用料	1,000円 管理料・保守料

※設置個所によって加工が必要とされる場合は、別途工事費用が発生する場合があります。

初期費用として機器設置費と、月額利用料（設置月 + 翌月）がかかります

個別管理型(ご本人や同居人及び遠隔地のご家族等・法人や施設等)と居住支援型(あんど内システム管理)で月額利用料が違います



お支払方法

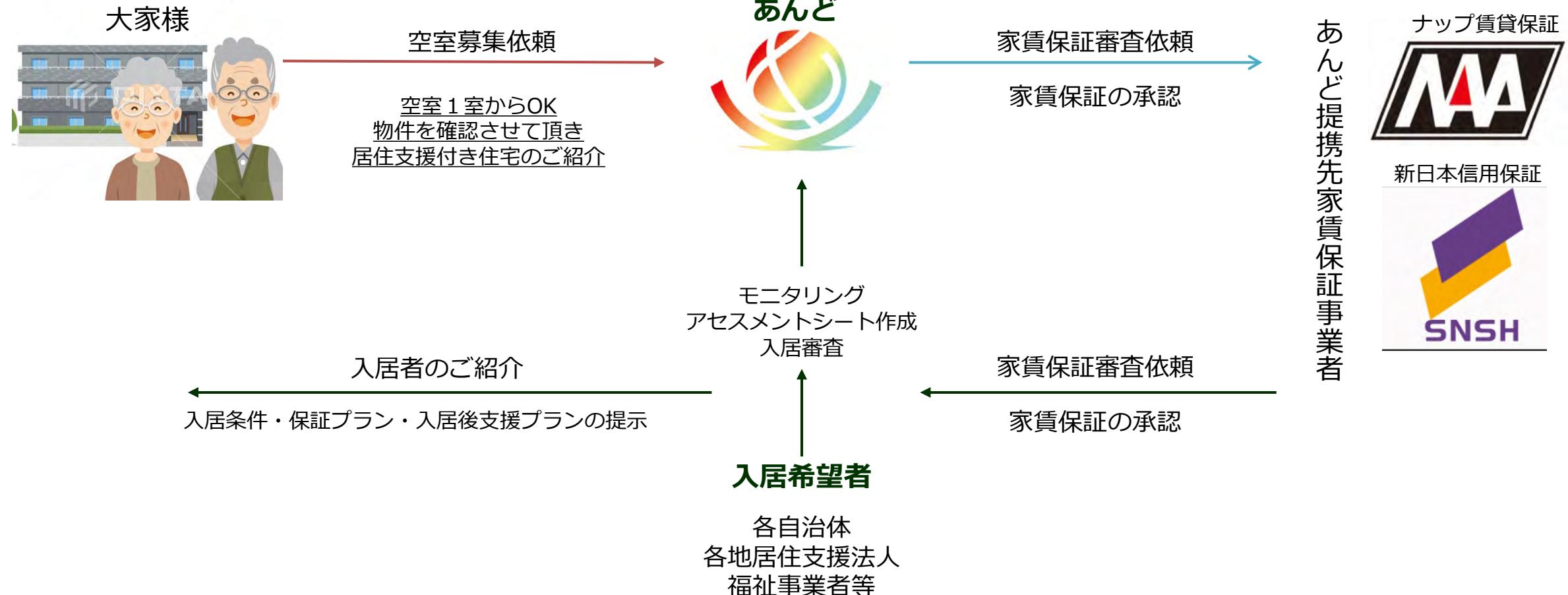
※初期費用合計金額は銀行振込またはクレジットカード決済をご利用いただけます（銀行振込確認後またはクレジットカード決済後の設置となります）

※月額利用料はクレジットカード決済または当月20日までに翌月分をお振込ください

※銀行口座振替によるお支払いは毎月20日に翌月分を指定口座から引落しされます（口座振替手数料330円が別途月額利用料と合わせての引落となります）

あんど家賃保証プラン（居住支援サービス付き）流れ

申込から承認まで（あんどと提携家賃保証会社との連携）



=賃貸借に関する保険等=

1)借家人賠償責任保険

借家人賠償責任 → 大家さんに対する損害賠償責任

火災保険などの損害保険

→自分が所有している財産に対する保険
(借用しているものは補償対象外)

2)家主費用・居住者所在不明時諸費用保険

居住支援法人が居住支援サービスを提供する居住者の居住物件のすべてを対象に暫定的に万が一支援戸室で孤独死や居住者所在不明となった場合に保証する保険

- ・原状回復費用
- ・遺品整理等費用
- ・建物明渡請求訴訟費用
- ・残置物整理費用
- ・不在者財産管理人専任申し立て諸費用

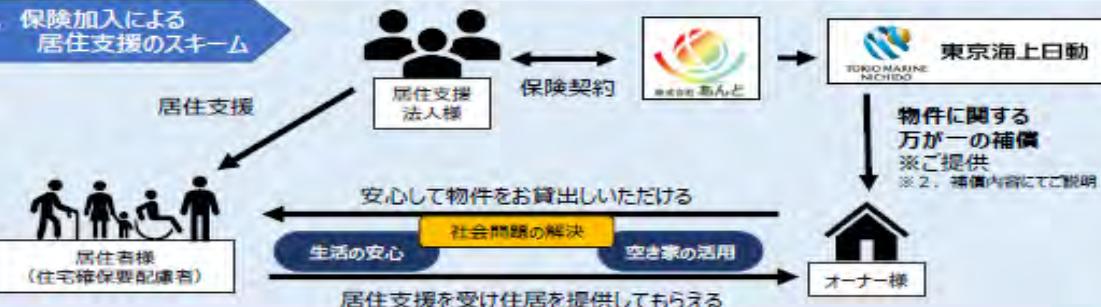
別紙参照

保険利用

居住支援法人の皆様へ

居住支援サービスを支える仕組み構築に向けたご提案

1. 保険加入による 居住支援のスキーム



2. 補償内容 (家主費用保険・居住支援法人様用特別プラン)

貴居住支援法人が居住支援サービスを提供する居住者の居住物件のすべて（以下支援戸室）を対象*1（既定）に、万が一支援戸室で「孤独死等*2」が起こってしまったときの以下費用を補償する保険です。

*1 対象となる支援戸室は毎月通知いただき、保険料を精算いただく契約方式（年払・月払選択制）です。

*2 孤独死（戸室に物的損害が発生した場合に限る）の他、自殺・犯罪死、居住者が所在不明（賃貸の支払停止、居住者・親族との連絡不通、死亡の事実が明らかでない等の場合をいいます。

補償の概要（保険金を支払う場合）

特約条項	損失・費用の種類	補償する損失・費用	お支払い限度額または期間
家主費用・利益補償特約条項	原状回復費用	支援戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用（賃貸可能な状態に修理、修繕、清掃、消臭等にあたる費用）から敷金を控除した額	・事故発生日から1年以内に生じた費用 ・左記費用を合計して、1回の事故につき、100万円
	遺品整理等費用	支援戸室において死亡事故が発生した結果生じた、次の費用 ①遺品整理費用 ②相続財産管理人選任申立料費用（弁護士等への報酬を含む） ③お祓いまたは送終供養に要する費用	※戸室所有者の戸内により、居住支援法人が左記行為を実施した場合の費用も含みます。
	建物明渡請求訴訟費用	支援戸室で死亡事故が発生し、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立てを行うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	
居住者所在不明時総費用補償特約条項	強制執行費用	支援戸室の強制執行費用から敷金を控除した額	・事故発生日*1から1年以内に生じた費用 ・左記費用を合計して、1回の事故につき、100万円
	不在者財産管理人選任申立料費用	支援戸室の居住者が所在不明となり、不在者財産管理人の選任申立てを裁判所に行なうために支出した費用（弁護士等への報酬を含む）	*1 本特約の適用に該当する「所在不明」の実態に該当し、所有の敷金を戻せを行った日
	建物明渡請求訴訟費用	支援戸室の居住者が所在不明となり、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立てを行うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	※戸室所有者の戸内により、居住支援法人が左記行為を実施した場合の費用も含みます。

Point1 1ヶ月 1戸室500円と低廉な保険料で上記保険をご提供できます。

Point2 （既定） 1ヶ月まとめて保険の対象の戸室（支援戸室）を通知いただく方式のため、手務が煩雑になりません。

Point3 費用*3は立替不要で直接修理業者等にお支払いするスキームを構築しています。*3請求書の振付が可能な場合に限ります。

Point4 総代理店あんどが、居住支援における保険手続き及び請求業務等のサポートを行います。

このプランは「家主費用・利益保険」（家主費用・利益補償特約条項）、「建物明渡請求訴訟費用・不在者財産管理人選任申立料費用」（建物明渡請求訴訟費用特約条項）、「建物・利益保険」の概要についてご説明したもので、ご存じない場合は、お問い合わせください。

ご存じない場合は、必ず保険契約より重要な事項を記載してお読みください。詳細は保険契約になりますが、ご不明な点等がある場合は、代理店までお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

株式会社あんど

047-404-1940

tokiomarine-nichido@and.care



東京海上日動火災保険株式会社

www.tokiomarine-nichido.co.jp

不動産後見サミット

ご清聴ありがとうございました。

2025・11・05 一般社団法人全国住宅産業協会

一般社団法人全国住宅産業協会
後見制度不動産部会 部会長

株式会社 あんど
代表取締役 西澤 希和子