

西東京市居住支援研修

令和5年11月14日

なぜ高齢者等は入居を拒まれるのか
～賃貸市場の仕組みと居住支援～

【東京都指定居住支援法人1号】

HN ホームネット株式会社

居住支援連携室 種田 聖

ホームネット(株)のご紹介

<法人の概要>

所在地：東京都新宿区西新宿6-8-1 新宿オークタワー11階

設立：1991年12月

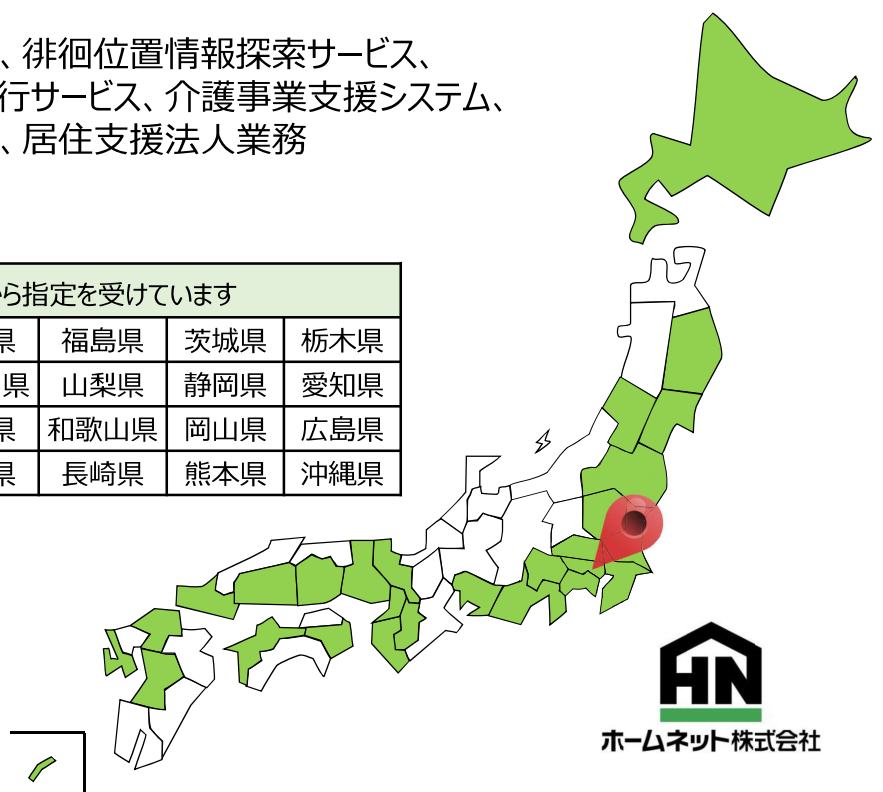
事業内容：緊急通報サービス、徘徊位置情報探索サービス、
健康診断予約代行サービス、介護事業支援システム、
安否確認サービス、居住支援法人業務

<居住支援法人の指定>

支援対象：高齢者

現在、**28**の都道府県から指定を受けています

北海道	岩手県	宮城県	山形県	福島県	茨城県	栃木県
埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	山梨県	静岡県	愛知県
京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	岡山県	広島県
山口県	徳島県	愛媛県	福岡県	長崎県	熊本県	沖縄県



賃貸市場の実態

不動産会社・賃貸オーナーの思い

- 入居者が高齢化してきて「孤独死」「認知症」「家賃滞納」「保証人や緊急連絡先」が心配
- 「リノベーション」「宅配ボックス」「無料Wi-Fi」など若い人に人気の設備投資をする余裕はない
- 「ローン」「売却時の価値」を考えると家賃は下げられない



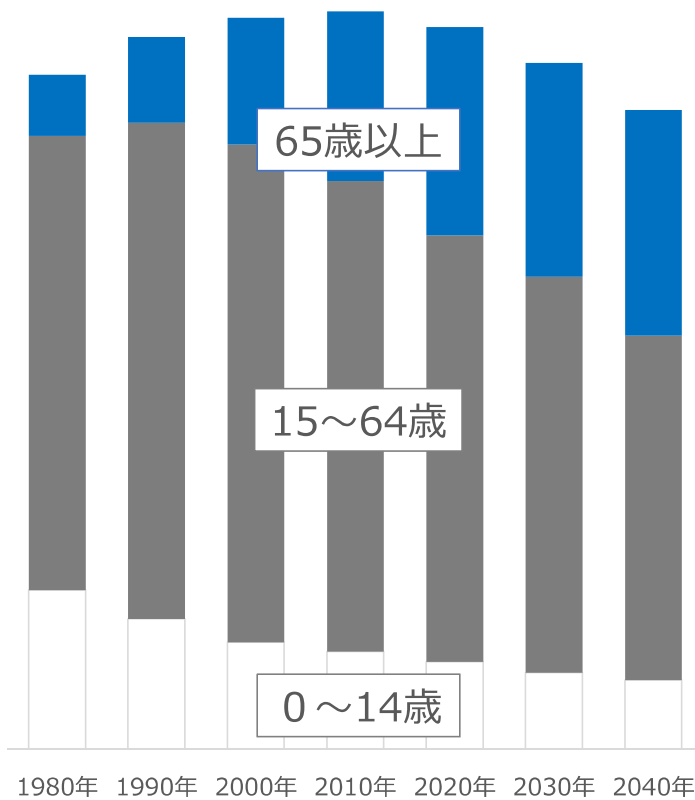
- 空室は増えるし、一度空くとなかなか次が決まらない・・・
- 高齢者の受け入れは「孤独死」が心配
- コロナ禍の影響で家賃滞納者、低額所得者が増えた
- 高齢者や障害者は民間賃貸住宅ではなく公営住宅でしょ



- 高齢者の問合せは増えているが、紹介できる物件がない
- 「家賃の減額」「設備投資」だけでは空室が埋まらない
- 高齢者等の受け入れはオーナーに提案しづらい

なぜ今、**居住支援** なのか ～年代別人口推移～

引用：「日本の地域別将来推計人口2018」



30年間で
(2010年～2040年)

65歳以上

972万人増

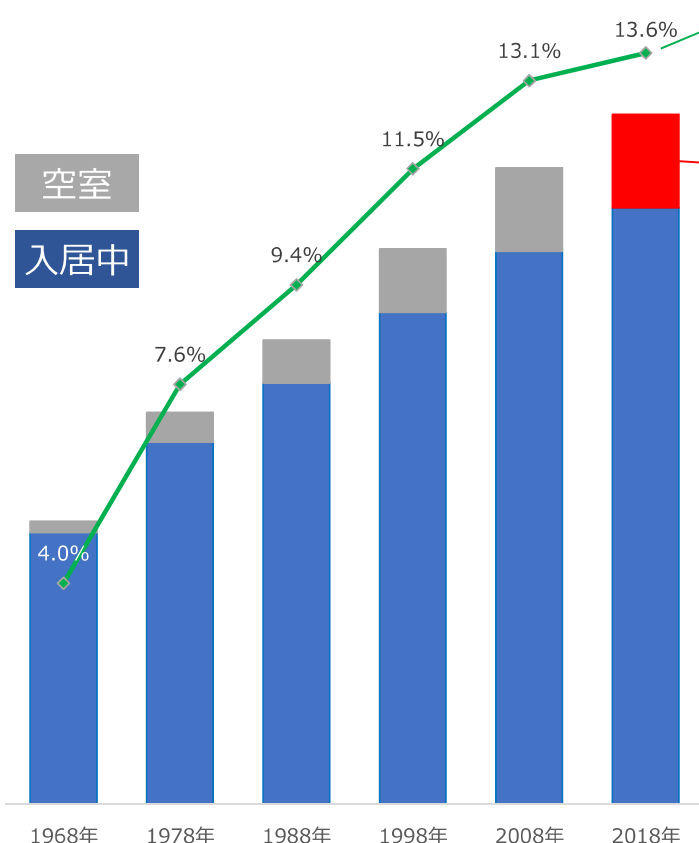
15～64歳

2,196万人減

5

なぜ今、**居住支援** なのか ～物件数推移～

引用：「平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」



空室は849万戸

うち賃貸用は約433万戸

20年間 (1998年～2018年) で

物件数 1,217万戸増

空家数 272万戸増

(うち賃貸用は80万戸増)

空室率 2.1%悪化

6

なぜ入居を拒まれるのか

住宅確保要配慮者 が拒まれる要因

2017年10月25日に**新たな住宅セーフティネット制度**の制定を機に生まれた言葉

属性	入居を拒まれる要因（懸念リスク）
低額所得者 (月収15.8万円以下の世帯)	家賃支払い能力
被災者	生活基盤の喪失（家族、資産、仕事など）、コミュニティの崩壊
高齢者	孤独死、認知症、バリアフリー設備がない
障害者	【精神】近隣トラブル / 【身体】身体機能と設備要件のミスマッチ
子育て世帯 (18歳未満の子のいる世帯)	【一人親世帯】家賃支払い能力
外国人	生活習慣・文化の違い、無断で居住人数が増加、無断で帰国
LGBT	偏見、親族の理解を得られず緊急連絡先を確保できない

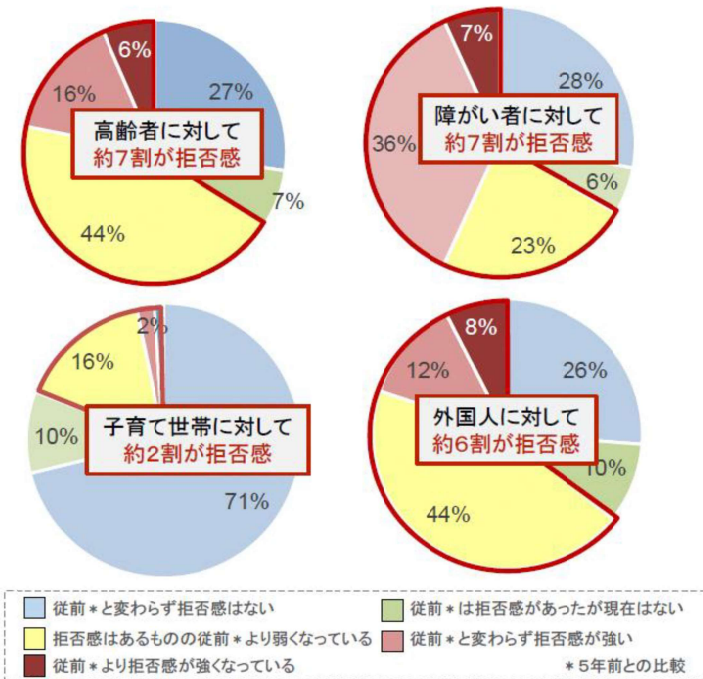


リスクを取ってまで、
住宅確保要配慮者を受け入れるべきか

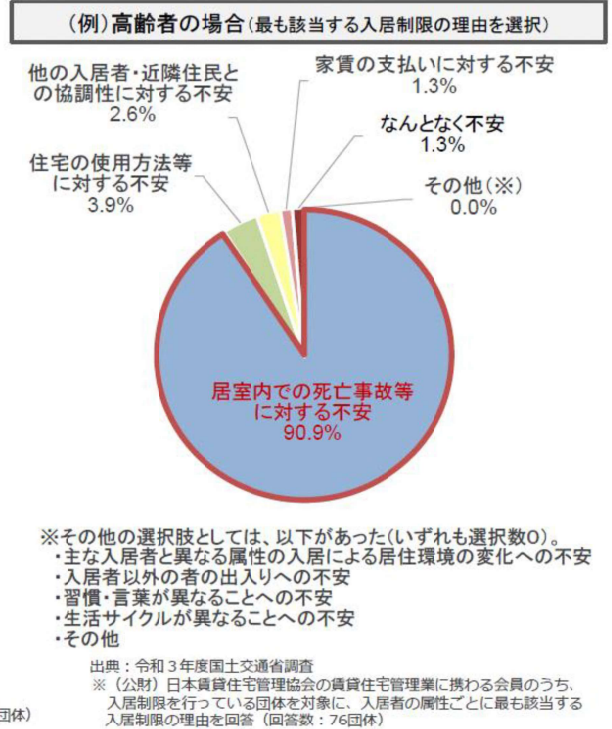
なぜ今、**居住支援**なのか ～住宅確保要配慮者への拒否感～

引用：住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会 第3回 資料3

【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

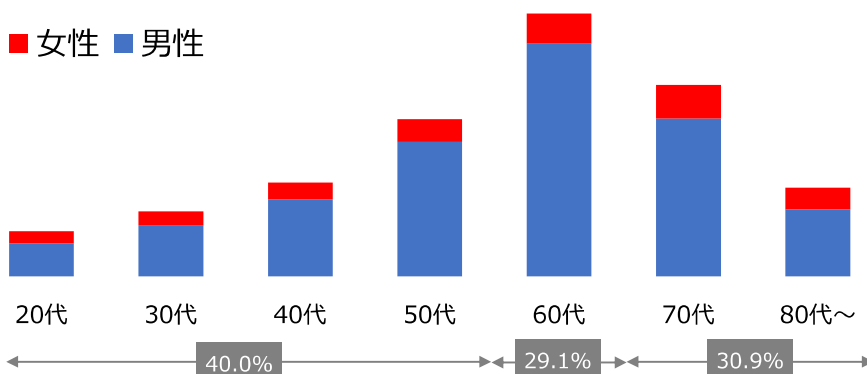


9

高齢者が拒まれる理由 ～孤独死の実態～

引用：(一社)日本少額短期保険協会「第7回孤独死現状レポート」

▶ 男女別死亡年齢の構成比(n=6,629)



60代がピーク

男性が8割

▶ 発見までの日数と男女比(n=4,899)

(%)	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均(日)
全体	41.2%	27.9%	14.0%	14.1%	2.8%	18
男性	39.7%	28.3%	14.6%	14.7%	2.8%	18
女性	48.1%	25.7%	11.4%	11.6%	3.1%	16

2週間以上

が3割
(平均18日)

10

高齢者が拒まれる理由 ～孤独死の実態～

引用：（一社）日本少額短期保険協会「第7回孤独死現状レポート」

▶ 第1発見者の構成(n=4,906)

発見者	親族	友人	管理会社	福祉	警察	他人	合計
人数（人）	1,251	681	1,281	721	431	541	4,906
割合（％）	25.5	13.9	26.1	14.7	8.8	11.0	100
属性	近親者（39.4％）		職業上の関係者（49.6％）			他人	

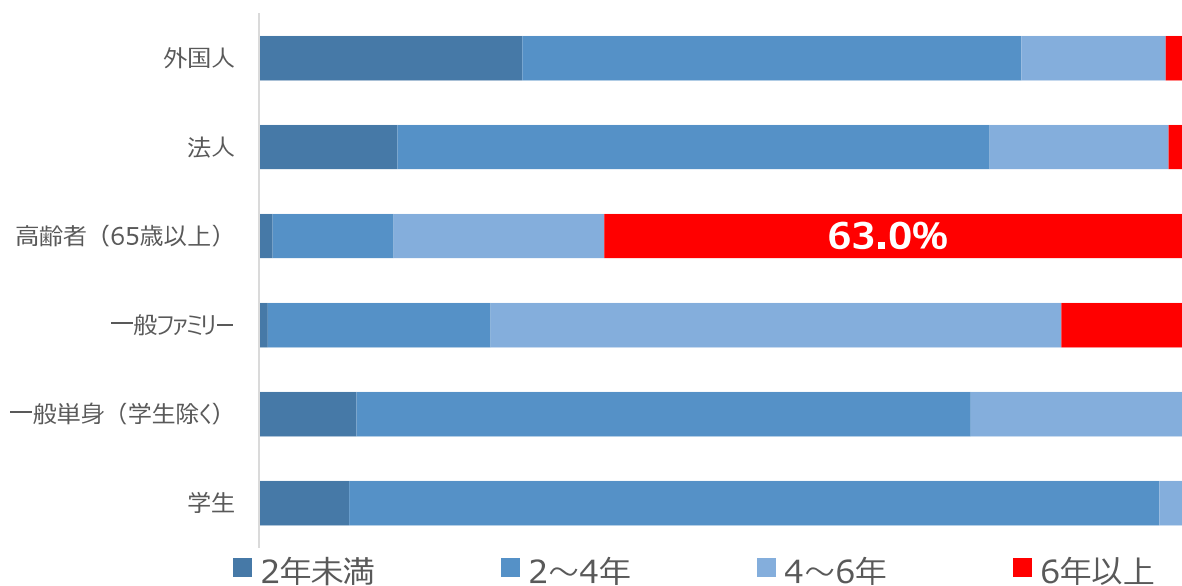
▶ 孤独死に伴って発生する損害額

残置物処理費用	平均	最大	最小
	235,839円	1,781,595円	1,080円
原状回復費用	平均	最大	最小
	381,111円	4,546,840円	5,200円

11

高齢者を受け入れるメリット ～平均居住年数～

引用：「日管協短観 2021年6月」



【平均寿命】男性：81歳 女性：87歳

高齢者は長期間入居するため、事務負担・コストが低い

退去手続

クリーニング

リフォーム

新規募集

12

住宅セーフティネット制度とは

住宅確保要配慮者の住まいを確保するために

人口減少を受け、**公営住宅**の管理戸数は平成17年をピークに減少傾向
H17年：219万戸 ▶ R3年：213万戸 **6万戸減**

➡ **民間賃貸住宅**の空室
約433万戸で受け入れる

住宅セーフティネット制度

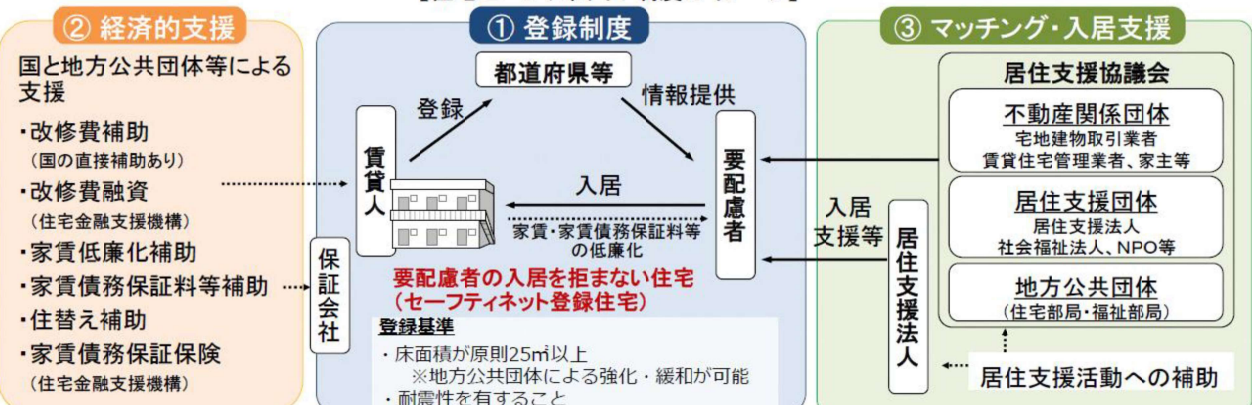
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】



住宅セーフティネット制度 ～セーフティーネット住宅～

引用：国土交通省資料

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を都道府県等を通じて国土交通省の管理する専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」に登録することができ、広く情報を公開できます。



セーフティネット住宅
情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ お問い合わせ よくあるご質問

このサイトは、住宅確保要配慮者向け入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者向け入居賃貸住宅とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



国土交通省
情報提供メール配信
登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について

居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の適切な入居基盤の確保等が行われている場合があります。

西東京市のセーフティネット住宅

5 住 8 戸

建物ごとに表示 部屋ごとに表示

バル田無

東京都西東京市南町1-9-14 西武新南町 田無駅 徒歩10分 築28年8ヶ月 2階建て

間/住戸番号	賃料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	詳細を見る
1階 103	3.60万円 3,000円	36,000円 36,000円	1K 16m ²	詳細を見る

シニアライフ田無

東京都西東京市北原町1丁目26番21号 西武新南町 田無駅 徒歩12分 築36年1ヶ月 3階建て

間/住戸番号	賃料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	詳細を見る
3階 西原4	※お問い合わせ下さい	※お問い合わせ下さい	1R 7.92m ²	詳細を見る
2階 西原1	※お問い合わせ下さい	※お問い合わせ下さい	1R 12.38m ²	詳細を見る

▲ 西東京市の登録住宅を空室で検索

15

住宅セーフティネット制度 ～助成制度～

引用：国土交通省資料

② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

登録住宅 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅（住宅確保要配慮者以外への入居も可能）

専用住宅 住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅として登録した住宅

1. 改修工事の費用補助

住宅確保要配慮者**専用の住宅**については、改修費用に対して補助を受けることができます。

	国による直接補助	地方公共団体を通じた補助
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	①共同居住用住宅に用途変更するための改修 ②間取り変更 ③耐震改修 ④バリアフリー改修工事（外構部分のバリアフリー化を含む） ⑤防火・消火対策工事 ⑥子育て世帯対応改修 ⑦居住のために最低限必要と認められた工事 ⑧居住支援協議会等が必要と認める改修工事（ヒートショック対策工事など） ※上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
補助率・補助限度額	国 1 / 3 補助限度額：50 万円／戸 ※①～⑥の工事を実施する場合は、各々 2 倍の限度額となる。	国 1 / 3 + 地方 1 / 3 100 万円／戸
入居対象者	●子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯 ●低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ●被災者世帯 等	●子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯（月収38.7万円（収入分位70%）以下） ●低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ●被災者世帯 等
家賃	●公営住宅に準じた家賃の額※以下であること。 ※例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡県：5.4万円、青森市：4.4万円 ※75m ² 以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額	●近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主要要件	●要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。	

16

住宅セーフティネット制度 ～助成制度～

引用：国土交通省資料

② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

2. 家賃低廉化の補助

住宅確保要配慮者**専用の住宅**については、家賃の低廉化に係る費用に対して補助を受けることができます。

事業主体等	▶ 大家等	低廉化前の家賃	▶ 近傍同種家賃と均衡を失しないこと
低廉化対象世帯	▶ 月収 15.8 万円 (収入分位 25%) 以下の世帯 ※生活保護（住宅扶助）等を受給している世帯を除く。	支援期間	▶ 管理開始から原則 10 年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費で 240 万円を超えない場合は、最長 20 年間
補助率・補助限度額	▶ 国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (国費限度額：2 万円 / 戸・月) ※家賃と保証料に係る支援は、国費を合計して 24 万円 / 戸・年を限度として併用可能。		

3. 家賃債務保証料の補助

住宅確保要配慮者**専用の住宅**については、初回の家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を受けることができます。

事業主体等	▶ 登録家賃債務保証会社及び居住支援法人	補助率・補助限度額	▶ 国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (国費限度額：3 万円 / 戸) ※家賃と保証料に係る支援は、国費を合計して 24 万円 / 戸・年を限度として併用可能。
低廉化対象世帯	▶ 月収 15.8 万円 (収入分位 25%) 以下の世帯 ※生活保護（住宅扶助）等を受給している世帯を除く。		

17

住宅セーフティネット制度 ～マッチング・入居支援～

引用：国土交通省資料

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

入居者とのマッチングや斡旋、相談などのサポートを受けることができます。

居住支援法人や居住支援協議会等により、円滑な入居のサポートを受けることができます。
(1、2 は登録住宅以外の一般の住宅も受けることができます)

1 住宅相談など入居に係る情報提供・相談

住宅確保要配慮者の受け入れにあたり、不安なことや困ったことがあれば、地域の居住支援法人等に相談できます。

2 入居者への家賃債務保証

入居者に連帯保証人がいない場合、家賃滞納等の金銭的な保証については、国土交通省の登録制度に登録された保証会社や居住支援法人のサービスを利用できる場合があります。

3 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付

入居者が生活保護受給者で家賃の滞納のおそれがある場合等に、地方公共団体から生活保護受給者に支給される住宅扶助費等を、直接大家さん等に支払うことにする代理納付を申し出ることができます。

居住支援協議会とは

居住支援協議会は全ての都道府県や一部の市区町村に設立されています。地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等で構成されており、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できるよう活動を行っています。

居住支援法人とは

地域で居住支援の活動に取り組む法人として、住宅セーフティネット法に基づき都道府県知事が指定する法人です。



18

居住支援法人とは

居住支援法人の役割と指定状況

引用：国土交通省資料

居住支援法人とは

- ・住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として指定することが可能

居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

居住支援法人の行う業務

- ①登録住宅の入居者への**家賃債務保証**
- ②住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る**情報提供・相談**
- ③**見守り**など住宅確保要配慮者への生活支援
- ④①～③に附帯する業務

※居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

居住支援法人の指定状況（令和5年8月31日時点）

北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	新潟県	富山県
33	5	9	14	3	3	9	8	15	6	20	26	49	31	4	7
石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県	島根県
13	8	4	7	13	13	31	5	6	25	143	38	9	12	4	4
岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県	計
12	21	5	1	3	8	4	43	5	5	17	15	3	4	9	731

ユニーク法人数：652

東京都の指定居住支援法人

引用：国土交通省資料

No	法人名	業務エリア	高齢	障害	子育て	低額	外国	D V	刑余	他
1	ホームネット株式会社	東京都全域	○	-	-	-	-	-	-	-
2	特定非営利活動法人市民福祉団体全国協議会	大田区	○	○	○	○	-	-	○	-
3	特定非営利活動法人リトルワズ	東京都全域	-	-	○	-	-	-	-	-
4	社会福祉法人悠々会	町田市	○	○	○	○	○	○	○	○
5	特定非営利活動法人ナビタット・フォー・ヒューマニティ・ジャパン	東京都23区	○	○	○	○	○	○	○	○
6	株式会社ケアプロデュース	東京都全域	○	-	-	-	-	-	-	-
7	一般社団法人ささる手	練馬区、西東京市	○	○	○	○	○	○	○	○
8	企業組合労協センター事業団	板橋区、豊島区、新宿区、杉並区、墨田区、練馬区	○	○	○	○	-	-	-	○
9	特定非営利活動法人フレクティブハウジング社	東京都全域	○	○	○	○	○	○	○	○
10	株式会社せなつ生活介護	立川市、武蔵村山市、昭島市	○	-	-	-	-	-	-	-
11	特定非営利活動法人せたがや福祉サポートセンター	世田谷区及び近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○
12	生活クラブ生活協同組合	主として世田谷区	○	○	○	○	○	○	○	○
13	一般社団法人ピース	千代田区、渋谷区及び府中市	-	○	-	-	-	-	-	-
14	特定非営利活動法人東京ソテア	江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区及び近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○
15	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会	東京都全域	○	○	○	○	○	○	-	○
16	一般社団法人家財整理相談窓口	東京都全域	○	○	○	○	○	-	-	○
17	メクホーム株式会社	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○	○
18	株式会社 K U R A S H I	東京都23区及び近隣市	○	○	○	-	○	-	-	○
19	特定非営利活動法人介護者サポートネットワークセンター・アラジン	杉並区、新宿区、中野区、豊島区及び近隣区	○	○	○	○	-	-	-	○
20	一般社団法人くらしサポート・ウイズ	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○	○
21	特定非営利活動法人東京こうでないど	町田市及び近隣市	○	○	-	-	-	○	○	○
22	株式会社エイブレイス	新宿区、北区	○	-	-	-	-	-	-	-
23	株式会社Casa	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	-	○
24	ベスト・レギュレーション株式会社	東京都23区、武蔵野市、三鷹市、西東京市、小金井市	○	○	○	○	○	○	-	○
25	特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワーク	豊島区及び近隣区	○	○	○	○	○	○	○	○
26	一般社団法人包括あんしん協会	東京都23区	○	○	○	-	○	-	-	○
27	一般社団法人ウイズタイムハウス	練馬区及び近隣区市	○	○	○	○	○	○	○	○
28	一般社団法人コミュニティネットワーク協会	豊島区	○	○	○	○	-	-	-	○
29	有限会社アシスト	東京都全域	○	○	○	○	○	○	○	○
30	特定非営利活動法人エヌフィット	中央区及び近隣区	-	○	-	-	-	-	-	-
31	株式会社陽徳不動産	大田区	○	-	○	○	-	-	-	○
32	株式会社ヒューライフコーポレーション	羽村市	○	○	-	○	-	-	○	○
33	株式会社ふるさと	東京都23区	○	○	○	○	○	-	○	○
34	吉祥ハウジング有限会社	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	○	○	○	○	○
35	株式会社メリアコーディネート	中央区	-	-	○	-	○	-	-	-
36	一般社団法人介護グループふれあい	立川市、府中市、国分寺市、国立市及び隣市の近隣市	○	○	○	○	○	○	○	○
37	株式会社ジェ・エス・ピー・ネットワーク	東京都23区、都内市部（一部地域除く）	○	○	-	-	○	-	-	-
38	社会福祉法人大三島育徳会	世田谷区	○	○	○	○	-	-	-	○
39	株式会社ホッスベス東京	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	-	○	-	○	○	○
40	特定非営利活動法人インクルージョンセンター東京オレンジ	東京都全域（島しょ部除く）	○	○	○	-	-	-	-	○
41	一般社団法人生涯現役ハウス	江戸川区、葛飾区、墨田区、江東区	○	○	○	-	○	-	-	○
42	株式会社R 6 5	東京都全域	○	-	-	-	-	-	-	-
43	株式会社ういす不動産	板橋区、練馬区、豊島区、台東区、中野区	○	○	○	○	○	○	○	○
44	社会福祉法人おあしす福祉会	江東区	-	○	-	-	-	-	-	-
45	インクファイト株式会社	東京都全域	○	-	-	○	-	-	-	-
46	IGOCOCHI株式会社	東京都全域	○	○	-	-	○	○	-	-
47	社会福祉法人白寿会	足立区	○	○	○	○	○	-	-	-
48	一般社団法人住まいと暮らしの相談室	八王子市、日野市	○	-	○	-	-	-	-	-
49	特定非営利活動法人ウェルフェア中島	東京都23区、立川市、武蔵野市、三鷹市、小金井市、国立市	○	○	-	○	○	-	-	-

西東京市を業務エリアとしている居住支援法人は22法人

2023年8月31日更新

21

ホームネットの居住支援

居住支援業務 ①安否確認サービス



オーナーが安心して高齢者を受け入れるためのサービス提供

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

入居者が亡くなられたことに起因して発生した下記費用をお支払い

●支払対象

- ①原状回復費用(修繕、清掃、異臭除去、消毒等)
経年劣化及び通常損耗(自然損耗)の復旧に要した費用は除く
- ②残存家財片付け費用

●支払条件

利用者が自宅内で自殺、犯罪死または孤独死により死亡した場合

●補償限度額

支払対象金額の実費分に対し

100万円 (税込)

利用料金

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

23

居住支援業務 ②入居相談

【支援対象者】高齢であること等を理由に住まい探しにお困りの方



0120-460-560

受付時間：月曜と木曜の9時～18時(年末年始・祝日を除く)



【入居相談で多い事例】

- ①現住居の**取り壊し**に伴う立ち退き(高齢者・生活保護受給者)
→ 高齢という理由で物件紹介が得られない
- ②**生活保護**受給に関わる低家賃物件への転居
 - i : 新規受給・・・高齢や病気で働けなくなった、貯金が尽きて年金では足りない、等
 - ii : 世帯人数変更・・・夫婦で受給していたが一方が亡くなり単身になったことでの減額
→ 住宅扶助費の範囲内で希望条件を満たす物件が見つからない
※単身：53,700円、二人：64,000円 一部地域では上限額が異なります
- ③**身体機能の低下**に伴い1階物件への転居
→ 高齢・健康状態を理由に紹介が得られない、体力がなく自分で不動産店に行けない
- ④**離婚**に伴う世帯分離
 - i : 高齢夫婦 → 高齢、収入がない
 - ii : 子育て世帯 → 子供の学区、低収入、DV、離婚前で各種助成の対象外
- ⑤**収入減少**に伴う低家賃物件への転居
→ 下がる家賃と、転居にかかる初期費用の費用対効果を説明すると、思い直される

※支援対象者を異にする居住支援法人では相談者の属性・内容が変わると思われます。

24

居住支援業務 ③家財整理・特殊清掃

適正な家財整理業者選びで次の居住支援につなげる

▶ 家財整理事業者とのトラブルは増加

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

▶ 良い家財整理事業者の見分け方

- ☑家財整理の専門業者か？
- ☑不用品の買い取りに必要な「古物商免許」はあるか？
- ☑ホームページにスタッフの顔写真等が掲載されているか？
- ☑追加料金の有無やアフターサービスについて説明があるか
- ☑リユースやリサイクルに関する取り組みをしているか？

でも、自分で業者を探したり選ぶのは心配…



▶ ホームネットは 一般社団法人 家財整理相談窓口 の賛助会員です

入会審査をクリアした、行政にも消費者にも安心して紹介できる業者のみが加盟できる
(一社) 家財整理相談窓口の加盟事業者と連携して作業を実施します。

▶ あんしん居住制度の家財整理サービス

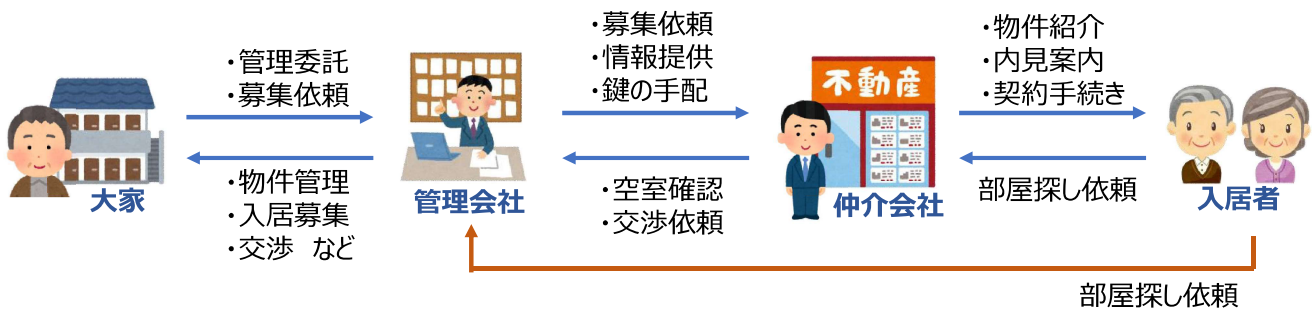
公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「あんしん居住制度」に、令和5年7月1日から新しいメニューとして「家財整理サービス」が新設されました。
遺品整理から特殊清掃まで、依頼内容に応じて安心して依頼できる業者の見積を手配します。



お部屋探しの流れ・落とし穴

お部屋探しの流れと“落とし穴” ～仲介会社と管理会社～

	仲介会社	管理会社
特徴	- 入居者と大家の間に入って物件を紹介 - 内見立ち合い、申込手続き、契約手続き等 - 他社が所有や管理している物件を積極的に紹介 - 収益は「仲介手数料(家賃1か月分＋消費税)」	- 大家から委託を受けて大家業務を行う - 入居者対応、入居者募集、維持管理、家賃管理等 - 収益は「管理委託手数料」「工事売上」
メリット	- 幅広い物件の紹介が可能 - 相場情報などに詳しい - 紹介がメインなのでレスポンスが良い	- 紹介メインではないため仲介手数料の交渉可能 - 契約から入居後のトラブルまで一括対応 - オーナーとの繋がりが強く、交渉が可能 - 物件について詳しい
デメリット	- 管理会社経由なので詳細情報を把握していない - 大家と直接交渉ができない - 契約までの付き合いとなり、管理会社は別になる - ノルマのために強引な営業になることがある	- 紹介できる物件数が少ない - メイン業務ではないため、レスポンスが悪いことがある - 仲介業者に比べて相場や市場動向に疎い

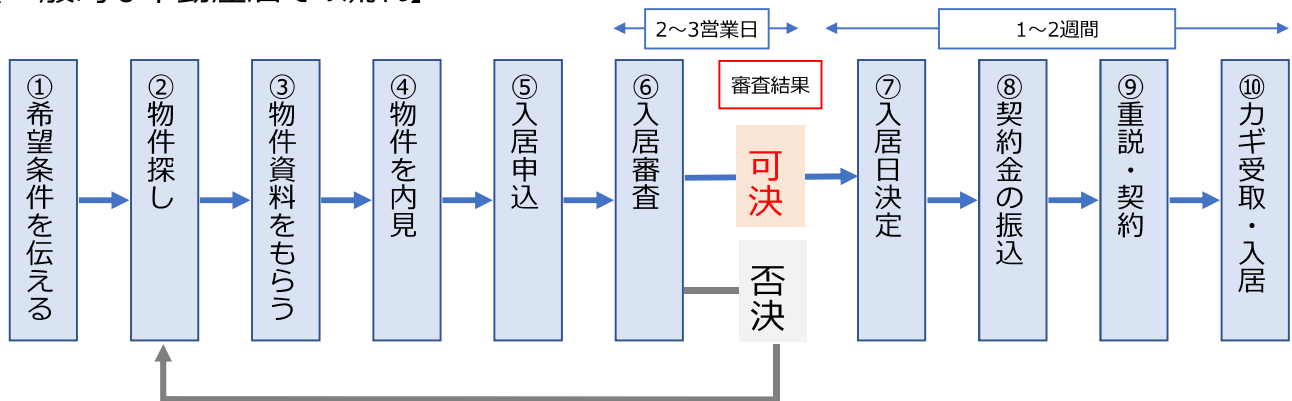


※売買専門、テナント専門などの不動産店では、賃貸のお部屋探しは対応していません。

27

お部屋探しの流れと“落とし穴” ～申込・審査～

【一般的な不動産店での流れ】



【注意点】

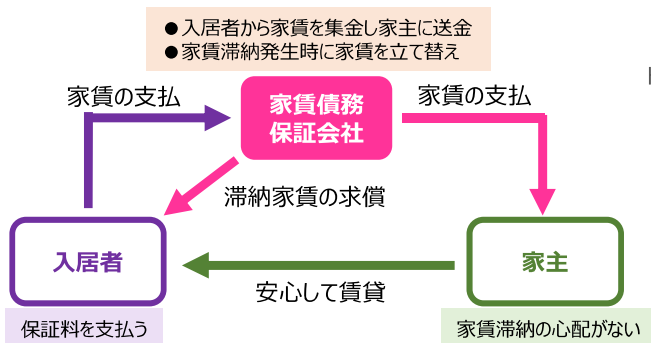
- ① 希望条件が多いと該当物件が出てこない
- ③ 気になる物件は積極的に内見する ※借りられるとは限らない ※最初で最後の1件かもしれない
- ④ 内見時には申込に必要な書類を持参
 - ▶ 自身の身分証明書・収入証明書類
 - ▶ 緊急連絡先の氏名・住所・電話番号・生年月日
- ⑥ 審査は3段階
 - ▶ ①管理会社：問題のない人物 ②家賃債務保証会社：支払い能力 ③大家：入居者イメージに合致するか
 - ▶ 本人に確認電話が入る
- ⑧ 契約の前に初期費用の支払い
 - ※「前家賃」「敷金」「礼金」「仲介手数料」「火災保険料」「家賃債務保証初回保証料」「鍵交換費用」「クリーニング費用」など、概ね家賃の5か月分相当の費用が必要。(引っ越し費用は含まない)

28

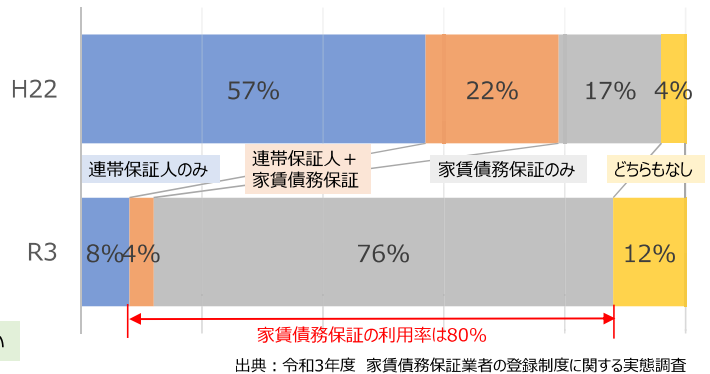
家賃債務保証とは ～“保証人がいないから使う”は間違い～

家賃滞納した際に保証会社が家主へ滞納家賃を立て替えてくれるので、家主は安心して入居者と賃貸契約を結べる仕組み。
2020年4月1日の民法改正に伴い、「連帯保証人」の代わりに「家賃債務保証会社」の加入を求められるケースが増加。

<家賃債務保証の仕組み>



<家賃債務保証の利用状況>



<申込には審査があります>

- 収入と家賃のバランス／各種滞納歴／緊急連絡先／精神疾患／反社会的勢力／犯罪歴 など
- 緊急連絡先の内容（好条件なのは親族／近隣／65歳以下）
- ※審査基準は保証会社によって異なる／保証会社は選べない（不動産会社が指定する保証会社を利用）

【連帯保証人】入居者が家賃を滞納した際になどに、入居者に代わって返済することを求められます。

【緊急連絡先】入居者と連絡が取れないとき（死亡時、災害発生時など）に、所在確認等の連絡が入ります。
お金の責任は一切ありません。

【補足1】(一財)高齢者住宅財団：民間の家賃債務保証で引き受けが困難な方に対応

【補足2】緊急連絡先代行サービス：緊急連絡先を確保できない方の緊急連絡先を引き受ける

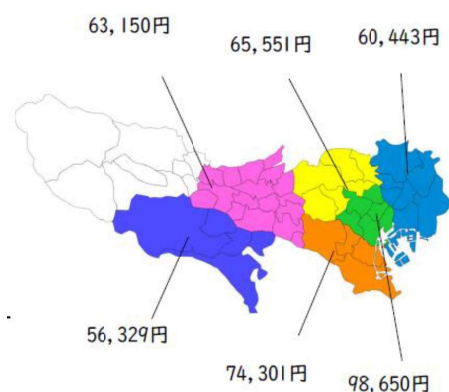
※いずれも使えるケースは限定的

29

お部屋探しの流れと“落とし穴” ～希望条件と相場のギャップ～

【単身高齢者に多い希望条件】

- 53,700円以下 (生活保護受給者の住宅扶助費の上限額 ※2人世帯の場合は64,000円が上限)
- 1DK／2K
- 1階もしくはエレベーターあり
- バス・トイレ別
- 広い収納
- 段差が少ない
- 陽当たり(南向き)
- 駅歩不問・バス停に近い(通院に便利)
- 室内洗濯機置き場
- 町丁指定あり
- 近くにスーパーあり



出典：住宅・土地統計調査（総務省2018）オーダーメイド集計からの成果物をもとに作成。
日本賃貸住宅管理協会フォーラム2022講演資料（日本社会事業大学教授：井上由起子）

【西東京市の賃貸住宅情報を検索】

検索サイト大手「ニフティ不動産」の結果(2023/10/30)

西東京市内の賃貸住宅……2,338件 ※間取不問

- ▶ 55,000円以下……927件 (39.6%)
- ▶ バス・トイレ別……337件 (14.4%)
- ▶ 1階……141件 (6.0%)
- ▶ 高齢者歓迎……14件 (0.6%) ※65歳まで、というケースも多い
- ▶ 更に、町丁・駅歩時間など条件を追加すると…

30

お部屋探しの流れと“落とし穴” ～安い物件の共通点～

■ユニットバス／バランス釜／シャワーのみ／風呂なし

- 浴槽・洗面台・トイレが一室に収まった3点ユニットバスの割合が多い
- バス・トイレ別だと思ったらバランス釜という割合が多い
- 浴槽がなくシャワールームのみ、浴槽もシャワーもなし、という物件もあります



ユニットバス



バランス釜



トイレ・シャワールーム



ロフトとは・・・

天井高を高くして部屋の一部を2層式にした上部スペースのこと

■築年数が古い

- 契約の更新ができない「定期借家契約」の場合があります
- 入居中に取り壊しが決まり、立ち退きを要請される可能性が高くなります

お部屋探しの流れと“落とし穴” ～条件と家賃は比例する～

譲れない条件、妥協できる条件を検討して希望家賃を設定しましょう

項目	高い	安い
交通の便	駅から近い	徒歩10分以上／バス利用
広さ／収納	広い	狭い（もしくはロフト）
バス／トイレ	バス・トイレ別	ユニットバス
洗濯機置き場	室内	室外（玄関先／ベランダ）
階数	エレベーターあり	エレベーターなし（1階か2階に住む）

31

お部屋探しの流れと“落とし穴” ～転居できない方の共通点～

<高齢者>

- 紹介された物件を安易に断る
- 希望エリアを限定しすぎる
- 現住居の荷物を全部持って行こうとする（広い部屋・収納）
- 疎遠・不仲な親族に緊急連絡先をお願いするのを拒む
- 探し始めれば、明日にでも転居が出来ると誤解
- 電話に出ない、折り返しがない、必要書類の提出に時間がかかる
- 公営住宅が忘れられない

<身体障害者・要介護者>

- バリアフリー物件が多数あるという誤解
- バリアフリー物件でないと生活できないという思い込み
- 支援者の誤ったアドバイス

<生活保護受給予定>

- 管理会社は「審査には受給証明書が必要」、役所は「受給には住所が必要」
- 受給してから転居？ 転居してから申請？

<プレシングル> 離婚前のひとり親世帯予備軍

- 離婚していない（夫と生計を一にしている）ので、生活保護を受給できない

32

最近の国の動き

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

引用：国土交通省ホームページ

目的

個々の不動産取引に際し、心理的瑕疵に該当する事案の存在が疑われる場合において、それが買主や借主に対して告知すべき事案に該当するかどうか明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがあるため、対応の判断に資するよう、一定の考え方を示す。

ガイドラインの位置づけ

- 現時点において裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたもの。
- 本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、直ちに違反となるものではないが、トラブルとなった場合には、所轄行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが考慮される。
- 本ガイドラインに基づく対応を行った場合であっても、民事上の責任を回避できるものではない。
- 本ガイドラインは、新たな裁判例や取引実務の変化を踏まえるとともに、社会情勢や人々の意識の変化に応じて、適時に見直しを行うこととする。

主な内容

- 他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生し、その事実を認識している場合は、発生時期、場所、死因を借主に対して告げるものとする。（特段の事情がない限り、事案の発生から概ね3年間）
- 自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生し、その事実を認識している場合には、原則として告げる必要はないものとする。ただし、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合においては、原則として、これを告げるものとする。

スケジュール

- ▶ 令和2年 2月 5日 「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を設置
- ▶ 令和3年 5月20日 ガイドライン案のパブリックコメント開始（～同6月18日）
- ▶ 検討会においてパブリックコメント結果の報告・追加討議
- ▶ 令和3年10月 8日 ガイドラインの公表

残置物の処理等に関するモデル契約条項（令和3年6月7日施行）

引用：国土交通省ホームページ

目的

単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃借人の死亡後に契約関係及び居室内に残された家財残置物を円滑に処理できるように、①賃貸借契約の解除、②残置物の処理に関する条項からなる委任契約書のひな形を策定。
【想定される利用場面】単身高齢（原則として60歳以上）が賃借人である場合

モデル契約条項の位置づけ

モデル契約条項は、その使用が法令で義務づけられているものではありませんが、モデル契約条項を利用することにより、合理的な死後事務委任契約等が締結され、ひいては、単身の高齢者の居住の安定確保が図られることを期待し、広く普及に努めています。

主な内容

- ①賃貸借契約の解除に関する条項
 - 受任者に対し、賃借人の死亡時に賃貸借契約を解除する代理権を与える。等
- ②残置物の処理に関する条項
 - 受任者に対し、賃借人の死亡時に居室内に残された家財(残置物)の廃棄や指定先へ送付する事務を委任する。
 - 賃借人は、「廃棄を希望しない残置物」を特定するとともに、その送付先を明示する。
 - 受任者は、賃借人の死亡から一定期間（少なくとも3ヵ月）が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した場合、「廃棄を希望しない残置物」を除いたものは廃棄する。（※）換価することができる残置物については、換価するように努める。等
- ③その他
 - 賃貸人は、賃借人が死亡したことを知ったときは、委任契約の受任者に通知する。等

想定される受任者

以下のいずれか。（賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべき。）

- 賃借人の推定相続人
- 居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

35

住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会

目的

今後の単身高齢者世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の居住ニーズは高まることが見込まれています。厚生労働省、国土交通省、法務省では、3省合同による本検討会を設置し、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保や、住宅政策と福祉政策が一体となった居住支援機能等の在り方について検討します。

開催状況

■第1回：7月3日 ■第2回：8月1日 ■第3回：8月28日 ■第4回：9月21日（いずれも令和5年）

委員の構成

【座長】	大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科教授
【委員】	井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院教授
	常森 裕介	東京経済大学現代法学部准教授
	中川 雅之	日本大学経済学部教授
	三浦 研	京都大学大学院工学研究科教授
	矢田 尚子	日本大学法学部准教授
	奥田 知志	(一社)全国居住支援法人協議会共同代表副会長／NPO法人抱樸理事長
	早野 木の美	(公社)日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
	荻野 政男	(公財)日本賃貸住宅管理協会常務理事
	岡田 日出則	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会理事
	三好 修	(一社)全国居住支援法人協議会副会長(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会前会長
	出口 賢道	公益社団法人全日本不動産協会常務理事
	金井 正人	社会福祉法人全国社会福祉協議会常務理事
	稲葉 保	更生保護法人全国更生保護法人連盟事務局長
	林 星一	座間市福祉部参事兼福祉事務所長兼地域福祉課長
	加藤 高弘	名古屋市住宅都市局住宅部長

詳細はこちら
(国土交通省ホームページ)



36

ご参加者へのお願い

居住支援の始め方

①不動産会社、賃貸オーナーへの情報提供

多くの不動産会社、賃貸オーナーは下記について知りません。

- 地域包括支援センター ■ 社会福祉協議会
- ケアマネジャー、ヘルパー、ケースワーカーの違い ■ 介護保険制度

ステージ	課題	サポート
入居時	安否確認 家賃の滞納 死亡時の損害	安否確認サービス 家賃債務保証／代理納付 各種保険・保証
入居中	高齢化に伴う ー身体機能の低下 ー判断能力の低下 その他	地域包括支援センター 社会福祉協議会 介護保険サービス 各種行政サービス
退去時	原状回復／遺品整理 作業と費用	家財整理・特殊清掃 各種保険・保証

居住支援法人との連携

入居後に高まるリスクに対して**頼れる人・制度**があることを知ってもらうだけで
不動産会社、賃貸オーナーの不安は大きく軽減することが出来ます。

居住支援の始め方

②住宅課に連携する前に確認しましょう



- 本当に引越した方が良いのかな？
- 緊急連絡先になれる親族の確保はできている？
- 自立した生活が出来るかな？どんな支援があれば可能かな？
- 初期費用は捻出できるかな？
- 希望している物件の条件は妥当？

③セーフティネット住宅を調べてみましょう



セーフティネット住宅情報提供システム 検索

「東京都」▶「西東京市」を選択



今は、住宅確保要配慮者が借りやすい家賃帯の物件の登録は少ないですが、多くの方が閲覧することで、登録物件の増加が期待できます。

④居住支援法人を調べてみましょう

サービス提供エリア

支援対象者属性

支援内容

サービス費用

法人概要

相談内容に応じて連携できる居住支援法人を把握すればスムーズに連携ができます。

みなさんの支援を
必要としている方がいます



居住支援

始めてみませんか

HN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

居住支援連携室 種田 聖

電話：03-6630-8037（平日9:00～18:00）

Mail：taneda@homenet-24.co.jp

令和 5 年度 西東京市居住支援研修 アンケート集計結果

1 ご自身に該当するものについて

①	市職員	3
②	支援関係者	37
③	その他	2

②支援関係者の内訳

介護事業所	18
地域包括支援センター	12
市関係機関	6
社会福祉法人	1

2 日頃の相談業務の中で、住まいに関する相談は受けたことがありますか

①	はい	33
②	いいえ	9

3 2の質問で①はいと答えた方について。今までどのような機関に繋いでいましたか

①	住宅課	19
②	相談先が分からない	2
③	その他	14

裏面参照

※一部複数回答、無回答あり

4 高齢者や障害者等への入居支援に対する考えは、研修の受講前と比べて変わりましたか

①	とても変わった	21
②	少し変わった	19
③	あまり変わらなかった	2
④	全く変わらなかった	0

5 本日の研修に参加しようと思った理由を教えてください

裏面参照

6 本日の研修内容はいかがでしたか

①	とても良い	29
②	良い	11
③	普通	1
④	良くない	0

裏面参照

※一部複数回答、無回答あり

3 今までどのような機関に繋いでいましたか。（主な回答）

- ・居住支援法人
- ・不動産屋
- ・TOKYO チャレンジネット
- ・ケースワーカー
- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・地域包括支援センター
- ・グループホーム
- ・障害当事者団体
- ・生活サポート窓口
- ・オーナー
- ・一般社団法人全国保証機構

5 本日の研修に参加しようと思った理由を教えてください。（主な回答）

- ・最近居住支援の相談を受けることが増えたため
- ・今後の住まいに関する相談支援に活かすため
- ・居住支援についての知識、技術を得るため
- ・今後業務に必要な場面が増えるため
- ・現状と解決策について知りたかったため
- ・高齢者の住まい探しは大変かつ重要であるため
- ・住宅探しに難しさを感じていたため
- ・地域包括ケアシステムの概念図での「住まいと住まい方」は重要なキーワードと思ったため
- ・高齢者に物件を貸しているので実態が知りたかったため
- ・住まい探しのセミナーを企画しているため

6 本日の研修はいかがでしたか。（主な回答）

- ・視点が変わった
- ・住まい探しの厳しさが想像以上だった
- ・ケアマネ等対象者が幅広く良かった
- ・家財整理について参考になった
- ・今後の業務にとっても役立つ内容だった
- ・支援者側がまず今の現状を把握する必要があると気付いた
- ・西東京市の高齢者を取り巻く現状を知ることができた
- ・住宅探しの流れや仕組み、受け入れ状況等を知ることができた
- ・支援者としてどのようなサポートをしていけばいいのか勉強になった
- ・仲介会社、管理会社、オーナー側の本音や事情をよく理解できた
- ・リスクを考えることが多かったが、そもそも安くてそんなに便利なアパートがあるわけないと痛感した
- ・知らないことも多く、各立場の意識の違いが分かりとても勉強になった
- ・専門の方のお話を聞くことができ、支援側だけでなく、オーナー側の心境なども知ることができた
- ・両面のメリット・デメリットをふまえて、住まい探しの案内をしていきたい
- ・立場によってわかっていることや得意分野は様々で、お互いに共有できる機会を持つことが大事
- ・住まい方を支援するのが支援関係者としての役割であることを改めて認識した