

無断転載禁止

西東京市居住支援研修

＜西東京市職員・支援関係者向け＞

令和6年10月29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



ホームネット株式会社のご紹介

<法人の概要>

所在地：東京都中野区中野2-24-11 住友不動産中野駅前ビル19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、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		

貸貸市場の実態

不動産会社・賃貸オーナーの想い

- 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



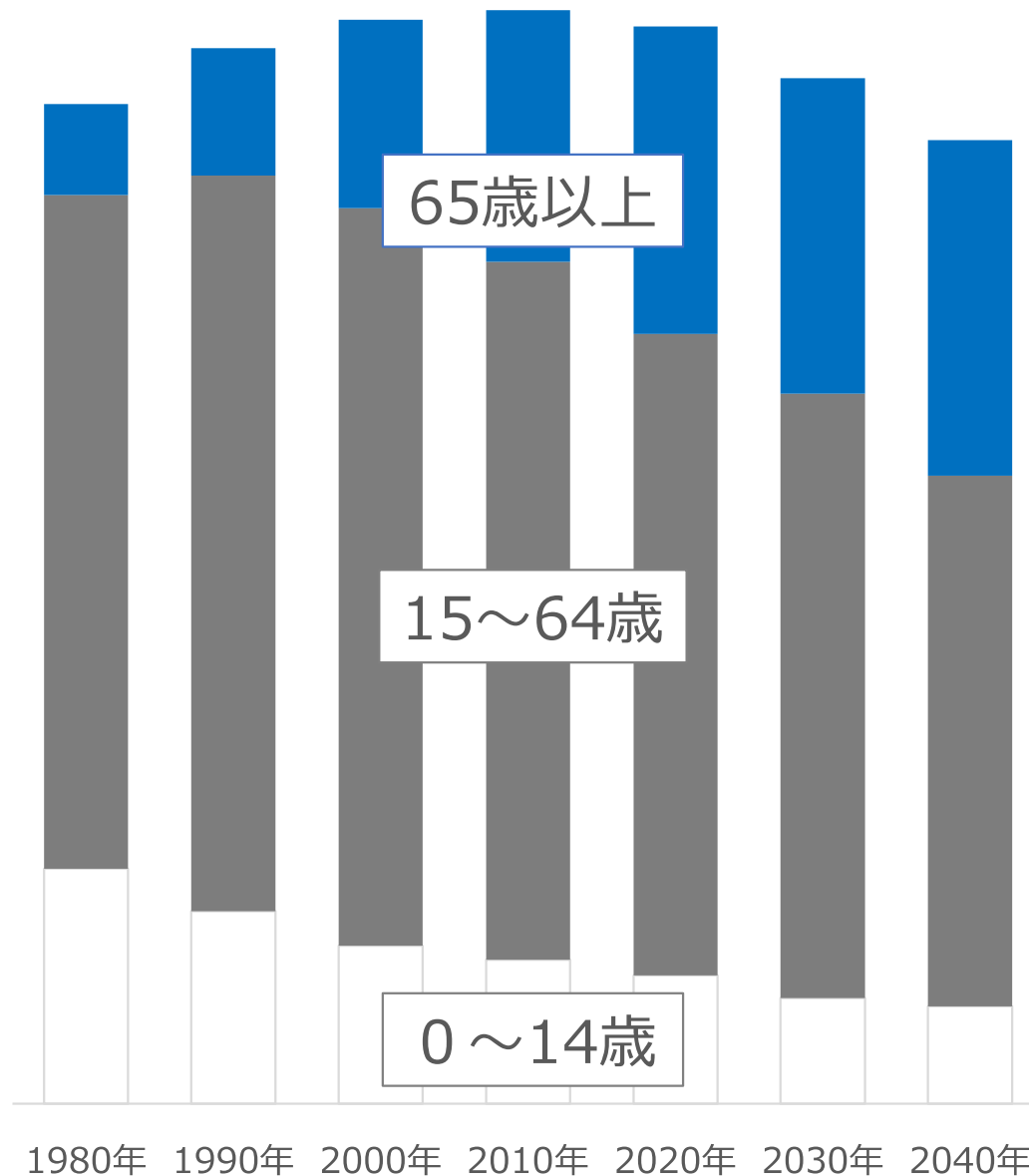
- 空室は増えるし、一度空くとなかなか次が決まらない・・・
- 高齢者の受け入れは「孤独死」が心配
- コロナ禍の影響で家賃滞納者、低額所得者が増えた
- 高齢者や障害者は民間賃貸住宅ではなく公営住宅でしょ



- 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2023」



30年間で
(2010年～2040年)

65歳以上

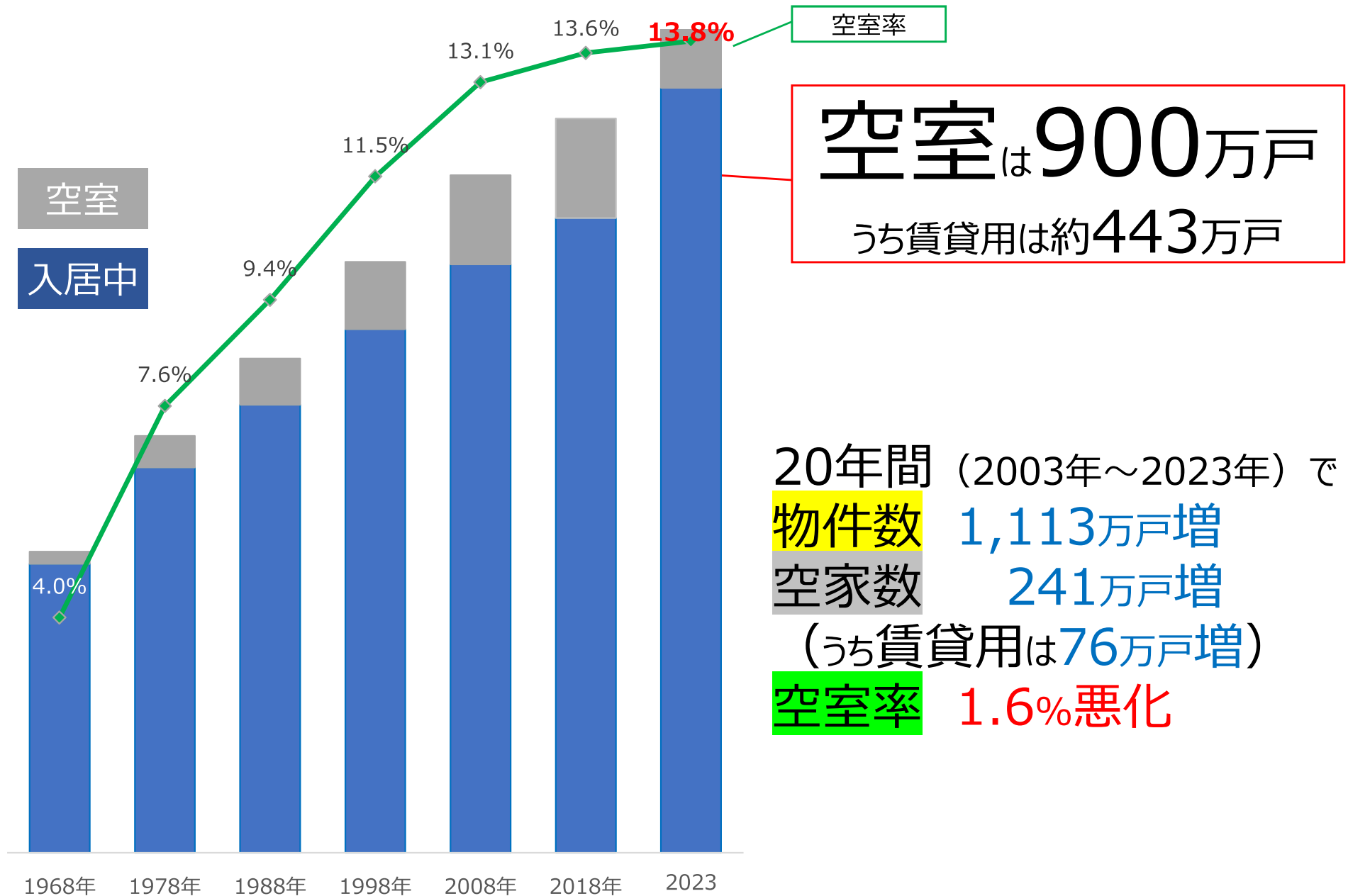
980万人増

15～64歳

1,960万人減

なぜ今、**居住支援** なのか ～物件数推移～

引用：「令和5年住宅・土地統計調査_速報集計（総務省統計局）」



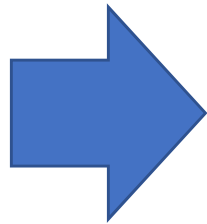
なぜ入居を拒まれるのか

住宅確保要配慮者と居住支援

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

住宅確保要配慮者

属性
低額所得者 (月収15.8万円以下の世帯)
被災者
高齢者
障害者
子育て世帯 (18歳未満の子のいる世帯)
外国人
LGBT

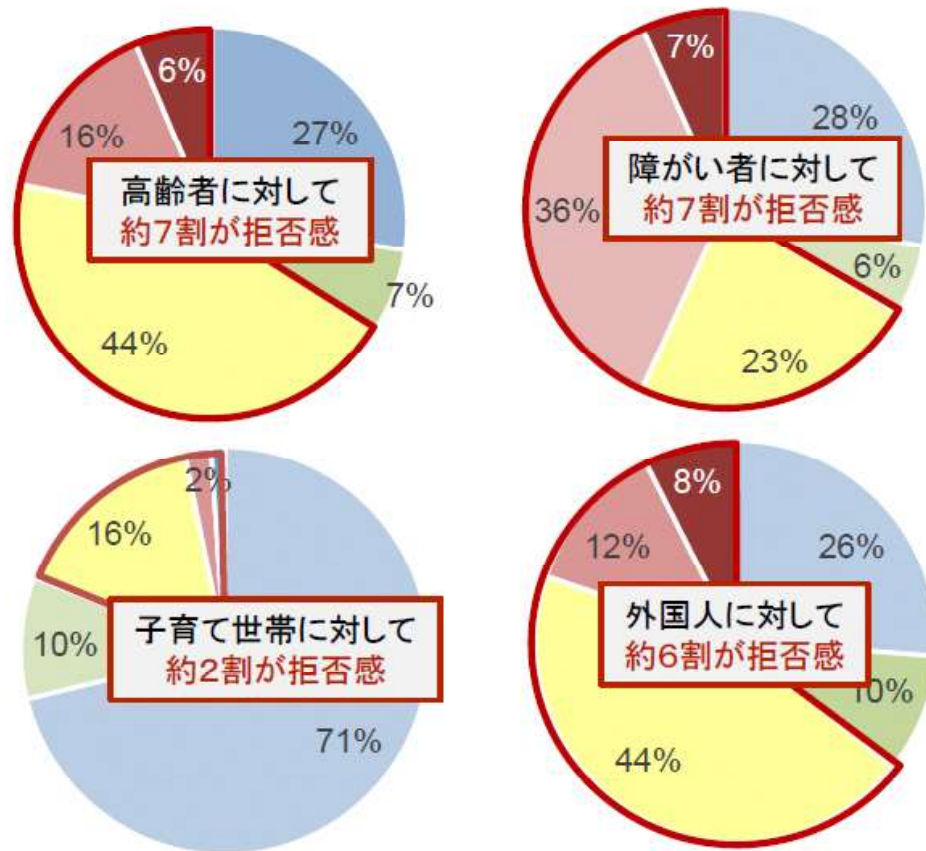


住宅確保要配慮者の
住まい確保と住まい方の支援が
「居住支援」

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】

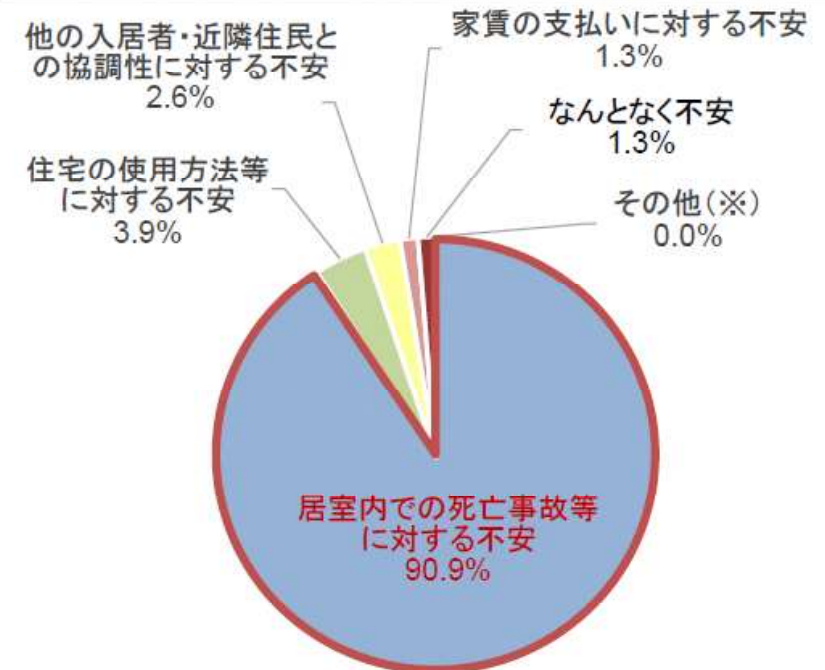


■ 従前*と変わらず拒否感はない
 ■ 従前*は拒否感があったが現在はない
■ 拒否感はあるものの従前*より弱くなっている
 ■ 従前*と変わらず拒否感が強い
■ 従前*より拒否感が強くなっている

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

（例）高齢者の場合（最も該当する入居制限の理由を選択）



※その他の選択肢としては、以下があった（いずれも選択数0）。
 ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 ・入居者以外の者の出入りへの不安
 ・習慣・言葉が異なることへの不安
 ・生活サイクルが異なることへの不安
 ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

住宅確保要配慮者 が拒まれる要因

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

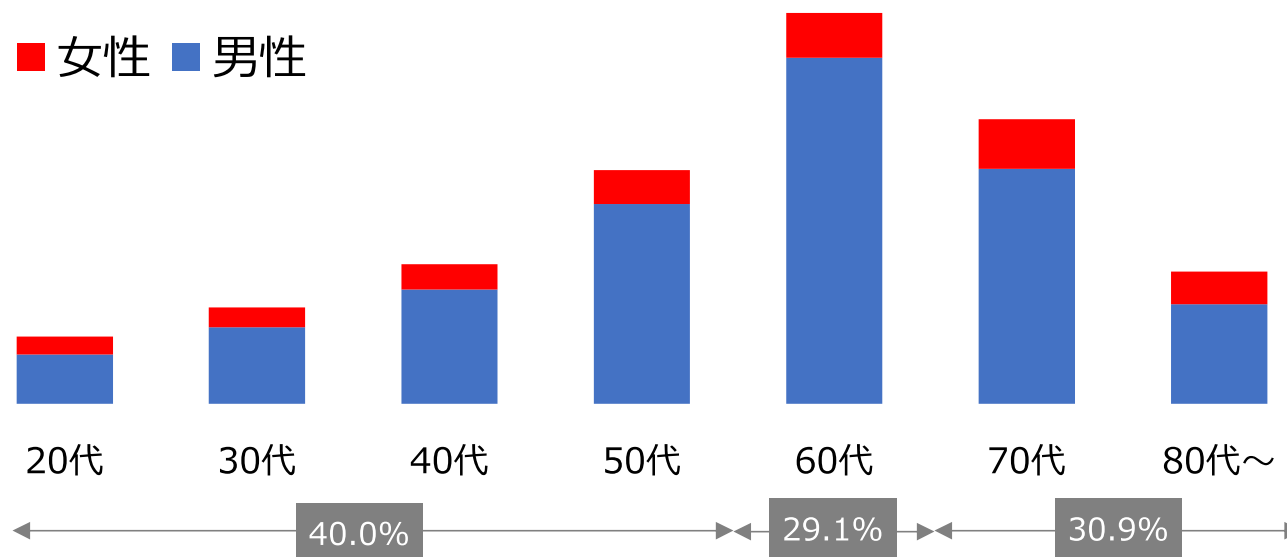


リスクを取ってまで、手間隙をかけてまで
住宅確保要配慮者を受け入れるべきか

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)

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

<参考>

【2024年8月28日 読売新聞】 高齢者の「孤独死」、今年1～6月で2万8330人…警察庁が初めて集計

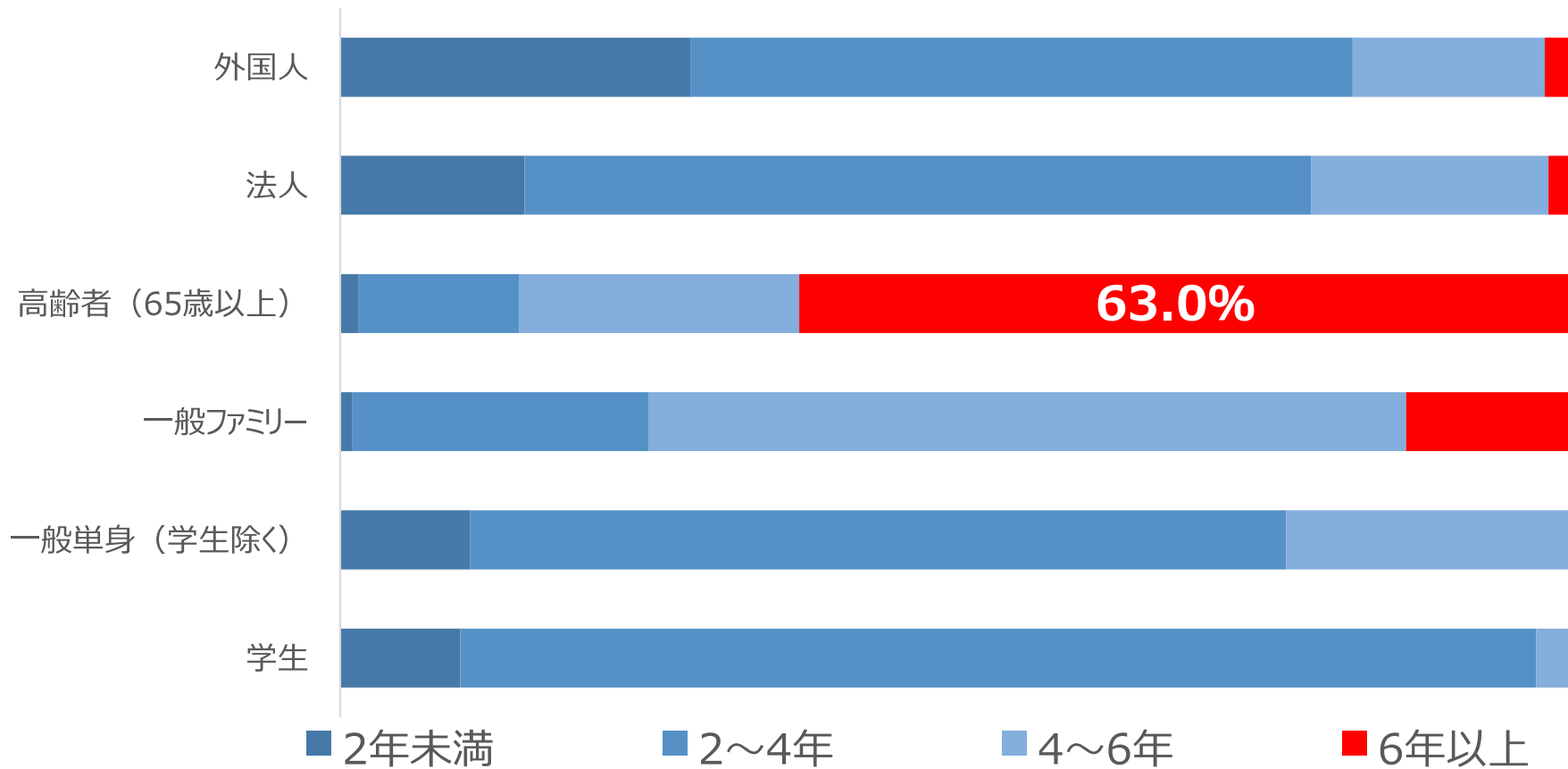
<概要>

- 今年1～6月に自宅で死亡しているのが見つかった一人暮らしの人は37,227人(全国)
うち65歳以上が76%（85歳以上：7,498人、75～84歳：11,464人、65～74歳：9,368人）
- 死亡推定から遺体発見までの経過日数
当日～1日以内が14,775人(全体の約4割)だったが、1か月以上も3,936人(約1割)
- 同期間で全国の警察が扱った遺体(自殺含む)は102,965人
全体の36%が孤独死(自宅で死亡しているのが見つかった一人暮らしの人)

※孤独死現状レポートのデータは賃貸物件に限定、読売新聞のデータは持ち家を含む

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

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443万戸で受け入れる

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

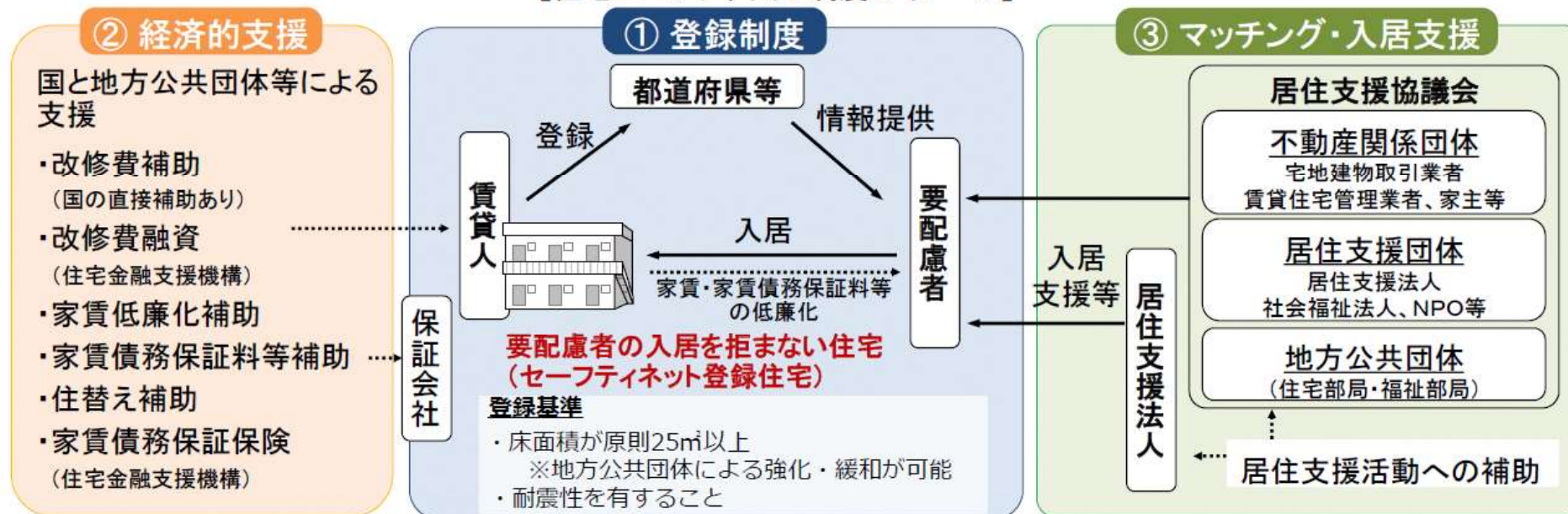
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

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（いずれも令和5年）

■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 ■第5回：12月5日

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)



あり方に関する検討会を受けての改正法律案 R6.3.8発表

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ 終身建物賃貸借（※）の利用促進

※賃借人の死亡時まで更新がなく、
死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

- ・終身建物賃貸借の**認可手続を簡素化**
（住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**）

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

- ・**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**
（認定保証業者）を国土交通大臣が**認定**

⇒（独）**住宅金融支援機構**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減

（2. 参照）

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ 居住サポート住宅（※）の認定制度の創設

※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

- ・**居住支援法人等**が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅（**居住サポート住宅**）の供給を促進
（**市区町村長（福祉事務所設置）等が認定**）

⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費（家賃）**について**代理納付（※）を原則化**

※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒入居する要配慮者は**認定保証業者**（1.参照）が**家賃債務保証を原則引受け**

＜居住サポート住宅のイメージ＞



あり方に関する検討会を受けての改正法律案 R6.3.8発表

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- **市区町村**による**居住支援協議会**(※)設置を**促進**(努力義務化)し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進

※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



【目標・効果】

- (KPI) ① 居住サポート住宅の供給戸数 : 施行後10年間で10万戸
② 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 : 施行後10年間で9割

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。

⑤**入居者からの委託に基づく残置物処理**(制度改定により追加予定)

居住支援法人の指定状況（令和6年6月30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
31	7	11	14	5	5	11	10	20	12	23	33	52	38	5	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
15	12	4	8	17	18	31	5	10	33	174	57	11	11	7	6
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
17	23	7	2	4	9	4	52	5	6	20	21	7	6	10	896

ユニーク法人数：800（複数指定法人35）

東京都の指定居住支援法人

引用：国土交通省／東京都資料

法人名	高齢	障害	子育て	低額	外国	D V	刑余	他
ホームネット株式会社	○	-	-	-	-	-	-	-
特定非営利活動法人市民福祉団体全国協議会	○	○	○	○	○	-	○	-
社会福祉法人悠々会	○	○	○	○	○	○	○	○
特定非営利活動法人ハビタット・フォー・ヒューマニティ・ジャパン	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社ケアプロデュース	○	-	-	-	-	-	-	-
一般社団法人ささえる手	○	○	○	○	○	○	○	○
企業組合労協センター事業団	○	○	○	○	-	-	-	○
特定非営利活動法人コレクティブハウジング社	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社こたつ生活介護	○	-	-	-	-	-	-	-
特定非営利活動法人せたがや福祉サポートセンター	○	○	○	○	○	○	○	○
生活クラブ生活協同組合	○	○	○	○	○	○	○	○
一般社団法人ピーズ	-	○	-	-	-	-	-	-
特定非営利活動法人東京ソテリア	○	○	○	○	○	○	○	○
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会	○	○	○	○	○	○	-	○
一般社団法人家財整理相談窓口	○	-	○	-	○	-	-	○
株式会社 K U R A S H I	○	○	○	-	○	-	-	○
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	○	○	○	○	-	-	-	○
一般社団法人くらしサポート・ウィズ	○	○	○	○	○	○	○	○
特定非営利活動法人東京こうでねい	○	○	-	○	-	○	○	○
株式会社エイブレイス	○	-	-	-	-	-	-	-
株式会社Casa	○	○	○	○	○	○	-	○
ベスト・レギュレーション株式会社	○	○	○	○	○	○	-	○
特定非営利活動法人豊島子どもWAKUWAKUネットワーク	○	-	○	○	○	○	○	○
一般社団法人包括あんしん協会	○	○	○	-	○	-	-	○
一般社団法人ウイズタイムハウス	○	○	○	○	○	○	○	○
一般社団法人コミュニティネットワーク協会	○	○	○	○	-	-	-	○
有限会社アシスト	○	○	○	○	○	○	○	○
特定非営利活動法人エヌフィット	○	○	○	○	-	○	-	-
株式会社陽徳不動産	○	-	○	○	-	-	-	-
株式会社ヒューライフコーポレーション	○	○	-	○	-	-	○	○
株式会社社ふるさと	○	○	○	○	○	-	○	○
吉祥ハウジング有限公司	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社メリアコーディネート	-	-	○	-	○	-	-	-
一般社団法人介護グループふれあい	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	○	○	-	-	○	-	-	-
社会福祉法人大三島育徳会	○	○	○	○	-	-	-	○
株式会社ホッとスペース東京	○	○	○	○	-	○	○	○
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ヂ	○	○	○	-	-	-	-	○
一般社団法人生涯現役ハウス	○	○	○	-	○	-	-	○
株式会社R 6 5	○	-	-	-	-	-	-	-
社会福祉法人おおいす福祉会		○						
I G O C O C H I 株式会社	○	○	-	-	○	○	-	-
社会福祉法人白寿会	○	○	○	○	○	-	-	○
一般社団法人住まいと暮らしの相談室	○	-	○	-	-	-	-	-
特定非営利活動法人ウェルフェア中之島	○	○	-	○	○	-	-	-
一般社団法人H A H A	○	○	○	○	○	○	-	○
N K 3 株式会社	○	-	-	-	-	-	-	-
株式会社ディスカバリー	○	○	○	○	○	○	○	○
株式会社N・フィールド	○	○	-	-	-	○	-	-
アドバンスライフプランニング株式会社	○	-	-	○	-	-	-	-

西東京市を業務エリアとしている居住支援法人は18法人

2024年6月25日更新

ホームネットに寄せられる住まい相談

【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
ご本人、職員の方、お気軽にお問い合わせください。





0120-460-560

受付時間：月曜と水曜の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）
- ② **生活保護**受給に関わる低家賃物件への転居
- ③ **身体機能の低下**に伴い1階物件への転居
- ④ **離婚**に伴う世帯分離
- ⑤ **収入減少**に伴う低家賃物件への転居

今のアパートが取り壊されるから引っ越さないといいないの！

世帯人数が減ったので狭い部屋に住みたいけど…

生活保護を受給するため、安い部屋に引っ越さなければいけないの！

転居先が見つからない！

そんなお悩みはホームネットにご相談ください

0120-460-560
受付時間：月曜と水曜の9時～18時（年末年始・祝日を除く）

ご相談の流れ



現状や希望条件をお聞かせください。（裏面参照）



提携不動産会社にまとめてお部屋探しを依頼します。



ご紹介可能なお部屋の情報を集めて提供します。

ご相談無料

ご自身で不動産会社を1軒1軒回るのは大変ですよね。ホームネットがあなたに代わって、高齢者等の入居に協力的な複数の提携不動産会社にお部屋探しを依頼するので効率的です！

※条件によってはご案内できる物件が見つからない場合もございますので、予めご了承ください。

ご相談の前にご確認ください！

☒ 公営住宅（都営・区営など）のご案内はしていません。民間賃貸アパート等をお探しします。

☒ 転居には月々の家賃以外に敷金、礼金、仲介手数料、火災保険料、家賃債務保証料、鍵交換費用など、家賃の4～5カ月分に相当する費用が必要です。

ホームネット株式会社 居住支援連携室
東京都目黒区新田6-8-1新田スクエア11階
ホームネットは、高齢者等の住まい探しのお手伝い（居住支援）をする法人として、東京都から協定を受けた居住支援法人です。【東京都居住支援法人第1号（2016年5月9日指定）】



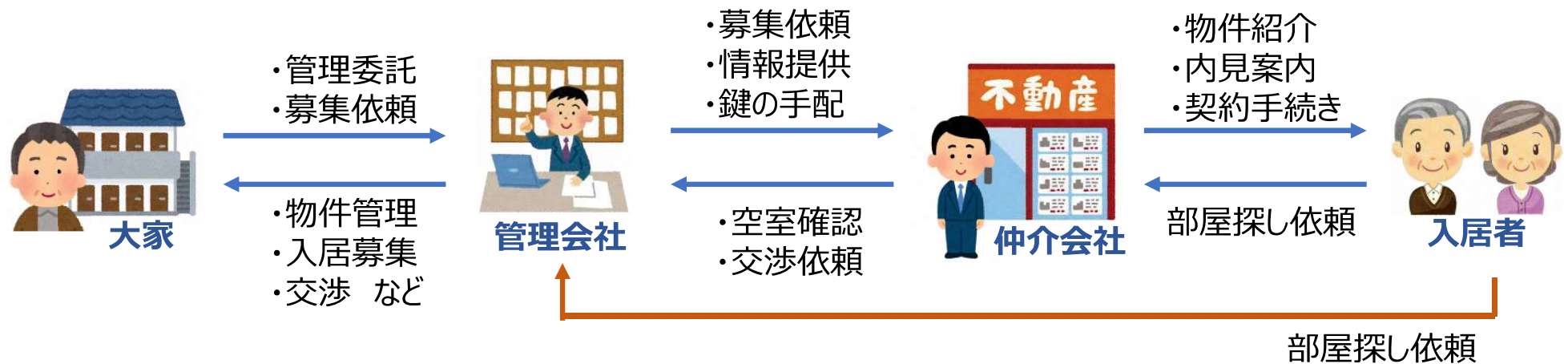
※支援対象者を異にする居住支援法人では相談者の属性・内容が変わると思われます。

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～

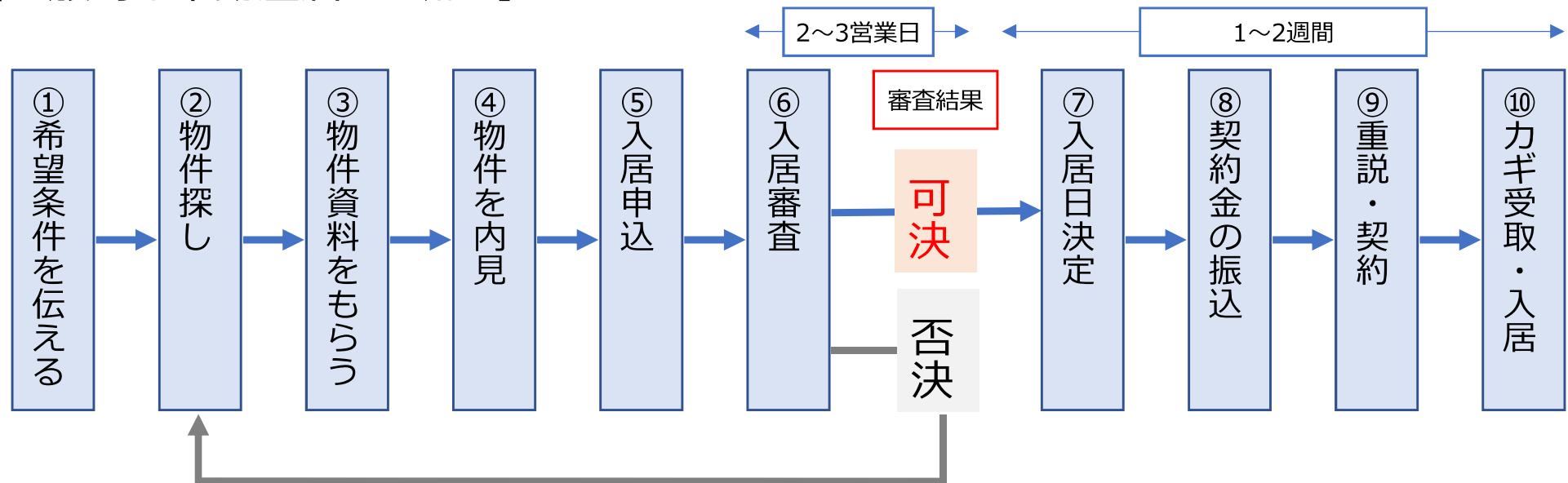
	仲介会社	管理会社
特徴	・入居者と大家の間に入って物件を紹介 内見立ち合い、申込手続き、契約手続き等 ・他社が所有や管理している物件を積極的に紹介 ・収益は「仲介手数料(家賃1か月分＋消費税)」	・大家から委託を受けて大家業務を行う 入居者対応、入居者募集、維持管理、家賃管理等 ・収益は「管理委託手数料」「工事売上」

※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。



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】



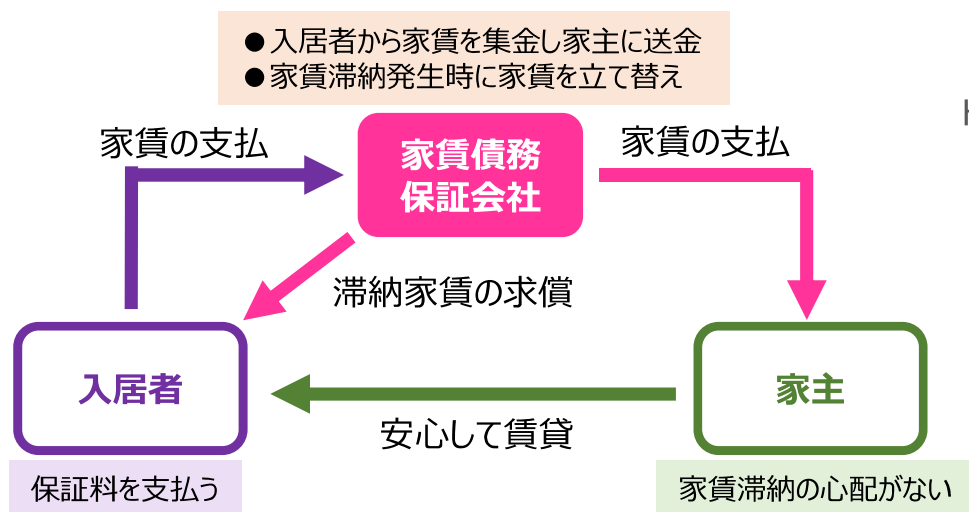
【注意点】

- 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：トラブル要因 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・緊急連絡先に確認電話が入る
- 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）

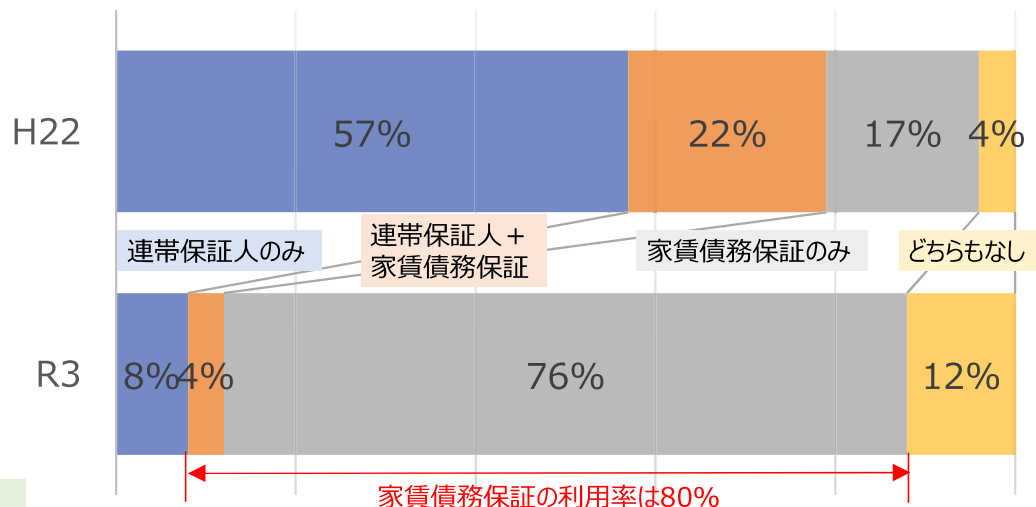
家賃債務保証とは ～“保証人がいないから使う”は間違い～

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>



出典：令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度に関する実態調査

<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

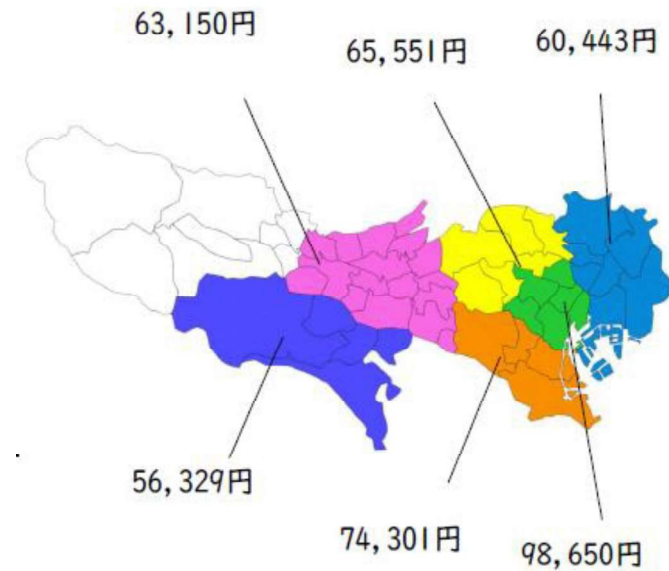
【補足2】緊急連絡先代行サービス：緊急連絡先を確保できない方の緊急連絡先を引き受ける

※いずれも使えるケースは限定的

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「SUUMO」の結果(2024/10/17)

西東京市内の賃貸住宅・・・9,905件 ※間取不問

- ▶ 55,000円以下・・・1,849件（18.7%）
- ▶ バス・トイレ別・・・677件（6.8%）
- ▶ 1階・・・320件（3.2%）
- ▶ 高齢者歓迎・・・0件（0.0%）
- ▶ 更に、町丁・駅歩時間など条件を追加すると・・・

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	駅歩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）

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、折り返しが無い、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？

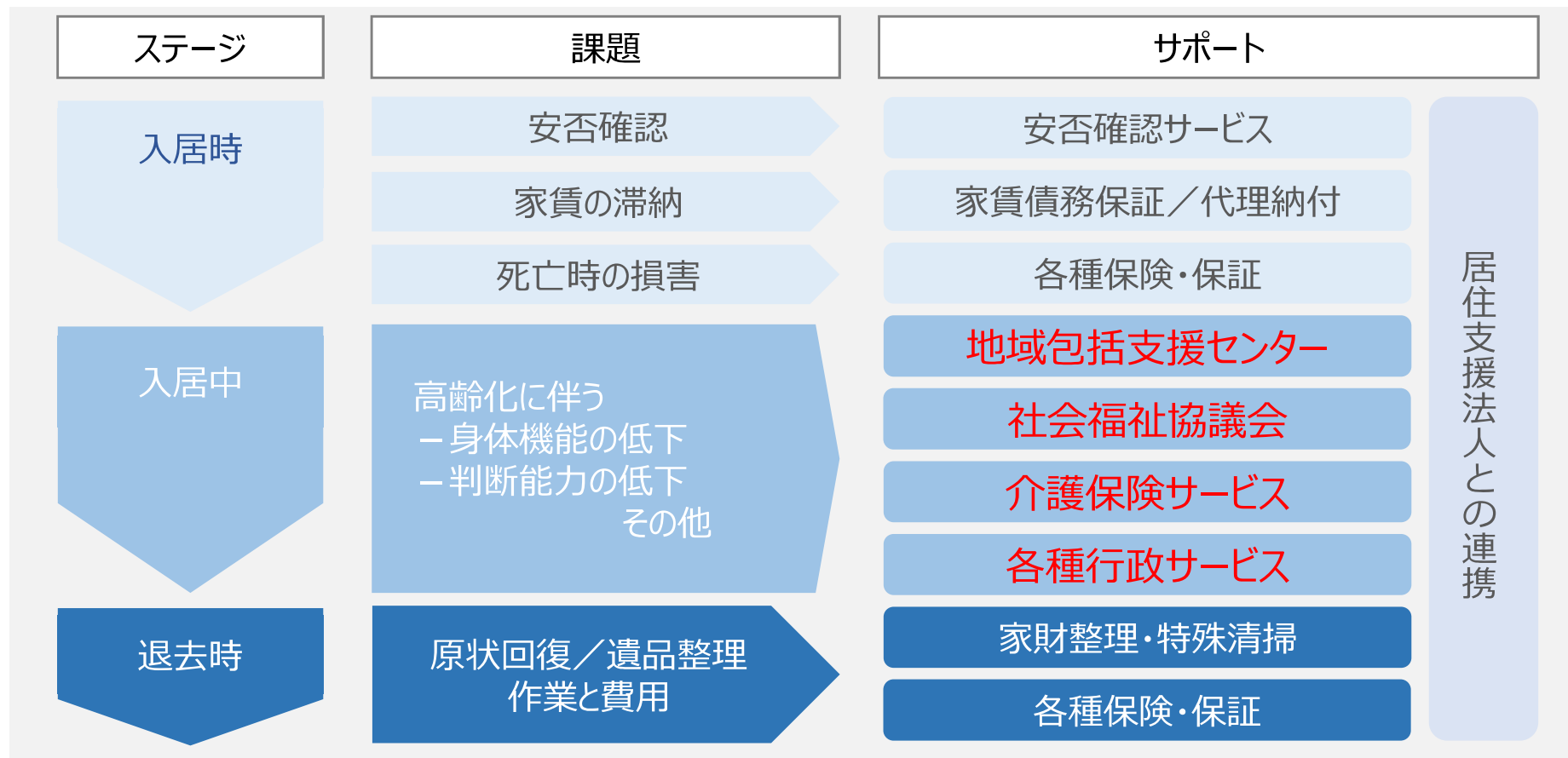
ご参加者へのお願い

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



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。

<お知らせ>

▶ 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

▶ 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「家財整理サービス」が新設されました。

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。

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にて見積り・作業を実施します。



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

中野区中野2-24-11 住友不動産中野駅前ビル19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