

令和7年11月4日（火）  
新潟県における居住支援勉強会

# 住まいを通じた支援の連携と仕組みづくり ～仙台市と居住支援法人との協働にむけて～



宮城県居住支援法人  
**一般社団法人あんしん・すまい・暮らし支援機構**  
事務局次長 **本田 勝祥**

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 宮城県支部事務局  
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協） 上級相続支援コンサルタント  
今野不動産株式会社 執行役員  
宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士・建築施工管理技士・産業カウンセラー





# 略歴

## ■東都不動産株式会社（現：株式会社東都）…23年

- ・営業からスタッフワークと幅広く携わった経験を通じ、現場と経営の双方から複眼的にもものを見て、各部門を運営する経験を積む。  
また、店・課長、部長職、社内の各プロジェクトにおいて、人的、業務的マネジメントの経験を豊富に有する。
- ・賃貸仲介・建物管理業務…賃貸仲介の店舗営業から仕入れ、法人営業、営業企画、建物管理業務。
- ・人事業務…評価制度構築、新卒・中途採用、教育研修、キャリアアッププラン・他社人事交流・ハラスメント防止等制度構築。
- ・総務業務…損害保険・車両管理・文書管理・ファシリティ管理・社内規定改訂・株主総会・株式関連業務。
- ・経営管理を始めとする事業計画策定・事業進捗管理業務。
- ・社内基幹・営業支援システムの構築。

## ■財団法人日本賃貸住宅管理協会（現：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）…5年6ヶ月

- ・団体運営のスキル、並びに、国土交通省、内閣府を始めとする国、地方行政とのパイプ役を勤める。
- ・特例民法法人から公益法人への認定申請に携わる。
- ・全国の支部との活動、他団体から要請のセミナー講師として活動したことにより、地方の不動産会員会社等とのパイプをもち、それにより偏らない幅広い知識の取得や経験から人脈を広げる。

## ■公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部 事務局 …12年（現在）

兼任 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 宮城県支部 事務局

兼任 一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構 事務局

兼任 今野不動産株式会社 執行役員 経営戦略室長

- ・経営企画として経営管理を始めとする事業計画策定・事業進捗管理業務。人事・総務・システム担当など社内管理部本部長を兼務。
- ・新規事業企画～立ち上げに携わる。
- ・団体運営のスキルから各団体宮城県支部として宮城県や仙台市との様々取り組みに携わる。
- ・令和3年7月居住支援法人「一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構」設立。理事、事務局責任者となる。
- ・他団体から要請のセミナー講師として活動。



不動産と福祉の垣根を越え、誰もが安心して住まえる地域づくりを目指して





# なぜ居住支援に取り組んだ？

## →きっかけは東日本大震災における生活再建支援

### ■ 応急仮設住宅からの住まい再建に向けて

#### ▼ 住宅再建方針の状況（平成26年9月1日現在）

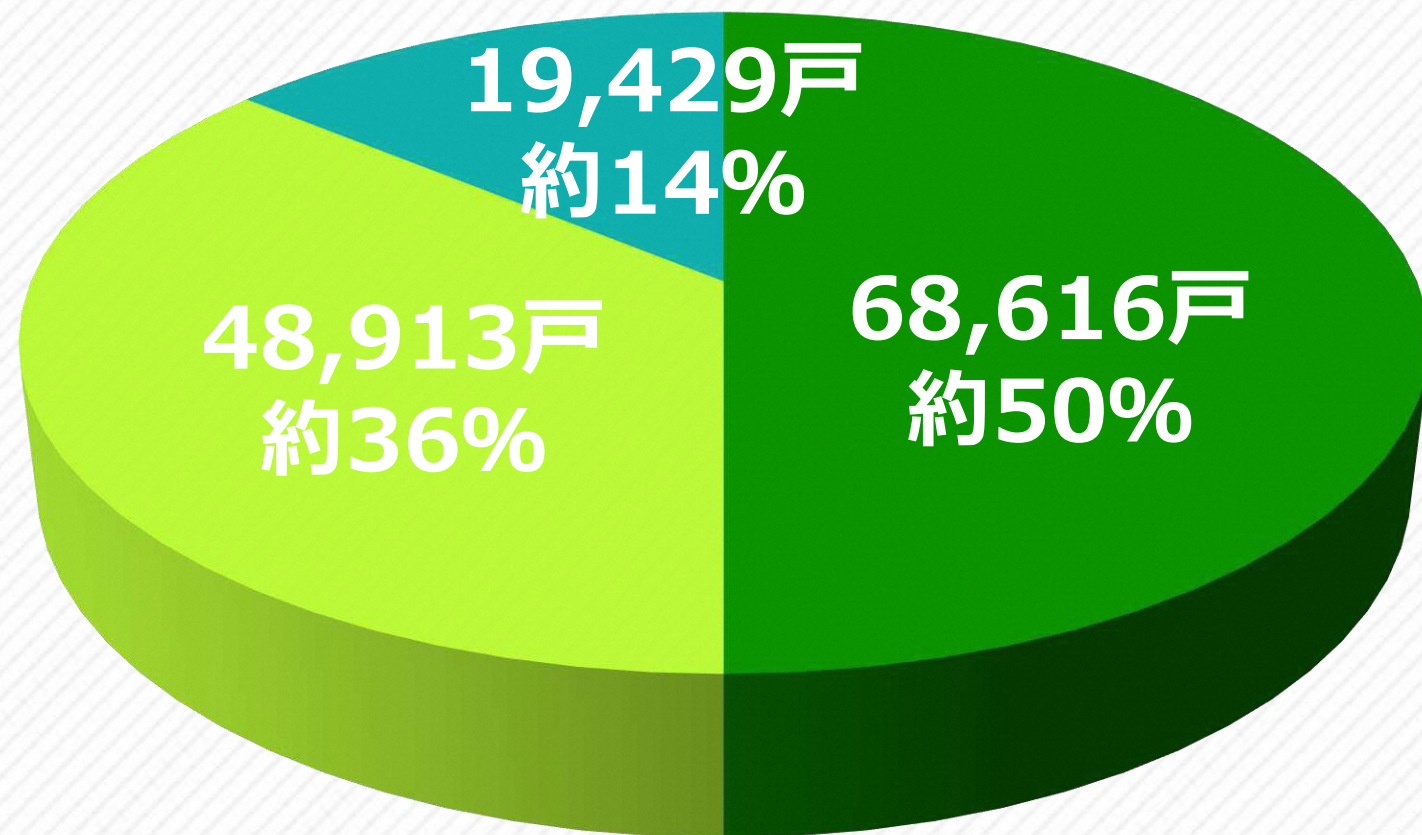
（H27.3：世帯）

	防集移転	復興公営	自力再建	賃貸住宅	市外転出	検討中	不明	計
市内	484 (10.3%)	2,224 (47.1%)	481 (10.2%)	1,207 (25.6%)	43 (0.9%)	254 (5.4%)	25 (0.5%)	4,718 (100.0%)
市外	—	716 (30.2%)	111 (4.7%)	720 (30.4%)	527 (22.2%)	275 (11.6%)	21 (0.9%)	2,370 (100.0%)
計	484 (6.8%)	2,940 (41.5%)	592 (8.4%)	1,927 (27.2%)	570 (8.0%)	529 (7.5%)	46 (0.6%)	7,088 (100.0%)

- プレハブ仮設住宅の入居世帯は、「復興公営住宅」のほか「防集移転」や「自力再建」の割合が高い
- 借上げ民間賃貸住宅や借上げ公営住宅等の入居世帯は、「復興公営住宅」のほか「賃貸住宅」の割合が高い

仙台市復興事業局：平成27年3月仙台市被災者生活再建加速プログラムより作成

#### 応急仮設住宅の供与戸数



- 賃貸型応急住宅(民間賃貸住宅)
- 建設型応急住宅(プレハブ住宅)
- 公営住宅等

平成27年（2015年）3月「応急仮設住宅入居者の住まいの再建の促進に関する協定」を仙台市と以下3団体で締結。  
（公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会・公益社団法人全日本不動産協会宮城県本部・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会）



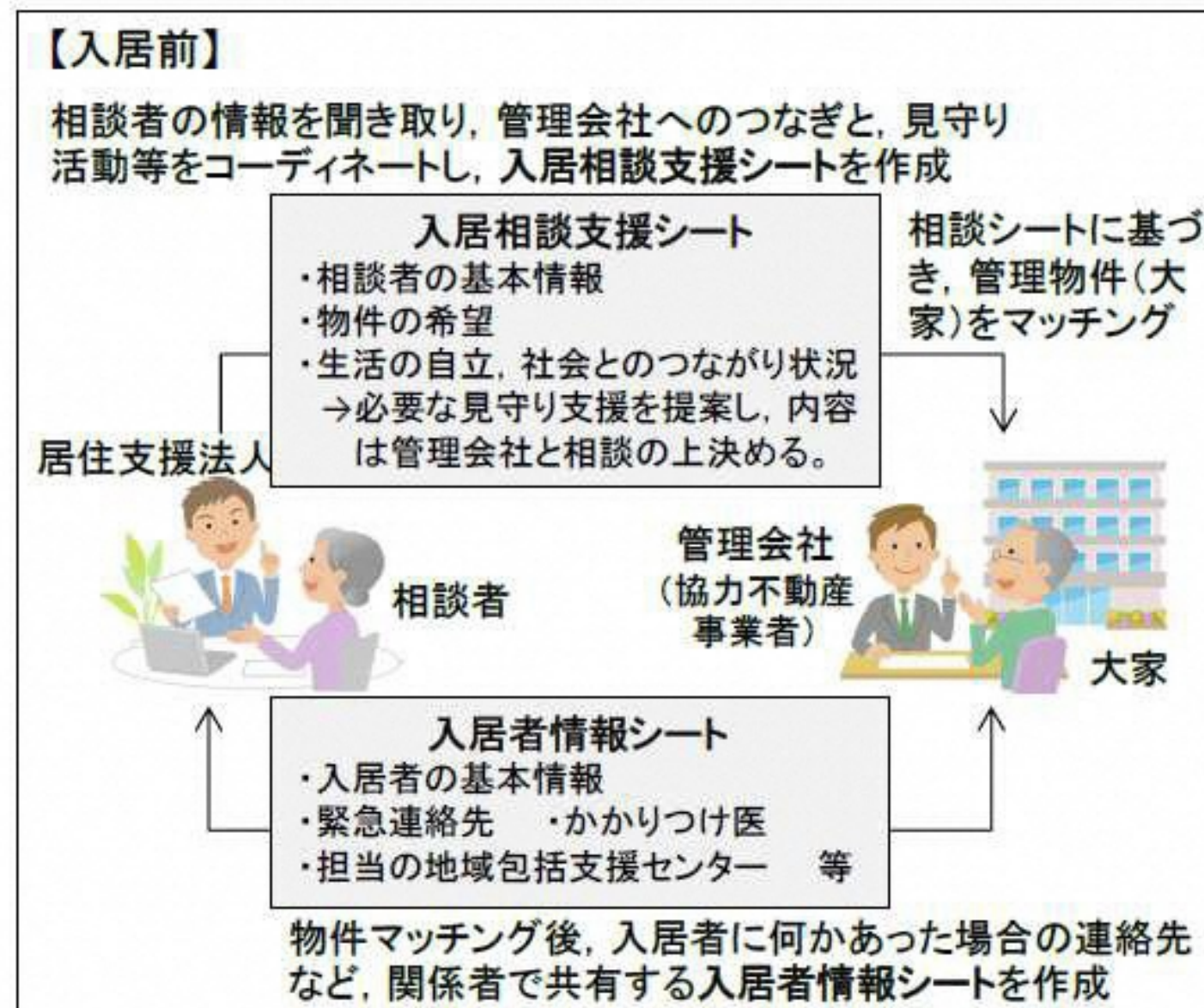
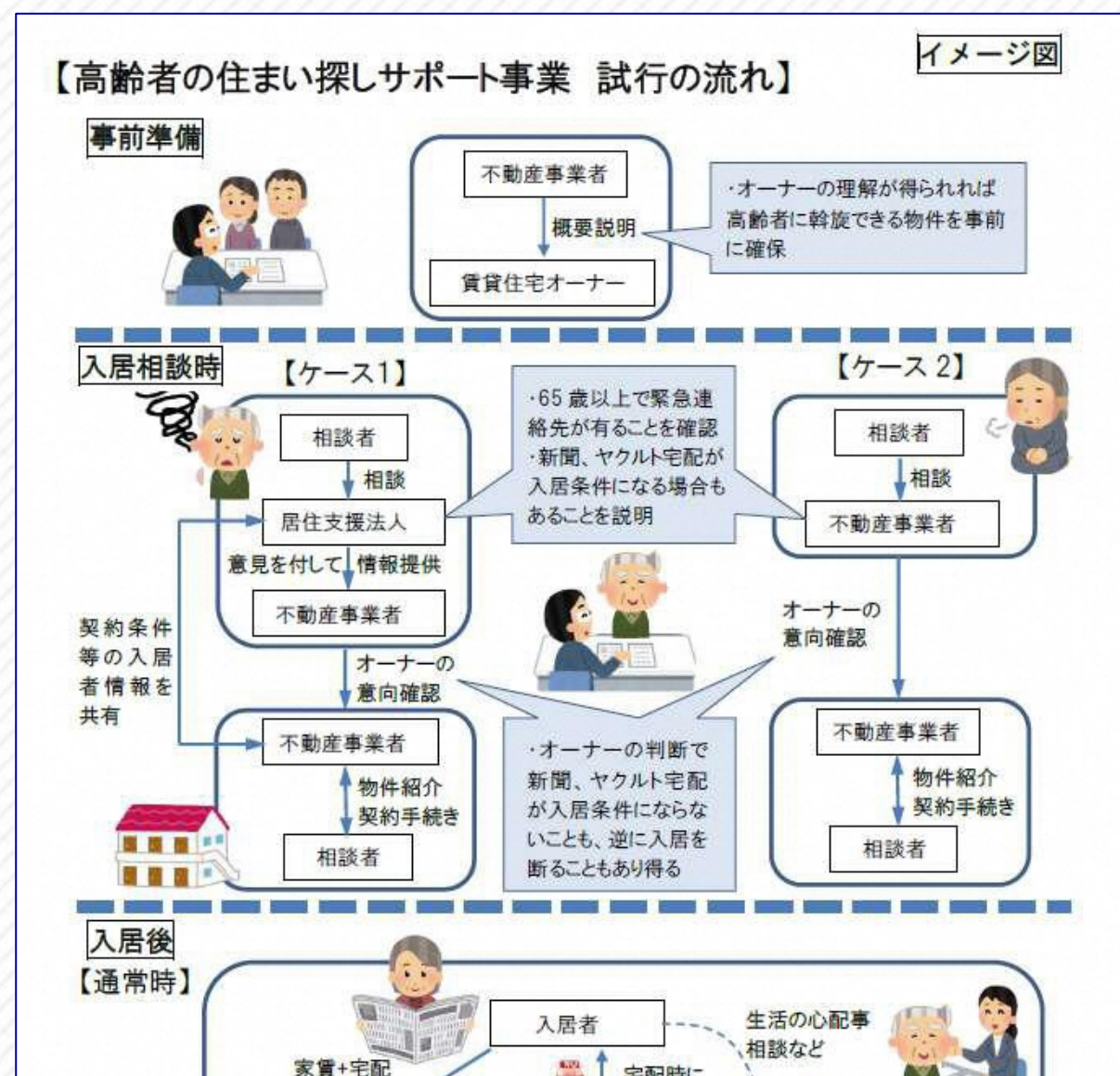
高齢者が民間賃貸住宅への入居を  
ことごとく拒まれてしまう現実を  
目の当たりに…



# 居住支援協議会<sup>注</sup>による活動から居住支援法人の設立へ

## ■ ワーキンググループの立ち上げ

宮城県居住支援協議会の配下に平成29年（2017年）3月「仙台市をモデルとした居住支援に関するワーキンググループ」を立ち上げ検証、検討。『高齢者の住まい探しサポート事業』を試行。居住支援法人設立のきっかけに…



注）平成19年（2007年）に制定された「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」（通称住宅セーフティネット法）に基づく協議会。宮城県は平成26年（2014年）1月10日に「宮城県居住支援協議会」設立





# 高齢者等入居を促進したい社会的背景

宮城県内の世帯数は16年後（2040年）に約88万件（2020年比較▼11%）に減少見込み

## 宮城県の人口・世帯数 \*1

16年後、2040年の **宮城県** は、  
県内人口約 **193.33** 万人  
世帯数 **88.06** 万件  
と減少が想定されます。







# 高齢者等入居を促進したい社会的背景

宮城県内の仲介件数は16年後（2040年）に54,190件（2024年比較▼16%）に減少する見込み

## 宮城県の将来予測 \*2

今後人口減・人口ピラミッドの変化に伴い、  
年間仲介件数 64,361 件 → 54,190 件（-10,171 件）  
県平均入居率 79 % → 74 %（-4 %）  
まで減少する想定となります

### 現状

- ・人口 2,302,000 人
- ・人口世帯数 989,500 世帯
- ・借家数 356,764 戸
- ・賃貸入居率 79 %
- ・仲介件数 64,361 件

仲介件数：約1万件  
(-16%) 減少

### 差分

- ・人口 -368,700 人
- ・人口世帯数 -108,900 世帯
- ・借家数 16,826 戸
- ・賃貸入居率 -4 %
- ・仲介件数 -10,171 件

### 2040年

- ・人口 1,933,300 人
- ・人口世帯数 880,600 世帯
- ・借家数 373,590 戸
- ・賃貸入居率 74 %
- ・仲介件数 54,190 件

#### 【数値算出方法】

- ・借家数：年間新築供給数（市場の0.8%増と特定）※取り壊し・再建築は未考慮
- ・賃貸入居率：世帯数×借家率（18.5%）÷借家数にて算出
- ・仲介件数：賃貸入居数278,270戸×平均回転率20%＋年間着工数×新築入居率95%にて算出
- ・将来仲介件数：2020年仲介件数×年代別仲介割合×2040年想定年代比率にて算出
- ※年代別仲介割合：宮城県内の仲介会社数の年代別成約者割合（数社ヒアリングし平均値より算出）  
60代5%／50代7%／40代10%／30代32%／20代46%

Mpac-マーケティング情報データベース

\*2：Mpac  
宮城県の人口・世帯数



# 高齢者等入居を促進したい社会的背景

高齢者世帯の顕著な増加が見込まれる為、高齢者に安心してお部屋を提供できる仕組みが必要

宮城県の高齢化率の推移



今後15年間で、高齢化率は  
**5.8%増加**\*3 (2025年-2040年比較)

※高齢化率：人口全体における65歳以上人口の割合

\*3 総務省  
国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口、  
住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数を基に作成



# 不動産管理会社（家主）や居住支援法人の視点から…

## ■不動産管理会社（家主）は…

場所も良いのに…  
家賃も値ごろのはず…  
リフォームしたばかりなのに…



空き室の増加



空き室はあるのに  
高齢者※を拒む実態  
(※住宅確保要配慮者等)

高齢者入居が拒まれる主な理由…

- ・ 部屋で亡くなったら…
- ・ 心理的瑕疵物件として貸しづらくなる  
→ 長期空室の怖れ
- ・ 亡くなったあとのこと  
→ どうしたら良いかわからない  
→ 相続人を探すのに苦労
- ・ 家賃滞納…
- …生活が困窮、病院で死亡



## ■居住支援法人は…



福祉分野については  
知見・経験が豊富



お部屋探し = 大変!?

行政とはもちろんのこと  
居住支援法人と不動産会社や  
居住支援法人同士など連携することで  
要配慮者へ資する取組の実現、  
様々な課題の解決に！





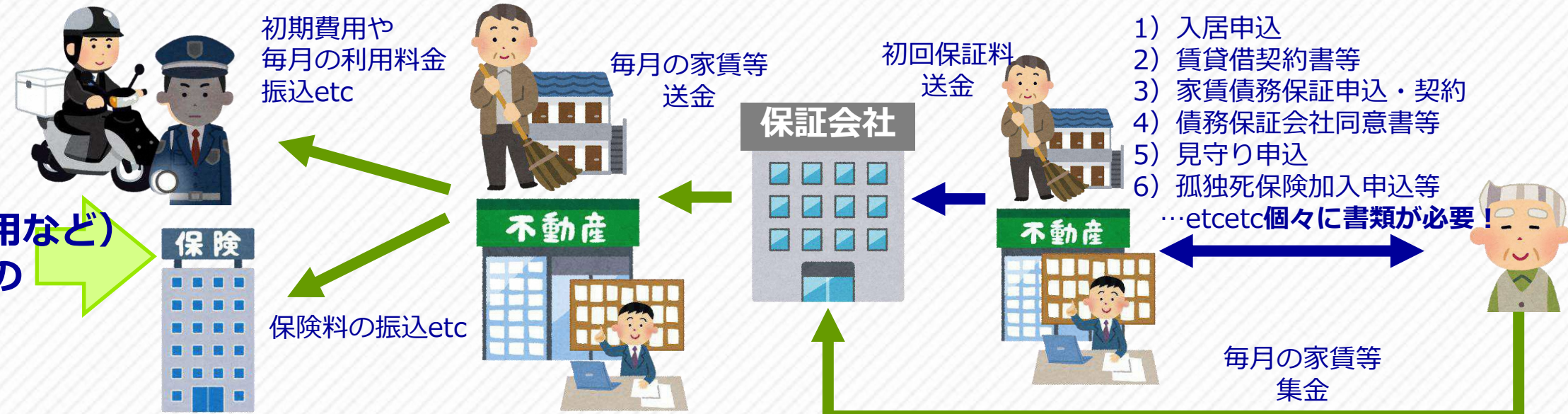
# 様々課題解決に向けて取り組んでいます

## ■課題…その1

- ①見守り商品の契約を入居者と直接見守り実施業者と契約する場合、見守り商品について、「もったいない」と入居者が途中でやめてしまう。また、利用料金を滞納してしまい大家さんや管理会社が知らない間に見守りを打ち切られてしまう。

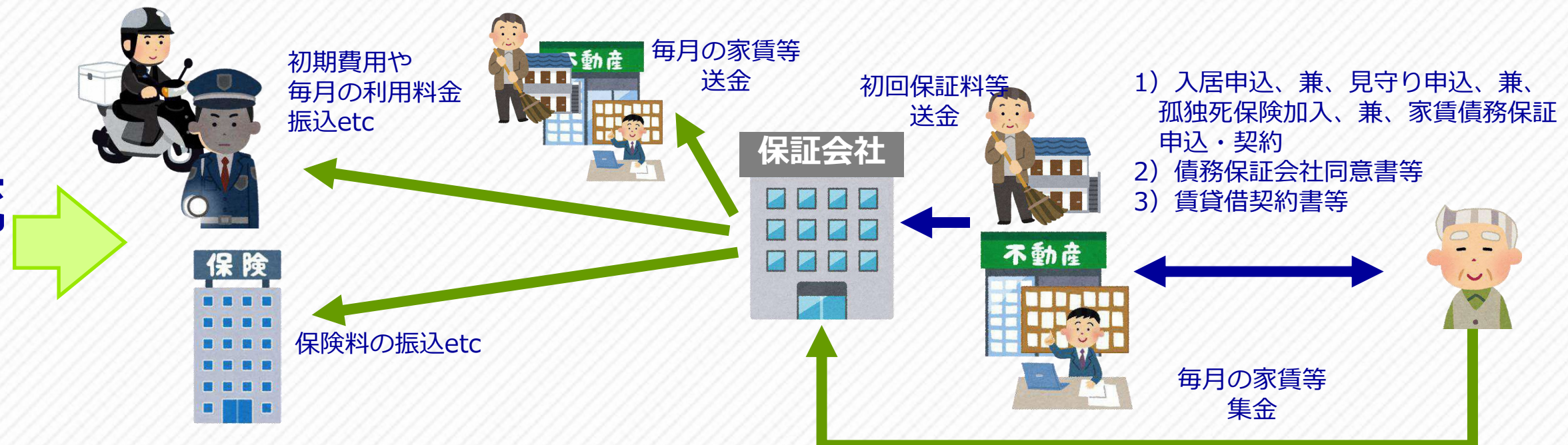


- ②滞納を回避すべく見守り費用を家賃債務保証に入れる場合、不動産会社において手続きを行うこととなり、賃貸借契約書（入居申込書含）をはじめ、**見守り商品や家賃債務保証、各種保険等の書類が多すぎたり、更には、それぞれに係る手続きのやり取りや費用の振込手間がかかる。**（初期・月額費用など）また、毎月の費用が発生する場合、見守り費用を含めた家賃等の収納代行の送金先は大家さんや賃貸不動産管理会社となり、そこから、見守り事業者へ支払わなければならない。



- 解決策として  
見守りと家賃債務保証と孤独死保険（室内外）がセットになっているスキームを組成。

成果物







# 様々課題解決に向けて取り組んでいます

## ■課題…その2 お金のない単身高齢者が特に多いこと

- ・残置物の移動・送付、保管、廃棄等々の費用
- ・葬祭扶助が受けられない場合の葬祭等費用
- ・居室の原状回復費用
- ・相続人の探索費用
- ・受任者等の対応費用



成果物

## ■解決策として

### ・死後事務委任保険としての保険を組成

- ・残置物の移動・送付、保管、廃棄等々の費用  
(受任者等の対応費用を含む)
- ・居室の原状回復費用
- ・相続人の探索費用

以上を網羅した保険を組成。(居室外死亡時含め)

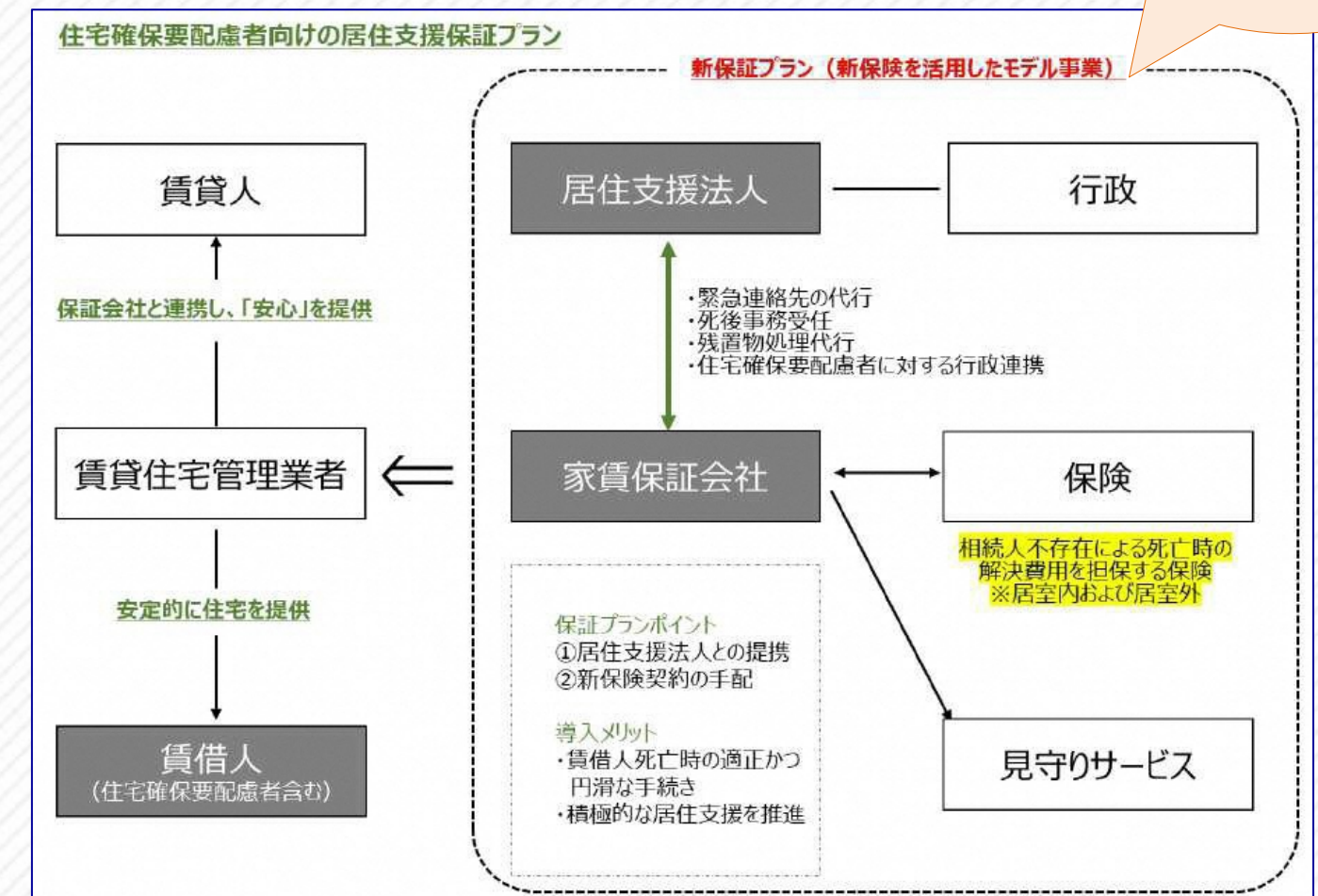
+ 生活保護受給者などは地方自治体等との連携により  
解決するスキームを検討。

## ▼現在の孤独死保険で対応できることもあるが 居室外での死亡にも対応が必要

家賃損失補償	戸室内死亡事故（自然死、病死、自殺、犯罪死を含む。以下同様）を原因として生じた、空室期間中の家賃減少による損失及び値引き期間が発生したことによる損失 支払限度額     : 支払限度期間   : 縮小支払割合   :
原状回復費用補償	戸室内死亡事故原因として、戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用（賃貸可能な状態に補修、修繕、清掃、消毒または消臭等を行うために要する費用）から敷金を控除した額 支払限度額     :
遺品整理等費用補償	戸室内死亡事故が発生した結果生じた以下の費用 ア 遺品整理費用 イ 相続財産管理人選任申立諸費用（弁護士等への報酬を含む） ウ お載い又は追善供養に要する費用 支払限度額     :
建物明渡請求訴訟費用	戸室内死亡事故が発生したことで、賃貸借契約解除及び建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立を行うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む） 支払限度額     :

一般的な  
孤独死保険

昨年度組成した  
保険スキーム





# 様々課題解決に向けて取り組んでいます

## ■ 課題…その3

- ①高齢者にもわかりやすい説明など
- ②死後事務委任契約の理解を得るための説明に時間がかかる
- ③指定残置物の仕分けやリスト作り、その後の定点観測の必要性への対応



## ■ 解決策として

### ①②について

- ・賃貸借契約書等へ合体や別途説明資料などの工夫は出来ないか。

### ③高齢者が残置物リストに記載できるか？

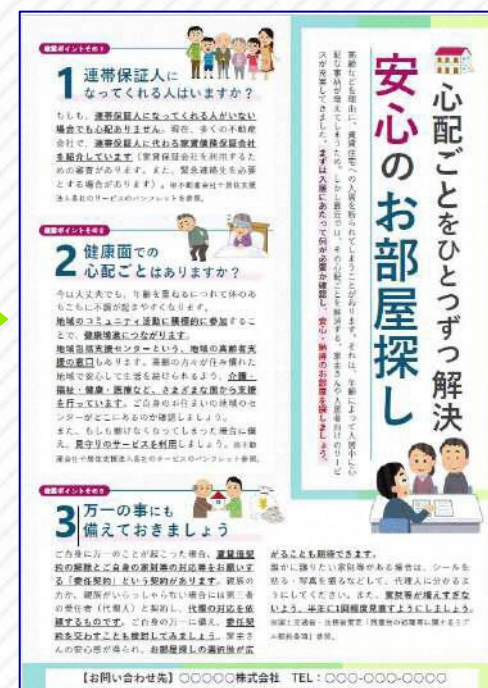
→ 受任者等が赴く必要…

文字で書かれた物品の特定は齟齬がでる？

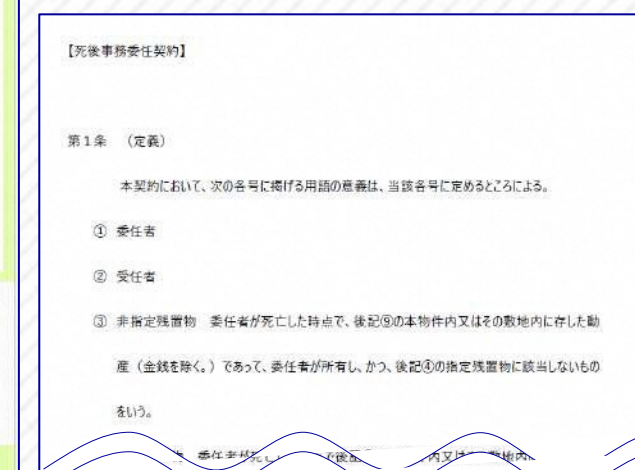
→ リストと合わせてシール貼付だけでなく写真の活用。

経年した際のリスト更新など…

→ ケーススタディの作成を検討中。



◀ チラシでの説明までは良いが、契約内容への理解が進まない。 ▼



▼ 合わせてシールを作成し貼付したり写真を撮ると特定が容易に。

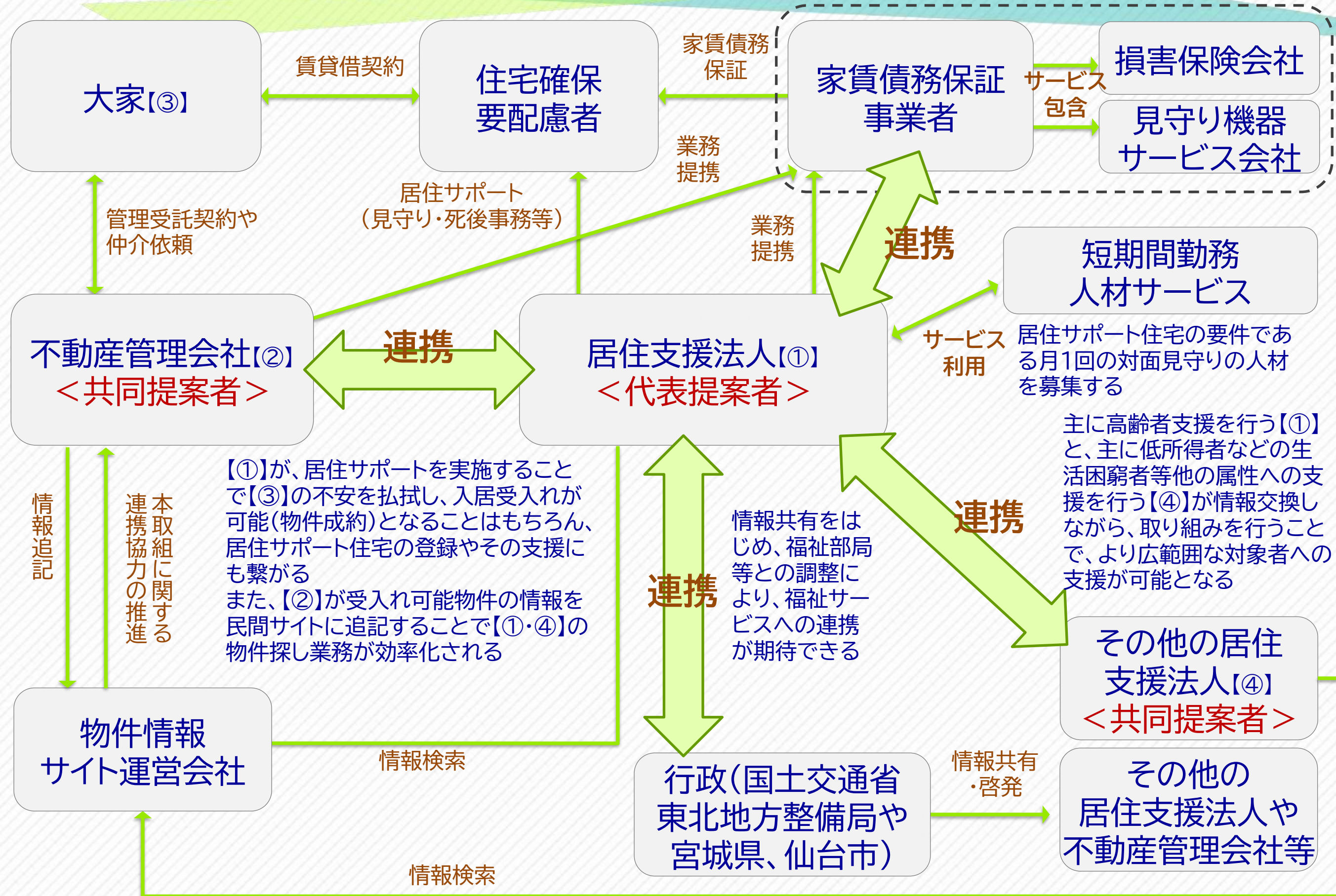


指定残置物 No.



## 様々課題解決に向けて取り組んでいます

日常的見守りサービス+孤独死保険をサービスを  
包含することで契約業務が簡便となる







# 居住支援に取り組んで…

## →居住支援協議会に参加して良かったこと

### ■ 支援ノウハウの共有・学び

- ・不動産会社は福祉について勉強不足！協議会では、福祉系団体の成功事例や課題解決方法を学べます。
- ・社員など自身のスキルアップや、より効果的な支援手法の確立にもつながっています。

### ■ 地域ネットワークの構築

- ・居住支援協議会には、行政機関・不動産業者・福祉団体・NPOなど、住宅と福祉の両面で活動する多様な団体に参加しています。他機関との顔の見える関係づくりがとても有効です。

### ■ 行政との連携強化

- ・住宅確保要配慮者への支援に関する法制度・助成制度の最新情報を得られます。
- ・他地域のモデルケースを参考に自団体の活動を改善できます。
- ・行政（市町村・都道府県）と直接意見交換を行えるため、支援現場の課題解決に近づきます。

### ■ 支援対象者への信頼性向上

- ・協議会に正式なメンバーとして参加していることで、社会的信用が高まります。
- ・利用者や家主からの信頼も得やすくなり、活動の幅が広がります。

### ■ 新たな支援事業や共同プロジェクトの創出

- ・死後事務委任契約をはじめ、見守り方法・孤独死保険の充実改定など、支援事業への実証が実現できました。
- ・多主体連携による住宅確保要配慮者の居住の安定を図るモデル的な取組を現在検討しています。



行政・福祉・不動産の連携から、地域全体で支える“居住支援の輪”を広げていきます