



第16回建政部セミナー

令和3年度第1回地域包括ケア応援セミナー

令和3年8月4日

なぜ入居を拒まれるのか
～賃貸市場の実態と居住支援～

居住支援法人

 **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：東京都新宿区大久保3-8-2 新宿ガーデンタワー 13階

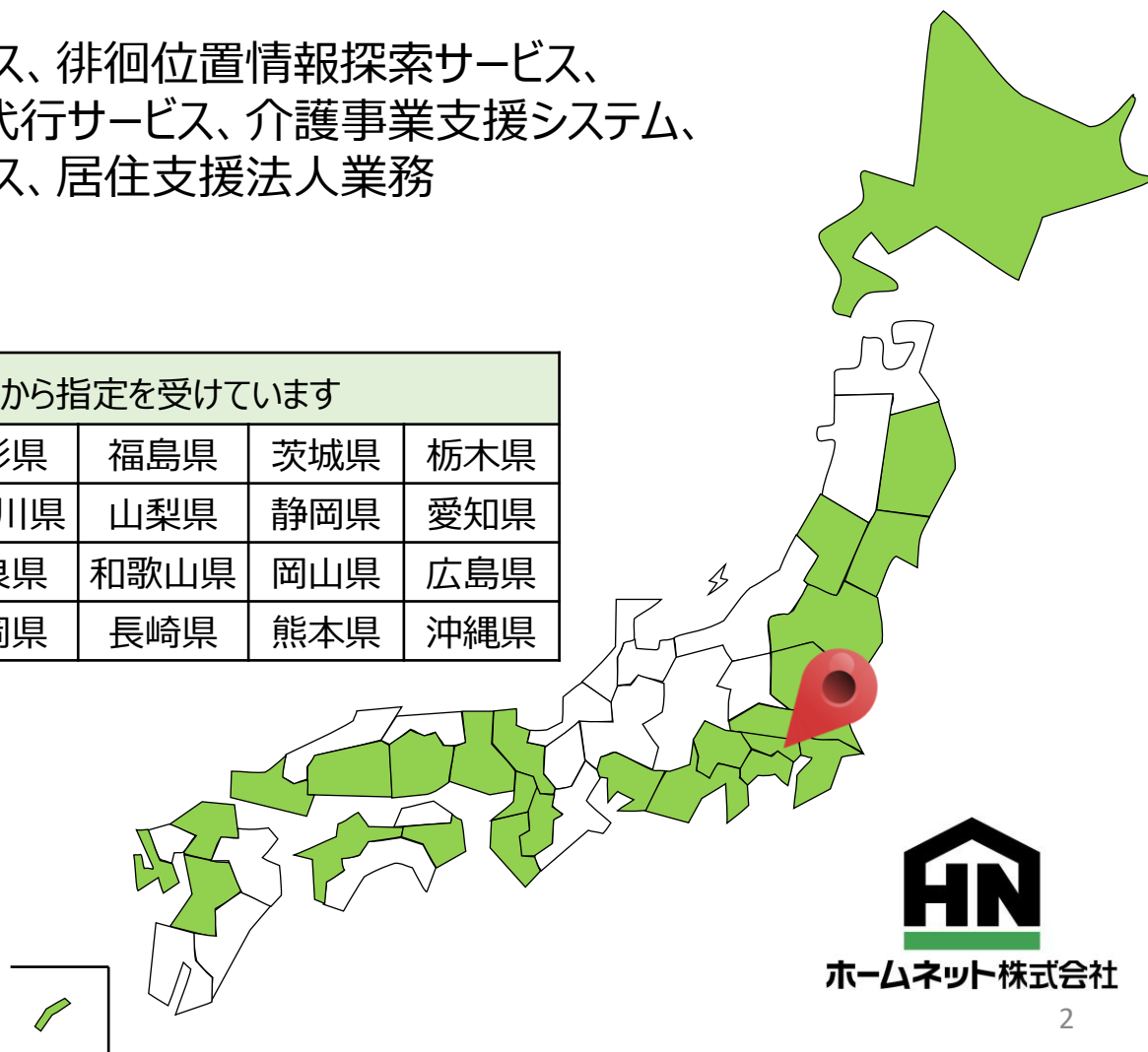
設立：1991年12月

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>

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



ホームネット株式会社

なぜ住宅確保要配慮者は
入居を拒まれるのか

住宅確保要配慮者が抱えるリスクと対応策

属性	リスク	対応策	課題
低 額 所 得 者	家賃滞納	家賃債務保証	家賃債務保証の審査
生活保護受給者	家賃滞納 近隣トラブル 物件イメージ低下	住宅扶助費の代理納付制度	代理納付の実施率は22.0% 近隣トラブル
精 神 疾 患	近隣トラブル 各種手続	支援団体によるサブリース 支援付き住宅（施設）	絶対数の不足
身 体 障 害 者	バリアフリー 生活支援	1階／エレベーター／バリアフリー	絶対数の不足 改修費
外 国 人	ルール 意思疎通	外国人に特化した家賃債務保証 外国人が運営する物件・不動産会社	文化・習慣の違いでトラブル 入居中の居住人数増
子 育 て 世 帯	家賃滞納	家賃滞納保証	家賃債務保証の審査
単 身 高 齢 者	孤独死 相続人	安否確認サービス 死亡時の損害保険・補償	家賃債務保証の審査 連帯保証人・緊急連絡先

補足：（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の対応
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



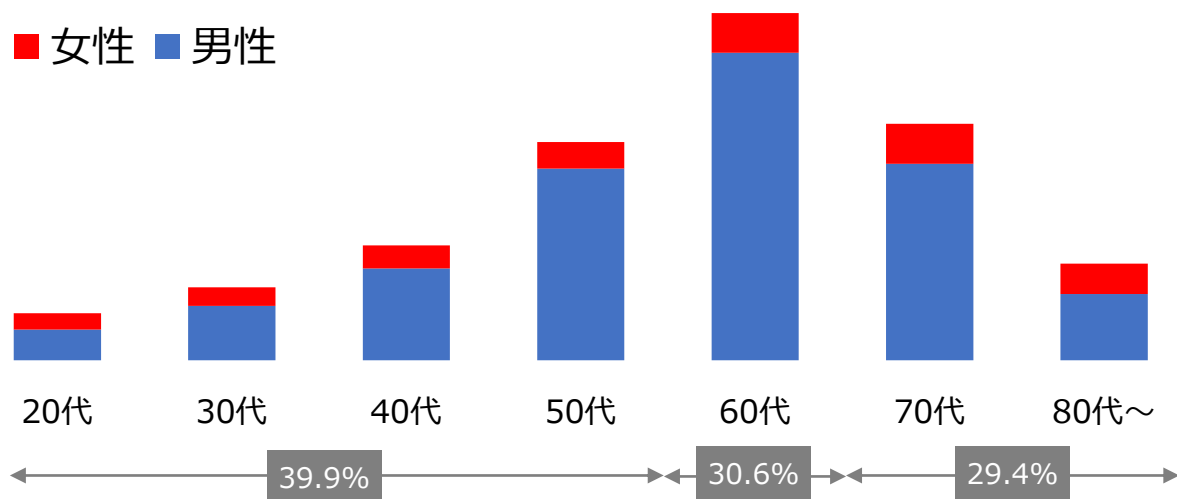
リスクを取ってまで、手間隙をかけてまで
住宅確保要配慮者を受け入れるべきか

孤独死の実態

引用：（一社）日本少額短期保険協会「第6回孤独死現状レポート」

▶ 男女別死亡年齢の構成比(n=5,045)

■ 女性 ■ 男性



60代がピーク

男性が8割

▶ 発見までの日数と男女比(n=4,011)

(%)	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均(日)
全体	39.4	29.3	15.3	14.5	1.5	17
男性	38.4	29.4	15.6	14.8	1.8	17
女性	50.1	27.9	11.8	8.8	1.4	17

2週間以上

が**3割**
(平均17日)

孤独死の実態

引用：（一社）日本少額短期保険協会「第6回孤独死現状レポート」

▶ 第1発見者の構成(n=4,083)

発見者	親族	友人	管理会社	福祉	警察	他人	合計
人数（人）	1,005	591	1,012	755	234	486	4,083
割合（%）	24.6	14.4	24.7	18.5	5.7	11.9	100

▶ 孤独死に伴って発生する損害額

残置物処理費用 (n=3,647)	平均	最大	最小
	235,865円	1,781,595円	1,080円
原状回復費用 (n=4,709)	平均	最大	最小
	389,594円	1,528,329円	5,400円

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



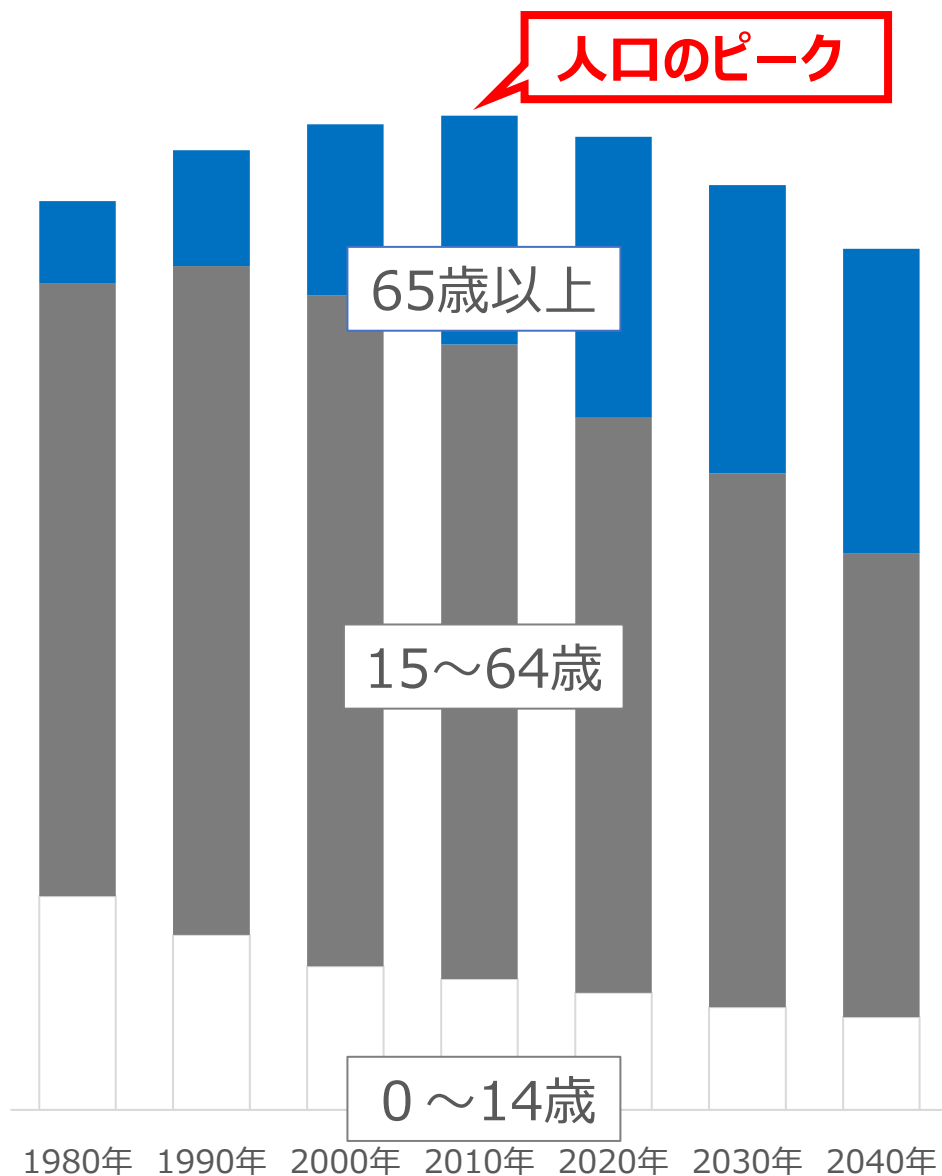
- 空室は増えるし、一度空くとなかなか次が決まらない・・・
- 高齢者の受け入れは「孤独死」が心配
- 新型コロナウイルスの影響で家賃滞納者、低額所得者が増えた
- 高齢者や障害者は民間賃貸住宅ではなく公営住宅でしょ



- 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

人口の推移

引用：「日本の地域別将来推計人口2018」



30年間で
(2000年～2030年)

65歳以上

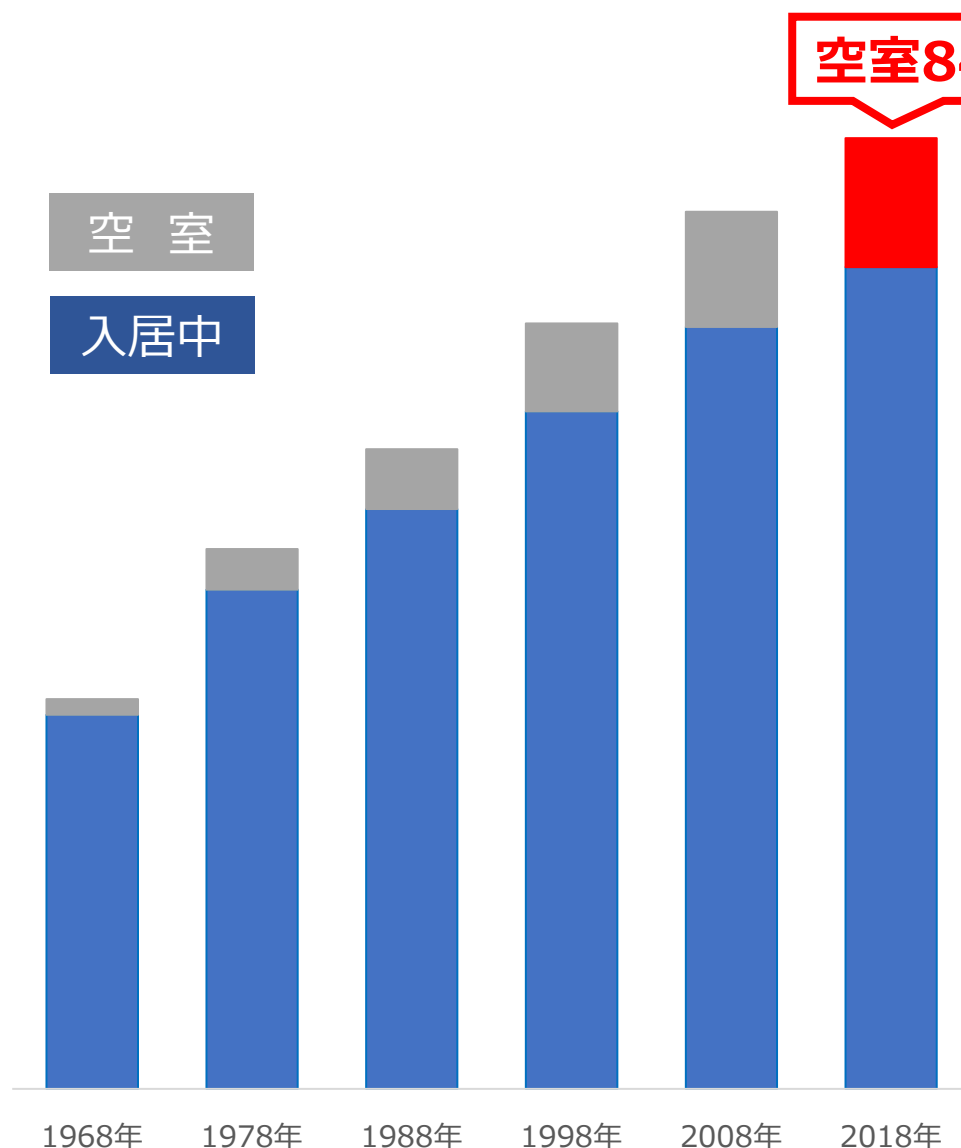
1,512万人増

15～64歳

1,763万人減

物件の推移

引用：「平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」



50年間で
(1968年～2018年)

空室

743万戸増
(空室率13.6%)

＜公営住宅＞

(H17)219万戸 ▶ (H26)216万戸
セーフティネット制度を強化し
民営借家での受け入れを推進

引用：国土交通省「住宅セーフティネット制度」

ホームネットの居住支援

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



詳細はコチラ

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

1 毎週決まった曜日・時間帯に電話がかかります。
(例:毎週、月・木曜日8:00~10:00等)



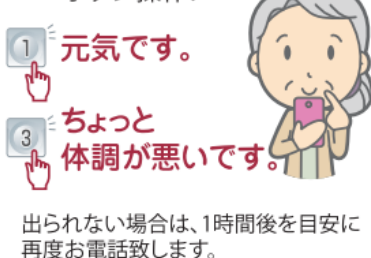
※曜日と時間帯は指定できます。

2 安否確認のメッセージが流れます。



こちらは見まもっTELコールセンターです。
本日の体調はいかがでしょうか？音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。

3 ガイダンスに従ってボタン操作!



出られない場合は、1時間後を目安に再度お電話致します。

4 操作結果を指定連絡先にメール通知



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)

②入居相談

安否確認サービスの提携不動産店と連携した部屋探し

▶ 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



▶ 高齢者以外は得意分野に応じて他の居住支援法人に連携

▶ 入居相談で多い事例

立ち退き	現住居の老朽化に伴う取り壊しによる立ち退き
生活保護	生活保護を受給するにあたり住宅扶助費の範囲内の家賃物件への転居

③家財整理・特殊清掃

無料見積依頼は
コチラの専用フォームから



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

▶ 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。

▶ 「SDGs」「居住支援」につながる取組

適切な家財整理で、「SDGs」「居住支援」につなげます。



- 廃棄物処理法に基づき適正に処分します。
- リユース・リサイクルが可能なものは提携業者にて買い取ります。
処分するものの量を減らすことで環境に配慮し、処分費用も抑えます。
- リユースできる家財や日用品を福祉団体等を通じて必要な方に寄付します。



東京都モデル事業 「安心居住パッケージ事業」

東京都モデル事業「安心居住パッケージ事業」

＜選定事業者＞（50音順）

- 株式会社こたつ生活介護
- 一般社団法人コミュニティネットワーク協会
- **ホームネット株式会社**

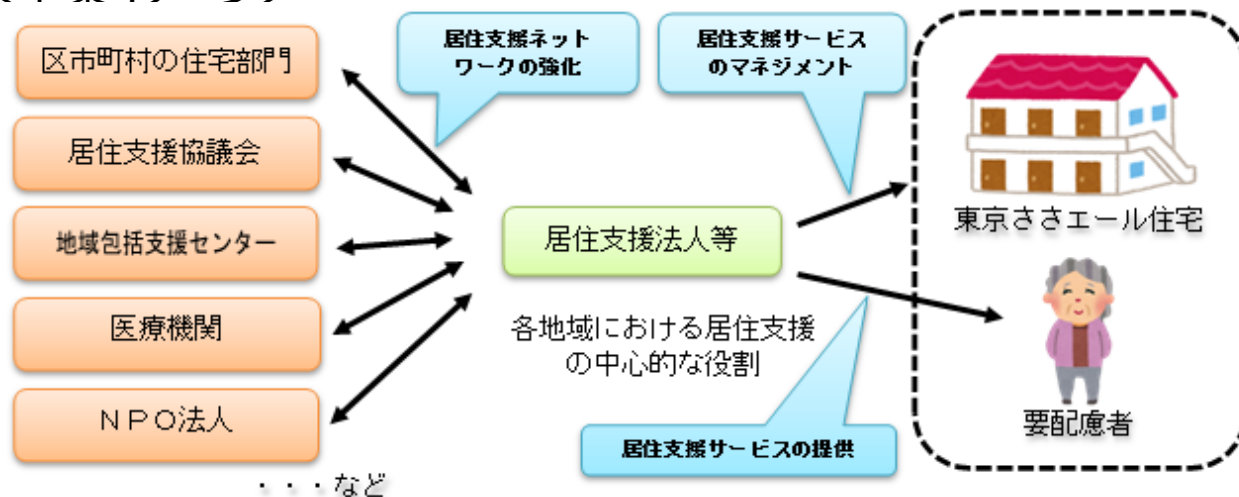
実地地域：中野区
支援対象：単身高齢者

＜本事業の取組内容＞

モデル事業者が以下の取組を実施し、都はこれを支援・補助します。

- （１）居住支援に携わる関係者と居住支援ネットワークの強化を目的とする取組
- （２）東京ささエール住宅に入居する住宅確保要配慮者向けの居住支援サービスの充実を目的とする取組

＜事業イメージ＞



＜事業期間＞

令和３年６月１日から令和５年３月末まで（２か年のモデル事業）

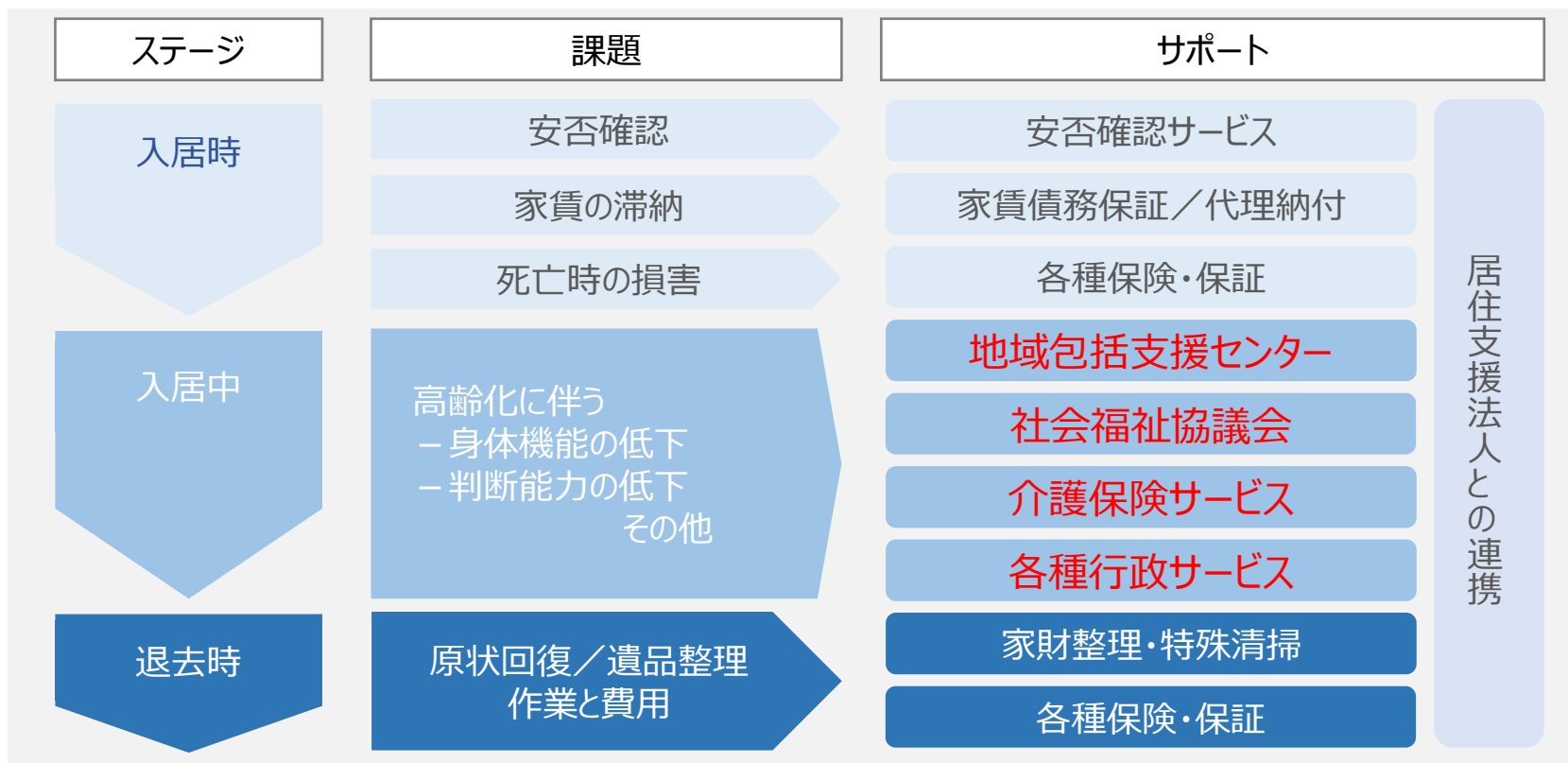
本日まで参加のみなさまへのお願い

本日まで参加のみなさまへのお願い

①みなさんの存在・支援策を、不動産会社、賃貸オーナーに発信してください。

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できます。

本日まで参加のみなさまへのお願い

②住まいに関する相談を受けたら、住宅課に連携する前に確認してください。



本当に引越した方が良いのかな？

引越費用、初期費用は捻出できるかな？

緊急連絡先になれる親族の確保はできている？

希望している物件の条件は妥当？

民間賃貸住宅で自立した生活が出来る方かな？どんな支援があれば可能かな？

住まい探しのスタートラインに立つために、みなさんの支援が必要な方が沢山います

③その方に紹介可能なセーフティネット住宅がないか確認してください。



セーフティネット住宅情報提供システム

検索

「都道府県」▶「市区町村」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くとも、多くの方が閲覧することで、登録すれば入居者が決まるという認識になれば、より多くの不動産会社・賃貸オーナーが多様な物件を登録するようになります。

④あなたの街の居住支援法人を知ってください。

指定されている居住支援法人の数 (2021年6月末現在)

長野県	群馬県	栃木県	茨城県	山梨県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県
2	5	5	4	3	10	19	38	14

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

ホームネット株式会社

東京都新宿区大久保3-8-2 新宿ガーデンタワー13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