

江戸川区居住支援セミナー

令和3年10月29日

<第1部> 高齢化社会の賃貸市場への 影響と支援策

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



高齢化社会と賃貸市場の現状

現状 以前と比べると・・・

空室が増加

空室が長期化

入居者が高齡化「孤独死」「認知症」「家賃滞納」「連帯保証人」・・・

空室への問合せ
が減っている

高齡者の問合せは
増えているが
紹介できる物件がない

賃貸オーナー

管理会社

悩み 空室対策はしたいけれど・・・

高齢者の受け入れは「孤独死」「トラブル」が心配

設備投資する余裕がない
「リノベーション」「宅配ボックス」「無料Wi-Fi」

家賃は下げられない
「返済計画」「他入居者の不満」
「売却時の資産価値減少」

賃貸オーナー

「家賃の減額」
「設備投資」
の提案だけでは困難

高齢者入居は
オーナーに提案しづらい

管理会社

■ 新たなターゲット

- 高齢者**
- 生活保護受給者
- 低額所得者
- ひとり親
- 障害者（身体・知的・精神）
- 外国人
- ペット共生

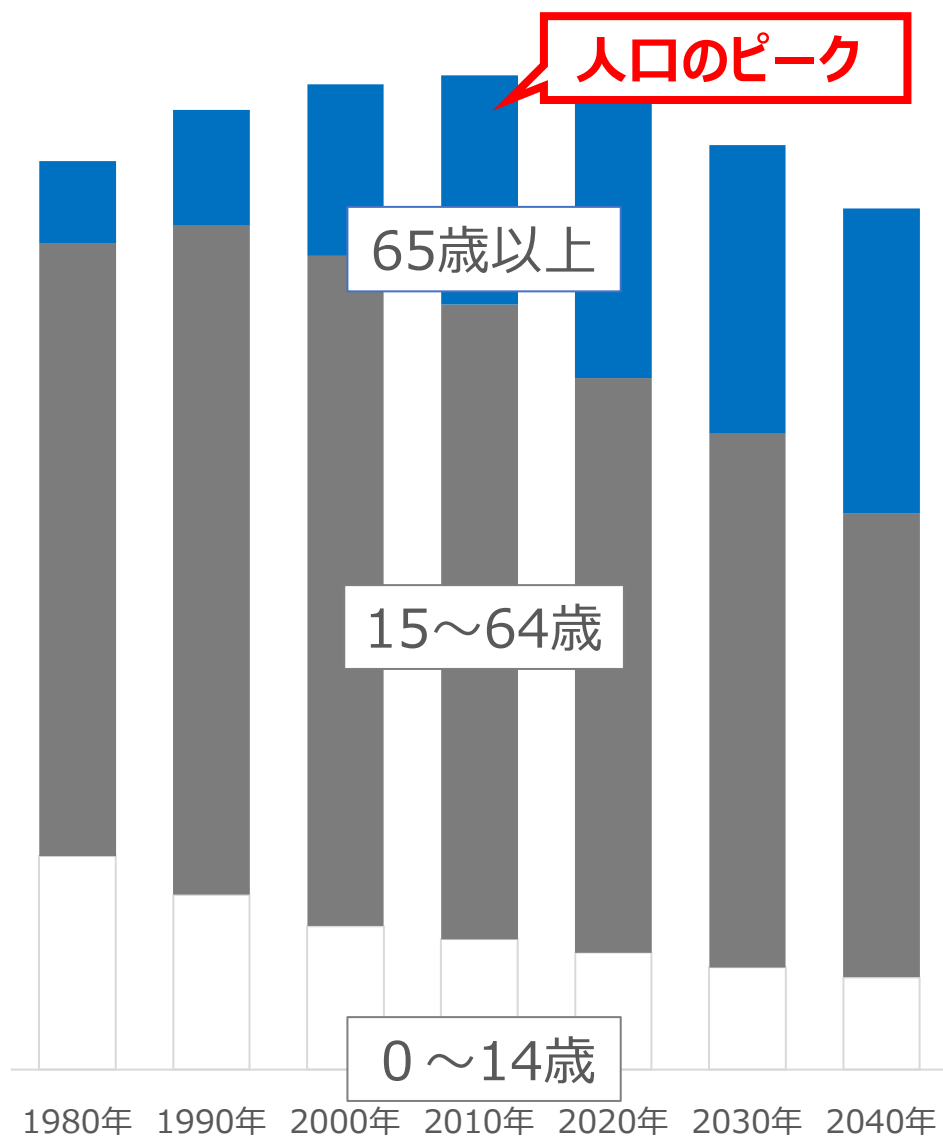
■ ターゲット見直しのメリット

- 家賃を下げる必要なし
- 設備投資の必要なし
 - 「リノベーション」「宅配ボックス」「無料Wi-Fi」など

人口推移

もう若い人だけでは埋まらない

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

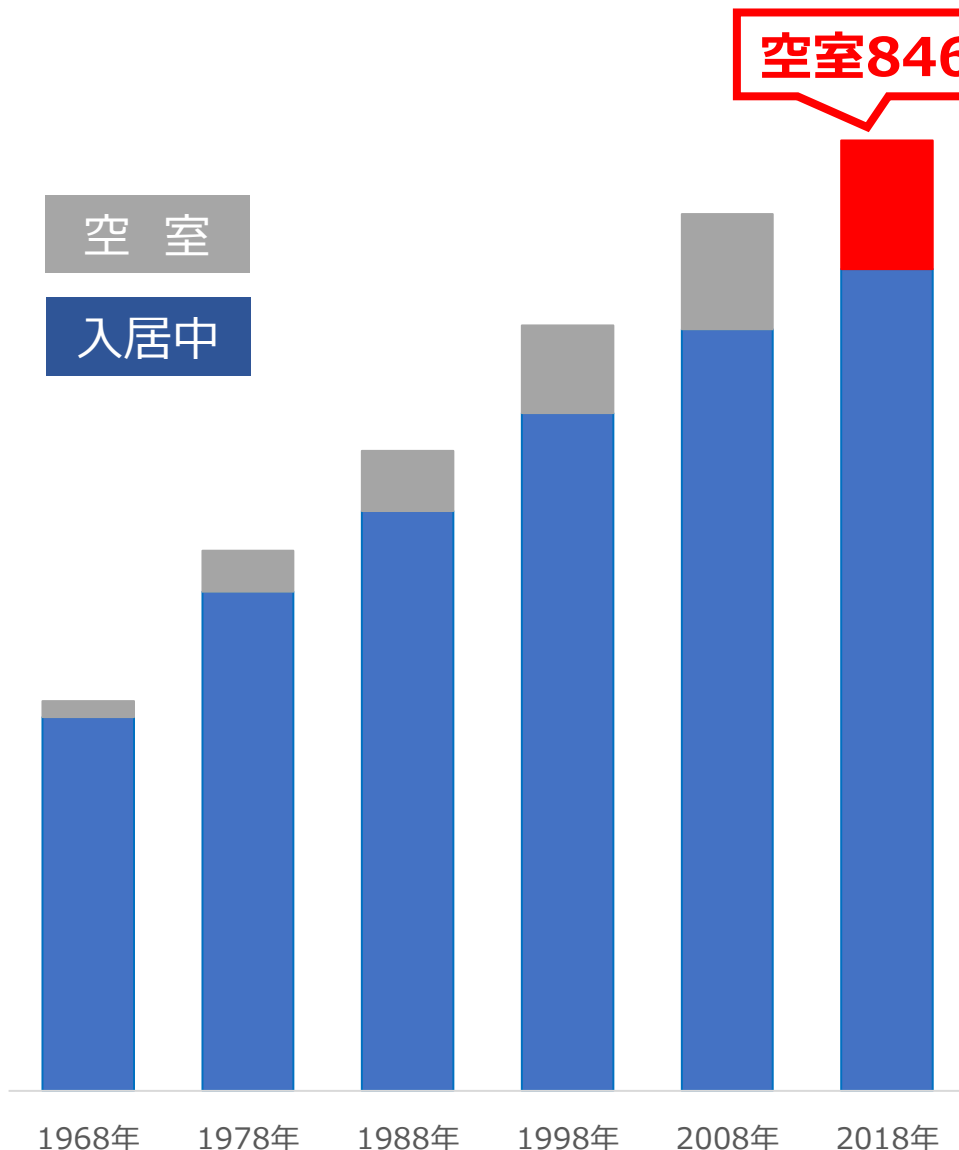
15~64歳

1,763万人減

物件推移

賃貸住宅は供給過多

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」

入居者の変化 貸主にも変化が求められる

引用：国土交通省「住宅セーフティネット制度」

■ 単身高齢世帯が大幅増

(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯

■ 世帯人数の減少

未婚・離婚の増加、子供の減少

■ 若年層の収入 1割減

30歳代給与 (H9) 474万円 → (H27) 416万円



■ 家賃滞納リスク増

雇用形態の多様化（非正規雇用の増加、終身雇用の崩壊など）

ひとり親の増加 (H26年収) ひとり親296万円↔夫婦子育て世帯688万円

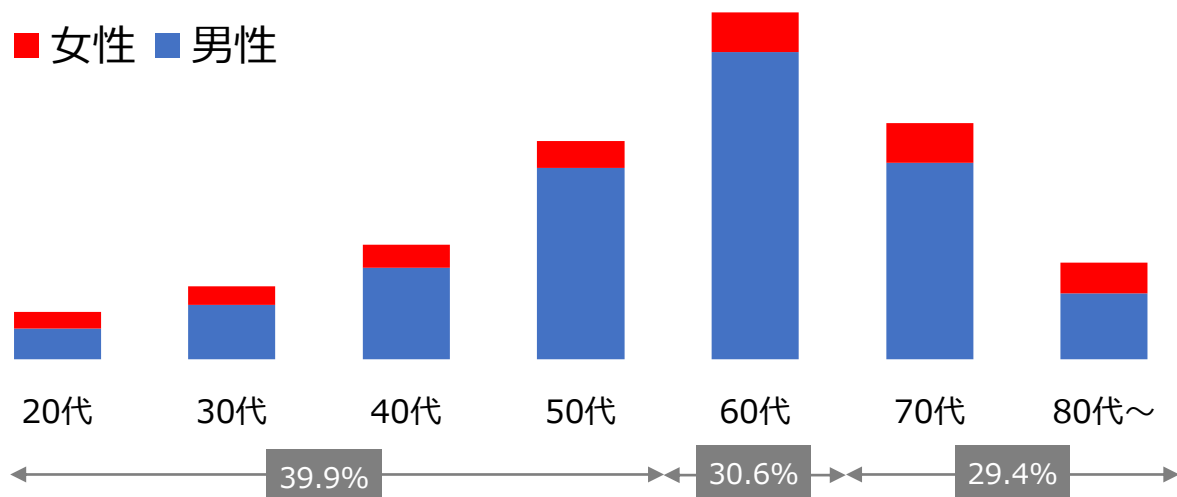
高齢者を入居者として受け入れる リスク・メリット

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

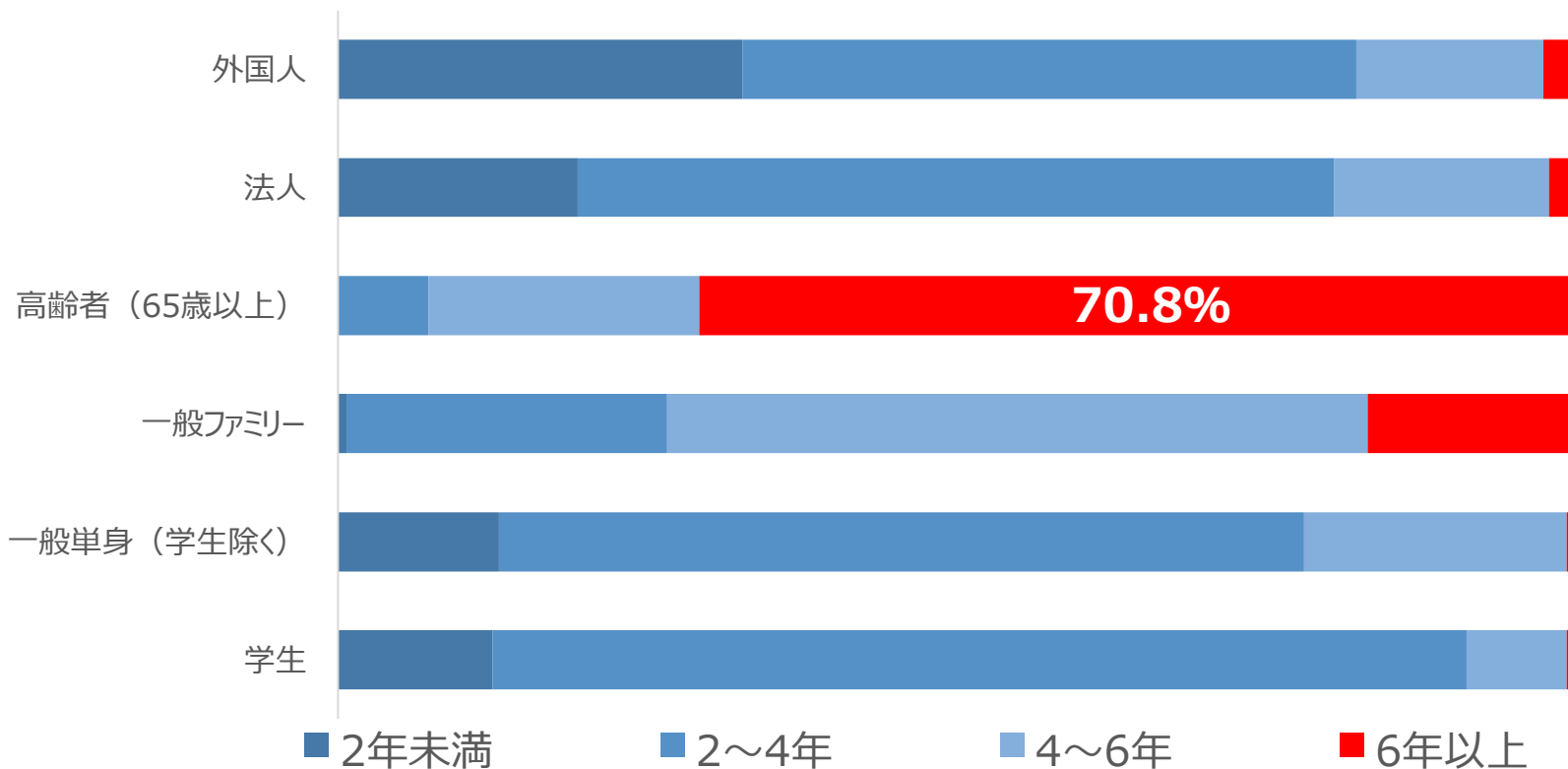

625,459円

 リスクを把握することで、安否確認サービスや、孤独死時の損害への保険で対策が可能

平均居住年数

高齢者は6年以上が70%以上

引用：「日管協短観 2020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

高齢者を安心して受け入れるための 取り組み・制度の紹介

住宅セーフティネット制度

引用：国土交通省資料

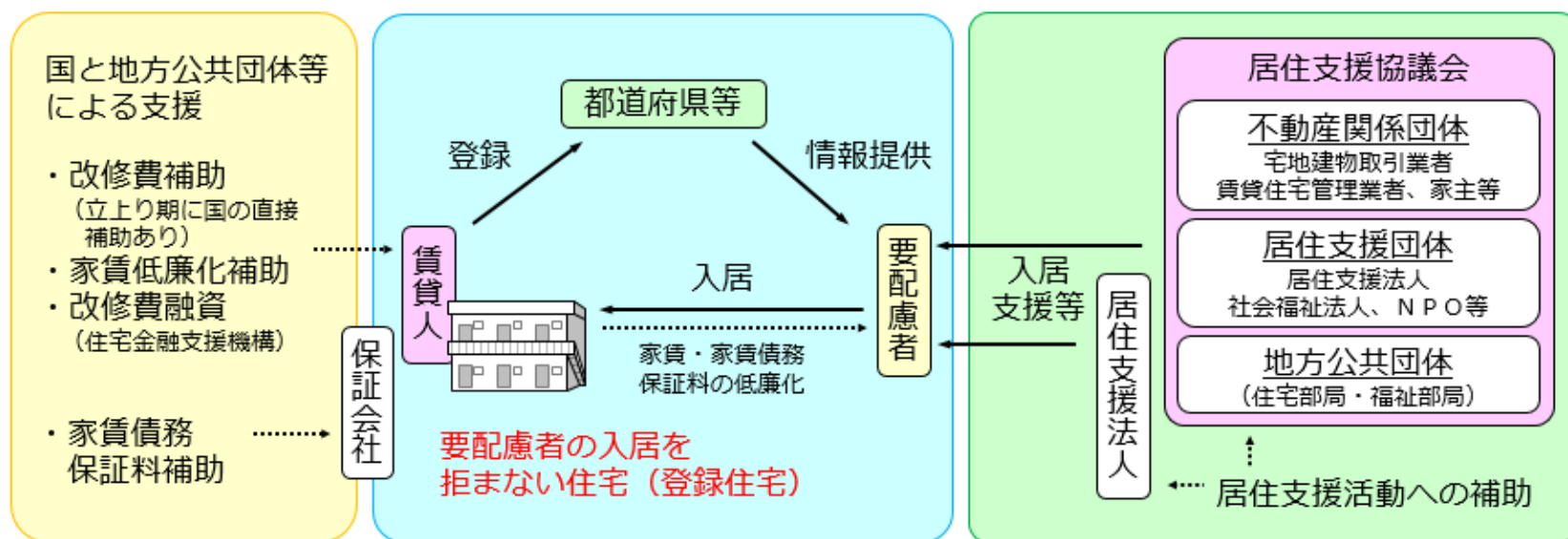
民間の空き家・空き室を活用して、**住宅確保要配慮者**の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度。（2017年10月25日施行）

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 専用住宅の改修・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

【新たな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

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。



- 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、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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



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等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追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

江戸川区のセーフティネット住宅

15棟 77戸 並び替え 家賃昇降

建物ごとに表示 部屋ごとに表示



フロラ西一之江

東京都江戸川区西一之江4-8-14 都営新環線 一之江駅 徒歩19分 / バスで6分、一之江4丁目バス停 徒歩3分 2階建て

階/住戸番号	賃料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	
2階 204	3.40万円 12,500円	0円 0円	1R 8.8m ²	詳細を見る
2階 202	4.70万円 14,000円	0円 0円	1R 13.6m ²	詳細を見る
2階 203	5.10万円 14,500円	0円 0円	1R 16.2m ²	詳細を見る
2階 201	5.20万円 15,000円	0円 0円	1R 14.7m ²	詳細を見る

松本寮



東京都江戸川区松本2-8-4 JR総武本線 新小岩駅 徒歩29分 / バスで11分、松本寮バス停 徒歩3分 築 27年4ヶ月 2階建て

階/住戸番号	賃料/共益費・管理費	敷金/礼金	間取り/面積	
1階	5.37万円	家賃の1.0倍分	1R	

▲ 江戸川区の登録住宅を空室で検索

住宅セーフティネット制度

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

10月14日現在の登録状況

北海道・東北	北海道 [15671]	青森県 [4410]	岩手県 [7603]	宮城県 [15065]	秋田県 [4022]	山形県 [5326]	福島県 [18334]		
関東	茨城県 [10895]	栃木県 [15888]	群馬県 [15791]	埼玉県 [45221]	千葉県 [34593]	東京都 [41125]	神奈川県 [25372]	山梨県 [3879]	長野県 [955]
北陸・中部	岐阜県 [14314]	静岡県 [30280]	愛知県 [58256]	三重県 [2131]	新潟県 [5676]	富山県 [4657]	石川県 [8181]	福井県 [1293]	
近畿	滋賀県 [9954]	京都府 [11791]	大阪府 [35968]	兵庫県 [26951]	奈良県 [3776]	和歌山県 [198]			
中国・四国	鳥取県 [5707]	島根県 [4506]	岡山県 [6405]	広島県 [1193]	山口県 [4638]	徳島県 [6903]	香川県 [12841]	愛媛県 [11480]	高知県 [2876]
九州・沖縄	福岡県 [26368]	佐賀県 [6365]	長崎県 [1232]	熊本県 [15663]	大分県 [9595]	宮崎県 [35]	鹿児島県 [6862]	沖縄県 [11308]	

総登録件数 **84,015** 件 総登録戸数 **611,687** 戸 県名下部の数字…[全戸数] ※登録件数は表示高速化のため約10分ごとの更新となります

エリア	登録種別	入居中・改修中を含む		空室・要問合せのみ	
		棟	戸	棟	戸
東京都	登録住宅	4,486	41,163	423	1,757
	うち専用住宅	58	613	43	333
江戸川区	登録住宅	146	1,666	15	77
	うち専用住宅	4	17	2	14

住宅セーフティネット制度

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円 ※75m²以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	

住宅セーフティネット制度

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。

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。

低廉化前の家賃

▶ 近傍同種家賃と均衡を失わないこと

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

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

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。

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。

住宅セーフティネット制度

引用：東京ささエール住宅ハンドブック

住宅の登録基準

1. 構造

- 消防法、建築基準法などに違反しないものであること
- 耐震性があること（新耐震基準に適合していること）

2. 設備

(1) 一般住宅の場合

- 各住戸が台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えていること

(2) 共同居住型住宅（シェアハウス）の場合

- 住宅の専用部分か共用部分のいずれかに、居間、食堂、台所、便所、洗面設備又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を備えること
- 便所、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えること

3. 規模（面積）

東京都では、セーフティネット住宅を「東京ささエール住宅」の愛称で呼び、国の登録基準より面積要件を緩和しています。

(1) 一般住宅の場合

着工日	～H8/3/31	H8/4/1～H18/3/31	H18/4/1～H30/3/30	H30/3/31～
各住戸の床面積	15㎡以上	17㎡以上	20㎡以上	25㎡以上

(2) 共同居住型住宅（シェアハウス）の場合

着工日	～H30/3/30	H3/3/31～
各住戸の床面積	7㎡以上	9㎡以上
住宅全体の面積	(13㎡×居住人数+10㎡)以上	(15㎡×居住人数+10㎡)以上

4. 賃貸条件・その他

- 入居を不当に制限しないこと（例：差別的なもの・入居対象者が著しく少数）
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失わないこと など

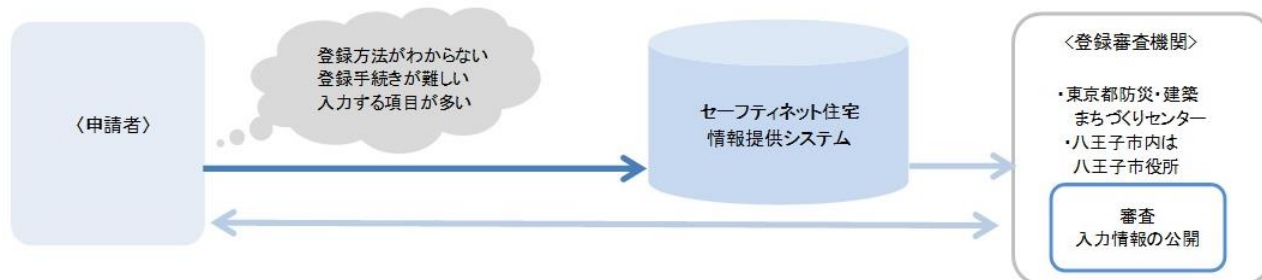
住宅セーフティネット制度

引用：東京都住宅政策本部ホームページ

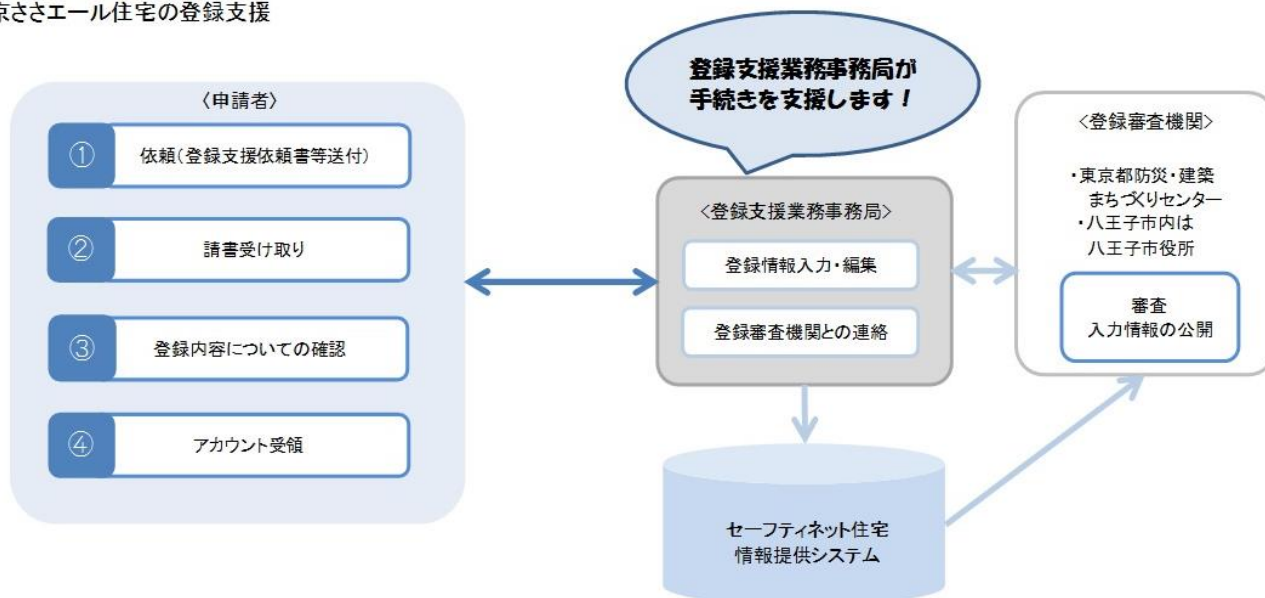
東京ささエール住宅の登録支援（期間限定）

- ▶ 「セーフティネット住宅情報提供システム」への入力事務を期間限定で、登録支援業務事務局が無料で「登録情報入力・編集」、「登録審査機関との連絡」の手続きを支援します。
- ▶ 受付期間：令和3年9月13日～令和4年2月18日（受付する住宅の上限2,500戸まで）

通常のセーフティネット住宅への登録手続き



東京ささエール住宅の登録支援



詳細は東京都ホームページ
をご覧ください。



住宅セーフティネット制度

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。



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3年7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
28	2	6	10	1	2	6	4	5	5	11	19	39	14	3	2
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
7	6	3	2	5	8	22	3	4	16	74	19	7	8	2	1
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
8	4	4	1	3	7	3	29	3	3	14	9	1	3	6	442

ユニーク法人数：374

東京都の指定居住支援法人

引用：東京都住宅政策本部「東京都居住支援法人一覧」

指定	法人名	業務エリア	対象者	連絡先
1	ホームネット株式会社	都内全域	高齢	0120-460-560
2	特定非営利活動法人市民福祉団体全国協議会	大田区、杉並区、中野区、新宿区	低額・高齢・身障・知障・精障・子育て	03-6809-1091
3	特定非営利活動法人リトルワズ	都内全域	子育て	03-5335-7285
4	社会福祉法人悠々会	町田市	すべて	042-737-7288
5	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	23区内とその周辺	すべて	03-6709-8780
6	株式会社ケアプロデュース	都内全域	高齢	03-5491-5005
7	一般社団法人ささえる手	練馬区、西東京市	すべて	03-6904-4502
8	企業組合労協センター事業団	板橋区、豊島区、練馬区、世田谷区、墨田区	低額・高齢・身障・知障・精障・子育て・困窮	03-6907-8030
9	特定非営利活動法人コレクティブハウジング社	都内全域	すべて	03-5906-5340
10	株式会社こたつ生活介護	立川市、武蔵村山市	高齢	042-519-8388
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	すべて	03-6379-1300
12	株式会社テップル	練馬区、板橋区、中野区、杉並区、武蔵野市	低額・高齢・身障・知障・子育て・外国・困窮	03-5848-2879
13	生活クラブ生活協同組合	主として世田谷区	すべて	03-6388-9543
14	一般社団法人ビーンズ	渋谷区、千代田区	精障	03-6300-5561
15	特定非営利活動法人東京ソレリア	江戸川区、葛飾区、江東区、墨田区及び近隣区	すべて	03-5879-4970
16	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会	都内全域	低額・高齢・身障・知障・精障・子育て・外国・DV	03-6265-1555
17	一般社団法人家財整理相談窓口	都内全域	低額・高齢・身障・知障・子育て・外国・困窮	03-5287-4387
18	一般社団法人住まい生活支援協会	都内全域（島しょ部除く）	低額・高齢・身障・子育て・困窮	03-6233-6285
19	メイクホーム株式会社	23区内	すべて	03-5856-0557
20	株式会社K U R A S H I	23区及び近隣市	高齢	03-3527-9674
21	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	低額・高齢・身障・知障・精障・子育て・困窮	03-5368-1955
22	一般社団法人くらしサポート・ウイズ	都内全域（島しょ部除く）	すべて	03-6205-6719
23	特定非営利活動法人東京こうでねい	町田市及び近隣市	低額・高齢・身障・知障・精障・困窮・DV・更生	042-708-1402
24	株式会社エイブレイス	新宿区、北区	高齢	03-5287-5811
25	株式会社C a s a	都内全域（島しょ部除く）	更生を除く	0120-97-5501
26	ベスト・レギュレーション株式会社	23区、武蔵野市、三鷹市、西東京市、小金井市	低額・高齢・身障・子育て・外国・DV	03-3382-6870
27	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	すべて	090-3519-3745
28	一般社団法人包括あんしん協会	豊島区	高齢・身障・子育て・外国	03-6320-4057
29	一般社団法人ウイズタイムハウス	練馬区及び近隣区市	すべて	03-6670-7999
30	一般社団法人コミュニティネットワーク協会	豊島区	低額・高齢・身障・知障・精障・子育て・困窮	03-6256-0570
31	有限会社アシスト	都内全域（島しょ部除く）	すべて	042-551-8711
32	特定非営利活動法人エヌフィット	中央区及び近隣区	身障・知障・精障	03-6231-0776
33	株式会社陽徳不動産	大田区	低額・高齢・子育て	03-3734-6460
34	株式会社ヒューライフコーポレーション	羽村市	低額・高齢・身障・知障・精障・困窮・更生	042-533-6460
35	株式会社ふるさと	23区	低額・高齢・身障・知障・精障・子育て・外国・困窮・更生	03-5808-5205
36	吉祥ハウジング有限公司	都内全域	すべて	0422-22-1010
37	株式会社メリアコーディネート	中央区	子育て・外国	03-6264-2784
38	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、国立市及び近隣市	すべて	042-843-0582
39	株式会社ジェイ・エス・ピー・ネットワーク	都内全域	高齢・身障・知障・精障・外国	0120-318-165

ホームネットの居住支援

ホームネット(株)のご紹介

<法人の概要>

所在地：新宿区西新宿6-8-1 新宿オークタワー11階

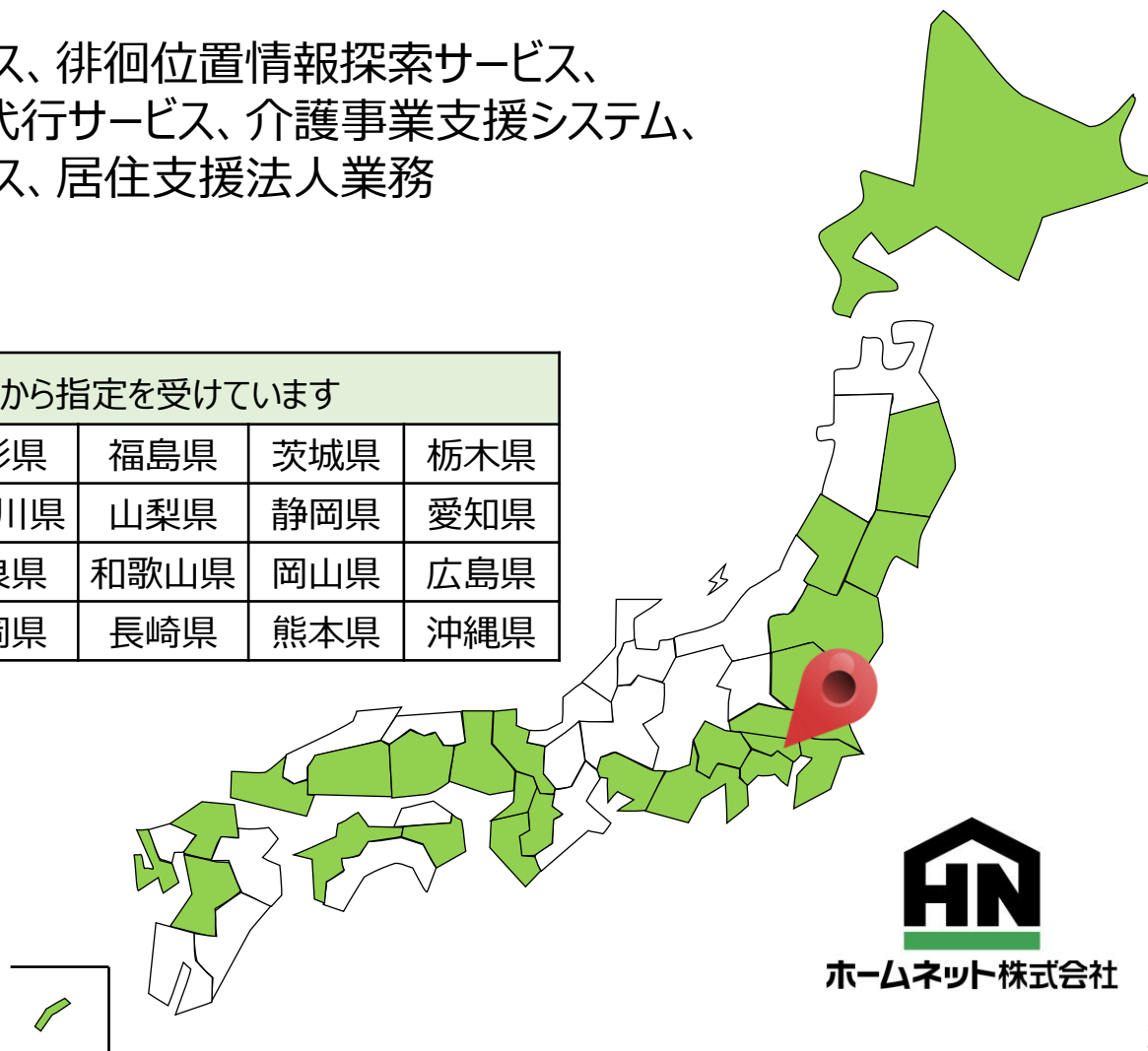
設立：1991年12月

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>

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



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



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
サービス詳細はコチラから



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。

12 つくる責任
つかう責任



- 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。



1 貧困をなくそう



日用品をバザーに出品してリユース (株)レリック



寄付【左】 海外輸出【右】 (株)エヅリン



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は明確でなく、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）

高齢者の受け入れ方を考える

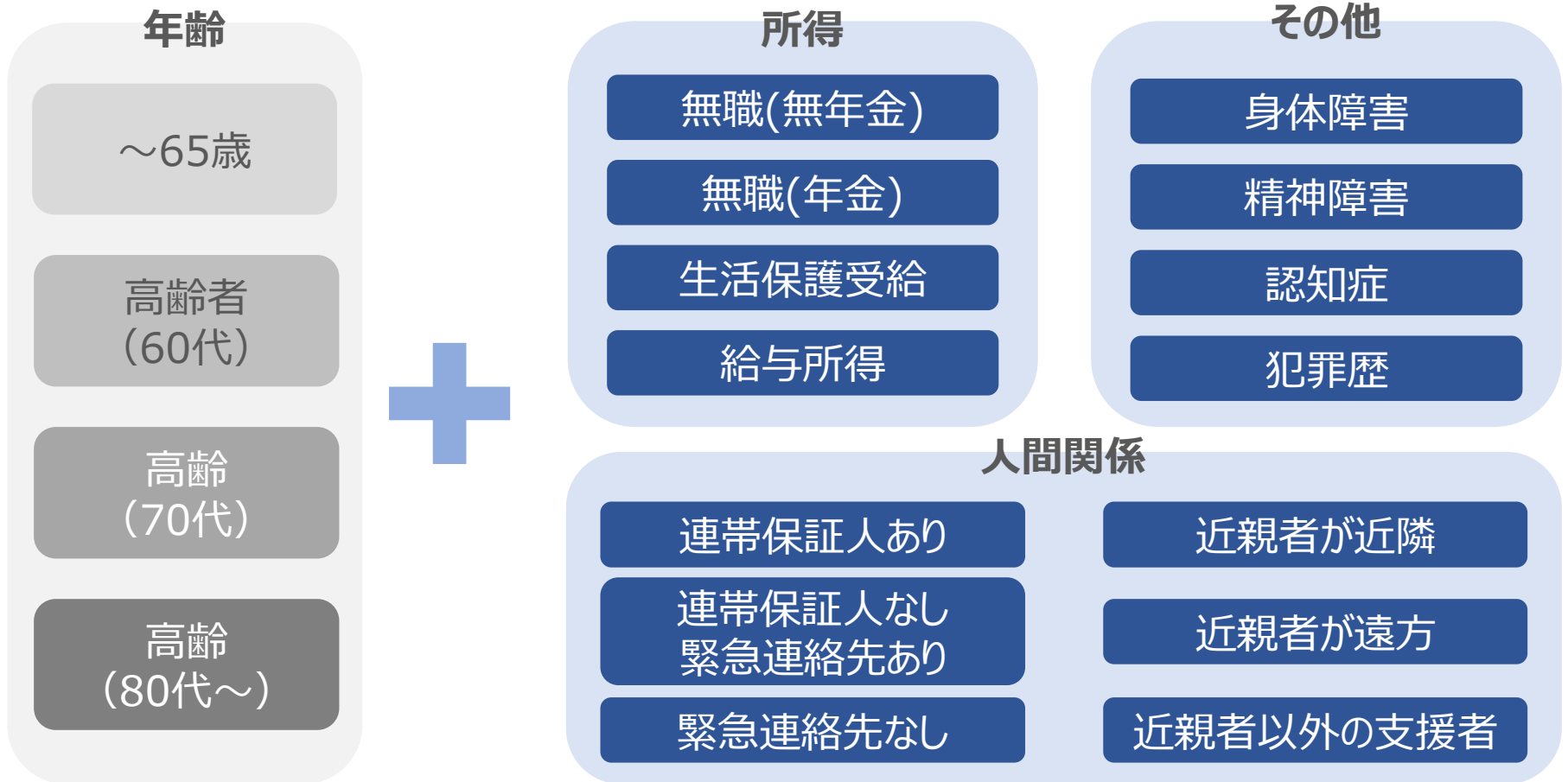
ステージに応じたサポート

ステージ	課題	サポート
入居前	高齢者と空室のマッチング	セーフティネット住宅に登録
入居時	安否確認	安否確認サービス
	家賃の滞納	家賃債務保証／代理納付
	死亡時の損害	各種保険・保証
入居中	高齢化に伴う －身体機能の低下 －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	家財整理サービス
		各種保険・保証
退去後	空室期間の家賃	家賃債務保証

居住支援法人との連携

高齢者の受け入れ方を考える

■ 年齢だけで判断しない



高齢者の受け入れ方を考える

■ 入居のハードルを下げる

現在	例	今後
65歳以上の単身者 は断っている		安否確認サービス等の加入を条件に75歳まで受け入れる
連帯保証人がいない人 は断っている		緊急連絡先がいて、家賃債務保証の審査が通るなら受け入れる
近親者が近隣にいない 高齢者 は断っている		近親者が遠方でも連絡が取れるなら高齢者でも受け入れる
生活保護受給者 は断っている		受給理由に納得できれば、住宅扶助費の代理納付・安否確認サービス等の加入を条件に受け入れる

あなたの物件を
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