

令和6年度 東京都居住支援協議会セミナー

令和7年1月31日（金）

【講演Ⅱ】

賃貸市場の現状や高齢者受け入れのメリット
～超高齢社会で知っておきたいデータと居住支援～

東京都指定居住支援法人第1号

 **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		

賃貸市場の現状

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



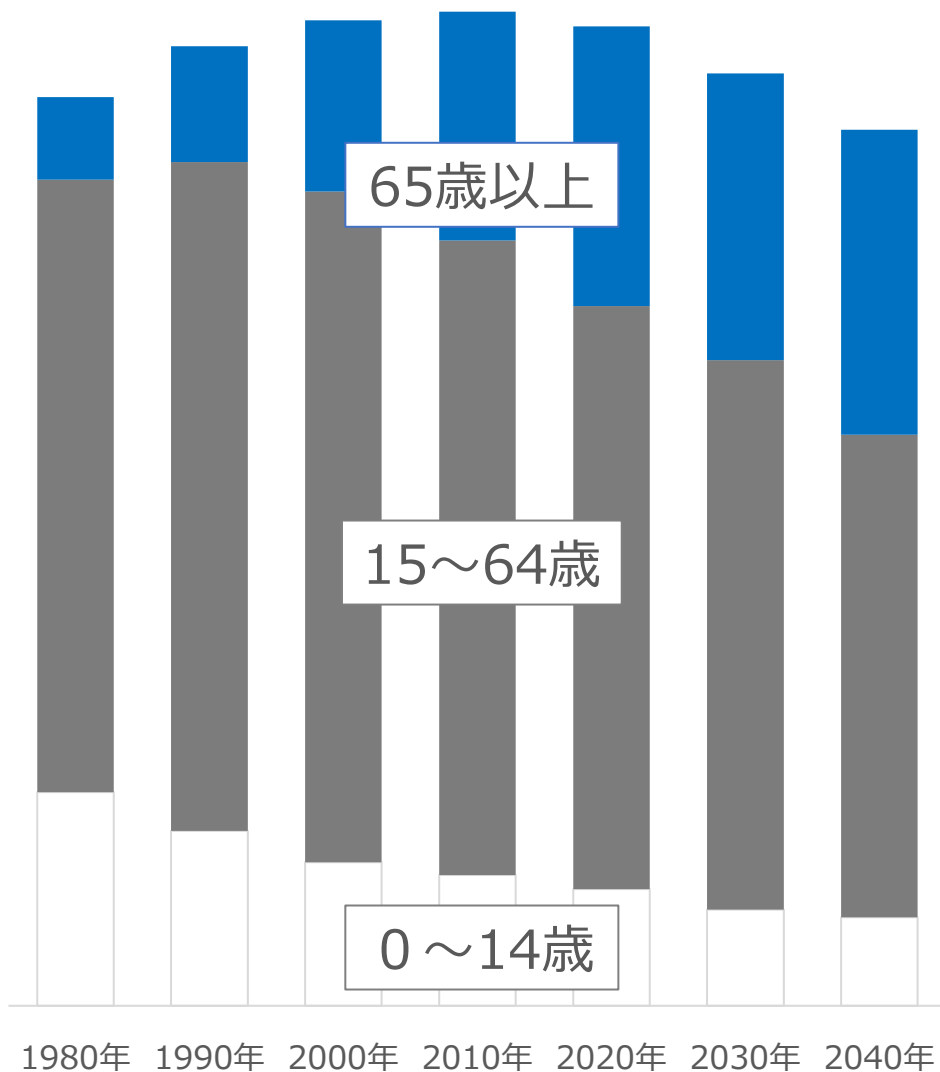
- 空室は増えるし、一度空くとなかなか次が決まらない・・・
- 高齢者の受け入れは「孤独死」が心配
- コロナ禍の影響で家賃滞納者、低額所得者が増えた
- 高齢者や障害者は民間賃貸住宅ではなく公営住宅でしょ



- 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

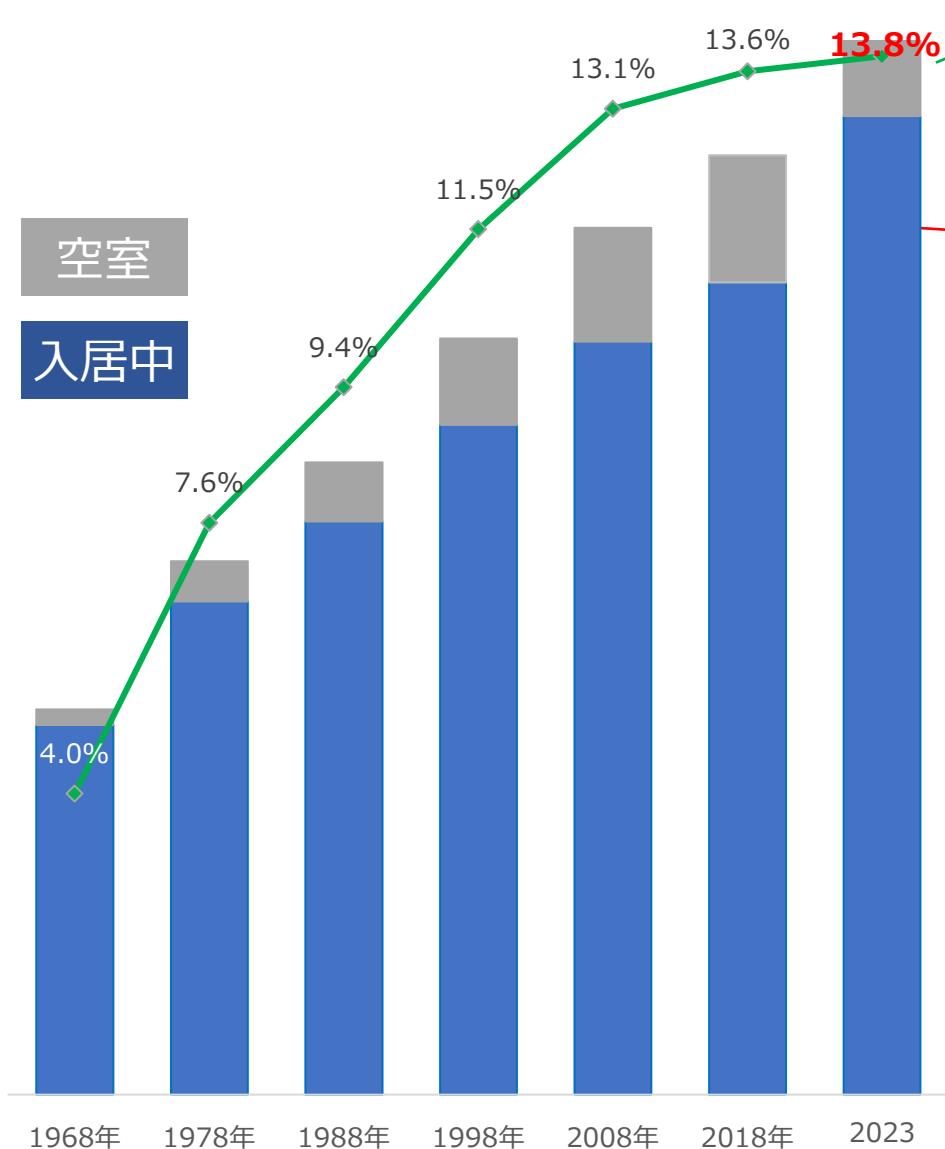
980万人増

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）」



空室は900万戸
うち賃貸用は約443万戸

20年間（2003年～2023年）で
物件数 1,113万戸増
空家数 241万戸増
（うち賃貸用は76万戸増）
空室率 1.6%悪化

住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者 が拒まれる要因

主な属性	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等	偏見、親族の理解を得られず緊急連絡先を確保できない

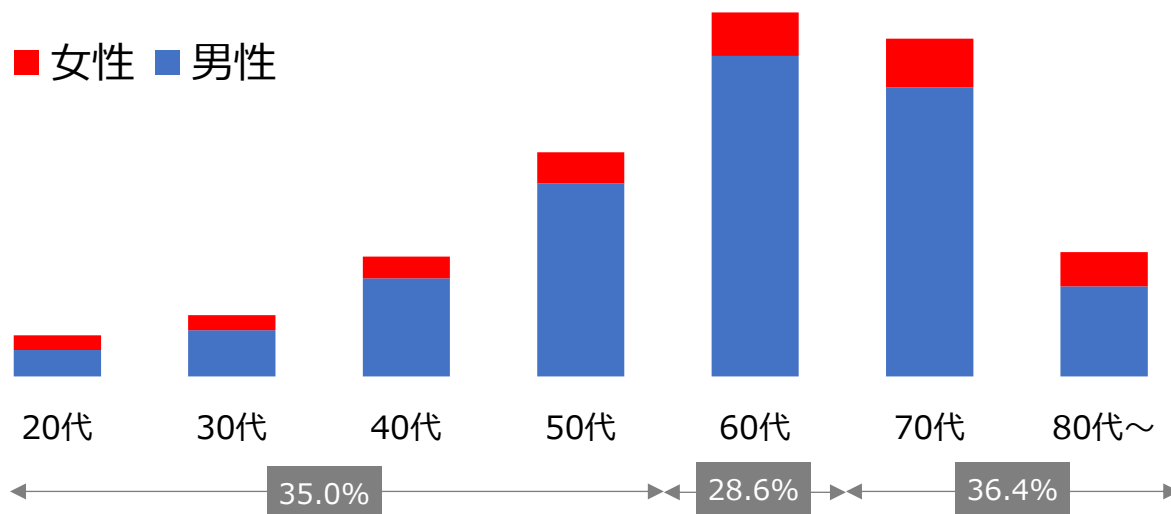


リスクを取ってまで、手間隙をかけてまで
住宅確保要配慮者を受け入れるべきか

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9回孤独死現状レポート」

▶ 男女別死亡年齢の構成比(n=10,065)



60代がピーク

男性が8割

▶ 発見までの日数と男女比(n=8,085)

(%)	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均(日)
全体	37.8%	28.2%	15.2%	15.6%	3.2%	18
男性	36.6%	28.5%	15.8%	15.9%	3.2%	18
女性	43.5%	26.6%	12.4%	14.1%	3.4%	17

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9回孤独死現状レポート」

▶ 第1発見者の構成(n=7,351)

発見者	親族	友人	管理会社	福祉	警察	他人	合計
人数（人）	1,675	979	1,707	1,448	379	1,163	7,351
割合（％）	22.8	13.3	23.2	19.7	5.2	15.8	100
属性	近親者（36.1％）		職業上の関係者（48.1％）			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
	295,172円	1,913,210円	1,080円
原状回復費用	平均	最大	最小
	474,170円	4,546,840円	3,300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)

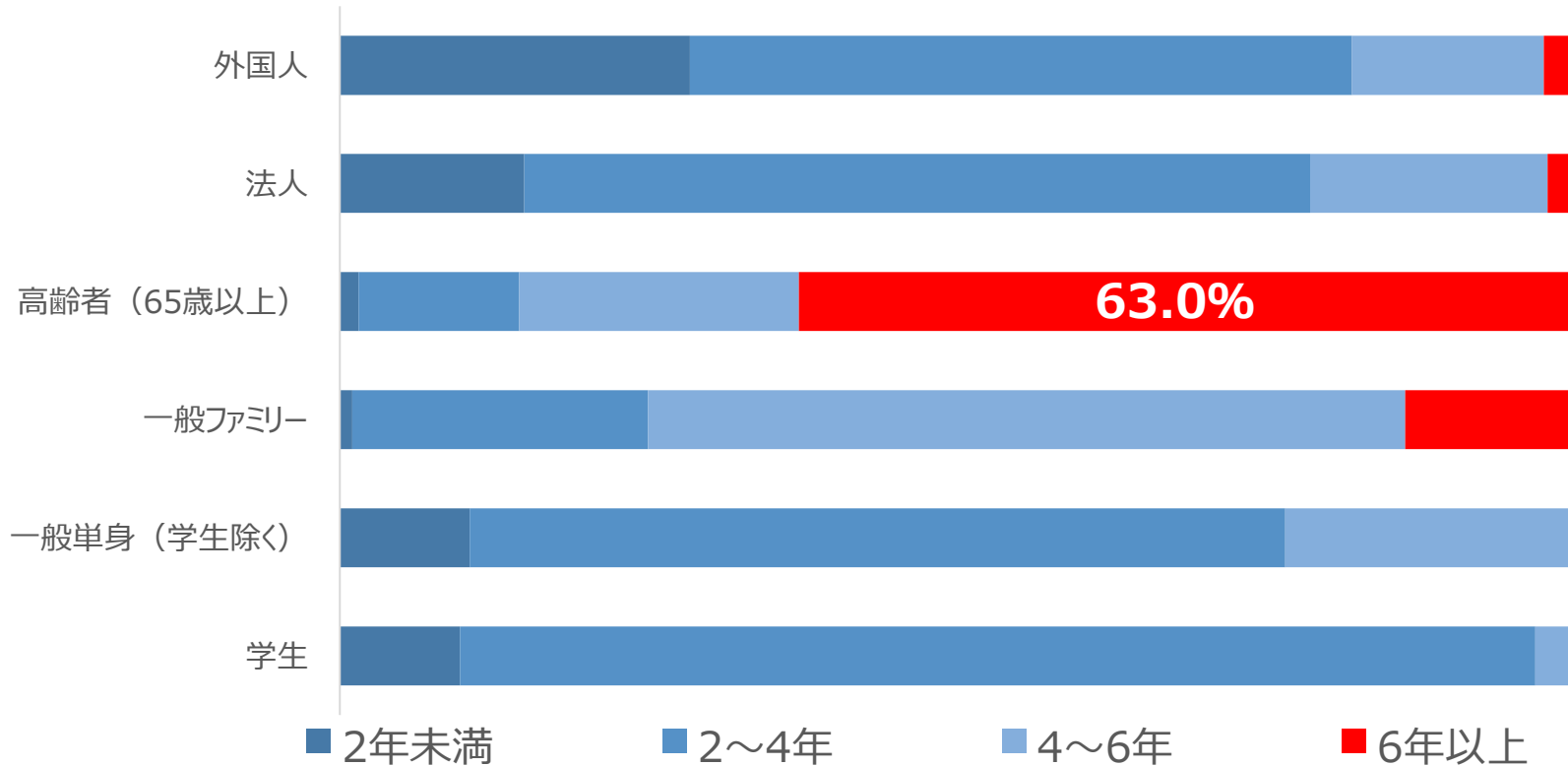
■同期間で全国の警察が扱った遺体(自殺含む)は102,965人

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

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。

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9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
30	7	12	14	5	5	11	10	20	14	23	36	51	40	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
17	13	4	9	17	18	33	5	11	36	179	58	13	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	24	7	2	5	9	4	54	5	6	20	22	9	7	10	928

ユニーク法人数：823（複数指定法人36）

東京都の指定居住支援法人

引用：東京都ホームページ

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	○	○	○	○	○	○	○	○
労働者協同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レリア	○	○	○	○	○	○	○	○
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ど	○	○	-	○	-	○	○	○
株式会社エイブレイス	○	-	-	-	-	-	-	-
株式会社Casa	○	○	○	○	○	○	-	○
株式会社Best to	○	○	○	○	○	○	-	○
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	○	○	-	○	-	-	○	○
株式会社ふるさと	○	○	○	○	○	-	○	○
吉祥ハウジング有限会社	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○	-	-	-	-	-	-	-
社会福祉法人おあしす福祉会	○	○	-	-	-	-	-	-
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	○	-	-	○	-	-	-	-
社会福祉法人有隣協会	○	○	-	-	-	-	-	○

ホームネットの居住支援

①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
ADL低下	階段昇降が困難になり1階への転居を希望

②安否確認サービス



1 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
初回登録料：11,000円（税込） 月額利用料：1,650円（税込）

A



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！
1 元気です。
3 ちょっと体調が悪いです。
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
Illustration of a family (mother, father, child) looking at a phone.

電球のON/OFFが確認できない場合に異常を検知し安否確認
初回登録料：13,200～16,500円（税込） 月額利用料：1,650～3,850円（税込）

B



2 死亡時の費用補償

支払対象

利用者が自宅内で誰にも看取られずに亡くなった場合の下記費用
■原状回復費用（修繕・清掃・異臭除去・消毒等） ■残存家財片付け費用

補償限度額

50万円

③家財整理・特殊清掃

▶ 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。



高齢者等の受入れ方を考える

入居者の状態に合わせてリスクに備える

ステージに合わせて関わる人やサービスを増やしながら受け入れる

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 親族の緊急連絡先確保	SN住宅に登録／居住支援法人と連携 死後事務委任
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 －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

リスク対策とセットにすることで入居条件(審査基準)を下げてみる



現在	今後
単身高齢者(65歳以上) は断っている	安否確認サービス等の加入 を条件に受け入れ年齢を引き上げる
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	家賃(住宅扶助費)の 代理納付 を条件に受け入れる
身内の緊急連絡先を確保できない人 は断っている	残置物モデル契約条項など 死後事務委任契約 を条件に受け入れる

<参考>

【2024年9月24日 日本経済新聞】 50年試算 身元保証人の確保懸念 老後身寄りなし9人に1人へ
<概要> ・2050年には65歳以上の9人に1人が三親等以内の親族なし ・子のいない高齢者が459万人→1032万人、かつ配偶者もないが371万人→834万人 - かつ三親等以内の親族もない方が286万人→448万人 ※「→」は2024年から2050年の推移を表す

縦割りに 風穴空けて 居住支援

困ったと 言わぬあなたに 困ってる

支援先 届かぬ情報 迷う人

先入観 超える理解で 居住支援

小金井市居住支援協議会

居住支援川柳 最終選考作品より

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

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