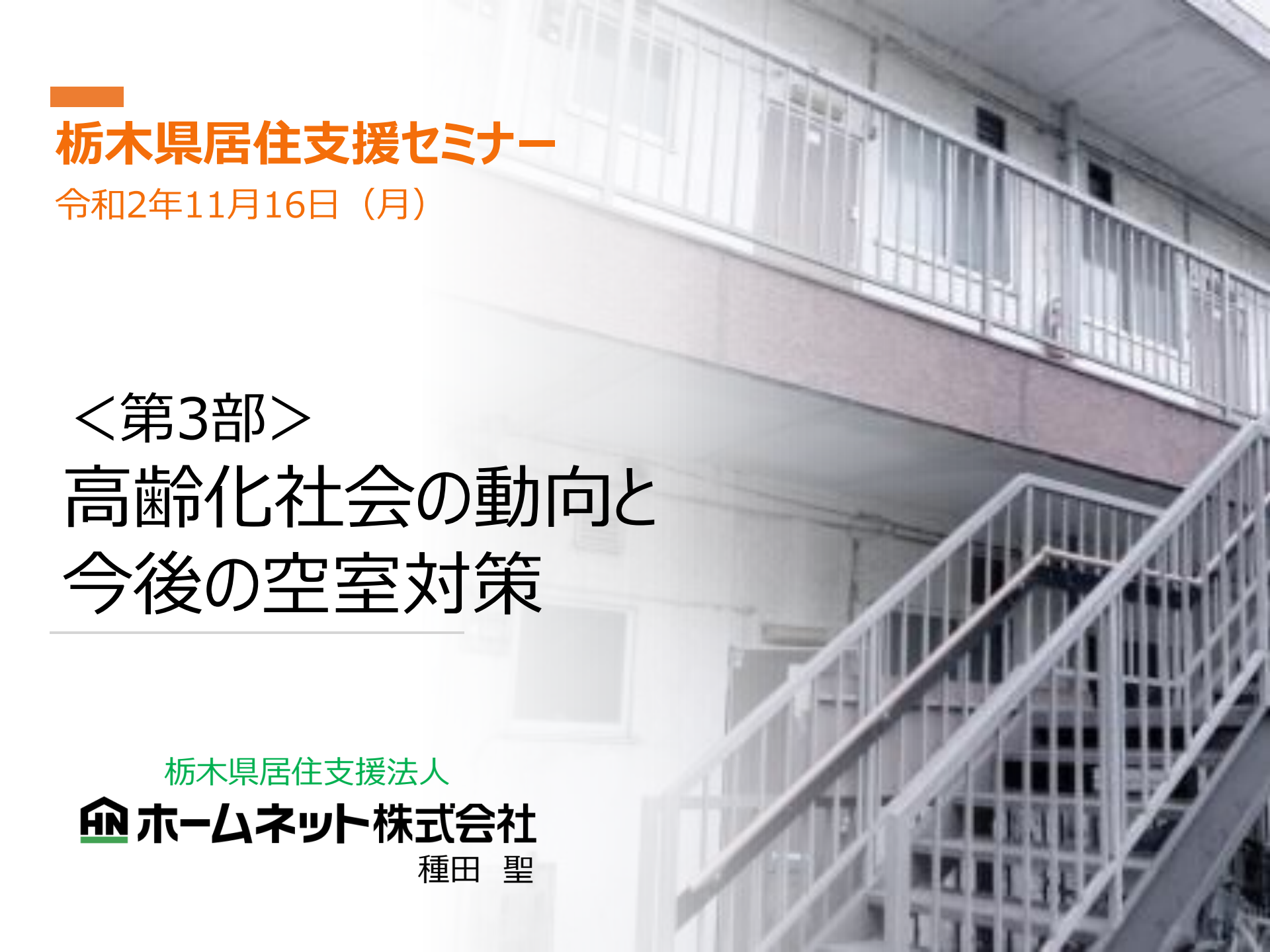




栃木県居住支援セミナー

令和2年11月16日（月）

＜第3部＞ 高齢化社会の動向と 今後の空室対策

栃木県居住支援法人

 **ホームネット株式会社**

種田 聖

賃貸オーナー・管理会社の 高齢化社会における現状・悩み

現状 以前と比べると・・・

空室が増加

空室が長期化

入居者が高齢化「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

高齢者の問合せは
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

ターゲットの見直し

現状に合わせた入居者選び

従来入居者	単身	学生	社会人 20代・30代	社会人 40代・50代
	複数	新婚	子育て 世帯	夫婦 のみ

追加選択肢	高齢者	外国人	生活 保護	
	ペット 共生	ひとり親	障害者	低額 所得者

ターゲットの見直し 現状に合わせた入居者選び

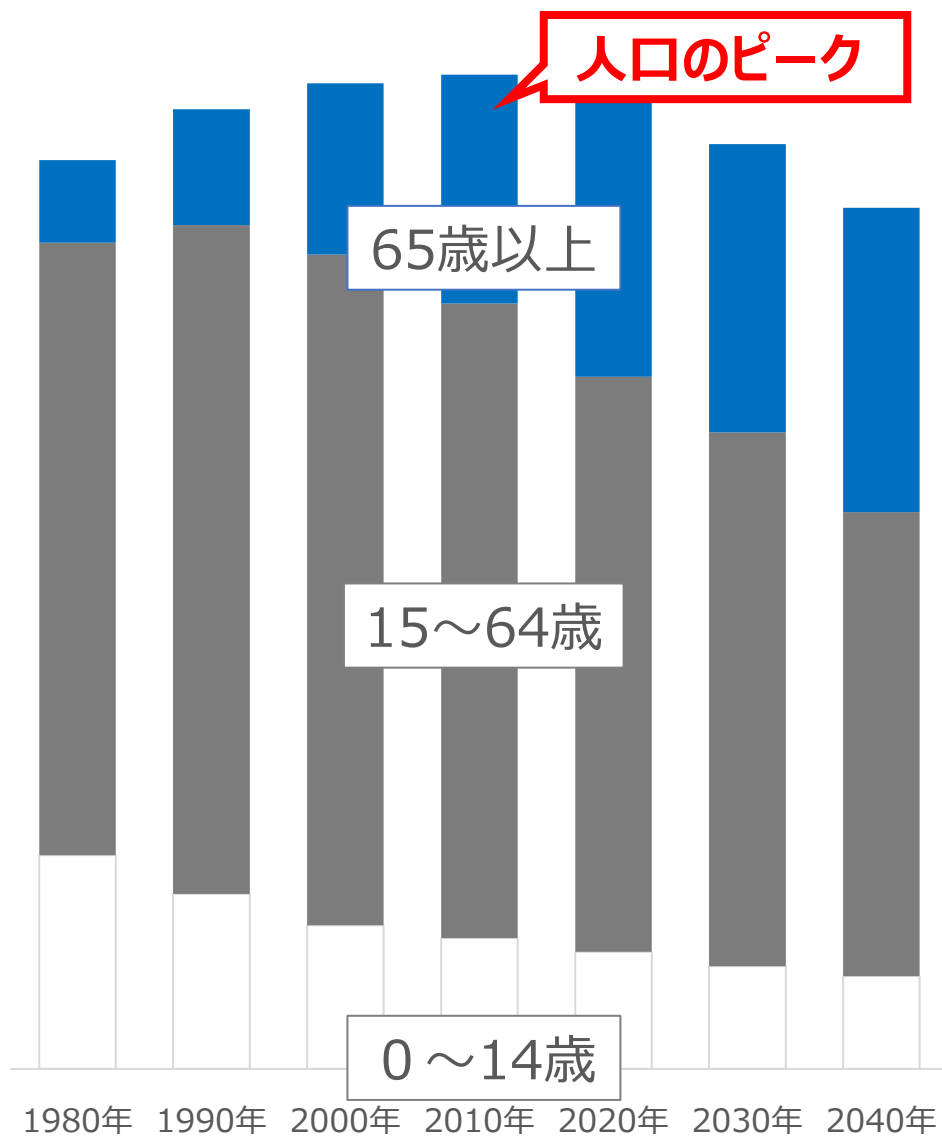
- 家賃を下げる必要なし
- 設備投資の必要なし
「リノベーション」「宅配ボックス」「無料Wi-Fi」など
- 高齢者は歓迎すべき入居者
- 高齢者の入居ノウハウで管理増

高齢者は歓迎すべき入居者!?

データで見る高齢化社会と賃貸市場

人口推移

もう若い人だけでは埋まらない



30年間で
(2000年～2030年)

65歳以上

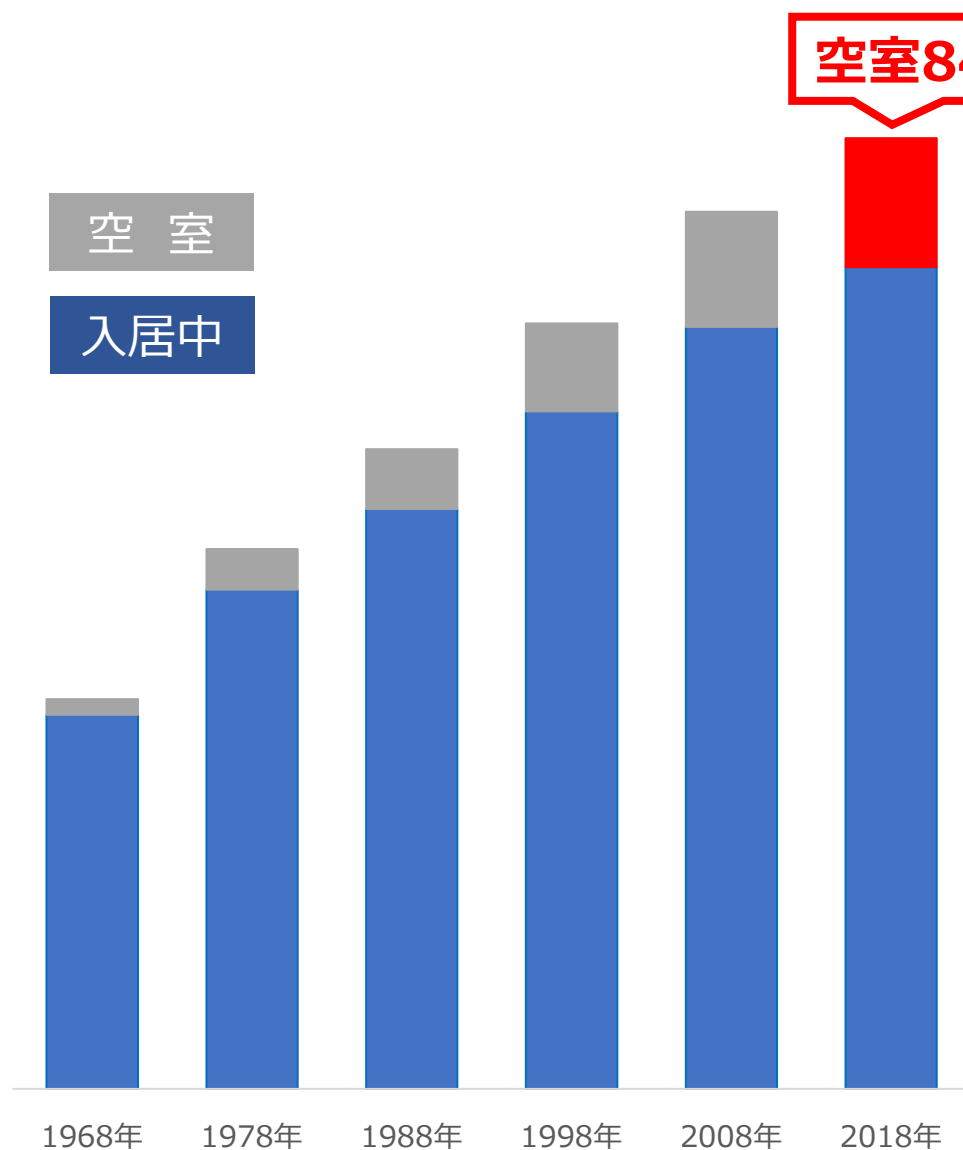
1,512万人増

15～64歳

1,763万人減

物件推移

賃貸住宅は供給過多



空室846万戸

50年間で
(1968年～2018年)

空室

743万戸増
(空室率13.6%)

高齢者を取り巻く環境

■ 公営住宅は増えない

引用：国土交通省「住宅セーフティネット制度」

【管理戸数】(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

住宅セーフティネット制度(2017年10月25日施行)

1. 国土交通省が管理するホームページで物件を周知できる「セーフティネット住宅情報提供システム」
2. 登録住宅に対する各種補助制度
3. 居住支援法人などによる入居サポート

■ 高齢者で賃貸？

引用：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

高齢単身世帯638万世帯

⇒ そのうち、213.7万世帯(**33.5%**)が借家住まい

入居者の変化 貸主の適応が求められる

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

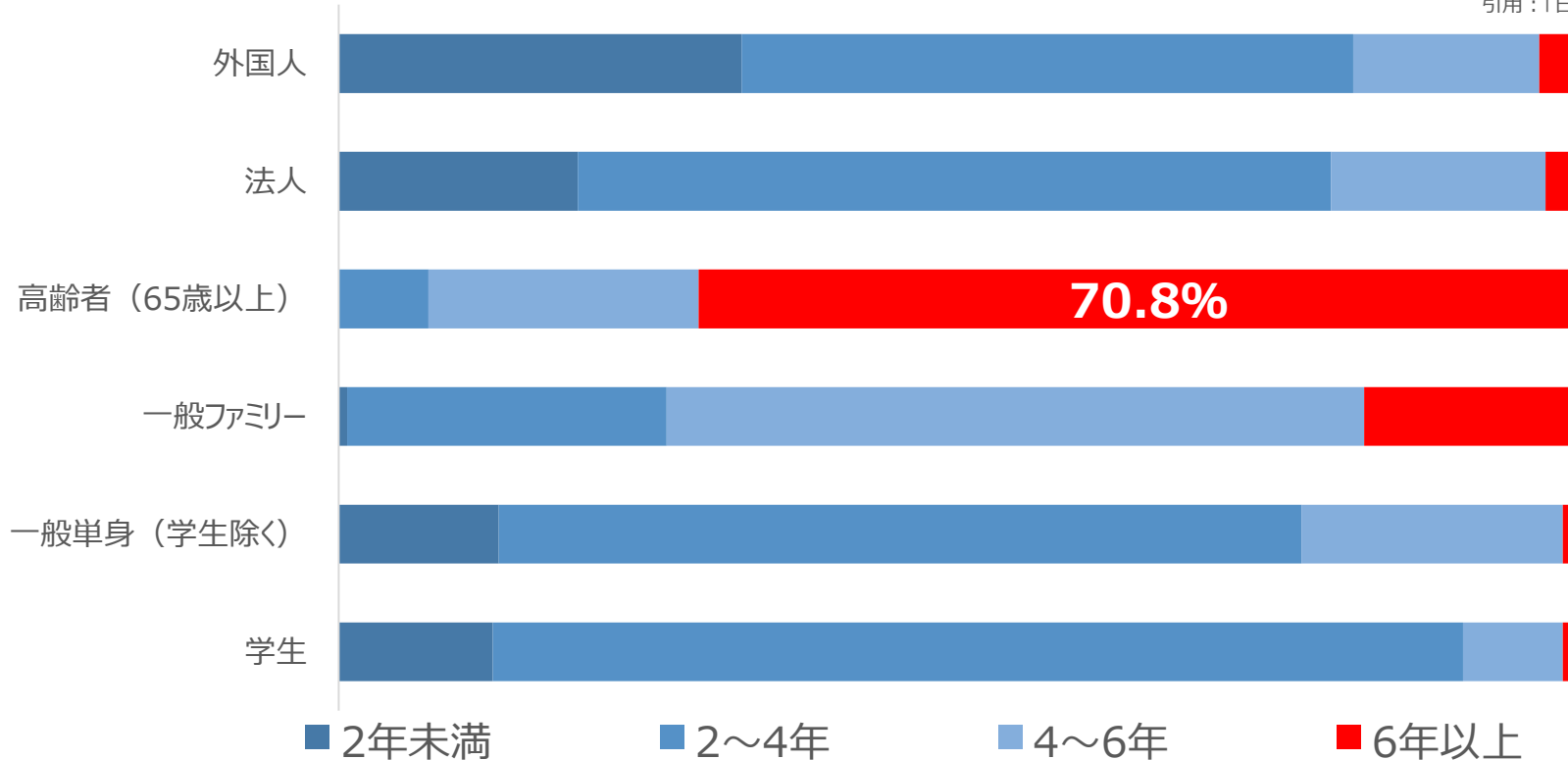
雇用形態の多様化（非正規雇用の増加、終身雇用の崩壊など）

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

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

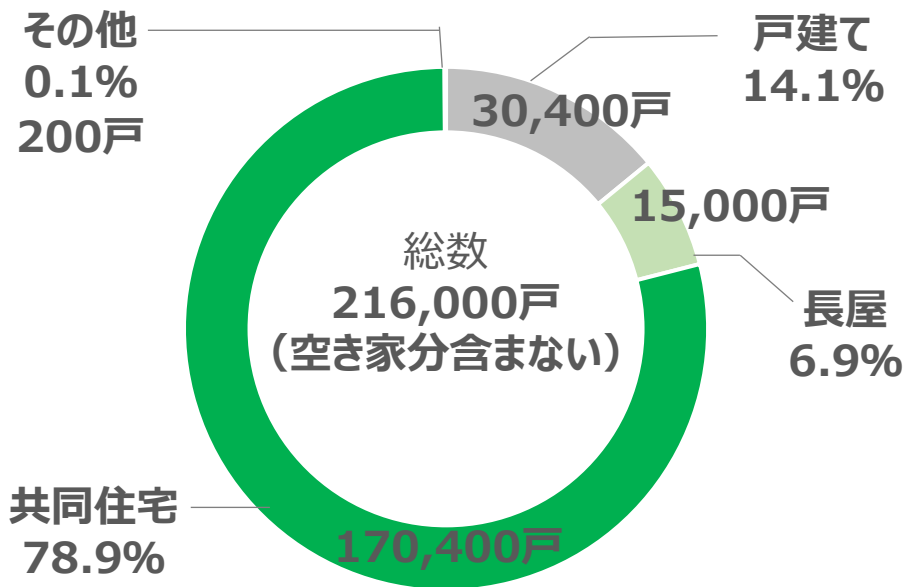
新規募集

栃木県の状況

引用：(株)全国賃貸住宅新聞社「賃貸住宅市場データブック2020-2021」

■ 賃貸住宅戸数

29万4,300戸 (空き家分含む)
ワンルーム戸数4万3,800戸 (全体の20.3%)



■ 賃貸住宅戸数

住宅総数	926,700
世帯総数	833,629
1住宅当たりの居住室数	4.84
1住宅当たりの延べ面積	105.59㎡
持ち家住宅数	526,100
持ち家住宅率	69.1%
空き家率	17.3%

栃木県の状況

出典：人口「栃木県毎月人口調査2018年10月」
住宅数・空室率「平成25年住宅・土地統計調査」
空室率（賃貸） LIFULL HOME'S 賃貸経営

	人口	65歳以上人口	高齢化率	住宅数	空室率 (全住宅)	空室率 (賃貸住宅)
県 計	1,952,926	542,700	27.8%	879,000	17.3%	
宇 都 宮 市	520,189	127,609	24.5%	250,610	16%	21.7%
足 利 市	146,097	46,679	32.0%	71,960	18%	29.1%
栃 木 市	156,996	48,190	30.7%	56,550	13%	23/1%
佐 野 市	116,694	34,768	29.8%	53,700	17%	29.6%
鹿 沼 市	96,330	28,125	29.2%	39,220	13%	25.8%
日 光 市	79,896	27,840	34.8%	39,280	17%	30.4%
小 山 市	167,820	40,426	24.1%	72,600	14%	22.1%
真 岡 市	79,476	20,548	25.9%	31,720	14%	17.8%
大 田 原 市	74,019	20,466	27.6%	30,300	11%	21.2%
矢 板 市	32,263	10,153	31.5%	14,580	18%	44.7%
那 須 塩 原 市	116,309	30,715	26.4%	54,410	15%	27.7%
さ く ら 市	44,784	11,569	25.8%	17,050	12%	48.9%
那 須 烏 山 市	25,718	9,322	36.2%	10,890	10%	22.9%
下 野 市	59,366	14,539	24.5%	25,470	15%	29.7%

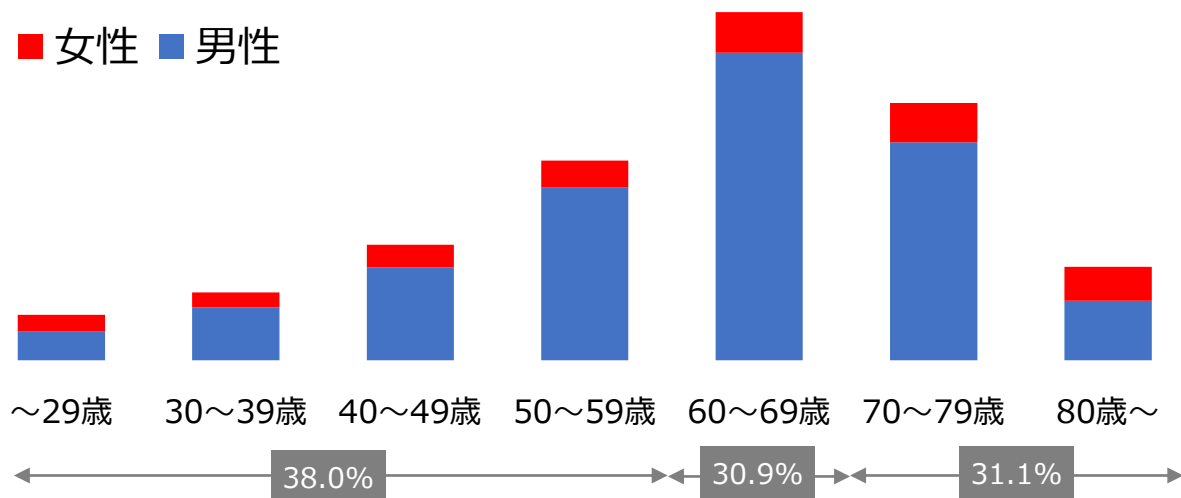
「平成30年住宅・土地統計調査結果_栃木県」では、
■総住宅数は47,700戸(5.4%)増の926,700戸 ■空き家数は17,300戸(12.1%)増の160,700戸

孤独死の実態

孤独死の実態

引用（一社）日本少額短期保険協会「第4回孤独死現状レポート」

男女別死亡年齢の構成比(n=3,347)



60代がピーク

男性が8割

発見までの日数と男女比(n=3,094)

(%)	3日以内	4～14日	15～29日	30～89日	90日以上	平均(日)
全体	40.2	28.3	14.8	14.3	2.6	17
男性	38.5	28.8	15.0	15.0	2.6	17
女性	47.9	26.0	12.4	10.7	2.9	16

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4回孤独死現状レポート」

第1発見者の構成(n=2,554)

発見者	親族	友人	管理会社	福祉	警察	他人	合計
人数（人）	505	323	697	497	159	373	2,554
割合（%）	19.8	12.6	27.3	19.5	6.2	14.6	100

孤独死に伴って発生する損害額

残置物処理費用 (n=2,044)	平均	最大	最小
	214,120円	1,781,595円	1,080円
原状回復費用 (n=2,797)	平均	最大	最小
	361,392円	4,158,000円	5,400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

住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット制度 (2017年10月25日施行)

出典：国土交通省資料

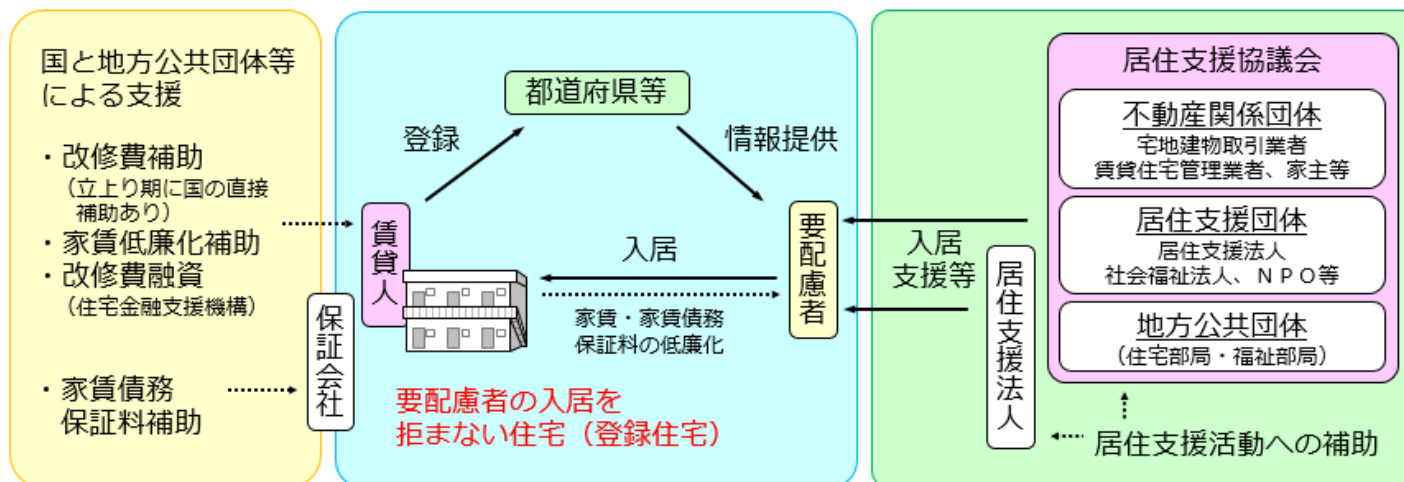
高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空き家・空き室を活用して、**住宅確保要配慮者**の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度。

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 (2017年10月25日施行)

出典：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。



検索条件に該当する物件を表示

東京都のセーフティネット住宅

125件 1211件 並び替え 家賃 昇降 1 2 3 4 5 6 7 >



トップ成増第2

東京都板橋区赤塚3-19-8 東武東上線 成増駅 徒歩6分 築 33年6ヶ月 4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 201	5.37万円 0円	53,700円 53,700円	1K 15.36m ²	詳細を見る



etelno

東京都豊島区高田3-7-16 山手線 高田馬場駅 徒歩5分 築 14年3ヶ月 6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 101	※お問い合わせ下さい	※お問い合わせ下さい	1K 21.08m ²	詳細を見る

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。

住宅セーフティネット制度 (2017年10月25日施行)

出典：国土交通省資料

② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

「専用住宅」には、補助制度があります。

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

	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	●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	●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	●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 ※75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその 1.5 倍以内の額	●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	●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 (2017年10月25日施行)

出典：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

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しないこと

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

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 (2017年10月25日施行)

出典：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

地域の居住支援法人や居住支援協議会等が提供する生活支援サービス等を活用することで、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居をサポートします。

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。



居住支援法人の支援策

居住支援法人の支援策

ホームネットの場合

■ 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

■ 入居者の斡旋

居住支援法人として相談を受けた、
高齢者等のお部屋探し案件を共有します

■ 残存家財片付け・特殊清掃

(一社) 家財整理相談窓口と連携して業者手配

■ 家賃債務保証

グループ会社のエルズサポート(株)にてサービス提供

■ 見まもっTELプラス

① 安否確認

目的：入居者の孤独死を早期発見

内容：週2回の電話

② 費用補償

目的：死亡事故に伴う損失を補填

内容：100万円を上限に補償

ホームネットのサポート 安否確認サービス①

① 安否確認

週2回の電話（音声ガイダンス）に出てボタンを1回押すだけ
指定連絡先に操作結果がメールで通知されます

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



- 希望の曜日・時間帯を選択
- 電話に出られなかった場合は約1時間後に再度電話

ホームネットのサポート 安否確認サービス①

① 安否確認

指定連絡先にメールが通知されます



最大5名(申込者含む)まで配信可能です

こちら「見まもっTEL」です。〇〇様が

操作	メール文章
①	「元気です」を押されました。
③	「体調が良くない」を押されました。
出ず	電話に出られませんでした。
入力エラー	正常にボタンが押されなかったか、留守番電話につながりました。
回線不良	電話回線の異常によりつながりませんでした。

- 機器の設置不要。
- 固定電話・携帯電話・スマートフォンで利用が可能
- SMS対応。受信者は親族以外も可

ホームネットのサポート 安否確認サービス①

②費用補償

支払対象	① 原状回復費用 ② 残存家財片付け費用
補償限度額	100万円 （支払対象金額の実費分）
支払条件	利用者が 自宅内 で孤独死した場合
支払方法	相続人以外(管理会社・オーナー等)から請求可能 支払対象金額を負担(立替)された方にお支払い

※利用条件



単身入居



電話所有



指定連絡先
が1名以上



安否確認電話
に対応する



年齢制限なし／所得制限なし



サービス付き高齢者向け住宅／
有料老人ホーム

ホームネットのサポート 安否確認サービス②

■ 電球を使った見守り



Wi-Fi
不要

工事
不要

コンセント
不要

トイレの電球を交換するだけ



異常検知のお知らせ (2019/12/16 00:00 -
2019/12/16 23:59)

指定連絡先名 様

HelloLightの異常を検知しました。状況をご確認ください。

グループ名：代理店名

住所：〒169-0072 東京都新宿区大久保

異常件数：1件

HL10000051 利用者名

最終検知: 2019 年 12 月 15 日 13:32

点灯なし

30

00 : 00 ~ 23 : 59

☒ 1度も点灯しない

☒ 点灯しっぱなし

をメールで通知

ホームネットのサポート 入居者の斡旋



■ 高齢者等から相談を受ける

不動産店で断られた高齢者等からホームネットに相談が入る
例) ネットで居住支援法人を検索して直接相談
例) 役所に相談したらホームネットを紹介されて相談

■ 相談案件と空室をマッチング

- ①ホームネットの見守りサービス取扱店に案件を共有
- ②該当案件に紹介可能な空室情報を提供いただく
- ③内見を希望されれば、相談者と引き合わせ

■ 入居相談事例

立ち退き

- ☐ 現住居の老朽化に伴う立ち退き
- ☐ 退去期限が迫って急いで探し始めたが年齢を理由に断られる

生活保護

- ☐ 生活保護を受給することになった
- ☐ 住宅扶助費の範囲内に納まる家賃の物件への転居が必要

自宅売却

- ☐ 配偶者が亡くなったのを機に自宅を売却しアパートを探している
- ☐ 売却資金はあるのに、年齢を伝えると断られる

栃木県の居住支援法人

ホームネット株式会社 東京都新宿区大久保3-8-2 TEL : 03-5285-4538

活動地域	県内全域
支援対象者	高齢者
支援内容	・入居に係る情報提供・相談 ・見守りサービス（安否確認等）

一般社団法人家財整理相談窓口 東京都新宿区大久保3-8-2 TEL : 03-5287-4387

活動地域	県内全域
支援対象者	低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等
支援内容	・入居に係る情報提供・相談 ・遺品整理、特殊清掃、空き家整理等の相談

企業組合労協センター事業団 栃木県宇都宮市操町3-10 TEL : 028-611-3544

活動地域	宇都宮市、日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、芳賀町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町
支援対象者	低額所得者、災害被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等
支援内容	・入居に係る情報提供・相談 ・生活相談・支援（巡回相談、安否確認、生活相談サービス等） ・SN登録住宅提供に関する相談・支援

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 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 ー 身体機能の低下 ー 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

年齢

～65歳

高齢者
(60代)

高齢
(70代)

高齢
(80代～)



所得

無職(無年金)

無職(年金)

生活保護受給

給与所得

その他

身体障害

精神障害

認知症

犯罪歴

人間関係

連帯保証人あり

連帯保証人なし
緊急連絡先あり

緊急連絡先なし

近親者が近隣

近親者が遠方

近親者以外の支援者

高齢者の受け入れ方を考える

■ 入居のハードルを下げる

例

現在	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

高齢者の受け入れ方を考える

■ 募集図面にひと工夫

賃貸アパート **1K** JR・東西線・西武新宿線「高田馬場駅」徒歩7分

ホームネットハイツ103号室

賃 料：58,000円
管理費： 3,000円

ご高齢の方相談可
当社指定の安否確認サービスをご利用いただくことで安心してご入居いただけます。

備考：
■保証会社要加入
■鍵交換費用〇〇〇〇円
■高齢者の場合、見守りサービスへの加入を
お願いする場合がございます。
初回登録料10,000円(税別)月額利用料1,500円(税別)

HN不動産(株) 東京都新宿区〇〇××△△ TEL:03-0120-4567

「駅から遠い」、「1階」、「築古」、「バリアフリーでなくても」OK

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

大切な人を見守るサービス。

みなさまのあんぜんを見守り、
それぞれのニーズに合わせたサービスをご提案いたします。



公式Facebook

毎週水曜日に居住支援情報を更新中



ホームネット株式会社 **（栃木県居住支援法人）**

事業本部 営業部 営業課 種田 聖

電話：03-5285-4538（平日9:00～18:00）

Mail：taneda@homenet-24.co.jp

住所：東京都新宿区大久保3-8-1 新宿ガーデンタワー13階

