

60万戸到達も

（4面から続く）
 ネット住宅の拡充に貢献できればうれしい」（岩元共同最高経営責任者）
 全国に60万戸超の登録があるうち、大手の大東建託パートナーズとビレッジハウス・マネジメンツの物件合わせて約55万戸超と2社で9割超となる。国が目標とする登録戸数を上回ったものの、不動産会社、入居者側の認知は、まだ一部にとどまる状態だといえそう

济支援の現状だが、改修工事や家賃補助の対象に
 なる専用住宅の登録戸数は、8月31日時点で約4300戸とまだ少ない。また、自治体によって家賃補助の有無が分かれる。

見守り契約伸長も 家主は孤独死懸念

ホームネット

同制度の3つ目の柱である、入居者の支援に関しては「居住支援法人」などが役割を担う。国は新型コロナウイルス禍を受け今年度から居住支援法人への支援を強化。孤独・孤立対策としての見守り、空き家を借りてサブリース方式で要配慮者に生活支援を行う居住支援法人には、補助限度額を引き上げた。また、住宅セーフティネット制度では、見守りなどの入居支援を行う居住支援法人を都道府県が指定する仕組みとなっている。現在、都道府県に指定を受けている居住支援法人は、8月31日時点で449社。入居者支援に関してはまだ居住支援法人自体が少ないことや、行政、不動産会社、居住支援法人といった要配慮者の居住確保に携わる関係者の情報連携が進んでいないことから、制度が現場にそぐわない実情も垣間見える。その一つが、見守りに対する補助だ。

県内七つの自治体で年間11件の住居確保

レキオス

レキオス（沖縄県那覇市）は、要配慮者の住居確保に悩むケースワーカーに対し、講習会や相談などでアドバイスを行っている。要配慮者の入居を困難にしている大きな理由として、管理会社や家主の情報不足による不安があげられるため、入居対象者の特性を踏まえて保証や見守りなどの居住支援のサービスを明確にすることで、円滑な住居確保につなげる狙いがある。居住

援法人には、補助限度額を引上げた。また、住宅セーフティネット制度では、見守りなどの入居支援を行う居住支援法人を都道府県が指定する仕組みとなっている。現在、都道府県に指定を受けている居住支援法人は、8月31日時点で449社。入居者支援に関してはまだ居住支援法人自体が少ないことや、行政、不動産会社、居住支援法人といった要配慮者の居住確保に携わる関係者の情報連携が進んでいないことから、制度が現場にそぐわない実情も垣間見える。その一つが、見守りに対する補助だ。

債務保証事業、在宅介護事業などを行う。16年には、高齢者を受け入れるオーナーのリスクや不安の軽減につながる。賃貸住宅向けの高齢者見守りサービス「見まもってTEL（テル）プラス」の提供を開始した。

契約数を伸ばし、セーフティネット住宅に頼らない居住支援を行っているが、「孤独死などのリスクを取ってまで高齢者を積極的に受け入れるというオーナーは少数」と居住支援連携室の種田聖課長は話す。

同サービスでは、初回登録料1万1000円、月額1650円（いずれも税込）の利用料で、週2回の安全確認と、孤独死発覚後にかかった原状回復費用などを100万円まで補償する。高齢入居者が契約し、自費負担しているケースが多い。

利用し、端末を電源につなぐだけで使用できるため、インターネット契約が不要。利用者は指定の時間までにカードを端末に置き、ボタンを押して自身の安全を知らせる。通知がない場合は、同社の社員が戸に駆け付け見守りサービスとなっている。初期契約事務手数料は1万1000円、利用料は月額4500円（いずれも税込）だ。

こうしたサービスは入居者が契約し利用料を負担するケースがほとんどで、住宅セーフティネット制度では見守りサービスを利用する入居者への補助が行われていないのが現状だ。国交省の橋口氏は、「同制度では、入居後における国の支援として、入居者に対する家賃低減補助のほか、居住支援法人の活動を支援している。こうした支援を進める中で、セーフティネット住宅に入居した後も、見守りなどの居住支援サービスを受けやす

い仕組み作りを行う必要を感じている」と語る。住宅工営では見守りだけでなく、他社の仲介店舗で取り合ってもらえなかった高齢者や精神障害者の部屋探しも行う。要配慮者は保証会社の入居審査に通らない場合も多く、入居までに時間を要する。そのため、同社では約100戸の自社物件を保有し、受け入れができる体制を整えている。

セーフティネット住宅情報提供システムには、自社所有物件のうち8戸を登録住宅として掲載。だが、要配慮者からの問い合わせはなく、ポータルサイトからの流入がほとんどだ。

福祉事業部の望月洋部長は「セーフティネット住宅情報提供システムは物件情報や室内写真が少なく、利用者目線でサイトづくりを行う必要がある。また、当社だけでなく他社の管理物件や地域で要配慮者の受け入れを行う体制を築くことが重要だ」と指摘する。

同社は、福祉や不動産に関わる地域事業者が連携強化を図る重要性を、八王子市の居住支援協議会にプレゼンテーションを通して訴えている。

及の課題として、そもそもオーナーがセーフティネット住宅の制度を知らなかったり、登録自体に前向きでないことが挙げられる。ただ、その要因として制度の3本目の柱である入居者の支援体制が模索中で、オーナーが安心して要配慮者に物件を貸し出せる制度として確立されていないことがある。

福岡県で189戸を所有する小場三代オーナー（福岡市）は、「セーフティネット住宅に登録している所有物件はない。登録するメリットを感じづらいほか、こういった人が入居するのが不安だ」と語る。

公営住宅が果たしてきたセーフティネット住宅の役割を、民間の賃貸住宅が担うようになるためには、制度の認知に加え、要配慮者を受け入れることへのリスクを抑制できる制度へと前進していくことが必須だ。

〈取材を終えて〉登録住宅の戸数が拡大する一方で、制度の認知と登録住宅への入居促進に課題があるように感じられた。要配慮者の受け入れには管理会社、家主、福祉事業者の協力が必要で、立場の異なる者が連携するための旗振り役が各地域で必要になる。住宅の確保や補助金の充実だけでなく、制度が機能するための施策を国に求める取材先の声が強く印象に残っている。

（藤田）

安否を通知する ICT機器導入

住宅工営

また、グループで約560戸を管理する住宅工営（東京都八王子市）は、高齢者でも簡単に操作できるICT（情報通信技術）機器「Line net（エルワン ネット）」の管理物件への導入を9月中旬から進めている。Line netは、ボタンとカードを採用した固定電話サイズの端末だ。携帯電話の通信網を



住宅工営で導入するICT機器

利用し、端末を電源につなぐだけで使用できるため、インターネット契約が不要。利用者は指定の時間までにカードを端末に置き、ボタンを押して自身の安全を知らせる。通知がない場合は、同社の社員が戸に駆け付け見守りサービスとなっている。初期契約事務手数料は1万1000円、利用料は月額4500円（いずれも税込）だ。

こうしたサービスは入居者が契約し利用料を負担するケースがほとんどで、住宅セーフティネット制度では見守りサービスを利用する入居者への補助が行われていないのが現状だ。国交省の橋口氏は、「同制度では、入居後における国の支援として、入居者に対する家賃低減補助のほか、居住支援法人の活動を支援している。こうした支援を進める中で、セーフティネット住宅に入居した後も、見守りなどの居住支援サービスを受けやす

い仕組み作りを行う必要を感じている」と語る。住宅工営では見守りだけでなく、他社の仲介店舗で取り合ってもらえなかった高齢者や精神障害者の部屋探しも行う。要配慮者は保証会社の入居審査に通らない場合も多く、入居までに時間を要する。そのため、同社では約100戸の自社物件を保有し、受け入れができる体制を整えている。

セーフティネット住宅情報提供システムには、自社所有物件のうち8戸を登録住宅として掲載。だが、要配慮者からの問い合わせはなく、ポータルサイトからの流入がほとんどだ。

福祉事業部の望月洋部長は「セーフティネット住宅情報提供システムは物件情報や室内写真が少なく、利用者目線でサイトづくりを行う必要がある。また、当社だけでなく他社の管理物件や地域で要配慮者の受け入れを行う体制を築くことが重要だ」と指摘する。

同社は、福祉や不動産に関わる地域事業者が連携強化を図る重要性を、八王子市の居住支援協議会にプレゼンテーションを通して訴えている。

及の課題として、そもそもオーナーがセーフティネット住宅の制度を知らなかったり、登録自体に前向きでないことが挙げられる。ただ、その要因として制度の3本目の柱である入居者の支援体制が模索中で、オーナーが安心して要配慮者に物件を貸し出せる制度として確立されていないことがある。

福岡県で189戸を所有する小場三代オーナー（福岡市）は、「セーフティネット住宅に登録している所有物件はない。登録するメリットを感じづらいほか、こういった人が入居するのが不安だ」と語る。

公営住宅が果たしてきたセーフティネット住宅の役割を、民間の賃貸住宅が担うようになるためには、制度の認知に加え、要配慮者を受け入れることへのリスクを抑制できる制度へと前進していくことが必須だ。

〈取材を終えて〉登録住宅の戸数が拡大する一方で、制度の認知と登録住宅への入居促進に課題があるように感じられた。要配慮者の受け入れには管理会社、家主、福祉事業者の協力が必要で、立場の異なる者が連携するための旗振り役が各地域で必要になる。住宅の確保や補助金の充実だけでなく、制度が機能するための施策を国に求める取材先の声が強く印象に残っている。

（藤田）

不動産分野に詳しい弁護士がパートナーに。

「皆様が本来の業務に集中できるように以下の課題を解決します！」

不動産管理会社様の
業務効率を
上げる 顧問
上げる 弁護士

- ✓ 法律問題をネットで調べてもよくわからない
- ✓ 契約書や特約が本当にこれでよいのか自信がない
- ✓ トラブル対応で時間的・精神的な負担が大きい

対面・電話・メール相談はもちろん
チャット相談 対応可能
Web会議相談

「不動産業向け顧問弁護士サービス」の紹介資料
 右QRコードのページからダウンロードできます！



弁護士法人

一新総合法律事務所 東京事務所
 （東京弁護士会所属）

☎ 03-3277-7077 または 050-1744-5386

【受付時間：平日 9:30～18:00】