



# 練馬区 居住支援事業者

株式会社 テップル



# 自己紹介

## ●株式会社 テップル

- リフォーム・原状回復
  - 設備のメンテナンス
  - 特殊清掃
  - 遺品整理
  - 火災保険代理店
  - 住宅確保要配慮者居住支援事業
- etc...

居住支援法人 インタビュー  
寺西晃樹氏  
テップル 代表取締役



「居住支援法人として、スタッフの意識が変わった」

原状回復やリフォームなどを手掛けながら、東京都指定「居住支援法人」としての活動も始めている。施工会社がなぜ、福祉的な視点を持ち、住宅確保要配慮者の住まひの支援の中核を担うようになったのか。そこに込めている想いとは何か。テップル（東京都練馬区）の寺西晃樹社長に聞いた。（聞き手＝坂元浩二）

— 居住支援法人に。 「相続を機に賃貸経営を始めた人に、知識や経験の不足から不安を持つ状況を見る。満室経営でも後継を譲がる子息もいる。それらの相談に改修などお金の掛かる提案しかできない。もどかしさがあった。今や月200件による原状回復工事を請け負うばかりでなく、何か取り組め

「何でもやろう」に込めた想い

「何かできないかと。故郷の石川・金沢を離れて起業し、先達に教えをもらい、地域に助けられた。『恩返し』もしたい。現状では、何もできていない。ないかと探索していた」

対応などで様々な「困った」に対応すれば、地域の支持を得られ、自身も会社も成長すると考えた。 「恩返しをしたい。」「空き家などに頭を抱えている家主の困りごとにも応えたい。遺品整理や孤独死の場合には特殊清掃のサービスも提供している。そこで居住支援制度を初めて知った。居住支援法人を詳しく学ぶうちに、ここでできることが必ずあると感じた。宅建業の許可を得て、住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅に特化し、仲介を始めている」

「家主には入居の受け入れに抵抗感がある。一般社団法人の別組織をつくり、家主や賃貸管理会社の心配を低減するサービスを提供している。不動産会社との競合ではなく、居住支援法人の立場で協働する。仕事の性質は世の中のため、人

「当社には1回3000円から、水道パッキンの交換やアンテナの修理、極端な話では、冷蔵庫など家電の購入の相談も入る。いずれは仕事に、この期待感もあるものの、地域に根付くからこそ、安心や想いを感じ取れて、気持ちを提供できる。社員や職人たちの意識も大きく変わってきた」

「音声案内でなく直接スタッフが見守りコールも掛けて、終活などの総合相談にも応じる。入居者には利用料金の負担があるが、これらのサービスは家主や賃貸管理会社だけでなく、本人の安心にもなるはず。新たに相互生活支援サービスとして提携会社と地域の主婦の力を借り、一般家事や病院付き添いのサービスも始める」

— 新サービスも。

住宅新聞

2019年11月19日号 掲載



# なぜ 居住支援 を始めたか

原状回復リフォームを通じて、沢山のオーナー様や管理会社・不動産業者と出会い  
今度の不安点を考えると・・・

高齢化社会



人口減少

人口減少による入居率の低下！！

できることはないか？

居住支援事業

窓口の開設

<https://tepple.info/wp/>

2018年10月登録





# 住宅セーフティネット制度とは

• セーフティネット住宅の誕生は戦後復興期にさかのぼり、当時に創設された低所得者向けの公営住宅制度が基本となっています。

• 対象は低所得者のみならず、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、災害被災者などを「住宅確保要配慮者」とし、安全かつ良質な住まいとして登録された住宅を提供する。

**3 2 件を登録！！**

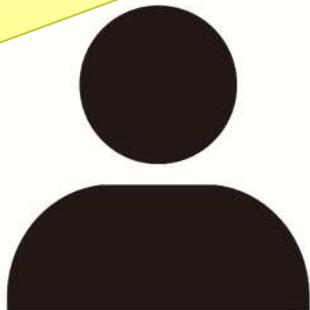
- 住宅確保要配慮者であっても入居を拒まれない
- 耐震性能があることや居住面積など、国土交通省が定める基準を満たしている住居に住むことができる
- 都道府県が指定する居住支援法人等から、入居相談、生活相談、見守りサービスなどのサポートを受けられる
- 連帯保証人を立てられない場合、国に登録している適正な業者から家賃債務保証サービスを受けられる
- 家賃や保証料の減免・補助が受けられる場合がある



# 実例紹介

- 家賃 50,000円 ~ 70,000円
- 練馬区 2DK 1階
- 60代夫(障害年金) 30代長男(日雇い) 3人暮らし

Aさん



2019年 9月 17日

• 62歳 **女性** • 練馬区在住 • 月収12万円

ヒアリングシート

受付者 お名前	案件①	受付日	2020/9/17	受付方法	電話
電話番号		生年月日		年齢	62
住所	東京都練馬区	性別		性別	女
情報源	紹介者名前・担当番号				
現在	家賃	70,000	円	広さ	2K
	家族構成	60代夫(障害年金) 30代長男(日雇い)			
本人収入	勤務先	名称		電話番号	
	勤務先	住所		電話番号	
給料	月収	120,000	円	年収	2,400,000
年金	月収		円	年収	
生活保護	月収		円	年収	
保証人	名前			関係	
	自宅住所			電話番号	
	勤務先	住所		電話番号	
	給料	月収		年収	
	年金	月収		年収	
同居家族別	名前			関係	
	住所			電話番号	
	備考			電話番号	
希望	家賃	50,000~70,000		円	間取り
	地域	練馬区			
	家族構成	夫(障害年金:月6万円)長男(日雇い) 合計 3人			
	設備	・風呂(なし・あり)・トイレ(共有・あり)・キッチン(共有・あり)			
		・洗濯機(なし・共有・中・外) ・その他( )			
		・駅(近い・こだわらない) ・スーパー(近い・こだわらない)			
		・総合病院(近い・こだわらない)			
	階数	1階 ・ 2階 ・ 3階以上 ・ エレベーター(有・無)			
		上板橋駅近隣の病院へ通院(夫)			
		ご本人は、東京東上線、●●駅近所にパート			
		夫は現在、現在車いすは使用せず少し歩ける。2階の住まいにも昇っているが今後を考えると1階で探して欲しい。次男は障がい者年金を受給しているが兄弟が同居するならば、ならない。			
	その他				
		駐車場 ・ 駐輪場			
介護認定	要支援		要介護		障害者
状況	ひとり暮らし		その他		その他
備考	当初、お母さんより相談				

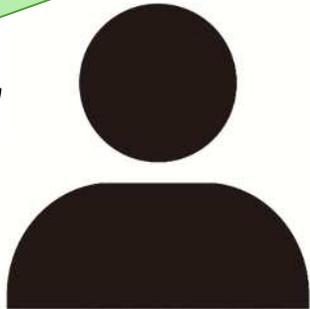
取組利用目的：ご本人様名義としたお借付情報は、弊社「個人借付保証方針」に基づいて取り扱われます。お借付の情報は、本保証が成立し及びそれに付随するサービス等を提供するために活用するに限定し、当該借付の運用に必要最低限度での第三者提供を行います。お客様のお申し込みにより開示、訂正、削除、利用停止の依頼に随従をもって対応致します。



# 実例紹介

- 家賃 60,000円 なるべく安く
- 大山地域 1R 1K 6畳
- 身体障害3級
- 家賃込み14万円で生活

Bさん



2019年 11月 13日

• 86歳 **女性** • 板橋区在住 • 年収205万円

ヒアリングシート

受付者	種別	受付日	2019.11.13	受付方法	し電話・来店
お名前	案件名	生年月日	S.88.11	年齢	86 才
電話番号	携帯番号	性別		性別	女
住所	〒 東京都板橋区				
情報源	紹介者名前・担当者名				
現在	家賃	円	広さ	引越理由	
家族構成					
本人収入	勤務先	名称	電話番号		
	勤務先	住所	〒		
給料	月々	円	年収	円	
年金	月々	円	年収	205万 円	
生活費	月々	円			
保証人	名前	関係	性別	職業	
	自宅住所	〒	長野泉	電話番号	
	勤務先	住所	〒	電話番号	
	給料	月々	300,000 円	年収	円
	年金	月々	円	年収	円
其他保証人	名前	関係	性別	職業	
	住所	〒	電話番号		
希望	家賃	60,000位なるべく安く 円			
	地域	大山地域			
	家族構成	合計 1 人			
	設備	・風呂（なし・あり）・トイレ（共用・あり）・キッチン（共有・あり） ・洗濯機設置（なし・共有・中・外） ・その他（ ） ・駅（近い・こだわらない） ・スーパー（近い・こだわらない） ・総合病院（近い・こだわらない） ・1階 ・ 2階 ・ 3階以上 ・ エレベーター（有・無） 家賃を込め14万円で生活 ベッド・整理タンス・バベータンス・冷蔵庫小・テレビを持っている ※現在入浴は3日に一度。入浴時は湯が熱いので高い椅子が必要 厚生年金と国民年金受給だが、金額は息子が管理していて知らない。 障ひざの手術をしたので身体障害3級認定 その他			
	その他	駐輪場 ・ 駐車場			
介護認定	要支援	要介護	障害者		
状況	ひとり親	その他	その他		
備考	タクシー券有・毎月14万円（家賃込み）で生活をしてくださいと、お嬢さんから書かれた。障ひざ手術している。息子は長野県在住				
<small>取組利用目的・ご本人様を主としたお客情報提供は、弊社「個人情報管理方針」に基づいて取り扱われます。お客様の情報は、不動産賃貸及びそれに付帯するサービス等を提供するために利用すると同時に、当該目的の達成に必要な範囲での第三者提供を行います。お客様の御申し出により開示、訂正、削除、利用停止の依頼に慎重に誠意をもって対応致します。</small>					



# 読売新聞

(2019年9月25日号掲載)

## 年金暮らし 入居拒否続く



居住支援法人「テップル」で住まい探しを相談する女性（左、東京都内で）

「高齢というだけでアパートを借りるのがこんなに大変とは」。東京都板橋区の女性（75）は、なめ息をついた。

昨月上旬、25年間住んでいたアパートから立ち退きするよう通知を受け取った。オーナーが高齢で引退し、取り壊すという。43歳の時に前夫を亡くした女性は、事実婚の今の夫（85）と地域活動で知り合ってから、このアパートで一緒に暮らしてきた。ついこの住み家と考え、5月に契約を更新したばかりだ。

息苦しい、新たな住まい探しを迫られたが、すぐ見つかると思っていた。年金も2人合わせる月20万円以上ある。場所も、夫の通勤さえできれば、こだわりはない。

だが、物件を見に行っても、入居するのが85歳と75歳の夫婦と分かれると途端に首を振られた。「仕事をしていれば」と言われたこともあったが、2年前にパートをやめたばかり。通帳を見せてもダメ。紹介された都営住宅では、近所の人に「そこは人が亡くなっ

て発見が遅れた」と聞き、入居する気分になれなかった。

打ちひしがれて区役所に相談に行くと、「居住支援法人」を紹介された。生活困窮者や高齢者など、民間の賃貸住宅を借りにくい人の相談や、契約支援などを担う団体のことで、現在、NPO法人や社会福祉法人など全国約250法人が指定を受けている。

女性は、幾つかの法人に相談し、オーナーとの交渉や内見を続けた結果、今月、58件目の物件でやっと契約にこぎ着けた。ただし、契約者は前夫との間の50歳の息子とし、室内には24時間動きがないと通報する見守りセンサーをつけることなどが条件だった。

## 住まい探し

女性を支援した居住支援法人「テップル」の担当者曰く、「多くのオーナーが、孤独死による『事故物件』になるのを最も心配している。一人暮らしでお子さんとも縁がない高齢者だと、もっと大変なこともある」と説明する。

女性は今、来月の転居準備に追われる。「ここに住めるかなという期待と、やっぱりダメだったというガツガツの繰り返しで本当に疲れた。年金があっても貯金があっても難しいなんて。住まいは生活の基本。もう、こんな思いはしたくない」とつぶやいた。



# テップルの考える居住支援

入居希望者の将来まで視野に入れた支援を

## 支援の一例

- 入居希望者とのヒアリング
- ライフケア
- 家庭環境
- 身体状況
- 介護など
- 障害者
- ケアマネとの連携
- 見守りサービス



さまざまな状況に応じ、出来る限りの対応を行います。

# 居住支援事業者の必要性 練馬区



- 居住支援協議会の立ち上げ

~ 2018年

2019年

2020年

現在

江東区

豊島区

板橋区

千代田区

杉並区

世田谷区

文京区

江戸川区

北区

練馬区

大田区

新宿区  
etc...

4月

- 協議会のある区の中では  
設立が新しい

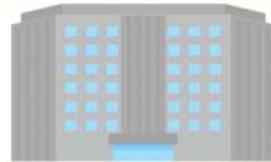


# 居住支援事業者の必要性 練馬区

- 居住支援希望者 延 2 2 0 人

延 2 2 0  
人

相談



練馬区

紹介



協議会

成約

5  
人

成約率

2 .  
5 %



# 居住支援事業者の必要性 練馬区

## 問題点

- 個人の希望に見合った物件提供が難しい
- 今後相談者が増え、手が回らなくなる

居住支援事業者の役割



# テップルの考える居住支援

## 居住支援

### 物件提供

- ・ 物件オーナー
- ・ 不動産業者

### 国の取組み

- ・ セーフティ  
ネット

### 居住支援事業者

- ・ 居住支援協議会
- ・ テップル
- ・ 相談窓口
- ・ 連帯保証人代行
- ・ 緊急連絡先受付
- ・ 見守り
- etc...

皆様の協力が不可欠



# テップルができる居住支援

- 住居探し
- ライフケア補助
- 連帯保証人代行
- 見守りサービス
- 緊急連絡先受付
- 不用品整理  
(遺品整理・生前整理)
- 家具レンタル
- リフォーム
- 日常のお悩み相談  
(弁護士・税理士・公認心理士)
- 相互支援サービス
- お引越し
- 終活相談  
etc...

全て引き受けます！！



# 居住支援事業者

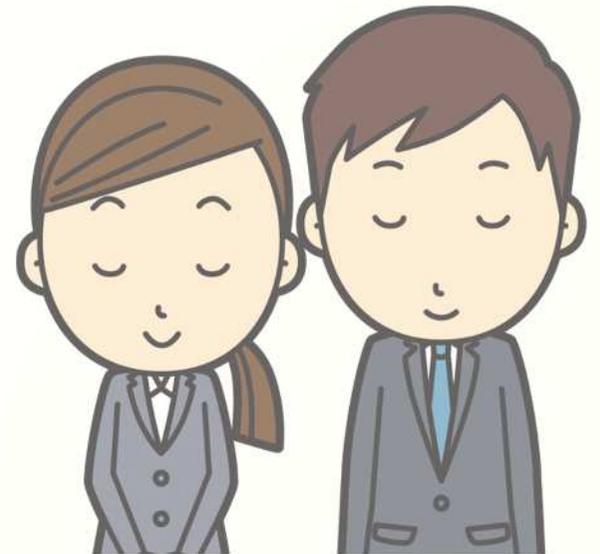
- 練馬区の居住支援事業者
  - 居住支援事業者「テップル」

➤ 成約率 2020年

お申込者数 72件 / 13件 成約 18%

紹介できる物件が少ない...

- ご協力をお願い致します。





# ご清聴ありがとうございました

練馬区の居住支援業者として邁進して参ります。  
ご協力よろしくお願ひ申し上げます。