

**高齢者の賃貸住宅への入居困難問題を解決するための
新サービス「つむサポ」を9月より本格提供開始
～司法書士法人との共同提供で、諸問題に多角的に対処可能～**

株式会社つむぎシニアライフサポート(所在地：大阪府大阪市北区、代表取締役：西谷 尚志)および、司法書士法人つむぎ(所在地：大阪府大阪市北区、代表社員：西谷 尚志・那須 弘成)は、共同で「つむサポ(つむぎシニアライフサポート)」を9月から本格提供することといたしました。

ずっと長く住める安心を

つむぎシニアライフ サポート契約

高齢者向けサービスを利用して
空室改善してみませんか？



高齢者の賃貸住宅への入居困難が社会問題となっており、国においても、居住に課題を抱える人(住宅確保要配慮者)に対する居住支援方策の検討・実施が図られています。

この入居困難問題は、国土交通省住宅局「住宅セーフティネット制度の見直しについて(令和6年3月)」の資料に示されているとおり、賃貸住宅所有者が高齢入居者に対する諸問題を懸念し、入居に拒否感をもつことで、高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅が少なくなっている事が要因となっています。

これまでも高齢者の賃貸住宅への入居を促進するためのサービスは数多く提供されてきましたが、「つむサポ」は司法書士法人が共同でサービスを提供することで、高齢者入居によって発生する諸問題に、より多角的に対処することができるサービスとなりました。

株式会社つむぎシニアライフサポートおよび司法書士法人つむぎは、このサービス「つむサポ」を提供することで、高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅を大幅に増加させ、高齢者の入居困難問題の解決を図ります。

「つむサポ(つむぎシニアライフサポート)」

ホームページ URL : <https://tsumugi-sls.co.jp/>

サービス概要動画 : <https://youtu.be/cFib7I9Alv4>

詳細説明動画 : https://youtu.be/pCEn_dngBZ0

■提供背景

代表の西谷が司法書士法人つむぎを運営する中で、高齢者が様々な事情により転居を余儀なくされる際、健康状態に問題がなかったとしても、賃貸住宅への入居がスムーズに決まらない状況を数多く目の当たりにしてきました。

住宅供給側「賃貸住宅所有者、賃貸住宅管理会社、賃貸保証会社(家賃保証会社)」に、高齢者入居に対しての懸念点をヒアリングした結果、入居率が低く、すぐにでも入居してほしい賃貸住宅であったとしても、高齢者の入居中のトラブルや死亡時の諸問題を懸念し、拒否感を持っているということが分かりました。

この拒否感の原因を解消するサービスを提供することができれば、高齢者の入居問題の解決ができると考えました。

住宅供給側と入居者側の双方にとってメリットがあるサービスとするため、複数の住宅供給側と協議・連携し内容の充実を図るとともに、多くの方が利用できるよう極力安価に設定いたしました。

■サービスの特徴

* 高齢者の入居中の諸問題の解決

- ・介護が必要になった場合の対応

→行政や介護事業者と連携し、適切な介護サービスを受けられるようサポートします。

- ・認知症が疑われる場合の対応

→必要に応じて成年後見制度等に精通した司法書士が相談窓口となりサポートします。

- ・孤独死リスクに対する対応

→介護サービスや成年後見制度等を利用していない場合でも、IoT を利用した見守りサービス「つむサポ Plus」(オプション)を利用することにより、孤独死のリスクを軽減するとともに、事故物件化も防ぎます。

* 死亡時の諸問題の解決

- ・賃貸借契約の解除および残置物の移動

→賃借権や残置物が相続されることで、住宅供給側では賃貸借契約の解除や残置物撤去をスムーズに行うことができず、訴訟に発展するケース(問題解決の長期化)が少なくありませんでした。しかし、賃貸借契約の解除や残置物の移動に関する死後事務委任契約を事前に締結することで、最短 2 週間程度で問題の解決を行うことができるようになります。

* 安価なサービス料金：1 室あたり(税込)

「つむサポ」 初期登録料 16,500 円

「つむサポ」 月額利用料 550 円 基本サービス

「つむサポ Plus」 月額利用料 1,650 円 見守りサービスオプション

→サービス料金のお支払いは、入居者、賃貸住宅所有者どちらでも可能

入居者が複数人いる場合でも 1 室分の料金のみ

※介護サービスや成年後見制度を利用する場合は、別途実費が必要になります。

* サービス対象者

- ・原則 60 歳以上の入居者
- ・新規入居者だけでなく、既存入居者の加入も可能

* Win(入居者)・Win(賃貸住宅所有者)・Win(賃貸住宅管理会社)・Win(賃貸保証会社)のサービス

入居者 : つむサポ採用賃貸住宅の増加により、希望の地域、
住宅に入居することができる。
死亡時に、親族へ賃貸住宅に関する各種手続きの負担を残さない。

住宅所有者 : 空室率改善による安定経営。

管理会社 : 空室率改善による管理費収入の増加、物件管理におけるトラブル軽減。

保証会社 : 事故物件化の防止や退去期間の短縮による保証リスクの軽減。

■ サービス概要

サービス名 : つむサポ (つむぎシニアライフサポート)

内容 : 高齢者の入居中や死亡時に発生する諸問題の解決

提供開始日 : 2024 年 9 月～全国に本格提供開始

URL : <https://tsumugi-sls.co.jp/>

■ 会社概要

商号 : 株式会社つむぎシニアライフサポート

代表取締役 : 西谷 尚志

所在地 : 〒530-0026 大阪市北区神山町 8-1 梅田辰巳ビル

設立 : 2023 年 5 月

事業内容 : 高齢者のサポートに関する事業

資本金 : 1,000 万円

居住支援法人指定 : 大阪府 住宅確保要配慮者居住支援法人 指定番号「大居 2 1 3」

URL : <https://tsumugi-sls.co.jp/>

名称 : 司法書士法人つむぎ

代表社員 : 西谷 尚志、那須 弘成

所在地 : 〒530-0026 大阪市北区神山町 8-1 梅田辰巳ビル

設立 : 2020 年 4 月

事業内容 : 司法書士業務

URL : <https://tsumugi-g.com/>