

新春 座談会！ 超高齢社会における 民間賃貸住宅の 存在意義



(公財)日本賃貸住宅管理協会会長 (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会会長 厚生労働省老健局長 全国賃貸管理ビジネス協会会長

三好 修 管理会社団体代表
川口 雄一郎 家主団体代表
原 勝則 特別ゲスト
高橋 誠一 座長

今回の特別座談会は、平成26年新春号の特別企画と致しました。「超高齢社会の到来！民間賃貸住宅がその受け皿になり得るには…」と題し、厚生労働省の原勝則老健局長を特別ゲストとしてお迎えして、民間賃貸住宅関係団体からは、家主団体である当会の川口雄一郎会長、管理会社団体からは(公財)日本賃貸住宅管理協会の三好修会長、座長として全国賃貸管理ビジネス協会会長で、それぞれの団体の副会長も兼任されておられる高橋誠一氏にお願いして開催致しました。超高齢社会における民間賃貸住宅の存在意義が示唆された特別座談会となり得たと考えます。(編集委員長談)

【本座談会は、10月31日に開催された関係上、慣例により、クールビズでの対応となっております】

座長 今回の座談会は、「超高齢社会の到来！民間賃貸住宅がその受け皿になり得るには…」というテーマでございます。総務省が敬老の日に合わせてまとめた人口推計では、65歳以上の高齢者が昨年より112万人増え、過去最高の3186万人となり、初めて総人口の25%に達しました。これは、「いわゆる団塊世代が続々と高齢者の仲間入りをしている」ということです。約700万人おられる団塊世代の方々が老年期を迎え、高齢者人口の増加ペースが速まっております。1985年に10%を超えた高齢化率は、2005年には20%になり、2024年には30%を突破し、2035年には3人に一人が高齢者になるとの予測がなされております。高齢化の進展は年金や医療費を膨らませ、現役世代の負担を重くしますので、地方都市では医療・福祉のコスト増や移動手段を持たない、いわゆる「交通弱者」の発生が懸念されることから、中心部に住宅や商業施設を集める「コンパクトシティ」への転換も必要になると考えられます。まず、厚生労働省の原老健局長から本テーマについて、我が国の超



原 勝則 厚生労働省老健局長

1979年厚生省(当時)に入省。その後、社会保障庁、保険局などを歴任し、内閣官房内閣総務官を経て老健局長に就任。

空き家を貴重な社会資源と捉え有効活用することを視野に入れつつ高齢者の住まいと生活のあり方について様々な観点から施策を考えています。

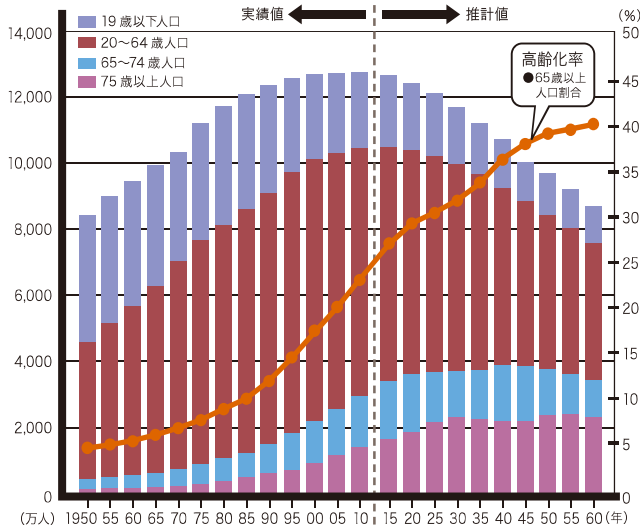
高齢社会の到来に対する老健局の施策をお聞かせ下さい。
原局長 先程、座長がお話しされたような街づくりとなった場合、家を所有する高齢者でも、その持ち家に住まない場合もありますので、同時に空き家が多くなります。また、持ち家のない高齢者は民間

賃貸住宅の空き室に住むことになります。特に、地価の高い都市部では独り暮らしや低所得の高齢者が多く、今後は介護施設の増設は難しいので介護が必要になっても安心して暮らせる「住まい」の整備が大きな問題となってくることを予測されます。

また、今後の高齢者人口ですが、2025年には、東京都は現在の1.6倍(197万人)、神奈川県は1.9倍(148万人)、埼玉県は2倍(117万人)に膨れ上がると予測されており、急速な高齢化が進むこととなります。一方で、現状においては全国的

に空き家が増加している実態もあり、平成20年時点の調査では空き家率が約13%に達しているとも聞いています。所得や資産の少ない高齢者の方々に居住して頂く場としては養護老人ホームなどありますが、介護を必要とせず地域で暮らし続けたいというニーズに

高齢化の推移と将来推計



資料：2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果より抜粋(注)1950～2010年の総数は年齢不詳を含む

応える観点から、こうした空き家を貴重な社会資源と捉え、これらを活用することを視野に入れた。このような低所得・低資産の高齢者の住まいと生活のあり方について、様々な観点から施策を考えているところです。また同時に、家主自身の高齢化の問題もあると思いますが、いかがですか。

川口会長 まず、家主の高齢化の問題ですが、特に事業承継と相続の問題があります。つまり、後継者がいるとかいないとか、土地や建物の相続人が多いとか全くないとか、案件によって様々です。いま、この相談が一番多いです。そして、高齢者を受入れる側の家主の立場としては、いくつかの懸念材料がございます。一つ目は、「孤独死への問題」です。まず大事なことは、高齢者の体調の異変を早期に発見するための「安否確認サービス」が必要となります。

二つ目は、万が一、亡くなられた時に身元引受人のいない方の「葬儀や遺骨の保管」「残置物の整理や廃棄」の問題。三つ目は、「原状回復に関わる費用」の補償の問題。これについては、事前にルーラル化しておくことも必要になります。



高橋 誠一

全国賃貸管理ビジネス協会会長

三光ソランホールディングス代表取締役社長
メディアカルケアサービス社長
平成18年に「賞賛経営」受賞

住宅扶助費は本来は家賃の補助ですから各自自治体は、家主や管理会社に対して直接支払える代理納付制度の活用を徹底するべきだと考えます。

す。四つ目は、「入居者死亡における告知義務」が明確化されていないことです。ちなみに、ホテルや医療機関、また介護施設ではこのような義務は存在しません。民間賃貸住宅では、判例を基に判断されており、告知義務期間が曖昧となっております。

座長 川口会長、ありがとうございます。次に、管理会社団体の代表として、三好会長のご意見はいかがでしょうか。

三好会長 管理会社の代表としては、ここ数年の借手市場において、空き室でお困りの家主で「高齢者はお断り」と言う方は少ない

と思われま。だからといって積極的に入居してもらいたいと思っているわけではありません。心のどこかでは高齢者の入居に対し、不安を感じているのです。居室内の事故や死亡、家賃の未払い等の不安を持っておりま。こうした家主の不安を解消すべく、「行政がきちんとした高齢者受入れに関するルール作りを行う」と同時に、我々管理会社は「高齢者受入れに対し、しっかりと対応ができるノウハウを身に付け、体制を整えること」が重要だ。

福岡市のあるNPO法人の活動事例を挙げますと、乳酸菌飲料のヤクルトと宅配契約をして単身高齢者の見守りサービスをしています。当然、NPO法人の担当者が生活支援サービスとして定期的に巡回しておりますが、毎日行くこともできません。行けない日（週二回）はヤクルトレディーに声掛けサービスをしてもらっています。入居者に過度な経済的負担をさせることなく、「いまあるサービスの組み合わせによる生活支援サービスを考え、実践することが重要だ」と考えます。管理会社には「当社が責任をもって対応す

るので、安心して高齢者を受入れましょう」と声を大にし、家主の不安を解消してあげられるよう努力することが求められています。

座長 三好会長、ありがとうございます。安否確認サービスについては、宅配弁当の配達を兼ねて実施したり、安否確認センサーを取

管理会社は高齢者の受入れに対し、しっかり対応ができる、ノウハウを身に付け、体制を整えることが重要です。

三好 修

日本賃貸住宅管理協会会長

三好不動産代表取締役社長、福岡県を中心に14居を展開、平成25年に「賞賛経営」受賞



しませんので、家主や管理会社の方々への周知活動をして、より多くの方々にご理解頂くことがとても重要です。

しかしながら、いま問題となっている生活保護受給者の住宅扶助費の取扱いは問題もあります。住宅扶助費は、本来は家主や管理会社から、各自自治体は家主や管理会社に対して直接支払える「代理納付制度」の活用を徹底しなければなりません。また、旧耐震基準の建物には耐震補強の問題もあります。

川口会長 私も同意見です。まず、代理納付制度についてですが、このような制度があるのに活用しないので、払うべき家賃が支払えなくなり、家主から「出て行って下さい」ということになるのです。また、「耐震補強工事」については、当会は耐震補強事業者団体と連携しており、窓枠をいわゆる「×（バツテン）」にして補強する方法ではなく、柱自体や外壁を補強することで十分な耐震補強ができる工法を推進しております。賃貸住宅ですから、居住している方が居ながらにして耐震補強工事ができることはとても重要なことで、かつ、短期間で低コストであ

ることから、医療機関や宿泊施設などの耐震補強工事においても、この工法（ジャスバック工法）が注目されているようです。この工法の第一の特徴は「居ながらにして、耐震補強工事ができる点」です。「一度、アパートを出て、工事が終わったら戻って来て下さい」と入居者様へお願いしても、大半は別のアパートに引っ越したまま、戻って来てはくれません。

座長 我々3団体は、東日本大震災の際に、被災者が避難所生活から脱出できるように、全国の民間賃貸住宅の空き室情報を集め、地方自治体へ提供したことで応急借上げ住宅として、約7万戸を被災者に提供するごを実現しました。阪神・淡路大震災の際も100戸程度の借上げ住宅がございましたが、このような活動によって「応急借上げ住宅」と呼ばれる民間賃貸住宅の空き室を行政が借上げ、被災者に提供するという大規模災害における被災者支援策のスキームが出来上がりました。ぜひ、被災者同様、高齢者の方々の住生活の確保のためにも、民間賃貸住宅の空き室を借上げて頂くようご検討下さい。

原局長 今年6月に政府が発表した「日本再興戦略」においては、中低所得層の高齢者が地域において安心して暮らせるようにするため、空き家などの有効活用による新たな住まいの確保を図ることが目標として掲げられています。私も老健局においても、「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究」を進めております。高齢者住宅財団の高橋敏士理事長をはじめとする有識者のみなさまや、国土交通省の協力も頂きながら、所得や資産の少ない方を特に想定して、高齢者が地域において生活を継続するための実践的な支援のあり方についてご議論頂いているところであります。具体的には、家賃を低廉に抑えられる空き家と同居希望者のマッチングを行い、社会福祉法人や地域に密着したNPO法人等が生活支援サービスも提供するという新たな取組みを検討しているところです。本調査研究においては、こうした居住支援と生活支援が一体化した取組みを「地域善隣事業」と呼称しております。その実現には、家主や管理会社の方々のご協力があれば実現致します。



川口雄一郎

全国賃貸住宅経営者協会連合会会長

明和不動産代表取締役社長。
熊本県を中心に18店舗を展開。
平成24年に「黄綬章」受章。

老健局の施策を実現するためにも契約形式は一般的な賃貸借制度ではなく借上げ方式でお願いできればと思います。

ので、特に都市部の「空き家、空きアパート、空き室」の情報を提供頂ければ有難いです。

川口会長 現在、当会では、「被災者向けの空き室情報サイト」を「安心ちゃんたい検索サイト」に改称し、高齢者の方々にも入居して頂けるように準備しております。

既に、大手の賃貸情報サイト各社との連携は完了しており、全国の民間賃貸住宅の空き室情報は家主の承諾を得て、当会の安心ちゃんたい検索サイトに掲載されることになっておりますので、ご協力させて頂けると考えております。

三好会長 我々の団体では、国交

省の「住替え支援制度」を委託しており、空き家について家主から相談が寄せられ、賃貸住宅として貸し出す情報も取り扱っております。そして、我々管理会社は仲介業も兼業しておりますので、空きアパートの情報も持つております。我々が空き室情報を行政に提供し、家主や管理会社のリスクをNPO法人や社会福祉法人等に補ってもらえるのであれば、この仕組みは完成すると思います。ちなみに、当協会の会員1050社で民間賃貸住宅の管理戸数全体の約70%を占めております。

座長 私も全国賃貸管理ビジネス協会の会長をしておりますので、川口会長や三好会長と同様、老健局の施策に全面的に協力させて頂きます。

川口会長 老健局の施策を実現するためにも、空き家、空きアパートの1棟から1戸まで、契約形式は一般的な賃貸借制度ではなく、被災者支援同様、借上げ方式でお願いしたいものです。

三好会長 私も同意見です。一般的な賃貸借契約だと、審査の段階でお断りすることになりますので、借上げ方式でお願い致します。先

ほど申し上げた「入居者死亡における告知義務」に関しても、NPO法人等へ引き続き、同じお部屋を借上げて頂ければ、この問題は回避されます。我々管理会社は、すべての管理業務を担いますので、特に残置物の処理や遺骨の引取り等については、事前にルール化しておくことで、最終的には自治体との協議を経て、対応することが出来ます。

川口会長 ルー理化することと同時に家主・入居者・借上げ者の三者間での「全国統一の契約書の整備」が必要と考えます。そして、それとともに、「入居前のバリアフリー等の改修工事」「耐震補強工事」、また「見守りサービスに係る費用」等、それぞれに係る費用の三者の負担を明確にしておくことも必要です。どちらにしても、家主は多額な改修費を負担したくないのが実状ですし、入居者が負担できるのは、もともと収入が限られておりますので、月額2千円程度が上限と考えております。

原局長 借上げ方式にして、入居者が家主と直接契約する方式にして、NPO法人や社会福祉法人などが関与することで、家主側の負

担を軽減するような取組みとすることが、普及に向けた大事な視点ではないかと思っております。また、先程ご紹介した調査研究におけるモデルとしておりますが、NPO法人自立支援センターふるさとの会での取組みです。グループ内に介護事業会社、建物清掃・賃貸保証会社等があり、生活保護受給者

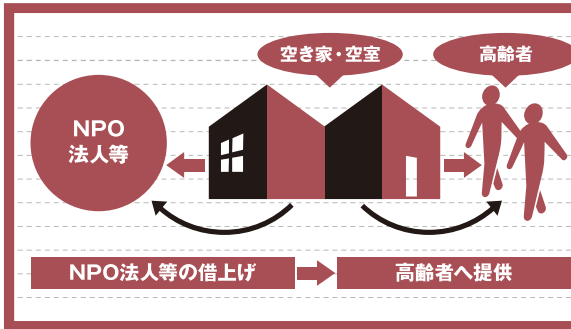
の就労支援の一つとして見守りサービスを行ったり、同じアパート内に居住したりして高齢者の安否確認をしております。まさに、これらの取組みにおいては、見守りを通じて入居者のサポートをすることで、家主側にも安心してアパートを貸してもらえようという信頼関係が生まれているとも聞いています。

住宅・建築物の耐震化の状況

建築物	住宅（共同住宅含む）	
	うち戸建木造住宅	
総数	約4,700万戸	約340万棟
耐震性を満たす（割合）	約3,550万戸（約75%）	約220万棟（約65%）
	約1,450万戸（約30%）	
耐震性が不十分（割合）	約1,150万戸（約25%）	約120万棟（約35%）
	約1,000万戸（約40%）	

※国土交通省推計 ※住宅は平成16年住宅・土地統計調査をもとに推計
※建築物は平成14年9月建築施工統計調査、都道府県アンケート等をもとに推計

高齢者と空室をマッチングする際の借上げ方式の一例



我々が目標として掲げている「地域包括ケア」を実現する観点からも、地域善隣事業に関する検討を進めつつ、このようなモデル事業を行うために、来年度予算の要求をしており、先進的な取組みを支援することで各地域に浸透させていきたいと考えております。

川口会長 ぜひ、老健局の施策に対して、家主団体として積極的にご協力させて頂きたいと考えます。

三好会長 我々管理会社の団体としても、当然のことながら協力させて頂けます。

原局長 今回の座談会で、家主や管理会社の方々は、賃貸住宅というハード面だけでなく、ソフト面となる安否確認の方法や入居者死亡時の対応等、現場に即した対応をなされているのが分かり、とても参考になりました。

座長 本日は有意義な意見交換ができた、ありがとうございます。今後関係省庁と意見交換をしていきながら、国民の住生活の向上に努めて参ります。