



公益社団法人
全国賃貸住宅経営者協会連合会

「民間賃貸住宅のストック活用」

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会

2015年9月8日

1. 住宅セーフティネットである公営住宅の現状

本来は公営住宅が住宅セーフティネットとして機能するべきだが…

国及び自治体の財政難により公営住宅が減少！

応募倍率 全国平均7.5倍 [出典：国土交通省/平成24年度]



平成8年には、公営住宅不足対策として民間住宅を借上げて貸し出す

「借上げ公営住宅」制度を導入！

民間賃貸住宅の空き室は約360万戸(空き室率:全国平均約22.7%)

[平成25年住宅・土地統計調査等を基に推計]



しかし、公営住宅2,162,316戸のうち、

借上げ公営住宅は24,496戸と約1.1%にすぎない！

[出典：国土交通省/平成26年度末]

【借上げ公営住宅が進まない理由】

- ◎建設して資産となり、家賃で建設費を回収できれば黒字となるが、借上げ家賃が高いと赤字になり財政負担となる自治体もある
- ◎管理の手間や家賃滞納リスク等があるため、自治体の慢性的な財政難とマンパワーが必要とされることから進んでいない

2. 東日本大震災による民間賃貸住宅の有効活用

東日本大震災における応急借上げ住宅〔通称：みなし仮設住宅〕の本格導入（阪神・淡路大震災時は139戸借上げ）

民間賃貸住宅の借上げ戸数：6万8,645戸
 建設仮設住宅への入居戸数：4万8,913戸

借上げが2万戸多い！

〔出典：厚生労働省/平成24年3月末時点〕



空き室情報を集約したサイトの必要性

住宅確保要配慮者等の住まい探しのため「安心ちんたい検索サイト」を運営

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちんたい協会)
安心ちんたい 検索サイト
 本日全国公開物件数 48,925 件

※番号多くお調べのうえ、おかけ間違いのないようにご注意ください。
 専用無料 電話番号 **0120-37-5584**
 (受付時間：平日9:00~18:00)

〔東日本大震災の発生時には、本サイトの空き室情報を自治体に提供したことで応急仮設住宅として約7万戸が借上げられ、被災者に提供されました〕

- 本サイトは、災害時には被災者等を対象に、平時には高齢者等の住宅確保にお困りの方にもご活用頂けることを目的とし、【仲介手数料 0.54ヶ月分以下 又は 被災された方に優遇条件を設定している物件】の賃貸住宅情報を掲載しております。詳しくは、各物件詳細画面の【条件等】をご確認下さい。
- 各物件詳細画面の【条件等】欄に「高齢者相談」等と表示された物件は、生活支援サービスを実施するNPO法人や社会福祉法人等が借上げで高齢者等に転貸する場合がございます。また、個人の方が利用できる場合もございます。
- 被災地域につきましては、家主及び不動産会社自体が被災しておりますので、上記入居条件を適用しかねる場合がございます。
- ※「被災者」とは①「被災経路の有無を問わず、災害を原因として転居が必要の方」②「居住地域における避難勧告の有無を問わず、原居の転居を原因として転居が必要の方」です。
- 本サイトに掲載された民間賃貸住宅への入居や内覧等をご希望の方は、こちらをプリントアウトし、取扱い店舗にてご提示下さい。

日本全国で検索

北海道エリア
 東北エリア
 関東・信越エリア
 北陸エリア
 東海エリアで検索

【対象エリア】
 全国47都道府県

【掲載件数】
 約42万件（平成27年9月1日時点）

【対象者】 ※一部10月から開始
 災害時：被災者等
 平常時：高齢者、外国人技能実習生
 母子家庭、生活保護受給者

3. 民間賃貸住宅のストック(空き室)の有効活用①

空き室情報を取り扱う大手賃貸住宅情報サイトとの連携

サイトの適正な運営・管理を実施するため、データ連携をしている大手賃貸住宅情報サイトと定期的に連絡協議会を開催。
併せて、国交省、厚労省、内閣府等の担当官を招き、住宅政策等について情報交換。
これまでに5回開催し、住宅確保要配慮者等の入居促進にむけて取り組んでおります。



データ連携サイト



間接データ連携サイト



3. 民間賃貸住宅のストック(空き室)の有効活用②

家主の団体としての社会貢献活動と、業界の健全な発展を目指して

民間賃貸住宅の空き室を活用して住宅確保要配慮者の住まいの確保を検討



住宅確保要配慮者の受入れに対する課題と家主の不安

- ◎家賃滞納リスク
- ◎高齢者の孤独死リスク
- ◎保証人や緊急連絡先のいない方への対応
- ◎入居中のトラブルへの対応
- ◎生活習慣が異なる外国人入居者への対応
- ◎その他 ⇒ 適切な相談窓口が必要

3. 民間賃貸住宅のストック(空き室)の有効活用③

これらの課題解決と家主の不安解消のため、内閣府、国土交通省、厚生労働省の協力を得て

「被災者・高齢者・外国人技能実習生・ひとり親家庭・生活保護受給者の入居ガイドブック」を作成

【被災者】



【高齢者世帯】



【外国人技能実習生】



【ひとり親家庭】



【生活保護受給者】



ガイドブックに併せて、国や自治体の助成制度や民間事業者の取り組みをまとめた事例集を作成し、家主の不安解消とともに受入れ促進を図る

本ガイドブックは、ちんたい協会HPで公開中。また、全国1,788自治体へメールにて提供。併せて、生活保護受給者ガイドブックは全国1,316ヶ所の福祉事務所に郵送にて提供し、周知活動に取り組む

4. 空き家の賃貸住宅化への取り組み

平成27年2月26日「空き家対策特措法」の一部施行に合わせ、同法の周知や空き家の有効活用、市場流通促進等を目的に空き家を賃貸住宅とするなどの提案をまとめた

「空き家活用ガイドブック」及び事例集を作成



⇒ 1,788自治体へメールにて提供

【反響】

- ・ 空き家相談担当者のテキストとして活用
- ・ 省庁内の施設や公共施設への設置
- ・ 町内会での配布、回覧板への添付

⇒ 全国589金融機関(都銀を除く)へ金融商品開発促進のため郵送にて提供

【反響】

- ・ 担当者の研修用テキストとして活用
- ・ 39の金融機関で、「空き家解体・改修ローン」を取扱う(当会調べ)



東日本大震災時に不足していた大家族向けの借上げ住宅や、高齢者等のシェアハウスへの活用も期待

5. 今後の課題①

◎住宅確保要配慮者の入居を前提とした改修助成金の縮小

平成24～26年度：民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業
予算100億円、1戸当たり最大100万円

平成27年度：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業
予算 25億円、1戸当たり最大 50万円

◎生活保護の住宅扶助費「代理納付制度」の活用徹底

福祉事務所ごとの判断によるため、活用が進まない〔全国で約20%の活用〕

◎生活保護受給者で、且つ高齢者、障害者等への対応

生活保護受給者に対しては、必要最低限の機能を有した住宅ストックを準備すればよいが、バリアフリーや地域コミュニティのサポートが必要な高齢者や障害者等の住まいにどのように対応していくべきか

◎高齢者の安否確認、見守りサービス等の入居者の費用負担

高額な費用のサービスが多く、生活保護受給者や年金受給者には負担が大きい

◎地域の事情に応じた住宅ストックの活用

地域の人口の過疎・過密等によってニーズや活用方法が異なる

5. 今後の課題②

◎地域ごとの商習慣により異なる賃貸借契約のルール統一化

地方移住者や外国人等にも分かりやすいよう、ルールを統一化することで、入居者との契約トラブル減少にもつながる

◎不動産投資のリスクに対する説明責任

昨今、問題となっている一括借上げによる30年間家賃保証などは、所有者に対して、デメリットやリスクもきちんと説明するといったルールの整備が必要

◎計画的な維持管理を行う意識を高めるための方策の必要性

市場価値の維持・向上のためには改修履歴や投資情報、管理情報等を含めた住宅評価や担保評価が重要。また、分譲マンション同様、賃貸マンションにおいても「大規模修繕積立金制度」の創設が望まれる

◎賃貸住宅届出制度創設の必要性

所有者への行政施策の浸透による、賃貸住宅業界の健全な発展とストックの有効活用

例1) 原状回復ガイドラインの周知による退去時のトラブル回避

例2) 改修助成金の周知による、適切な改修や耐震化の促進 等