

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会  
新たな住宅セーフティネット検討小委員会

参考資料

---

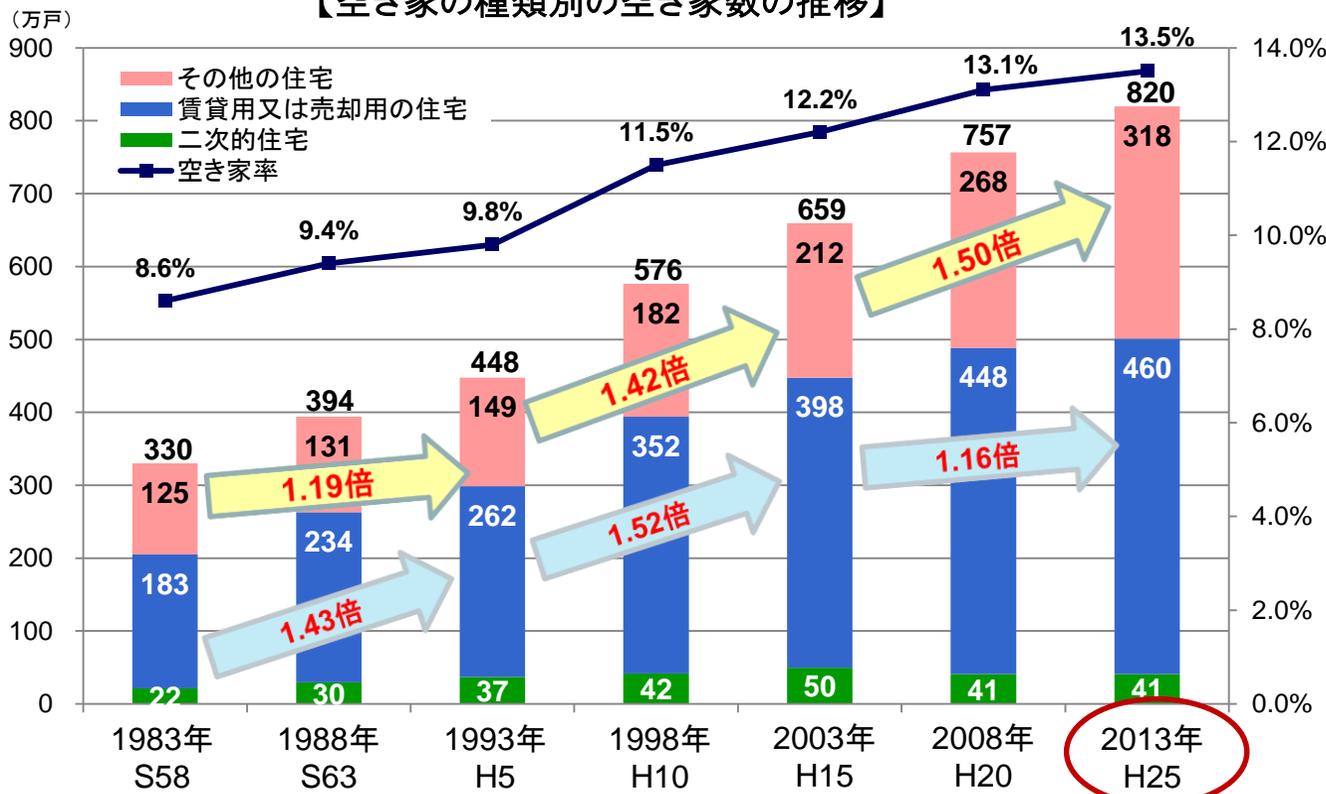
平成29年2月  
国土交通省住宅局

(1)住宅ストックの現状		(3)その他参考資料(制度概要等)	
・空き家の増加	3	・公営住宅制度の概要	41
・共同住宅の空き家の建築時期・面積	4	・借上公営住宅制度の概要	42
・公営住宅の管理戸数の推移	5	・地域優良賃貸住宅制度の概要	43
・公営住宅の建設年度別ストック数	6	・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要	44
・公営住宅の応募倍率の推移	7	・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要	45
・公営住宅の地域別空家率	8	・賃貸住宅管理業者登録制度の概要①	46
・公営住宅の入居者の属性	9	・賃貸住宅管理業者登録制度の概要②	47
・重層的な住宅セーフティネットについて	10	・賃貸住宅管理業者登録制度における登録業者の管理戸数の推移	48
・民間住宅を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅制度	11	・賃貸住宅経営の状況	49
・現行制度の対象世帯	12	・家主が管理会社に委託している管理業務の内容	50
・地域優良賃貸住宅制度の活用状況	13	・居住支援サービス①家賃債務保証サービス	51
・民間賃貸住宅と公営住宅との家賃水準等の比較	14	・居住支援サービス②身元保証サービス	52
(2)住宅確保要配慮者の現状と課題		・居住支援サービス③生活支援サービス	53
・民営借家に居住する高齢者(夫婦・単身)世帯数の推移	16	・居住支援サービス④見守り(安否確認)サービス	54
・人口の推移と将来推計(年齢層別)	17	・居住支援サービス⑤金銭・財産管理サービス	55
・人口・世帯数の推移	18	・居住支援サービス⑥葬儀・家財整理等サービス	56
・高齢者世帯数の推移	19		
・年間収入と家賃・居住面積	20		
・持家・借家の延べ床面積と最低居住面積水準の達成状況	21		
・所得別の世帯の割合	22		
・若年世帯における住居費負担の増大	23		
・借家(公営住宅を除く)に居住する世帯の状況	24		
・住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況	25		
・家賃債務保証の利用状況	26		
・家賃債務保証業界について	27		
・家賃債務保証会社の審査状況	28		
・家賃債務保証を巡る相談等の状況	29		
・賃貸住宅に関する相談件数	30		
・家賃滞納発生から明渡しまでに要する期間	31		
・終身建物賃貸借事業の概要と実績	32		
・居住面積水準未達の住宅の割合	33		
・家賃と家賃支出割合の推移	34		
・生活保護の住宅扶助における代理納付について	35		
・居住支援協議会の概要	36		
・居住支援協議会と事業者・団体との連携パターン	37		
・民間事業者・NPO等による居住支援の取組み	38		
・NPO法人及び社会福祉協議会による家賃債務保証の提供	39		

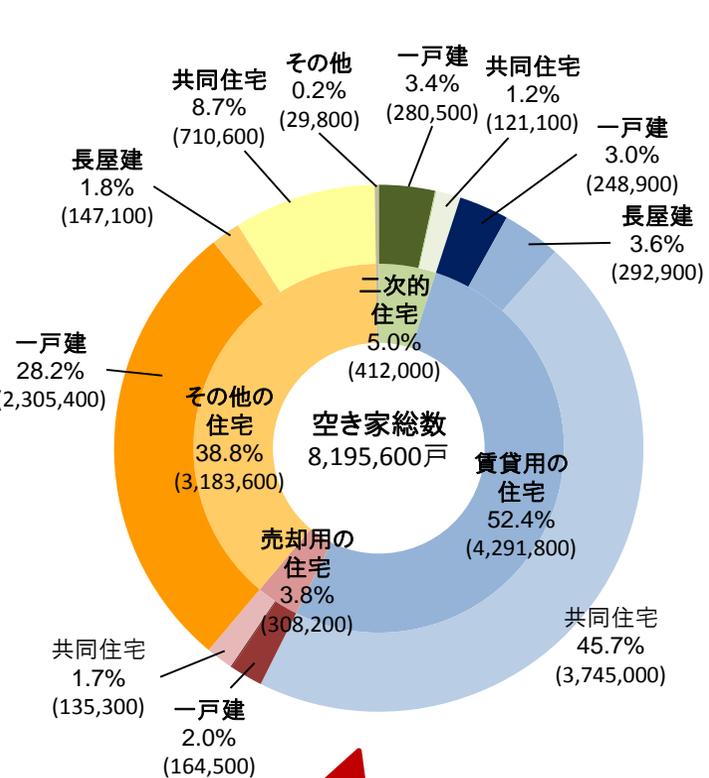
## (1) 住宅ストックの現状

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- 「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

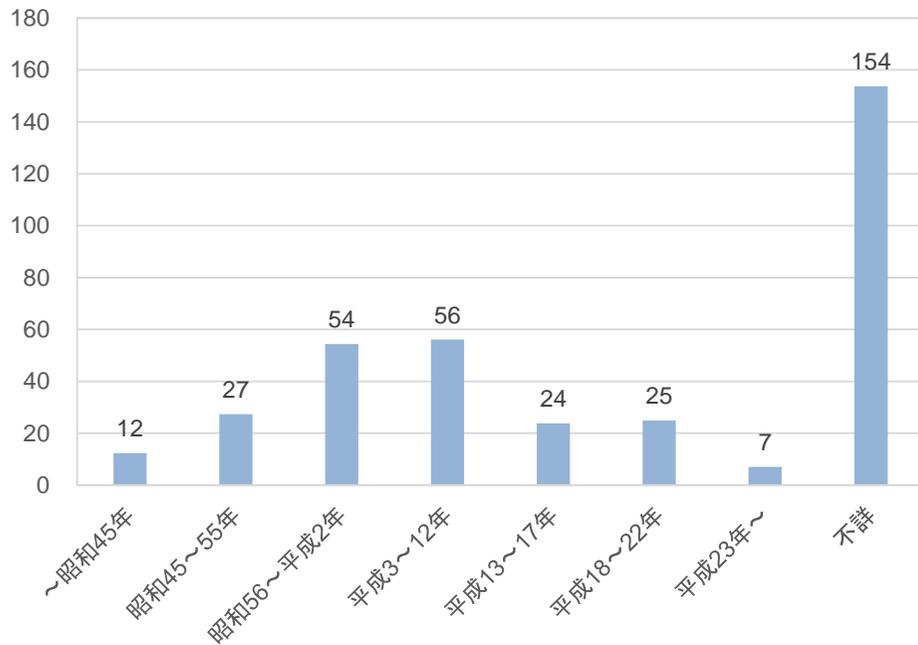
賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

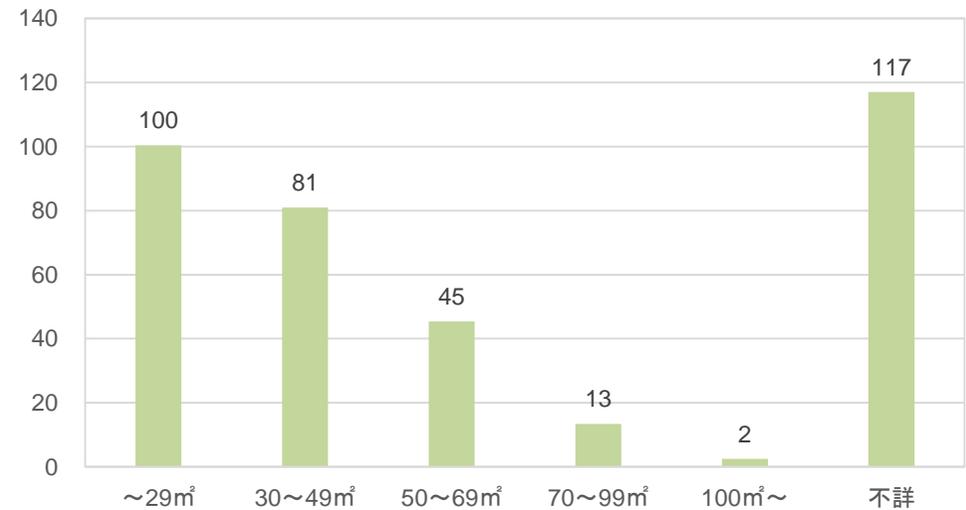
○賃貸用等の空き家について見ると、築20年以内のものは約112万戸、築30年以内は約167万戸。また、面積が50㎡以上のものは約60万戸、30㎡以上のものは141万戸存在。

※共同住宅の「賃貸用の住宅」及び「その他の住宅」

### 賃貸用等の空き家の建築時期



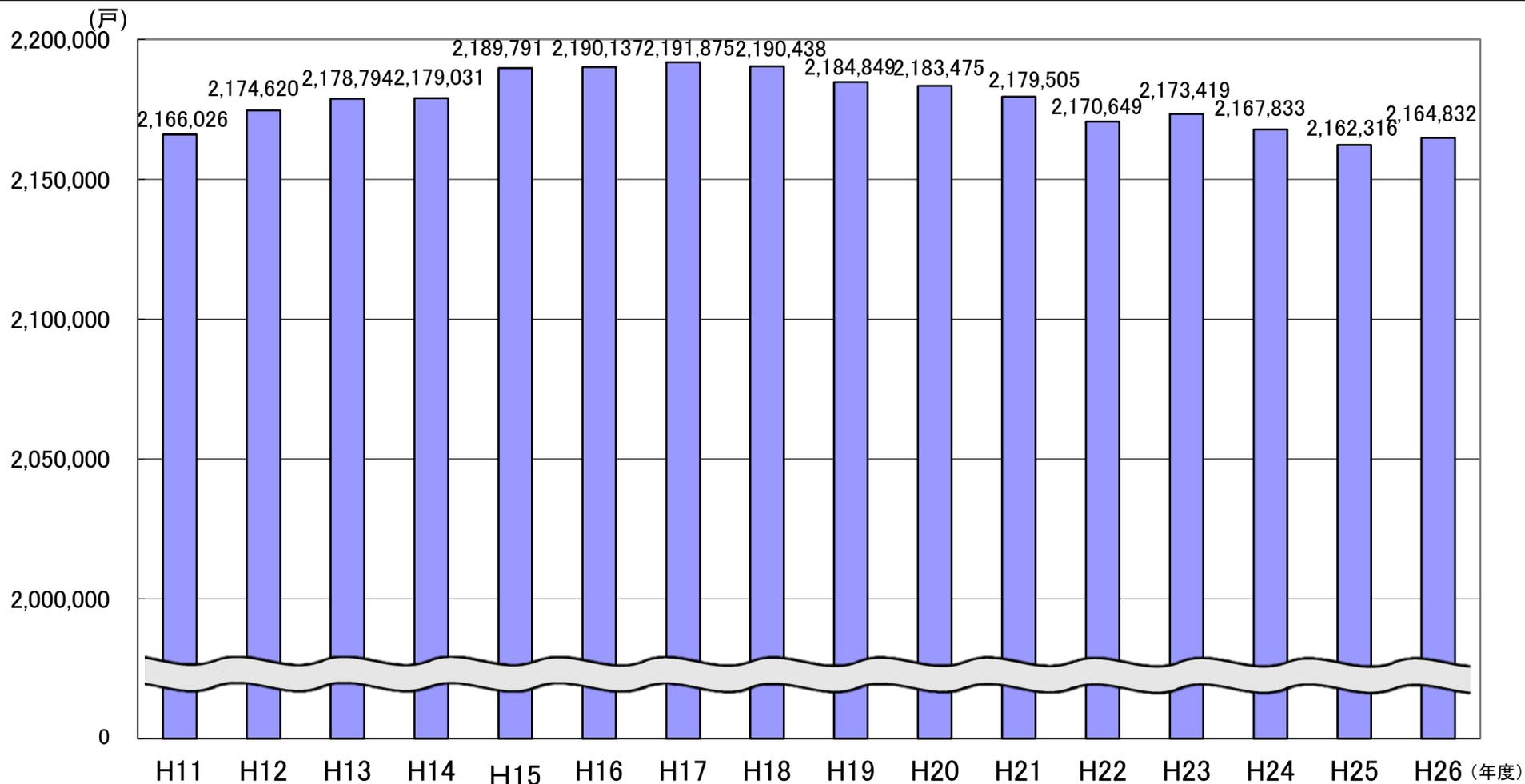
### 賃貸用等の空き家の面積



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査 特別集計」

## 公営住宅の管理戸数の推移

- 将来の人口減少、世帯減少等を踏まえ、全国の事業主体が管理する公営住宅の管理戸数を合計した戸数は平成17年度をピークとして微減傾向。
- 平成26年度は東日本大震災に係る災害公営住宅の整備等により増加している。



※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施  
 (当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

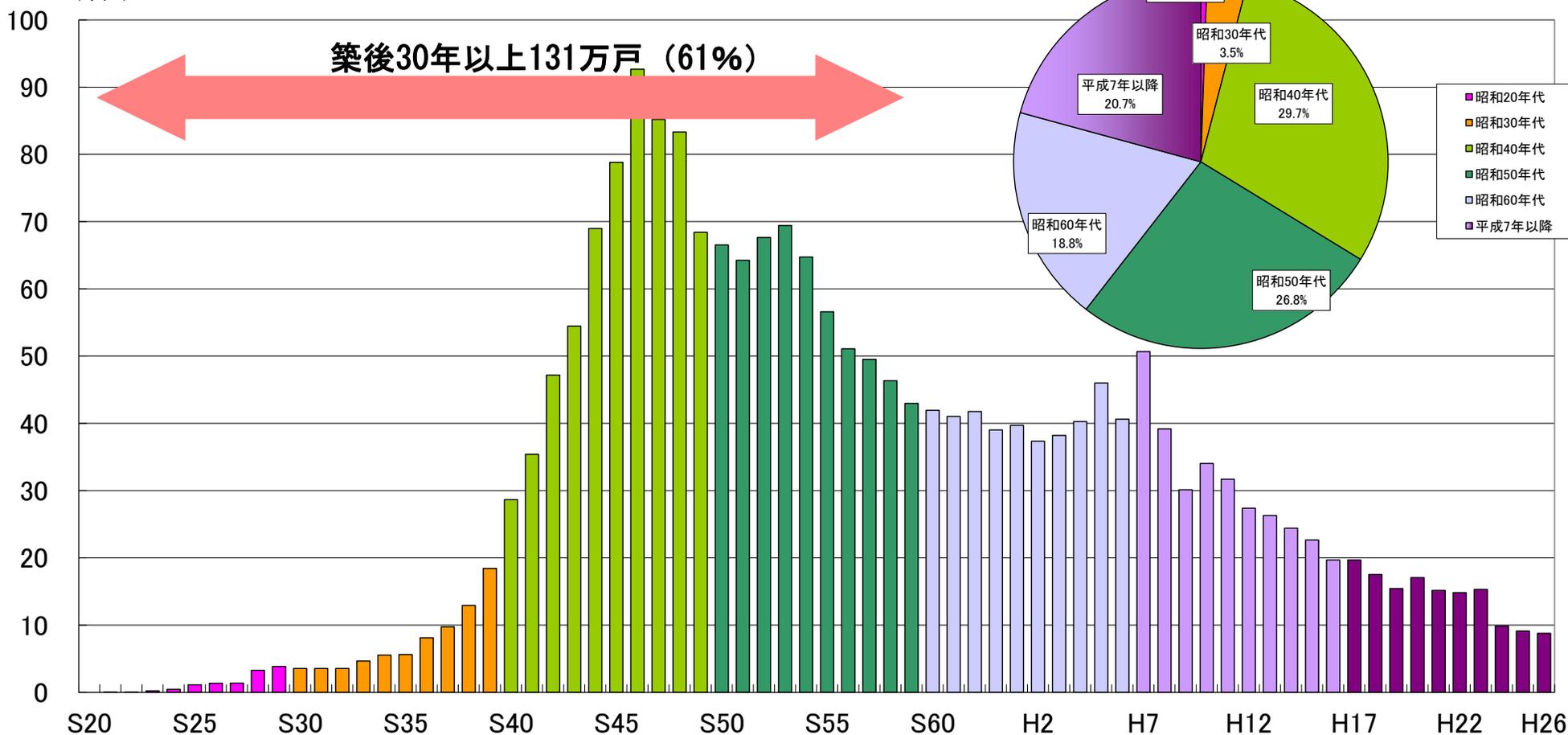
国土交通省作成

# 公営住宅の建設年度別ストック数

○ 公営住宅ストックのうち、築後30年以上経過したストックは約131万戸で、全体の約6割を占める。

## ○建設年度別管理戸数

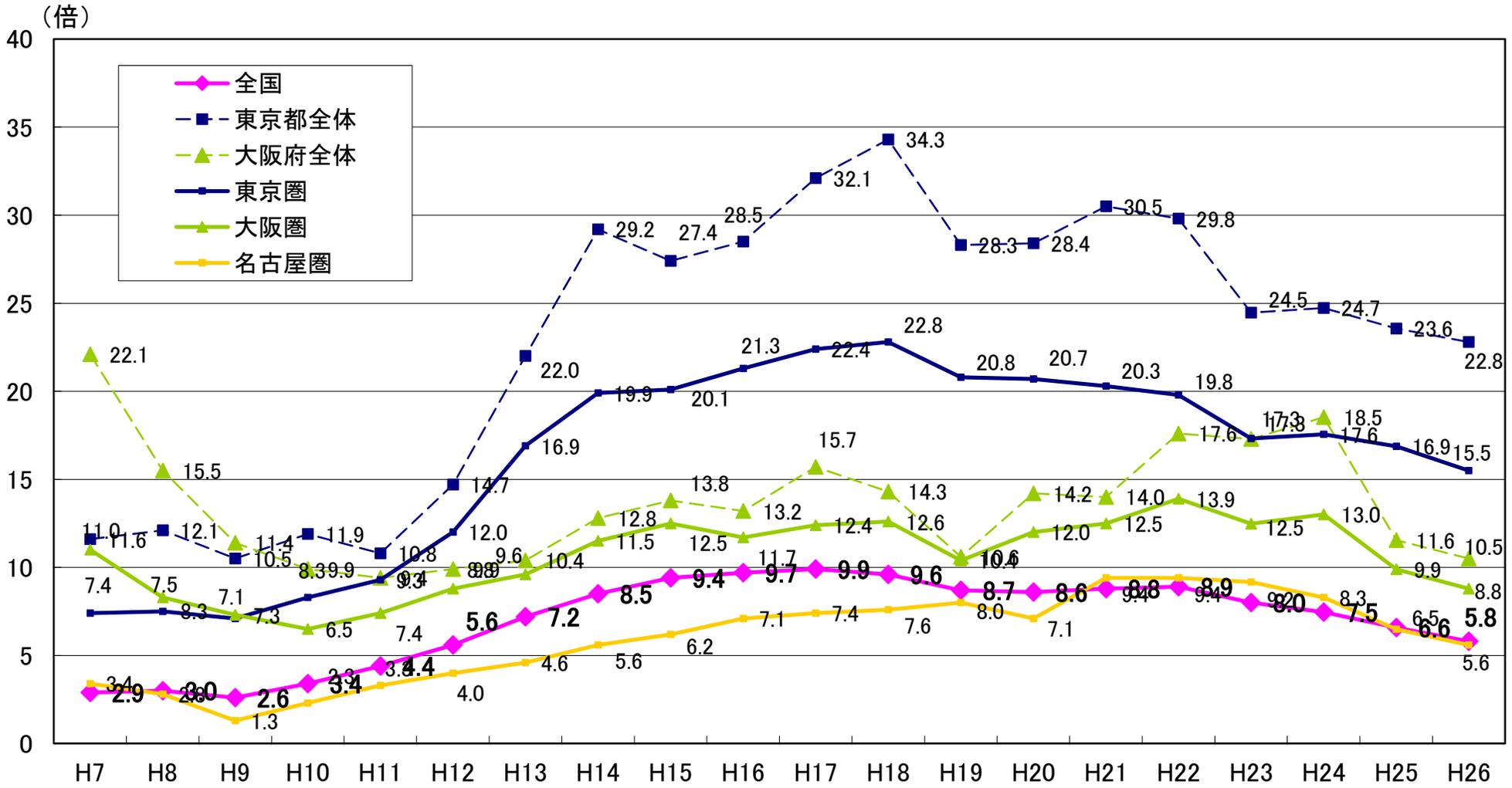
(千戸)



(H27.3末現在)

# 公営住宅の応募倍率の推移

○公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で22.8倍、全国では5.8倍（平成26年度）。

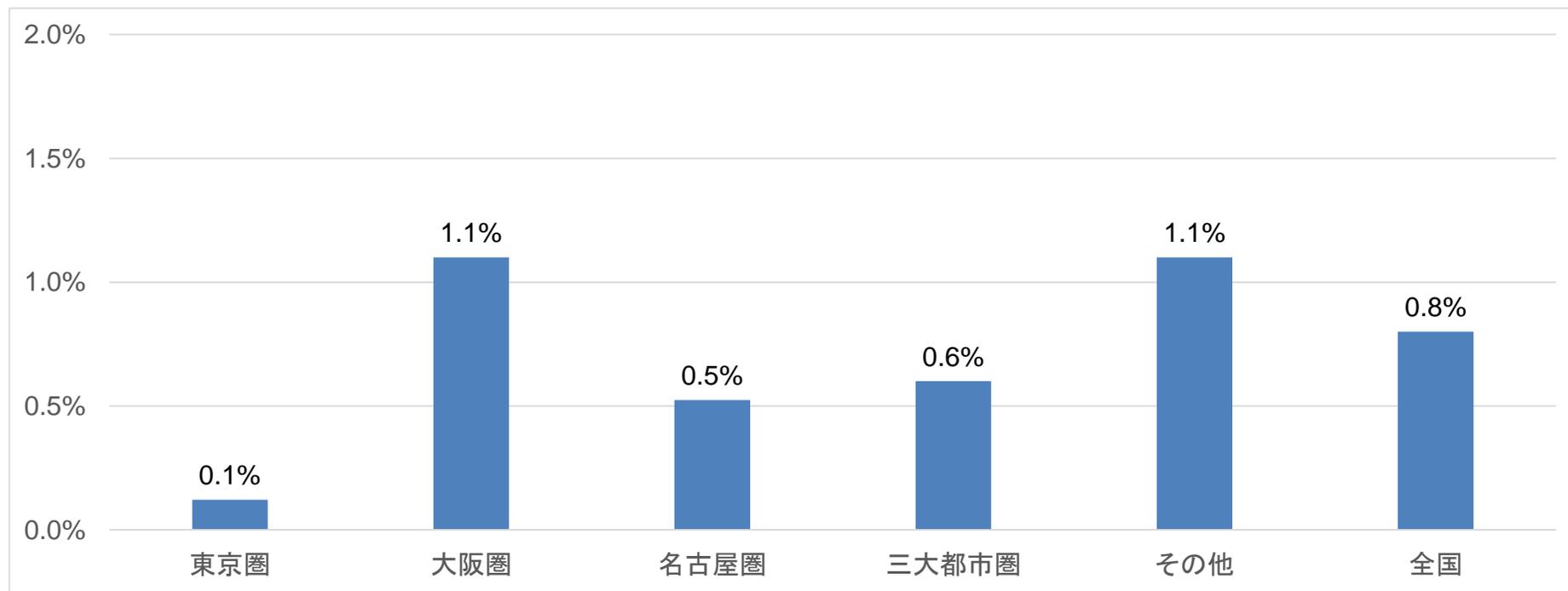


「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉  
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫  
 「名古屋圏」：愛知・三重

国土交通省作成

(年度)

○公営住宅の地域別空家率は、三大都市圏では0.6%である一方、地方部等では1.1%となっている。



※空家率：管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後、1年以上経過しているものの割合。

※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

※大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県

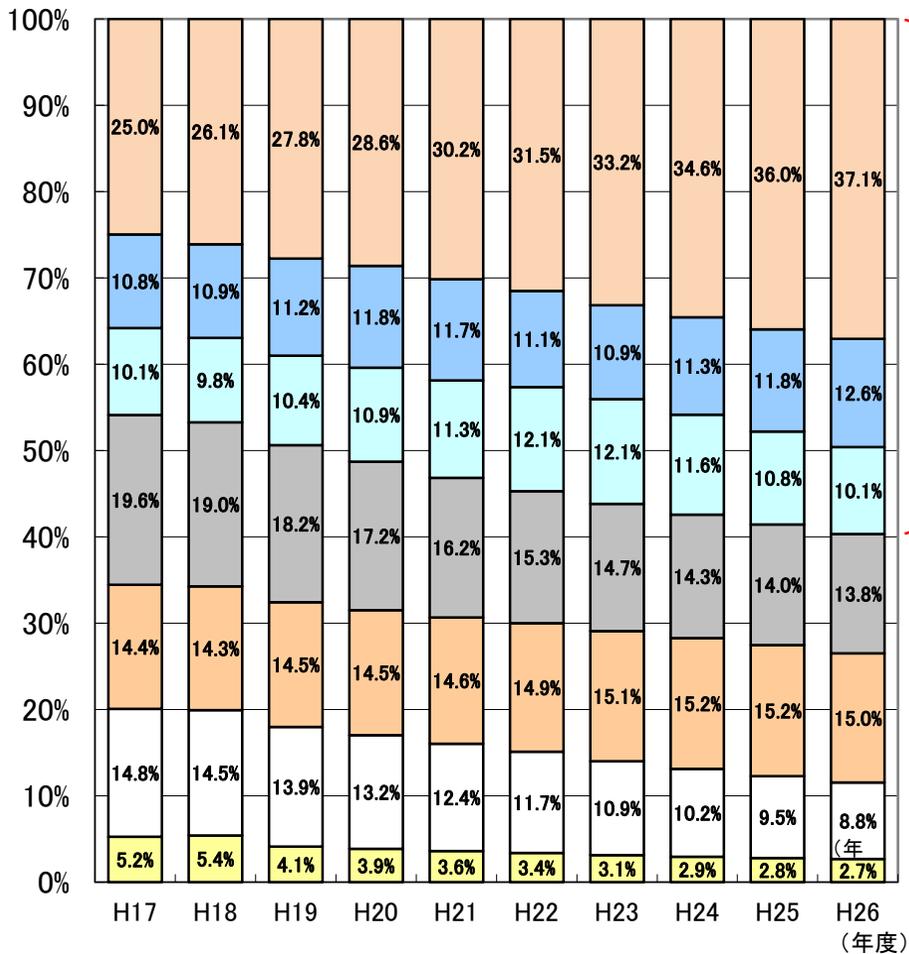
※名古屋圏：愛知県及び三重県

# 公営住宅の入居者の属性

## 入居者(世帯主)の年齢

60歳以上の高齢者世帯が59.8%

- 70歳以上
- 65～69歳
- 60～64歳
- 50～59歳
- 40～49歳
- 30～39歳
- 29歳以下



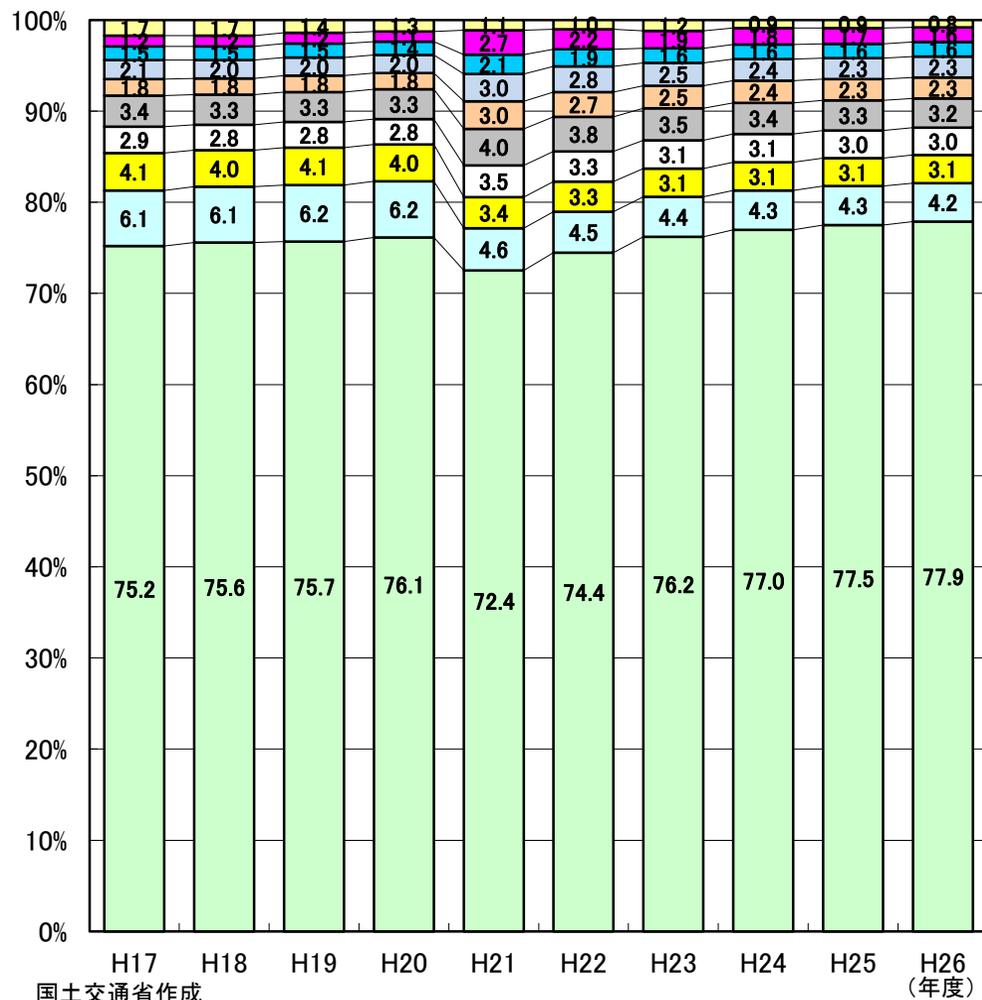
国土交通省作成

(注)年齢不詳を除く

## 入居者の収入※

※同居者の所得を含む。

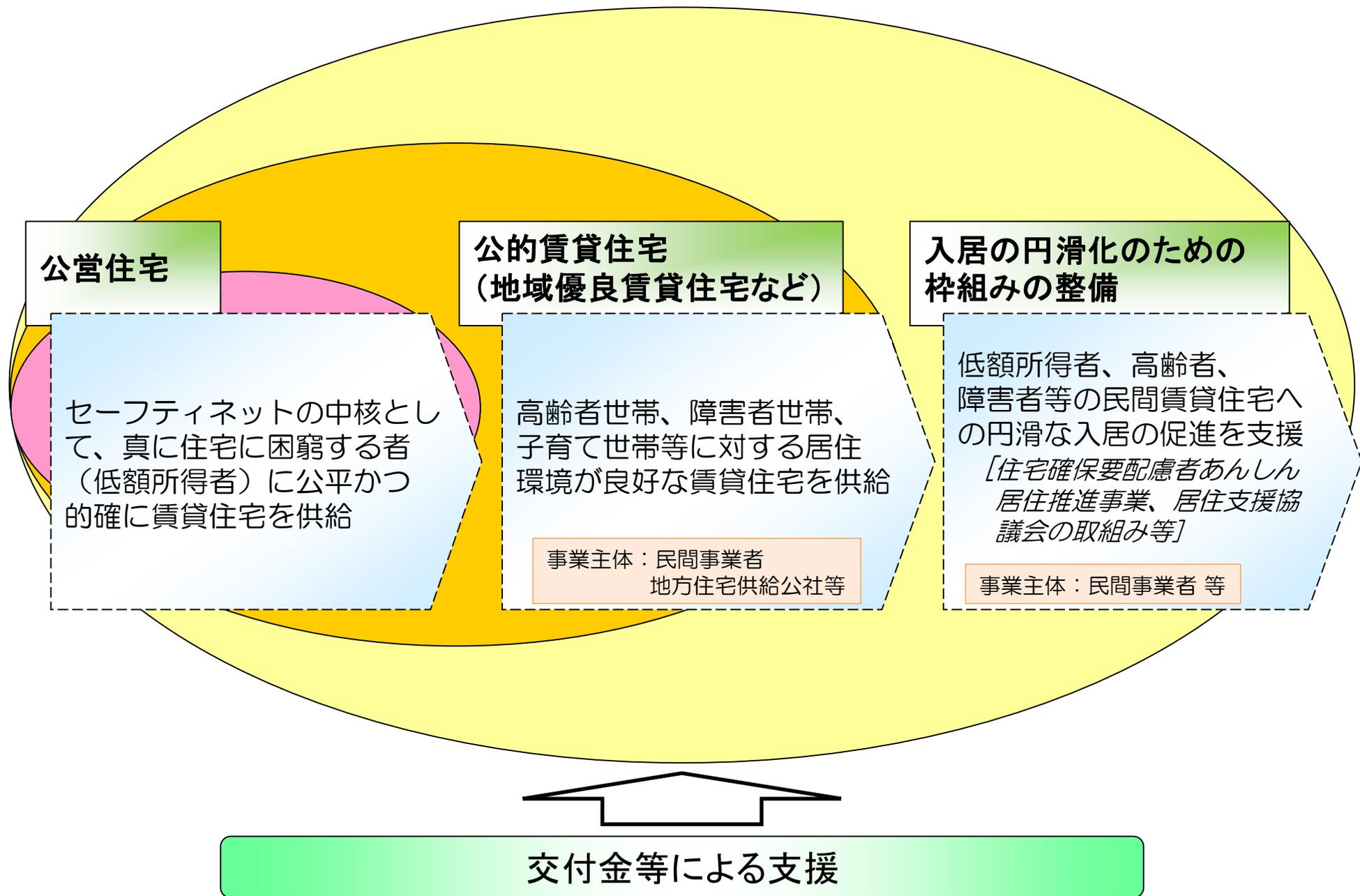
- 収入未申告
- 月収31.3万超
- 月収31.3万以下
- 月収25.9万以下
- 月収21.4万以下
- 月収18.6万以下
- 月収15.8万以下
- 月収13.9万以下
- 月収12.3万以下
- 月収10.4万以下



国土交通省作成

(年度)

# 重層的な住宅セーフティネットについて

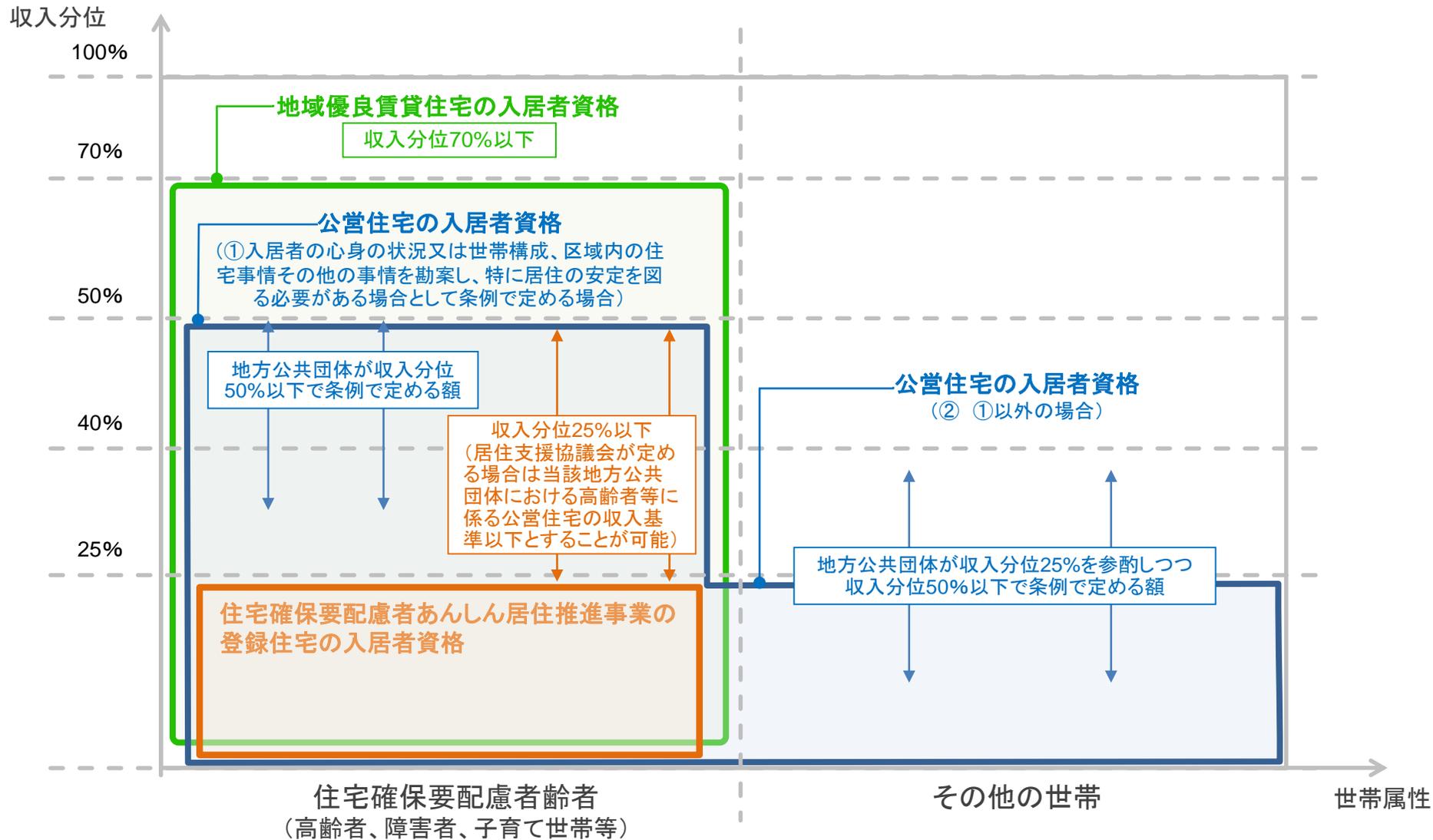


# 民間住宅を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅制度

	借上公営住宅	地域優良賃貸住宅	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業住宅
概要	低額所得者の居住の安定を図るため、 <u>地方公共団体が</u> 、民間住宅を借り上げ、 <u>公営住宅として</u> 転貸。	地域の住宅政策推進の観点から、 <u>地方公共団体が必要と認めるもの</u> について、 <u>民間事業者等が賃貸住宅を供給</u>	<u>公営住宅を補完する</u> 観点から、民間空き家等の既存ストックを改良し、 <u>民間事業者等が賃貸住宅を供給</u>
施策対象	<b>低額所得者</b>	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等（一定の所得要件あり）	<b>低額所得者</b> である、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯
ストック数	2.5万戸 （公営住宅全体では216万戸）	0.6万戸 （前身の特優賃等を含め16.4万戸）	0.02万戸 （前身の民間住宅活用型住宅SN整備推進事業によるものを含め2.9万戸）
事業主体	地方公共団体	<b>民間事業者等</b>	<b>民間事業者等</b>
家賃	入居者の収入及び住宅の立地・規模・築年数・利便性に基づく応能応益家賃	近傍同種家賃と均衡を失しない額 地方公共団体は任意の額の家賃低廉化支援を行う	公営住宅の家賃に準ずる
収入超過者の取扱い	収入超過者は明渡努力義務 高額所得者の場合、明渡命令の対象になり得る	継続居住可能 （収入調査は入居時のみ）	継続居住可能 （収入調査は入居時のみ）
国の支援	整備・改良及び家賃低廉化に要する費用について、地方公共団体を支援	整備・改良及び家賃低廉化に要する費用について、事業主体を支援する 地方公共団体を支援	既存ストックの改良費用について、 民間事業者等を直接支援

注) ストック数は、公営住宅は平成26年度末時点、地域優良賃貸住宅は平成26年度末時点、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業住宅は平成27年度末時点。

○現行の住宅セーフティネットの対象世帯は以下に示す属性・収入分位の世帯となる。



※地域優良賃貸住宅のうち、平成26年度までに事業着手したもの等は上限の収入分位が80%となる。

○地方公共団体で地域優良賃貸住宅を自ら供給するもの又は民間事業者による供給を支援するものは139団体。

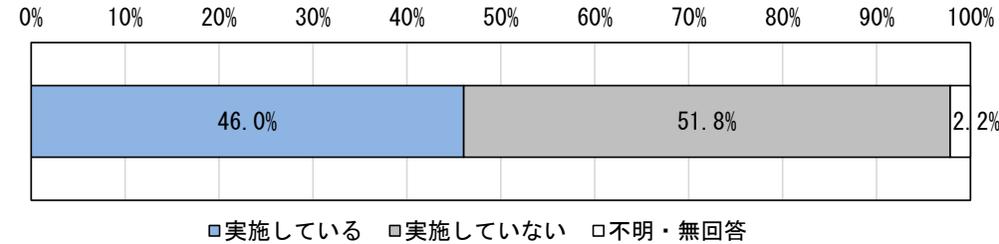
(都道府県:5、市区町村:134)

○このうち、約半数の地方公共団体が家賃低廉化支援を実施し、一世帯当たり平均の低廉化支援額は月約27,700円。

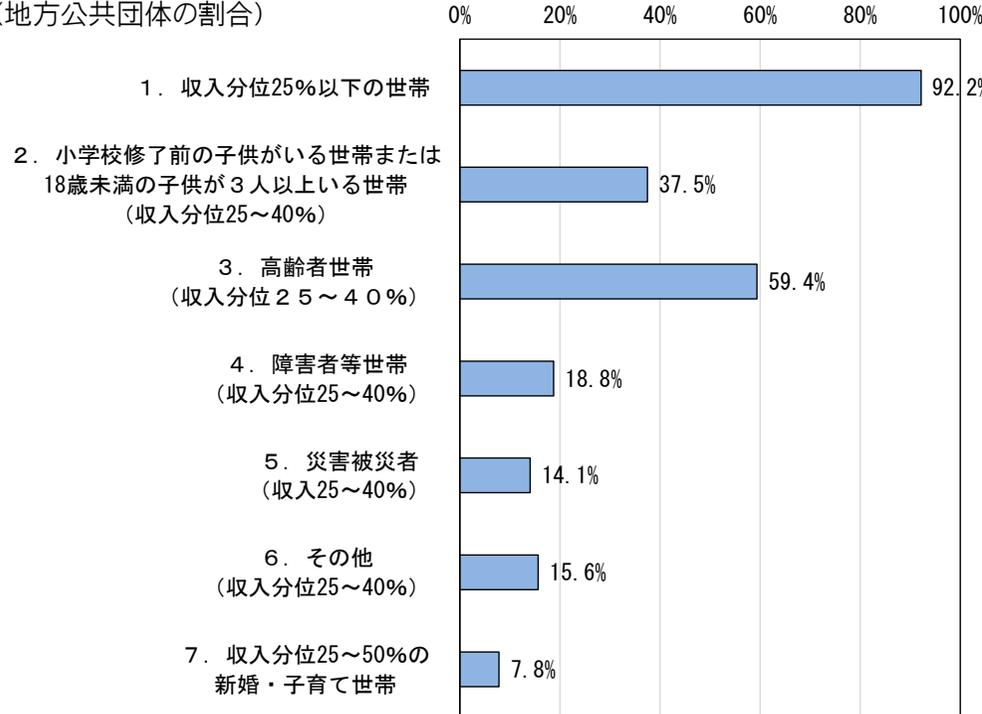
地域優良賃貸住宅の供給計画戸数(平成27年度末時点)

民間	公社	公共	合計
3,788	2,144	1,990	7,922
47.8%	27.1%	25.1%	100.0%

現在、家賃低廉化を実施している地方公共団体の割合(n=139)



地方公共団体が制度上、家賃低廉化の対象としている世帯属性(地方公共団体の割合)

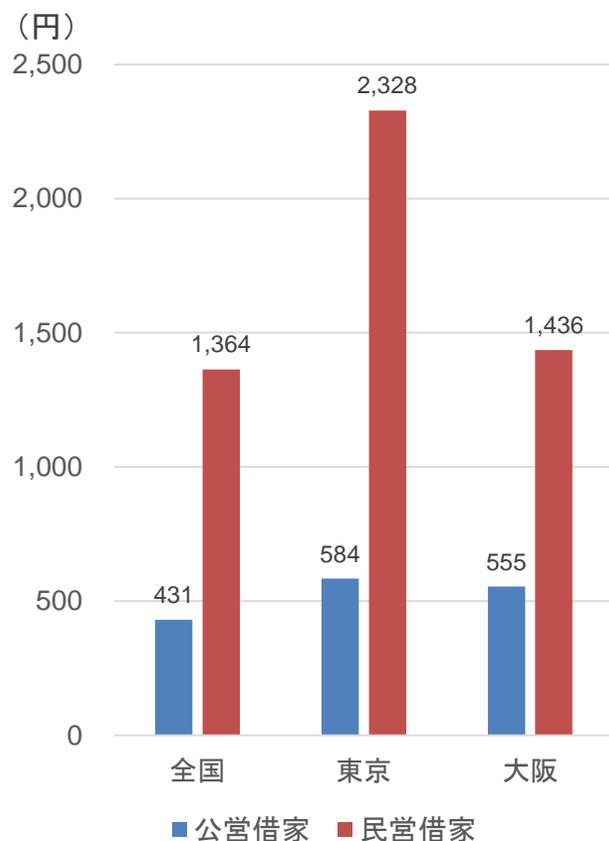


現在の家賃低廉化前後の平均家賃・低廉化額(単位:円)

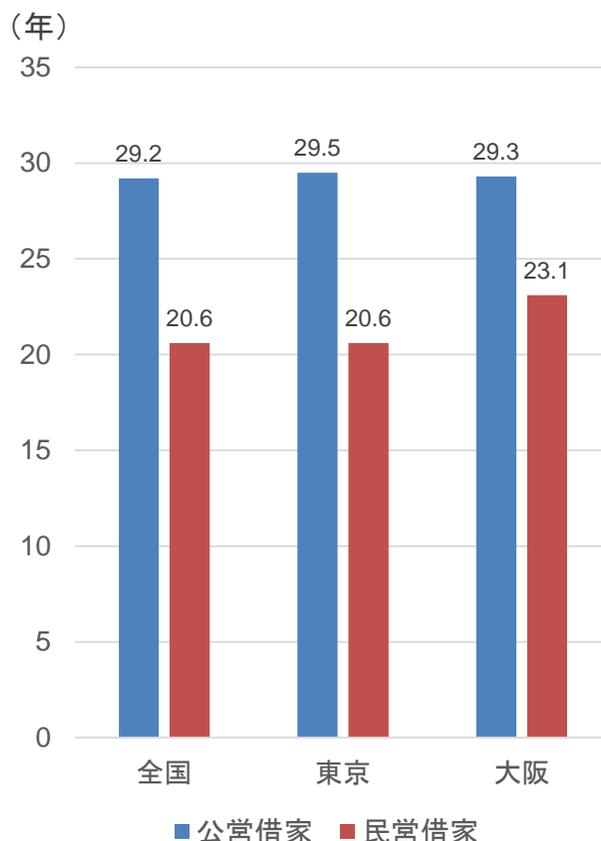
	平均家賃		低廉化額
	低廉化前	低廉化後	
総計	74,894	47,145	27,749
1. 収入分位25%以下の世帯	70,125	40,984	29,141
2. 小学校修了前の子供がいる世帯または18歳未満の子供が3人以上いる世帯(収入分位25~40%)	80,224	48,677	31,547
3. 高齢者世帯(収入分位25~40%)	77,877	53,962	23,915
4. 障害者等世帯(収入分位25~40%)	83,911	44,764	39,147
5. 災害被災者(収入25~40%)	(対象者なし)		
6. その他(収入分位25~40%)	71,399	50,299	21,100
7. 収入分位25~50%の新婚・子育て世帯	71,050	44,000	27,050

○民間賃貸住宅と公営の借家との家賃水準を比較した場合、面積当たりの家賃額は民間賃貸が約3倍であるが、公営借家の方が築年数が約10年古く、交通利便性も比較的低い。

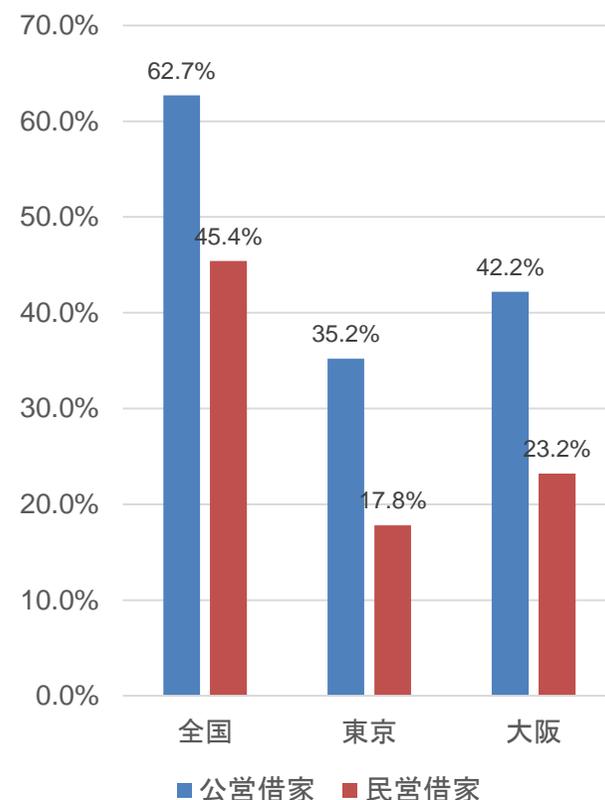
■延べ面積1㎡当たり月額家賃



■住宅の平均築後年数

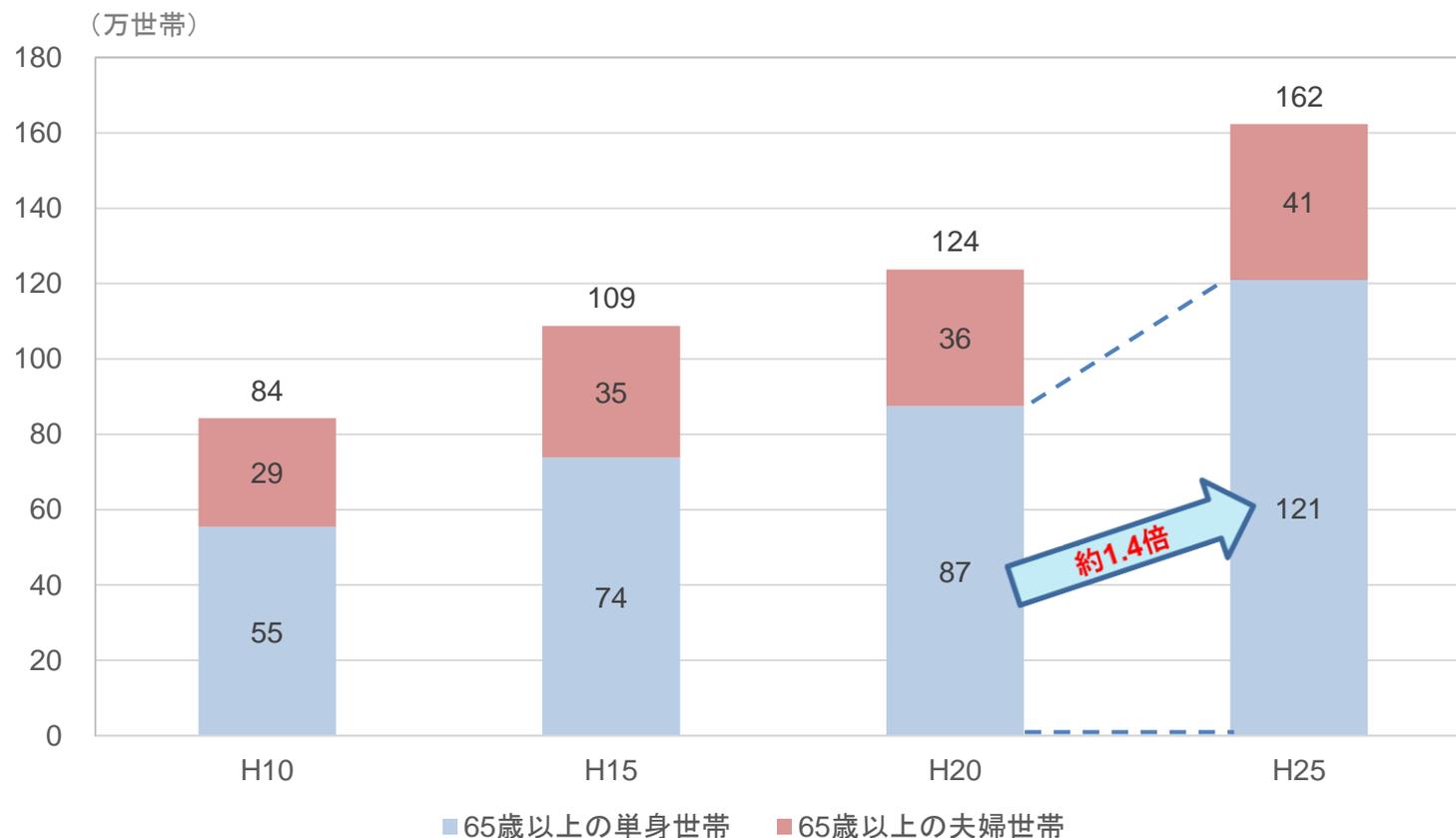


■最寄りの交通機関までの距離が1,000m以上である住宅の割合



## (2) 住宅確保要配慮者の現状と課題

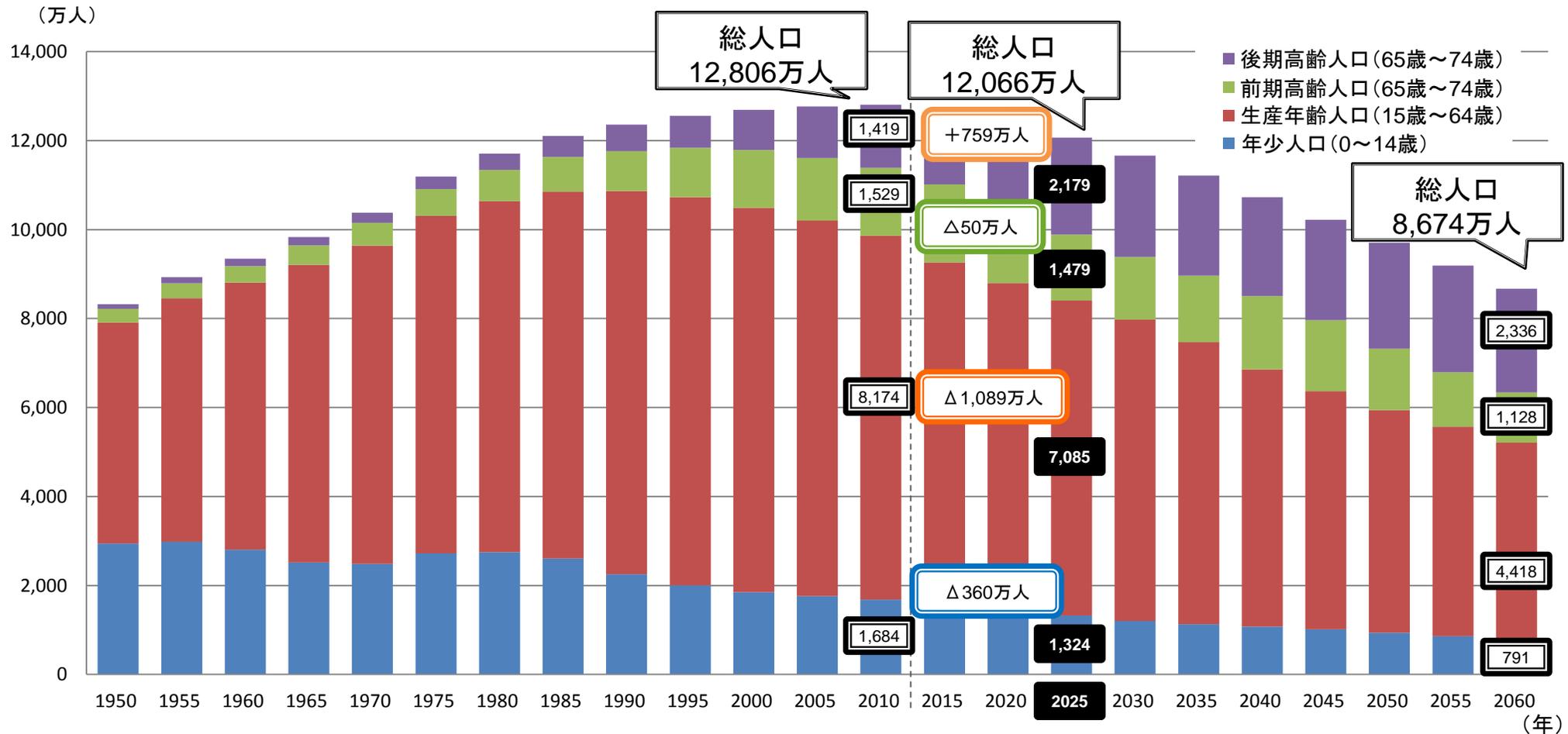
- ・民営借家に居住する高齢者(夫婦・単身)世帯は約162万世帯(H25年時点)。
- ・特にこの5年間で、高齢単身世帯は約1.4倍に増加。



出典: 総務省「住宅・土地統計調査」

# 人口の推移と将来推計(年齢層別)

○我が国の総人口は、2010年(平成22年)にピーク(12,806万人)となり、以降は減少していく見通し。  
 ○2010年から2025年までに高齢人口は約709万人増加(後期高齢人口は約759万人増加するのに対し、前期高齢人口は約50万人減少)する一方、生産年齢人口は約1,089万人、年少人口は360万人減少の見通し。  
 ○2010年から2060年までをみると、高齢人口は約516万人増加(後期高齢人口は約917万人増加するのに対し、前期高齢人口は約401万人減少)する一方、生産年齢人口は約3,756万人、年少人口は約893万人減少の見通し。



(注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口

(注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

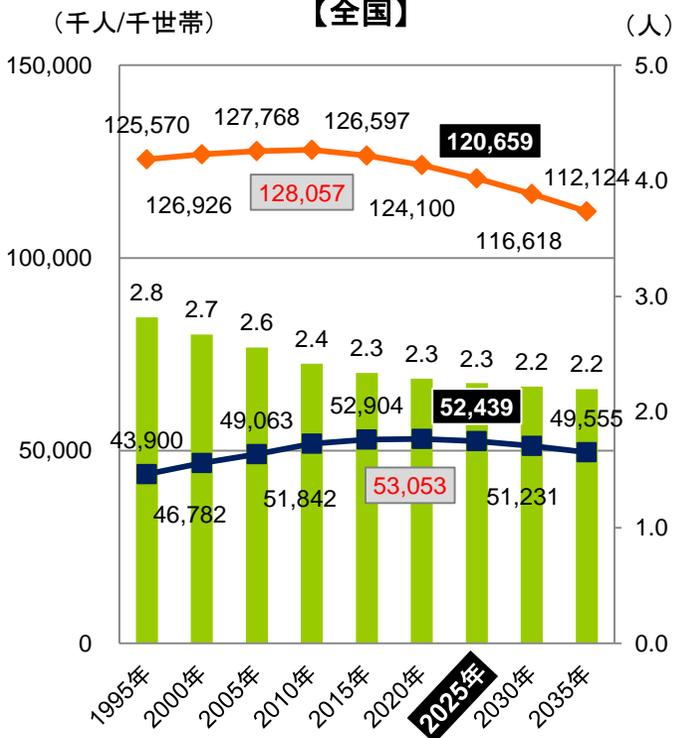
出典: 総務省「国勢調査」  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」

# 人口・世帯数の推移

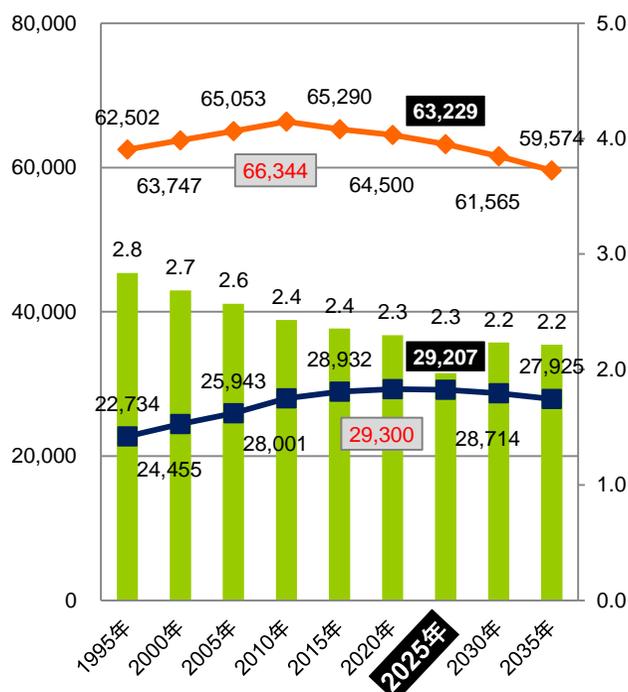
○我が国の人口は減少局面に入っており、世帯数も2020年以降減少を続けていく見通し。  
 ○地方圏では、大都市圏より世帯数の減少が早く始まり、2015年以降減少を続けていく見通し。

## 【人口・世帯数の推移と将来推計】

### 【全国】



### 【大都市圏】



### 【地方圏】



【凡例】-●-人口、-■-世帯、■1世帯あたりの人員数、■ピーク

**大都市圏**: 住生活基本法施行令で定める都道府県（茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県）  
**地方圏**: 大都市圏以外の道府県

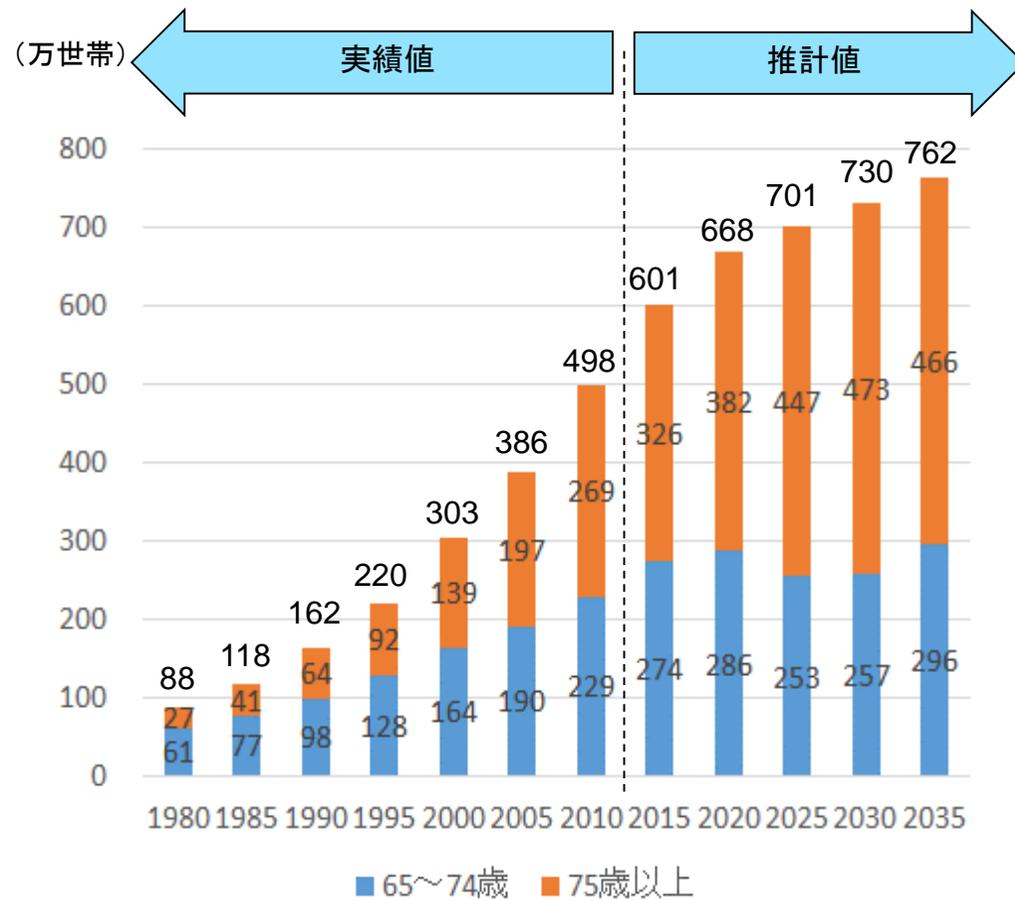
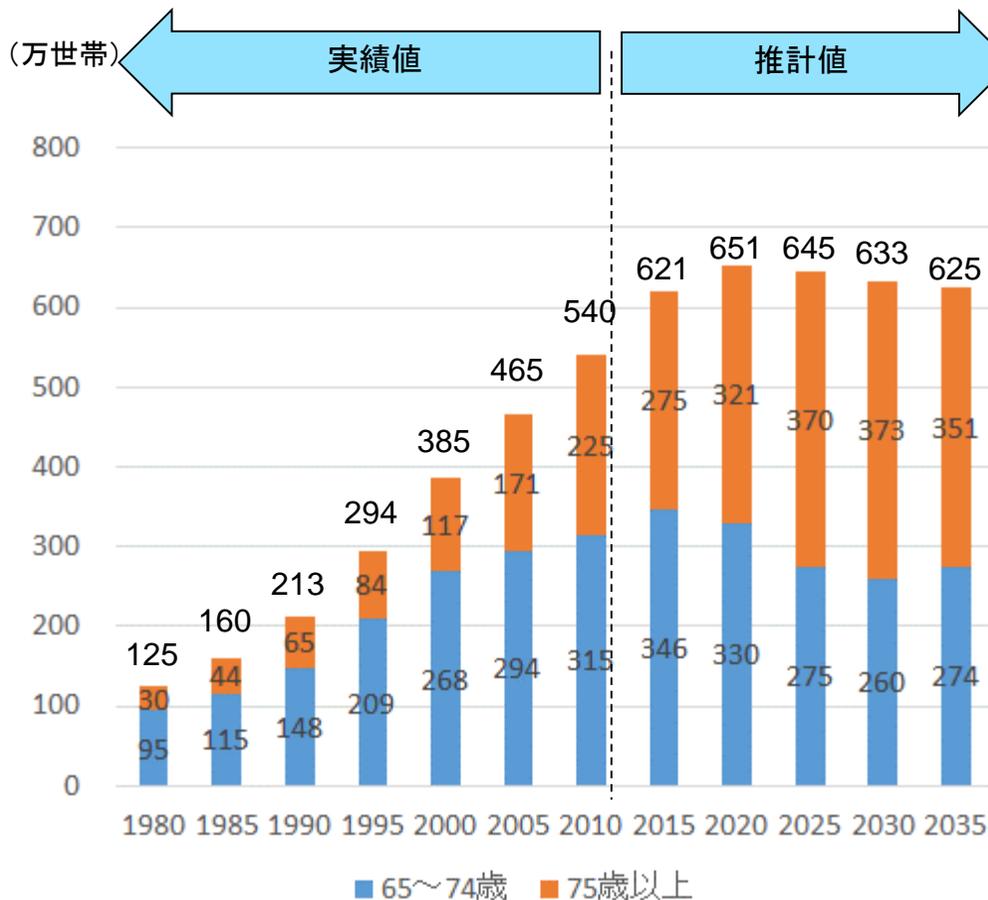
（出典）  
 人口：日本の将来推計人口（全国：2012年1月推計、その他：2013年3月推計）  
 世帯数：日本の世帯数の将来推計（全国：2013年1月推計、その他：2014年4月推計）  
 [国立社会保障・人口問題研究所]

# 高齢者世帯数の推移

**高齢者世帯** (2010年：1,038万世帯 ⇒2015年：1,222万世帯 ⇒2025年：1,346万世帯 ⇒2035年：1,388万世帯)  
 65歳以上の夫婦世帯 (2010年：540万世帯 ⇒2015年：621万世帯 ⇒2025年：645万世帯 ⇒2035年：625万世帯)  
 65歳以上の単身世帯 (2010年：498万世帯 ⇒2015年：601万世帯 ⇒2025年：701万世帯 ⇒2035年：762万世帯)

## 65歳以上の夫婦世帯

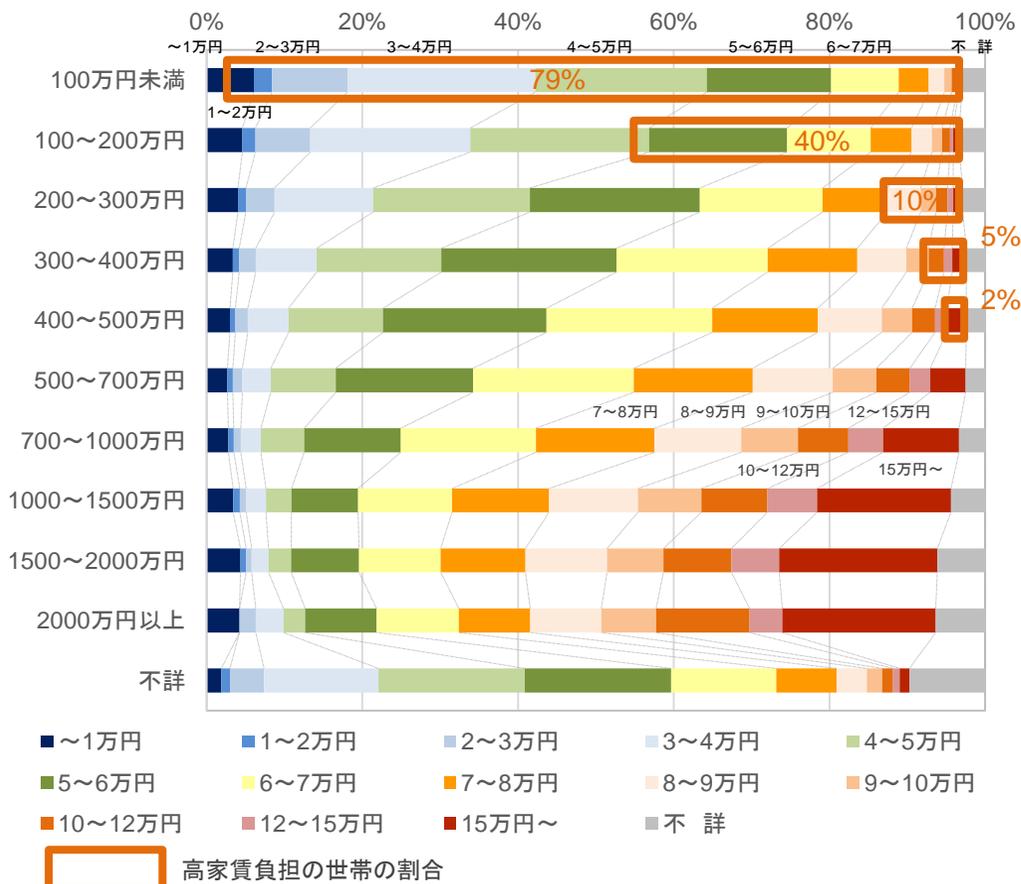
## 65歳以上の単身世帯



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013年1月推計)

○年間収入別の家賃負担をみると、低所得世帯において高家賃負担の世帯が多い状況。  
 ○また、最低居住面積未達の世帯も低所得の世帯に多く、割合も高い傾向。

### 民営借家における年間収入と家賃の関係



※ここでは高家賃負担とは、月収に占める家賃の割合が、年収200万円以下の世帯のうち民営借家居住世帯における平均の家賃負担率(37.3%)以上であるものとしている。

※高家賃負担の割合は、各階級の中間値(収入が100~200万円であれば150万円、家賃が4~5万円であれば4.5万円)をもとに算出。

出典:平成25年度住宅土地統計調査より国土交通省作成

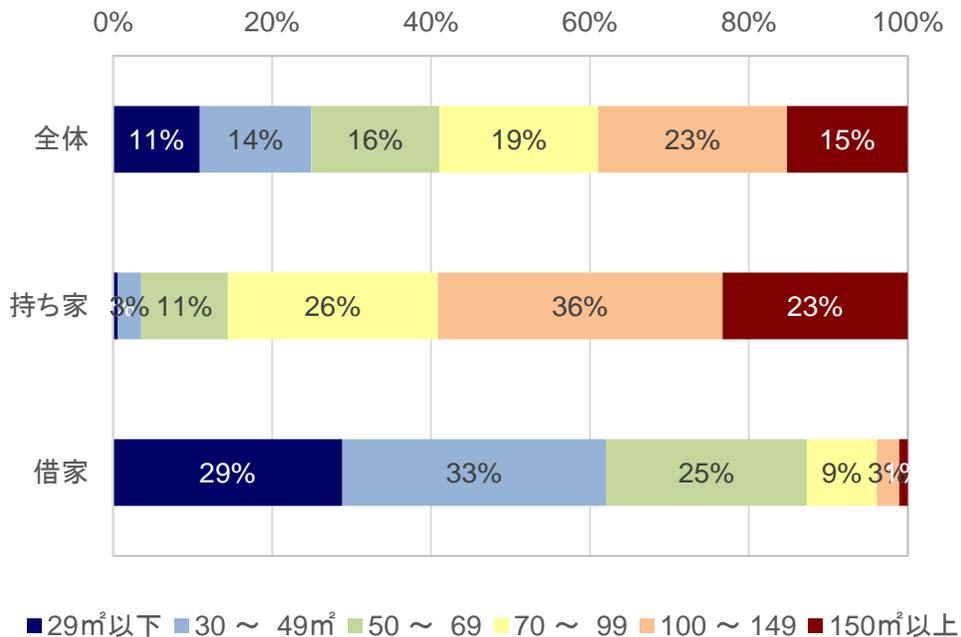
### 民営借家における年間収入と最低居住面積未達の世帯数・割合の関係



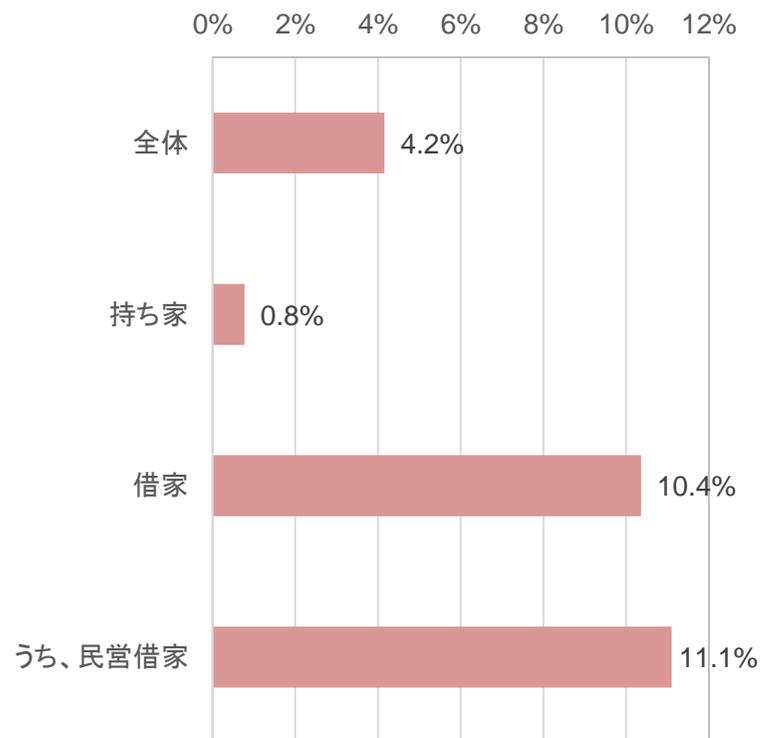
出典:平成25年度住宅土地統計調査より国土交通省作成

- 借家は持家と比較して延べ面積の小さい住宅の割合が高く、最低居住面積未達の世帯割合が高い。
- 最低居住面積水準未達世帯を住宅の所有関係別に見ると、持ち家が0.8%である一方、民営借家は約11%。

持家・借家の延べ床面積



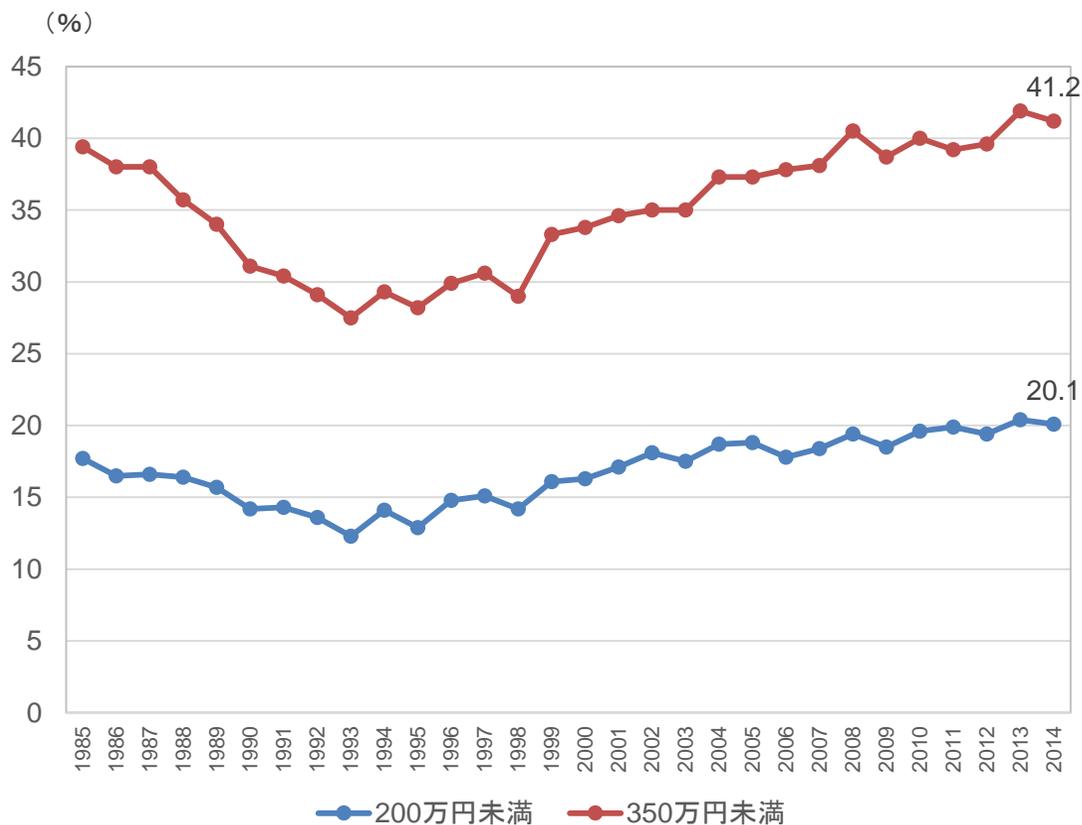
住宅の所有関係別の最低居住面積水準未達の住宅の割合 (H25年)



# 所得別の世帯の割合

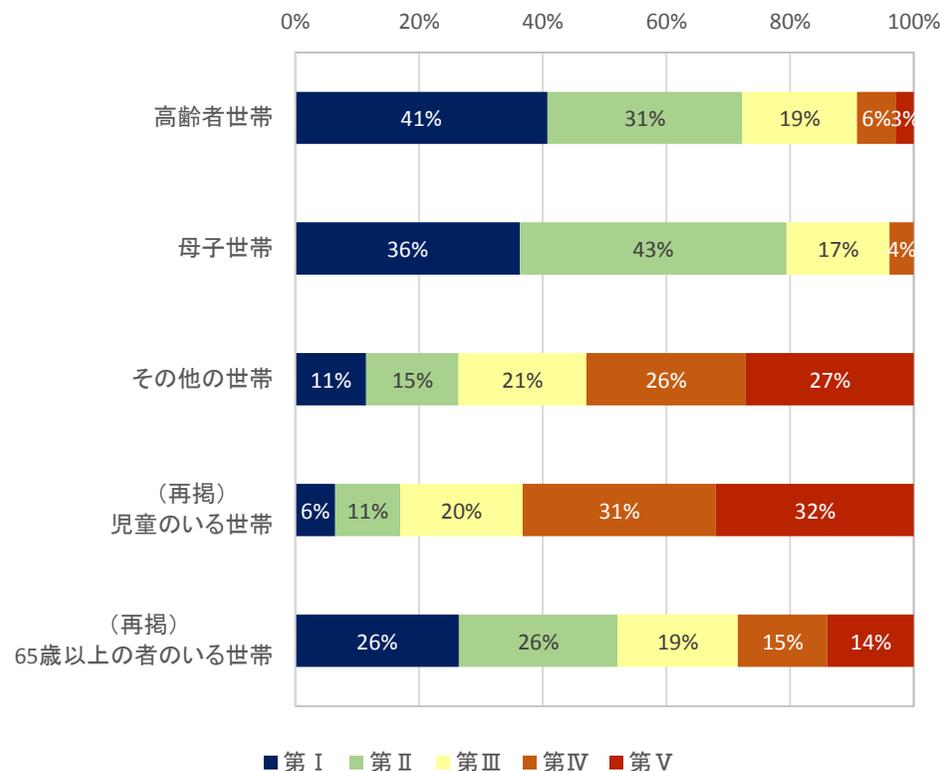
- 年収200万円未満や350万円未満の世帯の割合は増加傾向。
- 世帯類型別に見ると、高齢者世帯や母子世帯は、低額所得世帯の割合が高い。

### 所得が200万円未満、350万円未満の世帯割合の推移



出典：厚生労働省(2015)「国民生活基礎調査」

### 世帯類型別の所得金額階級の分布

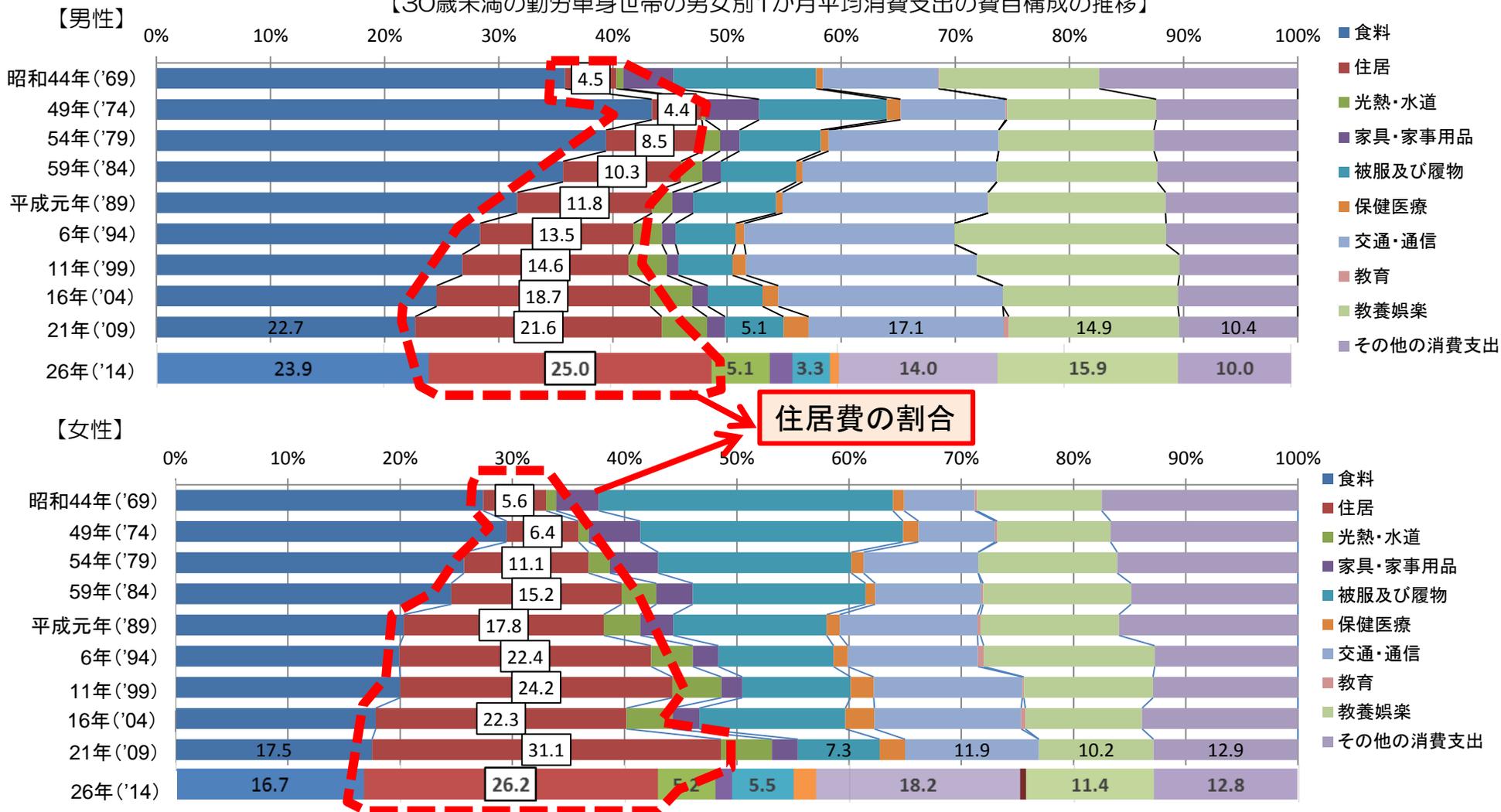


出典：厚生労働省(2015)「国民生活基礎調査」

# 若年世帯における住居費負担の増大

○30歳未満の勤労単身世帯の1か月当たりの平均消費支出に占める住居費の割合は、昭和44年は男女ともに5%程度と低かったが、年々その割合が高くなり、平成26年は、男女とも約4分の1を占めている。

【30歳未満の勤労単身世帯の男女別1か月平均消費支出の費目構成の推移】

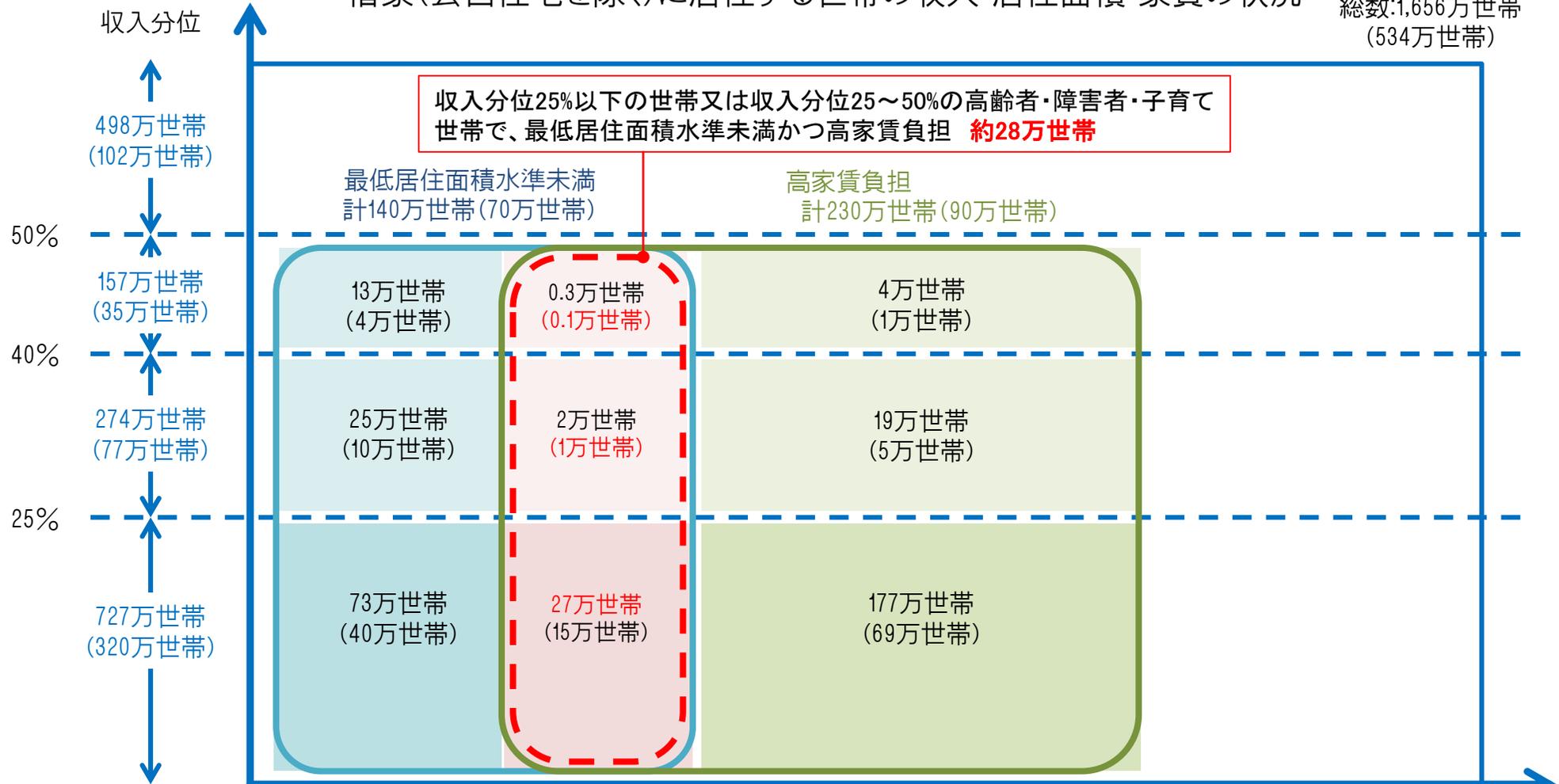


# 借家(公営住宅を除く)に居住する世帯の状況

○借家(公営住宅を除く)に居住する収入分位25%以下の世帯又は収入分位25~50%の高齢者・障害者・子育て世帯で、最低居住面積水準未滿かつ高家賃負担の世帯は**約28万世帯**。

借家(公営住宅を除く)に居住する世帯の収入・居住面積・家賃の状況

総数:1,656万世帯  
(534万世帯)

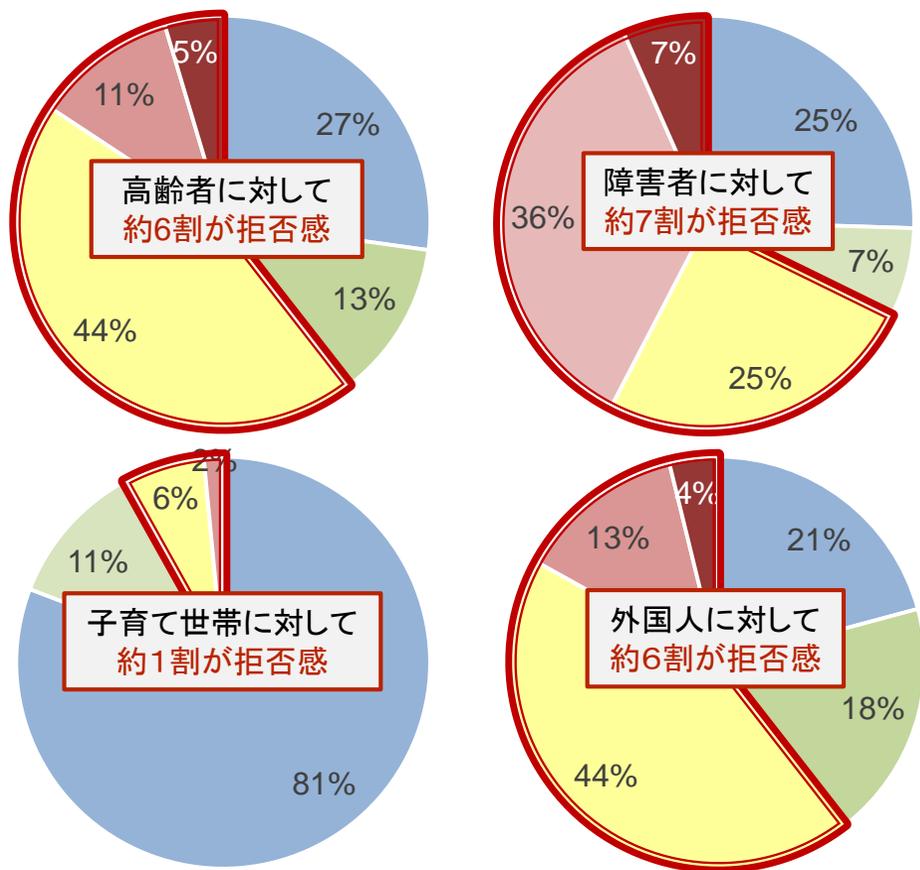


※ ( )内は、高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯、子育て世帯(18歳未満)、障害者世帯の数  
 ※ここでは高家賃負担とは、月収に占める家賃の割合が、年収200万円以下の世帯のうち民間借家居住世帯における平均の家賃負担率(37.3%)以上であるものとしている。  
 ※総数1,656万世帯は、居住面積不詳の約46万世帯を除いた値

# 住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

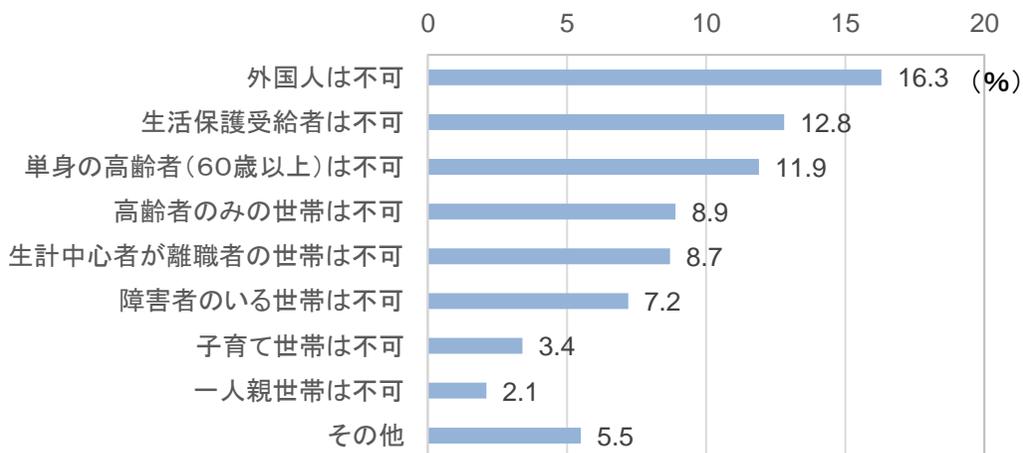
○住宅確保要配慮者の入居に対して、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識

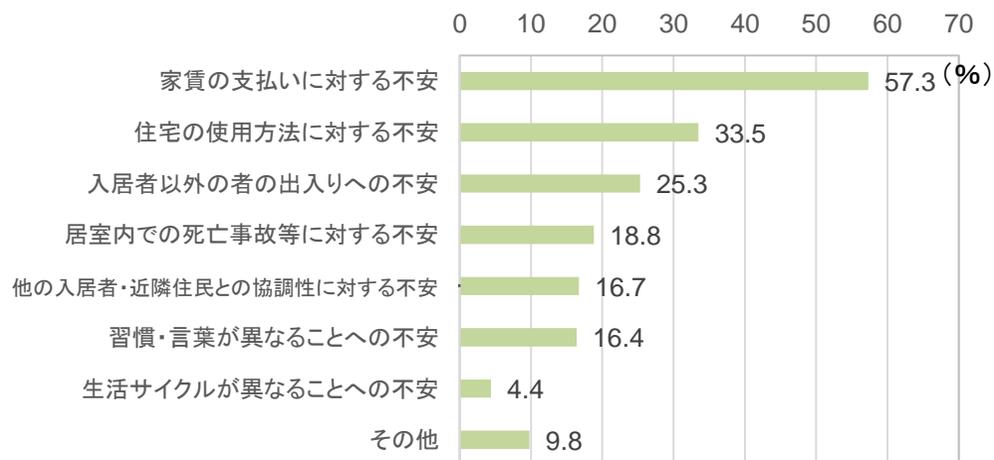


■従前と変わらない  
■従前は拒否感があったが現在はない  
■拒否感はあるものの従前より弱くなっている  
■従前と変わらず拒否感が強い  
■従前より拒否感が強くなっている

入居制限の有無

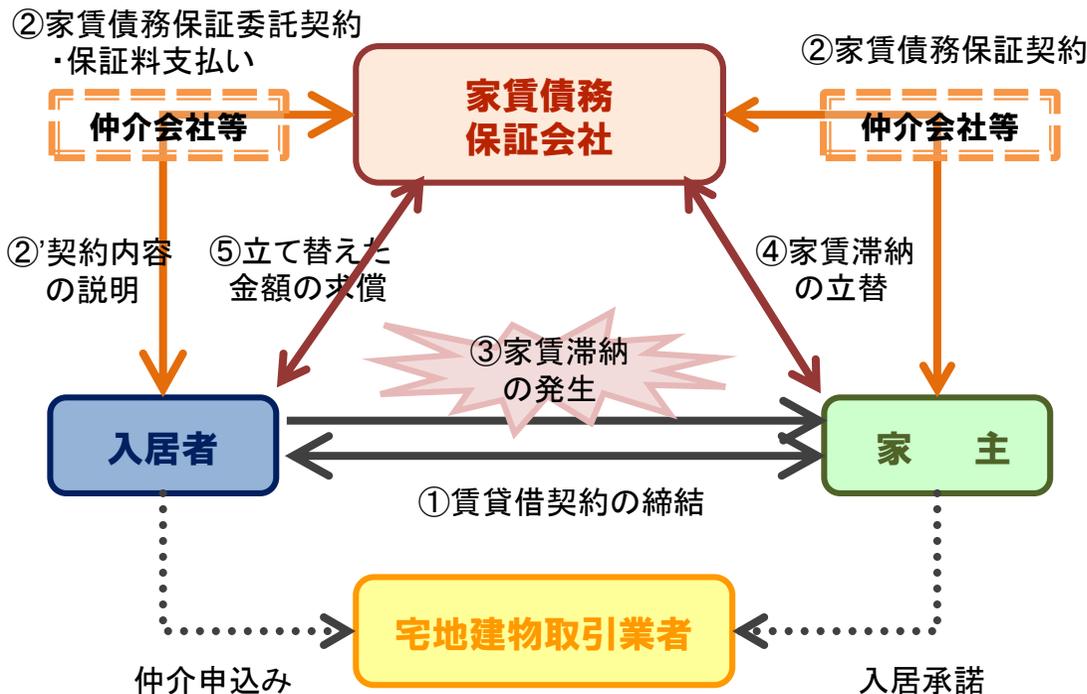


入居制限する理由

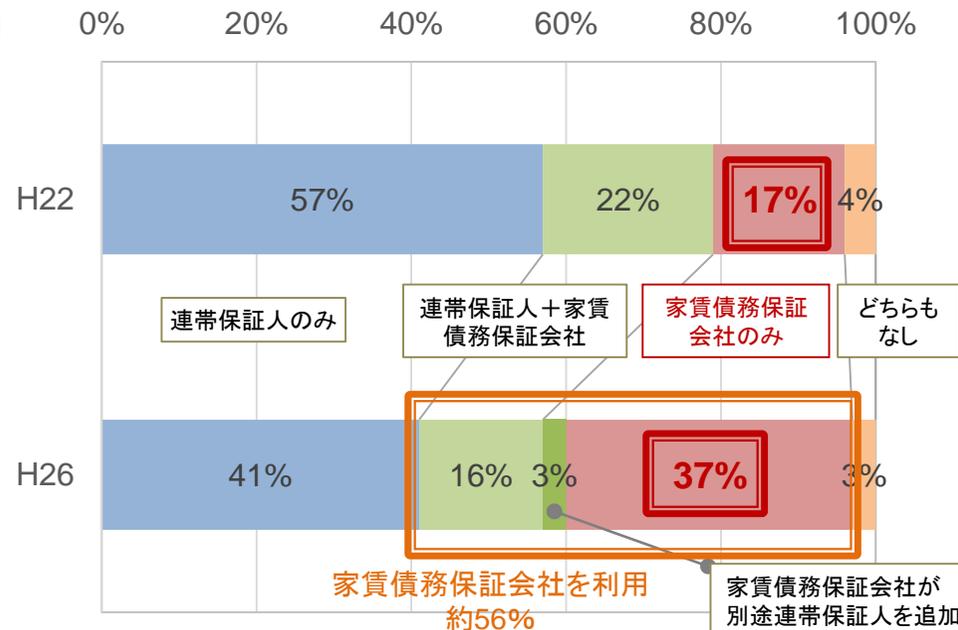


- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの。
- 賃貸借契約の約97%において、何らかの保証を求めており、約6割が家賃債務保証会社を利用。
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

- ・家賃債務保証事業者は把握できているだけで**147社**（平成29年1月時点）
- ・そのうちいずれかの業界団体に加盟しているのは**57社**であり、90社は業界団体に加盟していない。

業界提供資料を基に国土交通省作成（H29.1時点）

## 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会（計54社）

（平成18年7月27日設立）

### 一般社団法人 全国賃貸保証業協会（LICC）（計13社）

（平成21年9月28日設立）

- 全保連（株）**（LICC会長・協議会運営役員）  
 賃住保証サービス（株）（LICC副会長・協議会会長）  
 ホームネット（株）（LICC副会長・協議会運営役員）  
 ジェイリース（株）（LICC常務理事・協議会運営役員）  
 アーク（株）  
 （株）アルファー  
 （株）近畿保証サービス（LICC常務理事）  
 ニッポンインシュア（株）（協議会運営役員）  
 興和アシスト（株）  
 エルズサポート（株）  
 （株）レジデンシャルサービス  
 （株）ランドインシュア

家賃（代位弁済）情報  
データベースの適正な  
運営

（株）リクルートフォレントインシュア  
（LICC理事・協議会運営役員）

（株）オリエントコーポレーション  
（株）ジャックス  
（株）エポスカード  
（株）アプラス

### 日本賃貸保証（株）

- SBIギャランティ（株）  
 あんしん保証（株）  
 （株）ギャランティ・アンド・ファクタリング  
 （株）スマイルサポート  
 セキスイユニディア（株）  
 日本レンタル保証（株）  
 ハウスリーブ（株）  
 プラザ賃貸管理保証（株）  
 レジデンシャルパートナーズ（株）

その他加盟者有り

家賃債務保証事業の健全な発展と普及  
を通じて、賃貸住宅供給の円滑化と不  
動産経営の安定化を図る

**日本セーフティー（株）**  
（協議会副会長）

<2014年度売上上位>		※（株）帝国データバンク調べ
日本セーフティー（株）	92億円	
全保連（株）	87億円	
日本賃貸保証（株）	76億円	
（株）CASA	64億円	

### 業界団体未加盟（計90社以上）

マストパートナーズ（株）：積和不動産（積水ハウス）子会社 他

株式会社シー・アイ・シー（CIC：割賦販売法と貸金業法の両方の指定信用情報機関）

（株）関西クレジットサービス  
（株）セディナ

※家賃債務保証を手がけている主なカード会社は記載の6社（下線）

### 一般社団法人 賃貸保証機構（LGO）（計4社）

（平成21年11月9日設立）

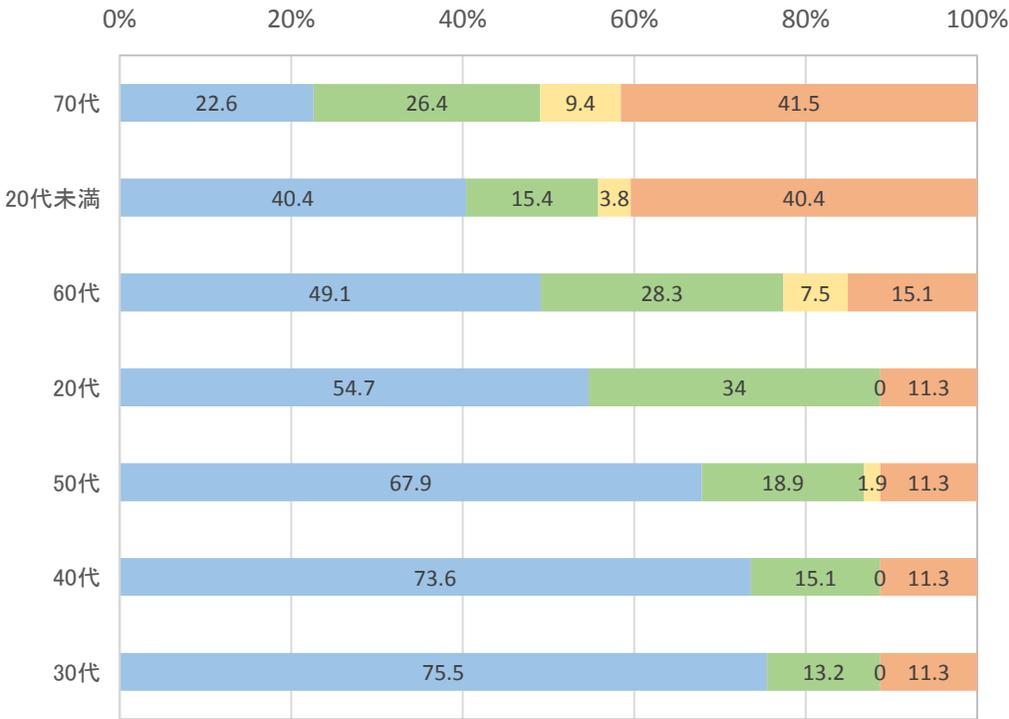
**（株）CASA**（代表理事）  
 フォーシーズ（株）  
 ALEMO（株）

賃貸保証制度の健全な発展と普及  
等を通じ、賃貸住宅の安定的供給並  
びに賃貸住宅市場の健全化に貢献

※赤字は2014年度売上高が50億円以上の事業者

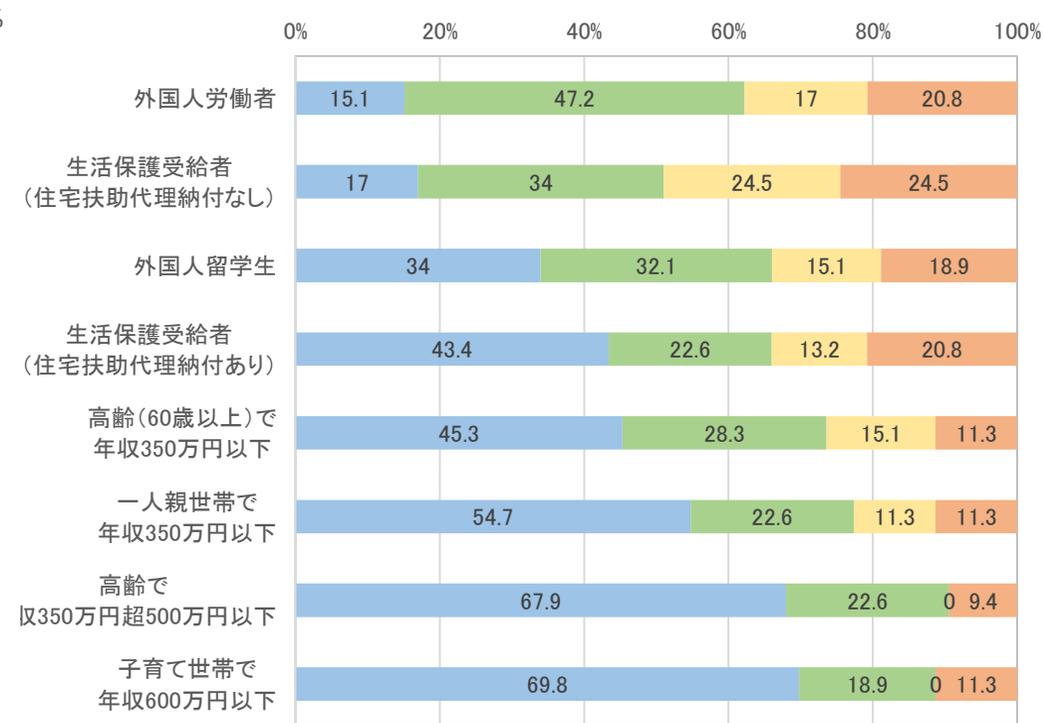
○民間会社の家賃債務保証の審査状況を見ると、年齢別では、高齢者が通りにくく、属性別では、生活保護受給者や外国人等が通りにくい傾向。

年代別の審査状況



■ 通りやすい ■ 審査落ちが散見 ■ 審査落ちが多い ■ 申込ほとんどなし・影響なし

属性別の審査状況

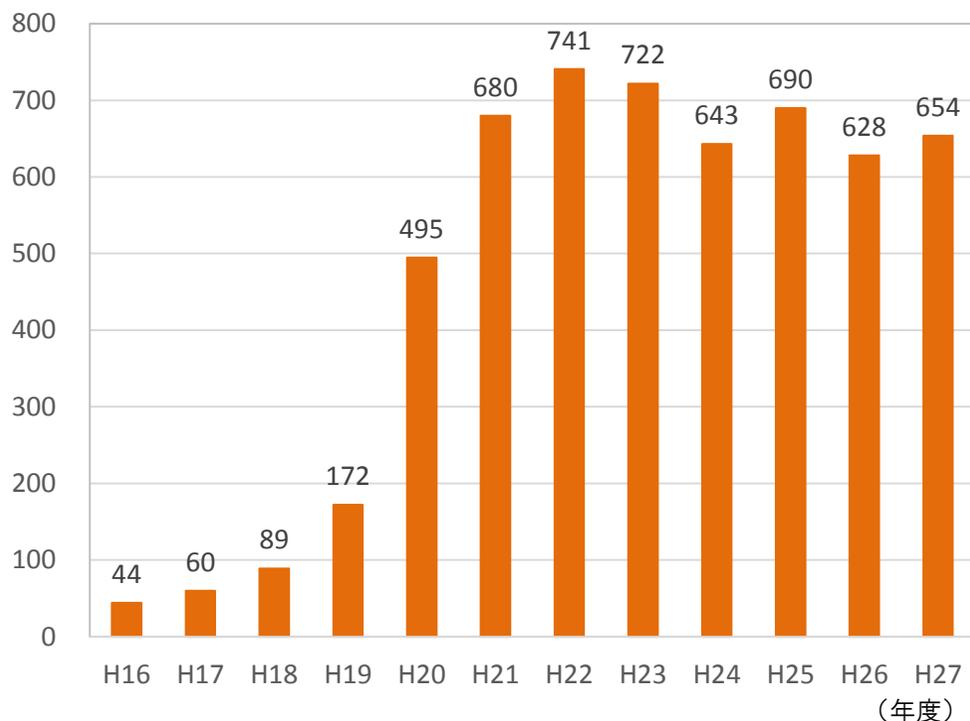


■ 通りやすい ■ 審査落ちが散見 ■ 審査落ちが多い ■ 申込ほとんどなし・影響なし

出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年6月)「家賃債務保証会社へのアンケート調査」

- 家賃債務保証に関して、全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数は高止まり。
- 相談内容の例として、過大・不明瞭な請求や、契約・説明、事業者の倒産などがある。

(件) 家賃債務保証をめぐる消費者からの相談件数



家賃債務保証をめぐる相談・苦情の例

## ○過大・不明瞭な請求

- ・身に覚えのない保証会社からの請求(説明を求めても根拠が示されない)
- ・不明瞭な請求(求償の内訳が不明瞭)
- ・過大な手数料を請求された(法定された年率14.6%超)

## ○契約・説明

- ・保証契約を結んだ覚えがない
- ・更新手数料について説明を受けていない。

## ○その他

- ・保証人がつけられないから保証会社を利用するのに、保証会社から保証人を求められた。
- ・滞納立替え分の返済を分割払いに応じてくれない。
- ・保証会社からの退去要請
- ・事業者の倒産

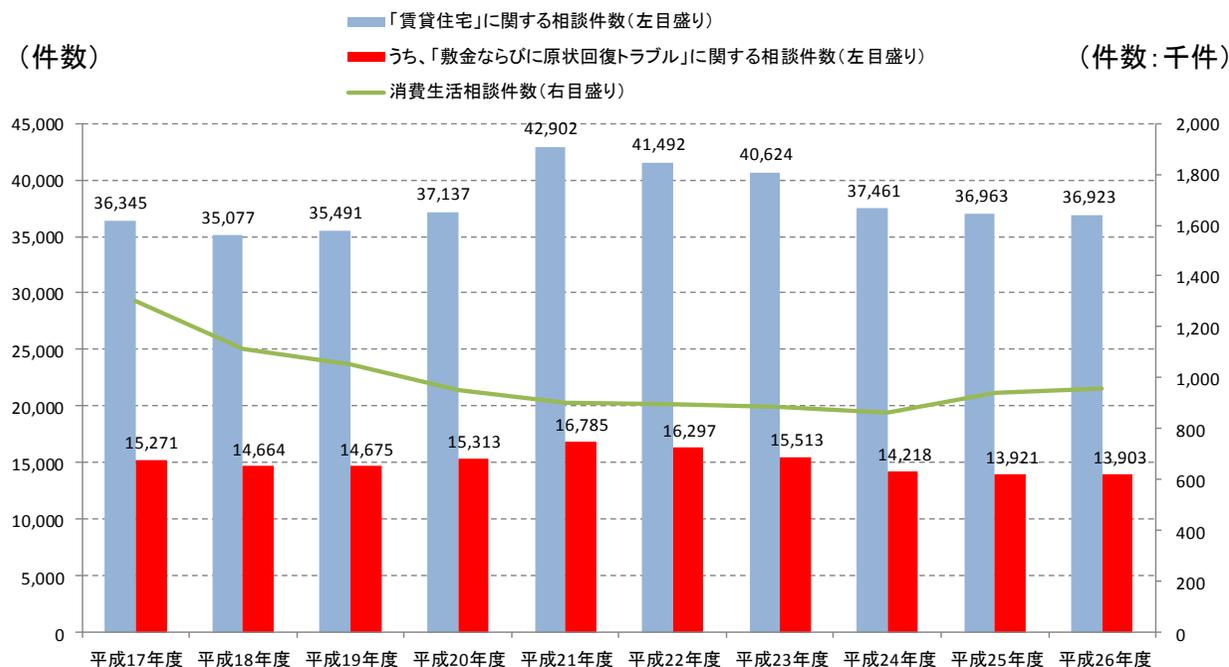
※PIO-NET(全国消費生活情報ネットワークシステム)に、平成28年8月10日までに登録されたデータ。  
なお、相談件数は、国土交通省において同データを独自に集計したものである。

# 賃貸住宅に関する相談件数

○賃貸住宅に関する相談件数は、年間3万件を超える水準にあり、そのうち、「敷金ならびに原状回復トラブル」に関する相談件数が1万件を超えている。

○また、商品・役務等別の相談件数では「賃貸アパート・マンション」は6位となっている。

## 「賃貸住宅」に関する相談件数(全国)



出典：独立行政法人国民生活センター資料(平成27年9月30日までのPIO-NET登録分)を基に、国土交通省において作成。

※「消費生活相談件数」は、全国の消費生活センター等で受け付けた相談の総件数

※「賃貸住宅」は、「賃貸アパート・マンション」、「借家」、「間借り」に関する相談を合計したもの

## 商品・役務等別の上位相談件数(2014年)

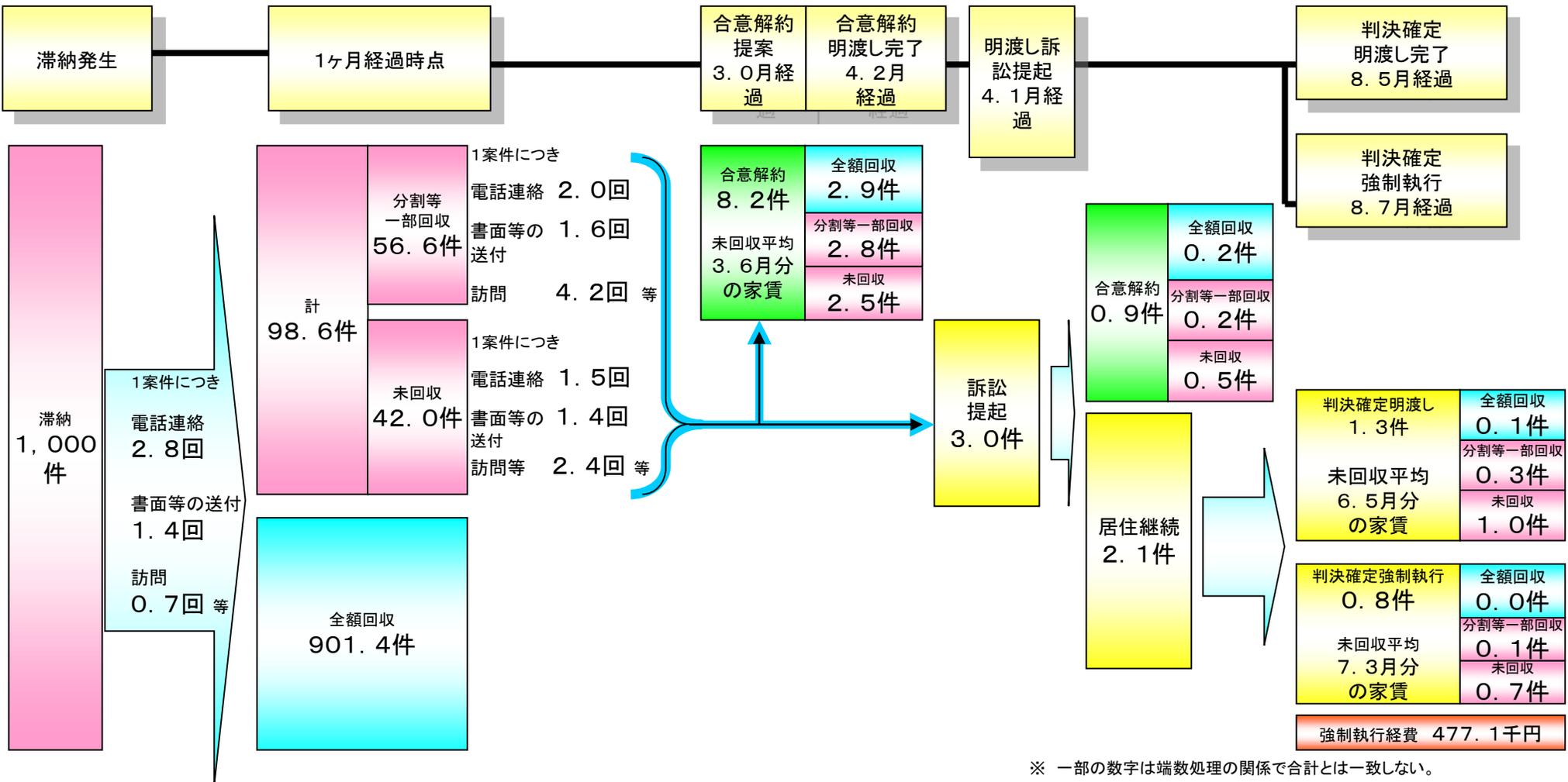
2014年度		件数	割合(%)
全体		954,591	100.0
順位	商品・役務等		
1	アダルト情報サイト	111,420	11.7
2	デジタルコンテンツその他	57,894	6.1
3	商品一般	49,790	5.2
4	サラ金・フリーローン	35,901	3.8
5	インターネット接続回線	34,272	3.6
6	賃貸アパート・マンション	33,193	3.5
7	移动通信サービス	21,190	2.2
8	相談その他	18,024	1.9
9	健康食品	17,955	1.9
10	他の役務サービス	13,641	1.4
11	四輪自動車	13,564	1.4
12	放送サービス	13,500	1.4
13	ファンド型投資商品	13,428	1.4
14	出会い系サイト	13,119	1.4
15	新聞	11,888	1.2

出典：独立行政法人国民生活センター「2014年度のPIO-NETにみる消費生活相談の概要」(対象データは、2015年5月末までにPIO-NETに登録された苦情相談)。

※「賃貸アパート・マンション」には、「借家」・「間借り」は含まれない。

○平成21年に賃貸住宅管理会社に対して実施したアンケート結果によると、家賃滞納が発生し訴訟となる場合、家賃滞納発生から明渡しまでに約9か月程度要している。

- 調査期間: 平成21年3月～平成21年4月
- 調査対象: (財)日本賃貸住宅管理協会会員企業のうち、1,000戸以上の管理を行う企業
- 調査方法: 郵送等によるアンケート票の配布、回収
- アンケートの回収状況: 配布件数474社 回収件数231社 有効回答75社 (有効回答率15.8%)



※ 一部の数字は端数処理の関係で合計とは一致しない。

・終身建物賃貸借事業は、知事の認可を受けた事業者が、高齢者に対し、終身にわたって住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。平成13年に創設され、これまでの認可実績は、約9千戸（平成27年度末時点）

## 1. 趣旨

高齢者単身・夫婦世帯等が、終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、賃貸人が、知事の認可を受けた場合に、借家人が活着している限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除する）、借家人本人一代限りの借家契約により、高齢者に対して住宅を賃貸する事業を行うことができる制度。

## 2. 制度の内容

### (1) 対象となる入居者

- ・高齢者（60歳以上）であること。
- ・単身又は同居者が高齢者親族であること（配偶者は60歳未満も可）。

### (2) 対象となる住宅の基準

- ・高齢者の身体機能に対応し、段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えたものであること
- ・前払家賃を受領する場合にあつては、当該前払家賃の算定根拠が書面で明示され、必要な保全措置が講じられるものである 等

### (3) 高齢者が死亡した場合の同居者の継続居住

- ・同居していた高齢者（配偶者は60歳未満でも可）は高齢者の死亡後1か月以内の申出により継続居住可能。

### (4) 解約事由

- ・家主からの解約申入れは、住宅の老朽等の場合に限定
- ・借家人からの解約については、
  - ①療養、老人ホームへの入所、親族との同居等が理由の場合は、解約申入れ1か月後に借家契約は終了
  - ②上記以外の理由の場合は、解約申入れ6か月後に借家契約は終了

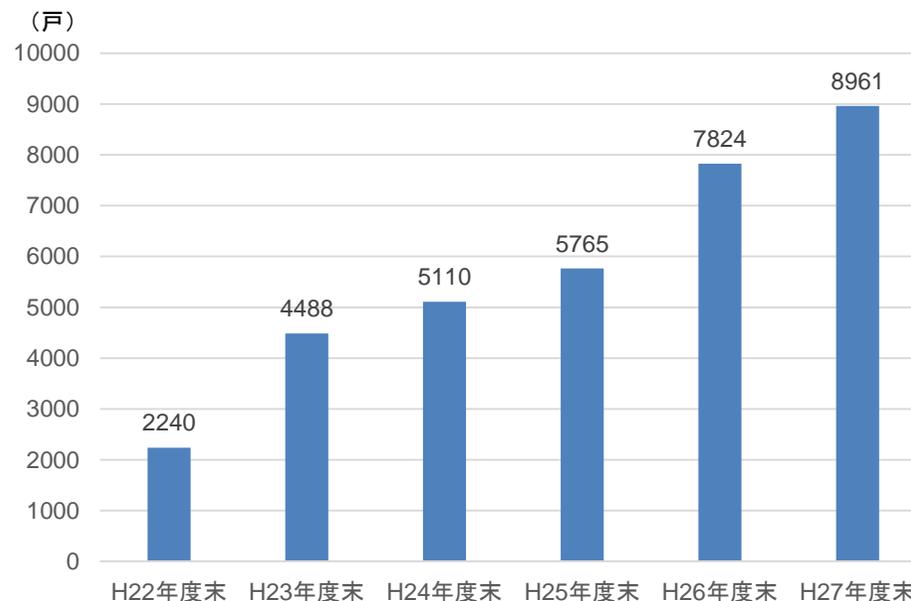
### (5) その他の借家人に対する配慮

- ・借家人が希望すれば、終身建物賃貸借契約の前に定期借家により1年以内の仮入居が可能

## 3. 実績

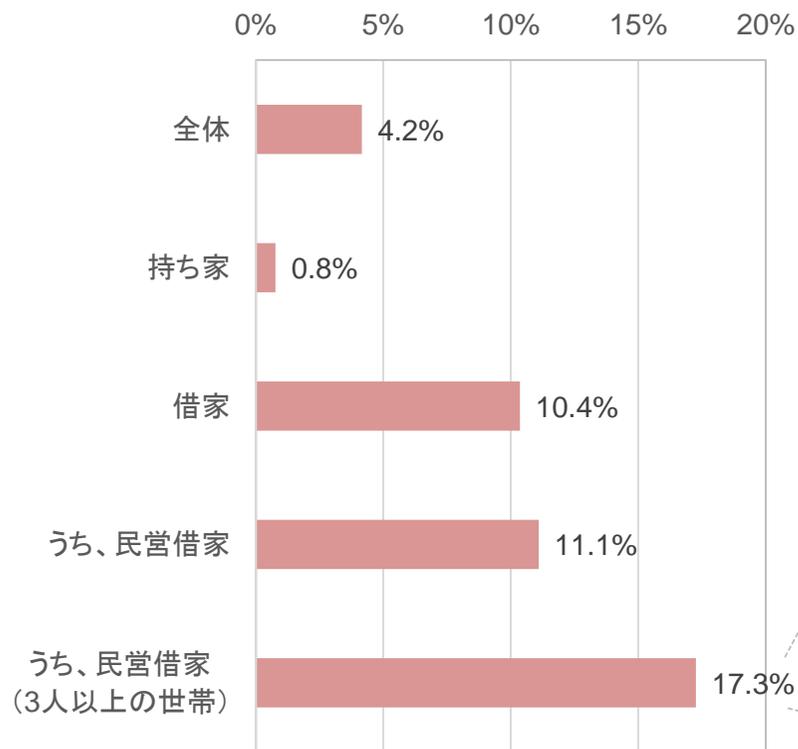
8,961戸（平成27年度末時点）

終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移

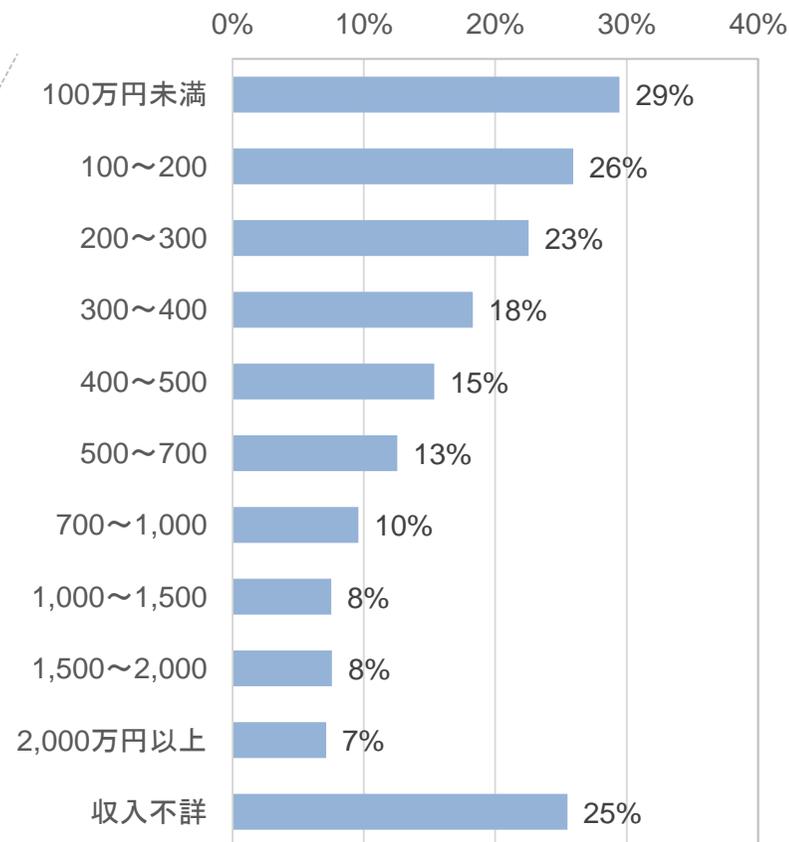


- 最低居住面積水準未満世帯を住宅の所有関係別に見ると、持ち家が0.8%である一方、民営借家は約11%。
- 民営借家に居住する3人以上世帯のうち、約17%が最低居住面積水準未満であり、年収が低いほど割合が高い傾向。

住宅の所有関係別の  
最低居住面積水準未満の住宅の割合 (H25年)



民営借家に居住する3人以上の世帯における  
年収別の最低居住面積水準未満の住宅の割合 (H25年)

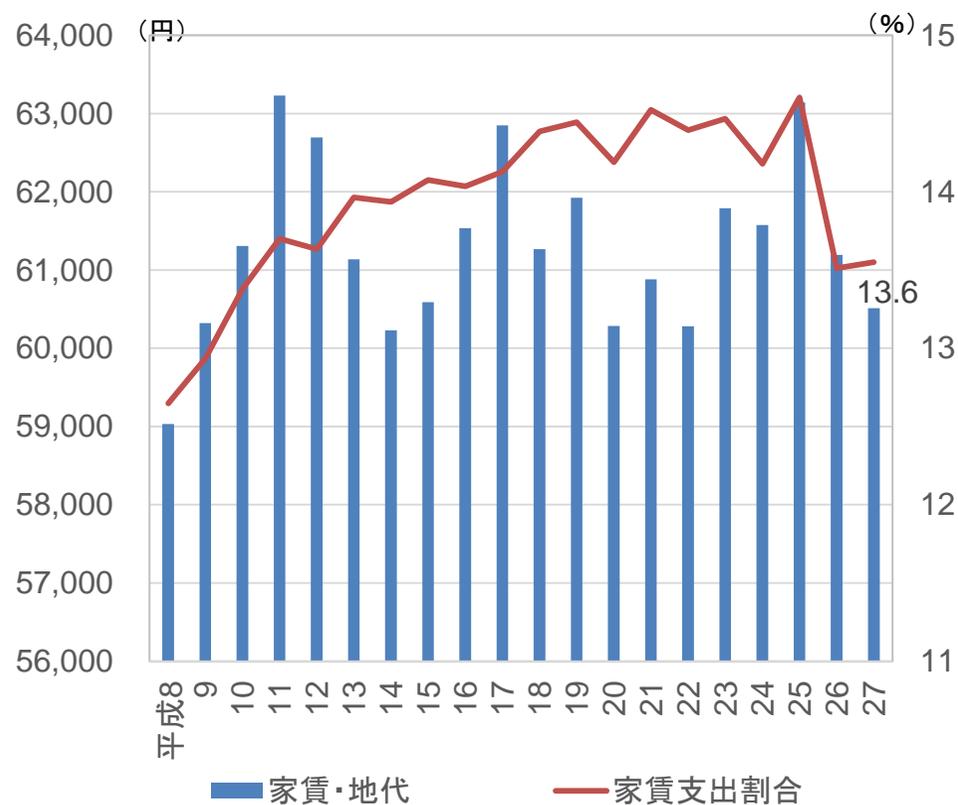


(資料) 住宅・土地統計調査(総務省)、平成25年住生活総合調査特別集計(国土交通省)をもとに国土交通省で独自集計

# 家賃と家賃支出割合の推移

○民間賃貸住宅の平均家賃は近年は6万円台で推移し、勤労者世帯における家賃支出割合は上昇傾向。  
 ○家賃の対可処分所得比は、特に若年の単身世帯が高い水準。

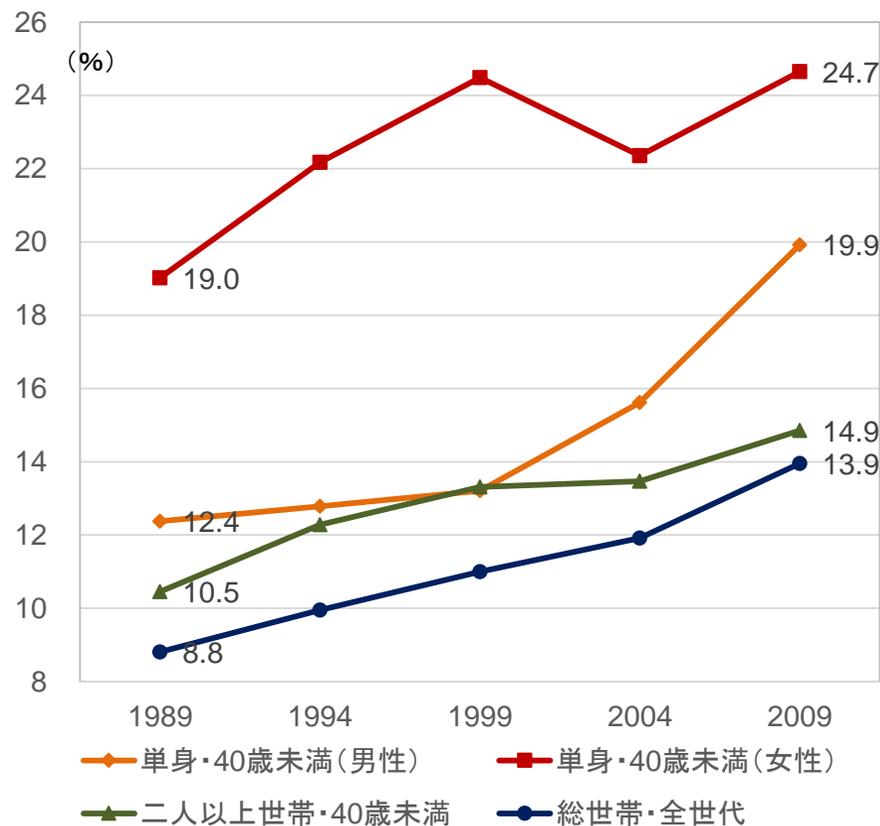
民営借家に居住する勤労者世帯の  
家賃と家賃支出割合の推移



家賃支出割合 = (家賃・地代) / 実収入 (いわゆる税込み収入)

出典：総務省「家計調査」より国土交通省作成

世帯類型別の家賃の対可処分所得比の推移

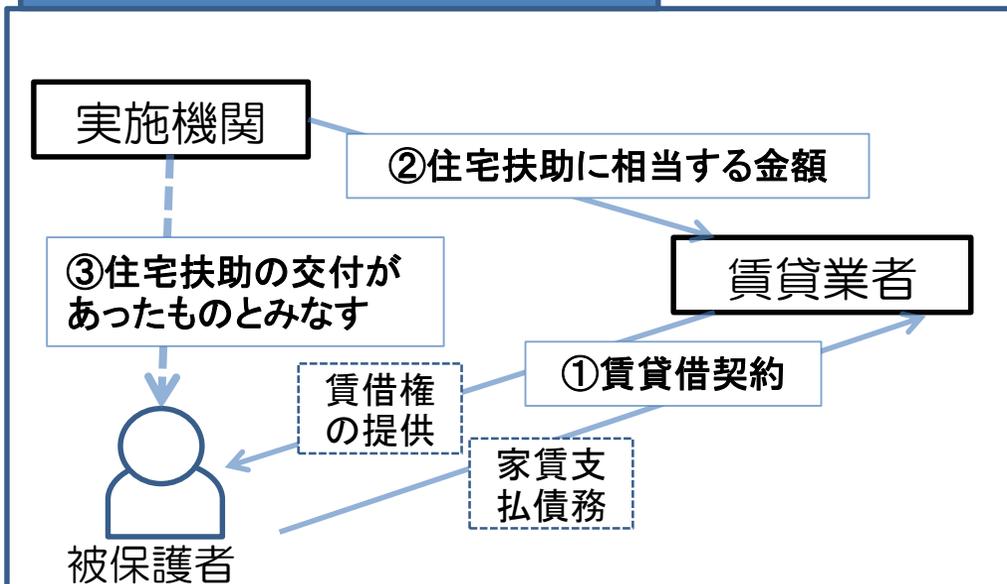


出典：平成24年国土交通白書

住宅扶助は、福祉事務所が生活保護受給者に代わり、直接賃貸業者に家賃を弁済する代理納付が可能。(生活保護法第37条の2)

- 住宅扶助費は、家賃の実額を生活保護受給者に対して給付するものであるが、住宅扶助費が家賃支払いに的確に充てられるよう、生活保護受給者に代わり福祉事務所が家主等に納付することを可能としている。
- 代理納付の一層の活用が図られるよう周知を図るとともに、平成26年7月から、通常、家賃と一緒に支払う共益費(生活扶助)についても代理納付を可能とした。

## 住宅扶助の代理納付の仕組み



## 住宅扶助代理納付実施状況

調査時点	住宅扶助支給世帯数(A)	代理納付実施世帯数(B)	代理納付実施割合(B/A)
平成24年9月	1,306,014	231,586	17.7%
平成26年7月	1,354,392	270,877	20.0%
平成27年7月	1,375,043	283,942	20.6%

# 居住支援協議会の概要

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

## ○ 概要

### （1）設立状況

64協議会が設立（H29.1末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（17区市町）

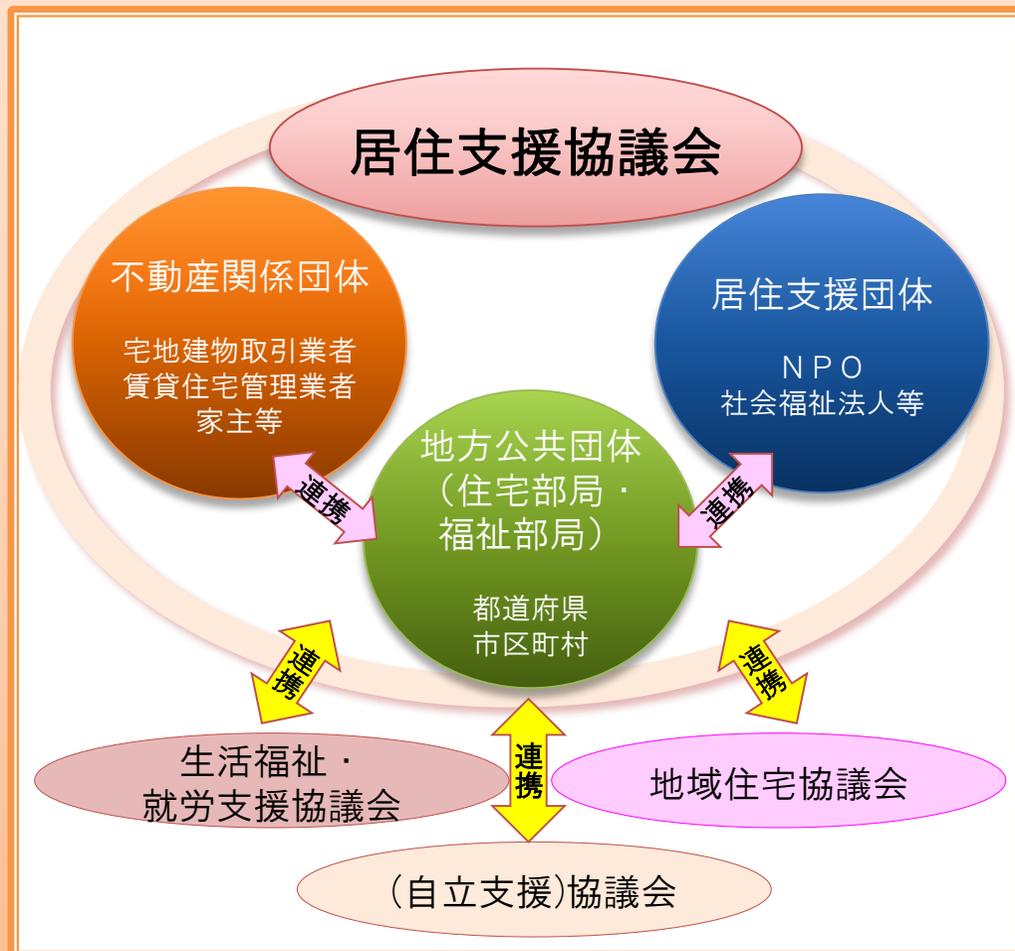
- ・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、八王子市、調布市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

### （2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施  
（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

### （3）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援



- 居住支援サービスを提供する事業者との連携については、大きく3つのパターンが想定。
- 地域のニーズやサービス提供事業者、公的サービス等の実態に応じた連携、サービスを提供が考えられる。

	＜事業者連携タイプ＞	＜業界団体・福祉団体連携タイプ＞	＜プラットフォーム連携タイプ＞
連携パターン	<p>①相談 ②紹介 ③事業者選定・契約</p> <p>住宅確保要配慮者</p> <p>サービス事業者</p>	<p>①相談 ②照会※ ③サービス提案 ④事業者選定・契約</p> <p>住宅確保要配慮者</p> <p>※本人の了承があった場合</p>	<p>①相談 ②照会 ③サービス提案 ④事業者選定・契約</p> <p>住宅確保要配慮者</p>
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援協議会が、必要な居住支援サービスを設定し、事業者と協定を締結し連携を図る</li> <li>・事前に居住支援サービス提供事業者を決めておくことにより、相談者のニーズに応じたサービスを比較的簡便に紹介することが可能(事務労力の軽減)</li> <li>・また、一定の質が確保されたサービス提供が可能となる(質の確保)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援サービス提供事業者が属する業界団体や福祉団体等と連携(居住支援協議会の構成員となる等)</li> <li>・業界団体・福祉団体を通じて多様な事業者に照会できることにより、相談者のニーズに応じたきめ細かなサービス提供が可能となる(きめ細かなサービス)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉系団体によるプラットフォームと連携し一体的に展開</li> <li>・住宅確保要配慮者は福祉系事業者(介護や生活支援等)となじみやすいため、日常の延長線上で相談が可能(シームレスなサービス提供)</li> <li>・基本的な相談業務はプラットフォームが担うため、居住支援協議会の事務量が軽減される(事務労力の軽減)</li> </ul>

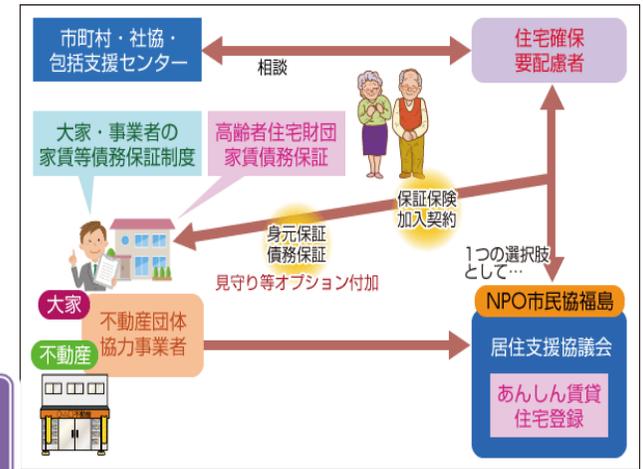
「要配慮者」別に主に取り組まれている居住支援の内容に○

取り組みの分類	主な取り組み内容	若中年単身	高齢者	子育て	障害者	外国人	生活困窮者
住まいの確保	○入居を拒まない賃貸住宅の情報提供・不動産店の紹介・登録	○	○	○	○	○	
	○サブリース(転貸)による住まいの提供		○	○	○	○	○
入居支援	○契約手続きや、行政等への書類提出にかかる手続きの立会い及び介添え	○	○		○	○	○
	○通訳派遣による契約手続等の支援					○	
	○生活ルール・市場慣行等の説明				○	○	
	○家賃債務保証会社・保証人代行の紹介・契約支援	○	○	○	○	○	○
	○死亡時の残存家財の処理			○	○		
	○見守り・安否確認、医療機関等との連絡、緊急時の対応			○		○	○
入居後の生活支援等	○各種の生活相談・トラブル対応	○	○	○	○	○	○
	○見守り・安否確認、緊急時の対応等		○		○		○
	○医療・介護サービス			○	○		
	○家事や買物等の生活援助サービス		○		○		
	○生活保護費等の金銭管理				○		○
	○生活訓練、就労支援、学習支援	○		○	○		○
	○コミュニティ参加への支援(コミュニティカフェや地域交流サロンの運営等)			○	○	○	

○地域で設立されているNPO法人や社会福祉協議会の一部において、住宅確保要配慮者を対象とした家賃債務保証を提供。

## NPO法人市民協福島(福島県)

- 家賃債務保証、身元保証、見守り、少額短期保険を利用した葬儀の実施、残存家財の片付け等をパッケージにして提供
- 高齢者世帯、子育て世帯、障害者世帯等を対象
- 家賃債務保証の内容は2か月単位、保証上限額50,000円/月
- 1年毎契約、料金は契約時8,000円～約10,000円/年、サービス料5,324円～8,864円/月
- 家賃は借主から市民協福島へ振込、確認後市民協福島から貸主へ送金



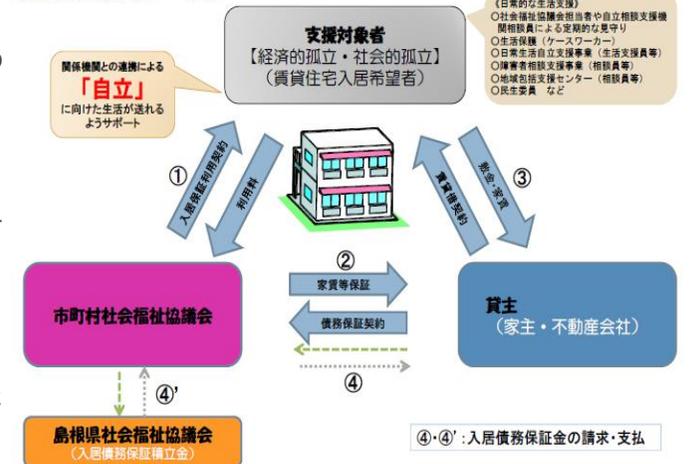
## 島根県社会福祉協議会

- 市町村社会福祉協議会と入居保証制度に関する債務保証の契約が可能である賃貸住宅を対象に保証を実施
- 賃貸住宅の入居希望者で保証人が確保できない低額所得者を対象
- 保証の内容は滞納家賃(月額家賃の3か月分)、原状回復費用(月額家賃の2か月分)

※「月額家賃」は生活保護制度による住宅扶助費の月額家賃の上限額

- 保証期間は原則2年以内、料金は15,000円(原則一括納付)
- 入居保証積立金(県の補助金及び県社協の財源、利用料)により入居保証債務を履行

### 【事業実施イメージ】



## **(3) その他参考資料(制度概要等)**

# 公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。(ストック数:約216万戸(H26年度末))

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国の助成:整備費等: 全体工事費の原則 1/2(建設、買取り)又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則 1/2(借上げ)を助成  
家賃低廉化:近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則 1/2を助成

## 【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
  - ・床面積25㎡以上
  - ・省エネ、バリアフリー対応であること
  - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

## 【入居者資格】

### ○入居収入基準

- ・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定
- ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能  
※収入分位50%までの若年世帯等を対象とすることも可能。

### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

## 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- 収入超過者  
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者  
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者  
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)を超える収入のある者  
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

## 【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってから期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

# 借上公営住宅制度の概要

## 1. 制度の概要

- 借上げ公営住宅制度は、平成8年の公営住宅法改正により導入。
- 地方公共団体が、民間事業者等（オーナー）が新築・所有している住宅を借り上げ、公営住宅として住宅に困窮する低額所得者に対し供給するもの。



## 2. 借上げ期限

平成8年（借上げ公営住宅創設時）	平成11年（借地借家法改正）
賃貸借期間の <b>上限は20年</b> （民法第604条）	建物の賃貸借期間の <b>上限撤廃</b> （借地借家法第29条）

## 3. 公営住宅法上の取扱い

- 借上げ期限の通知（公営住宅法第25条第2項）  
地方公共団体は、借上げ公営住宅の**入居者決定の際、借上げ期間の満了時に明け渡さなければならない旨を通知。**
- 借上げ期間満了時の明渡請求（公営住宅法第32条第1項第6号及び第5項）
  - ・地方公共団体は、公営住宅の**借上げ期間満了時に、明渡しを請求。**
  - ・明渡請求を行う日の**6ヶ月前までに、当該入居者にその旨を通知。**
- 借上げ期間満了時の他の公営住宅のあっせんに係る特例（公営住宅法第22条第1項及び第24条第1項）

原則	あっせんする公営住宅での扱い
公募により入居者決定	<b>公募によらずに入居可能（特定入居）</b>
入居者資格（収入要件、住宅困窮要件）が必要	<b>入居者資格を問わない</b>

## 4. 管理戸数

24,704戸（平成26年度末時点）

# 地域優良賃貸住宅制度の概要

## 1. 目的

新婚・子育て世帯等、高齢者世帯、障害者世帯、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。  
 [地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）]

## 2. 制度概要

### ① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者  
 高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、  
 地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

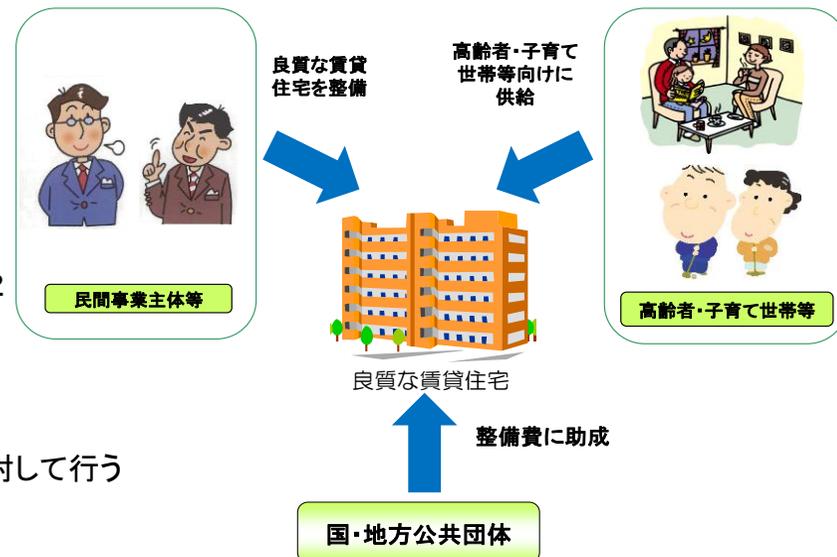
### ② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合  
 ⇒地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の1/6等）の原則 1/2
- ・事業主体が地方公共団体の場合  
 ⇒住宅の整備費の原則 1/2

### ③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4万円/月・世帯）の原則 1/2

- 収入分位 0～25%（月収15.8万円以下）の世帯
- 収入分位 25～40%（月収21.4万円以下）である次の世帯  
 高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- 収入分位 25～50%（月収25.9万円以下）である新婚・子育て世帯  
 （H32までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置）



<制度イメージ（事業主体が民間事業者等の場合）>

- 1世帯あたりの助成期間の限度は
- ・新婚世帯3年、
  - ・低所得世帯20年 など

## 3. 整備実績（平成26年度末）

一般型（特優賃等）	・・・	122,463戸
高齢者型（高優賃等）	・・・	41,135戸

※ 前身の制度により整備されたものを含む。

※ 地域優良賃貸住宅は、平成22年度以前においては、入居者の属性に応じて、それぞれ「一般型」と「高齢者型」として運用されてきたため、左記の実績値は従前の分類に従って計上している。

平成28年度予算額: 25億円  
(平成28年度で廃止)

# 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要

○住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

**補助の要件**

＜入居対象者＞

- ・収入分位25%以下\*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯

\*居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

＜住宅要件＞

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化がなされていること

＜家賃＞

- ・公営住宅の家賃に準じたもの

**対象工事**

- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事
- ・共同居住のための改修工事
- ・入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事  
(例：設備の改善・更新、断熱改修、防音性・遮音性の強化 等)
- ・キッズルーム整備のための改修工事

**補助率・補助限度額**

○補助率：1/3  
○事業主体：民間事業者等

○補助限度額：  
〈住戸〉50万円/戸（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）  
〈キッズルーム〉100万円/施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額

**居住支援協議会等との連携**

＜各地域における整備量の設定＞

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、必要な住宅供給量を設定。

＜住宅情報の登録＞

- ・事業の実施意向のある住宅オーナー等の募集を行い、住宅情報の登録を実施。

＜住宅情報の提供＞

- ・入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施。

＜入居状況の確認＞

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

スキーム図

※ 下線部分は平成28年度予算の拡充内容

# サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。  
 ※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設
- 料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

## 【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>床面積は原則25㎡以上</u></li> <li>○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u></li> <li>○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)</li> </ul>
サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>○<u>必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</u></li> <li>※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること</li> <li>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等</li> </ul>

## 【入居者要件】

- ・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者

## 【登録状況(H29.1末時点)】

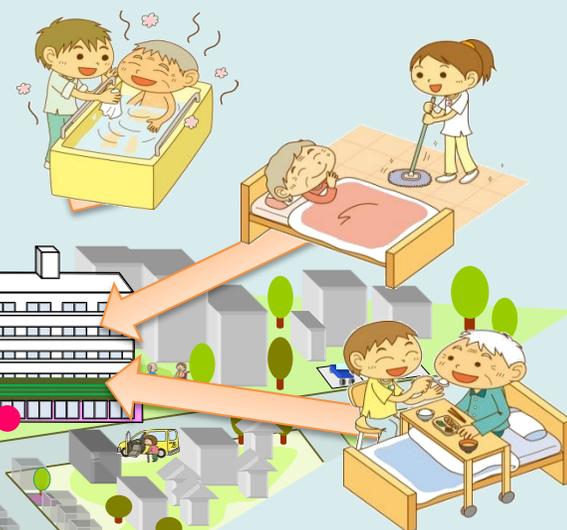
戸数	212,172戸
棟数	6,506棟



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

サービス付き高齢者向け住宅

【併設施設】  
 診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など



# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要①

## 1. 登録制度の目的

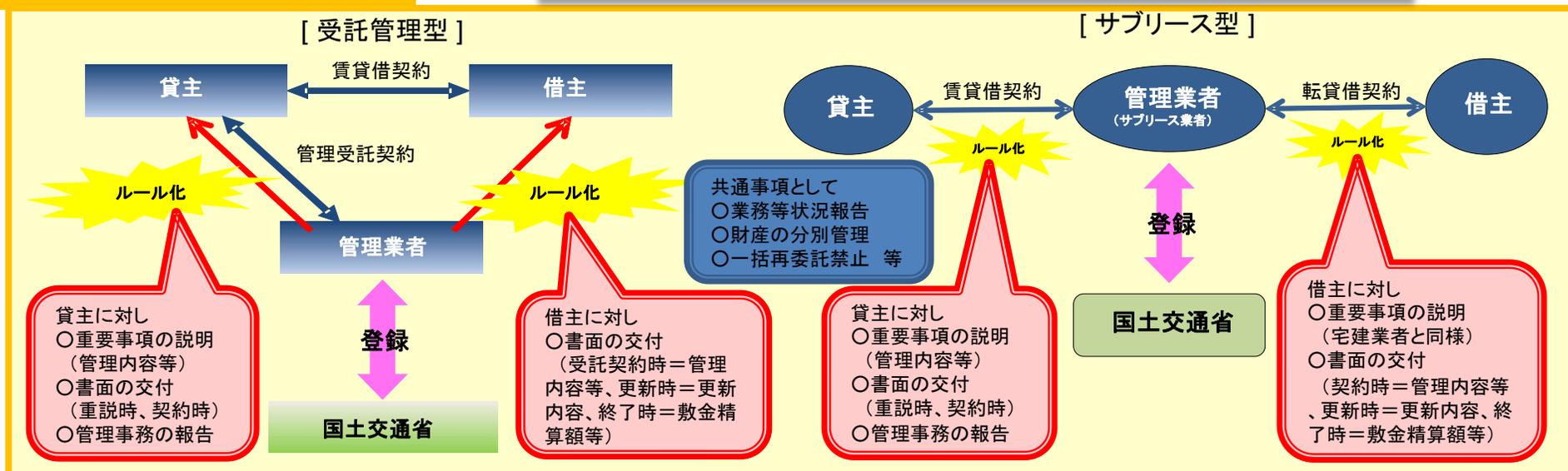
●賃貸住宅の管理業務の適正化を図り、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るため、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度を創設。（H23.9.30公布、H23.12.1施行）

## 2. 登録制度の仕組

- ①賃貸住宅管理業者は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ②登録事業者は、業務処理準則（管理対象や契約内容の重要事項を貸主へ説明すること等の一定のルール）を遵守する。
- ③登録事業者が業務処理準則に違反した場合等は、指導、監督、登録抹消の対象となる。
- ④登録事業者名等を記載した登録簿と、登録事業者が毎年度国に提出する業務等状況報告書を一般の閲覧に供する。

## 3. 登録制度の対象

基幹事務（家賃等の受領事務、契約更新事務、契約終了事務）の少なくともいずれかを含む管理事務を業として行う者



## 4. 登録制度の効果

- 登録事業者の情報開示により、借主等の賃貸住宅選択や管理業者選択の判断材料に活用できる。
- 適正な管理業務のルールが普及し、健全な賃貸住宅市場の形成を促進できる。

# 賃貸住宅管理業者登録制度の概要②

## 1 登録規程

2条 賃貸住宅管理業とは、管理事務を業として行うものをいい、管理事務とは以下の**基幹事務**の少なくともいずれかを含むもの。

A 受託管理型（貸主の委託を受けて管理）

B サブリース型（転賃の場合の貸主として管理）

### 基幹事務

①家賃,敷金等の受領事務

②契約更新事務 ③契約終了事務

3-5条 登録の手続き（有効期間5年）

6条 登録を拒否する場合（過去に抹消歴有等）

7条 標識の掲示

8条 毎年度の業務等状況の報告

9-10条 変更届、廃業届の手続き

11条 業務改善の指導、助言、勧告

12-14条 登録の抹消手続き、公告

15条 登録簿等の閲覧

16条 業務処理準則の遵守

17条 権限委任

（登録に関する事務は地方整備局等で実施）

## 2 業務処理準則

2条 従業者証明書の携帯

3条 断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止

4条 誇大広告の禁止

5-6条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

7条 借主に対する書面交付

8-9条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

10-11条 借主に対する重要事項説明、書面交付

12条 契約更新時の書面交付

13条 契約終了時の敷金精算額を書面交付(説明)

14条 再委託(基幹事務の一括再委託の禁止)

15条 賃貸借契約に基づかない金銭受領の通知

16条 財産の分別管理

17条 管理事務の定期報告

18条 借主に対する管理事務終了時の通知

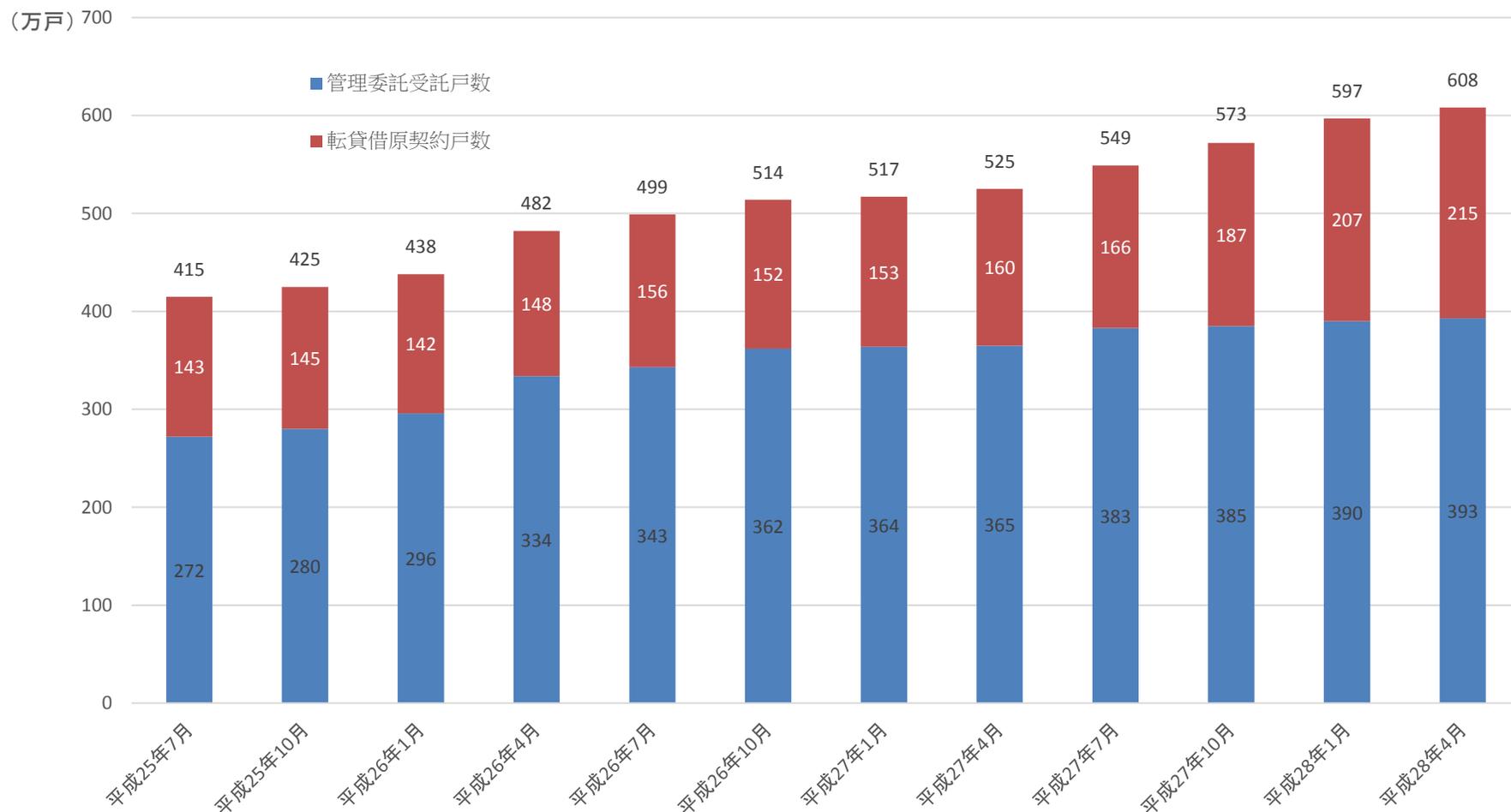
19条 帳簿の作成、保存

20条 書類(業務等状況の報告)の閲覧

21条 秘密の保持

22条 従業者の研修

● 平成28年4月末現在、登録業者(3,828業者)の管理戸数合計は**608万戸**。これは、**民営借家(1,458万戸)の約4割**にあたる。



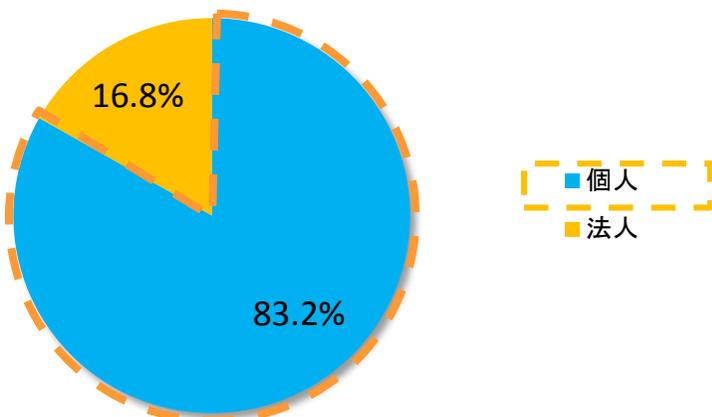
【注1】本分析における「登録業者の管理戸数」は、登録申請時の「直前の事業年度の業務の状況に関する書面」又は登録後の「業務等状況報告書」のうち可能な限り直近の管理実績等を用いて集計している。

【注2】「民営借家戸数」は、平成25年住宅土地統計調査による。

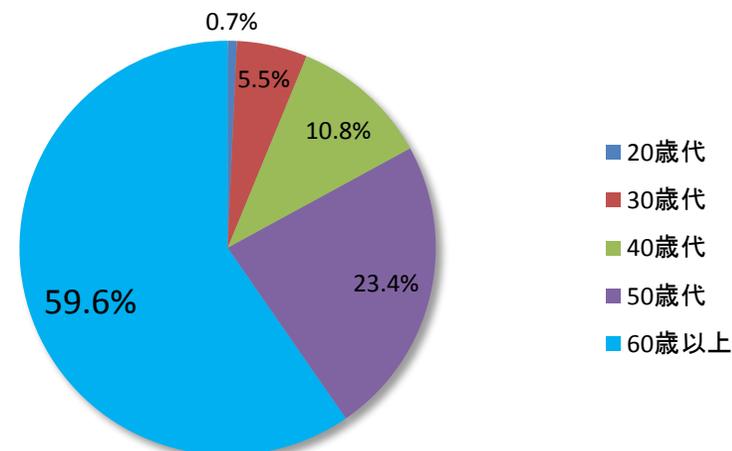
# 賃貸住宅経営の状況

- 民間賃貸住宅経営者の8割以上は個人経営者。
- 契約後の賃貸住宅の管理の全部又は一部を委託している家主は約8割。

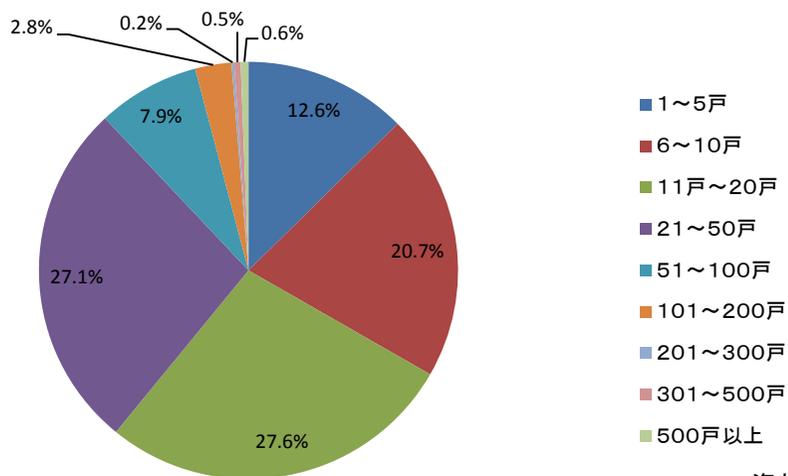
## 賃貸住宅の経営形態(家主)



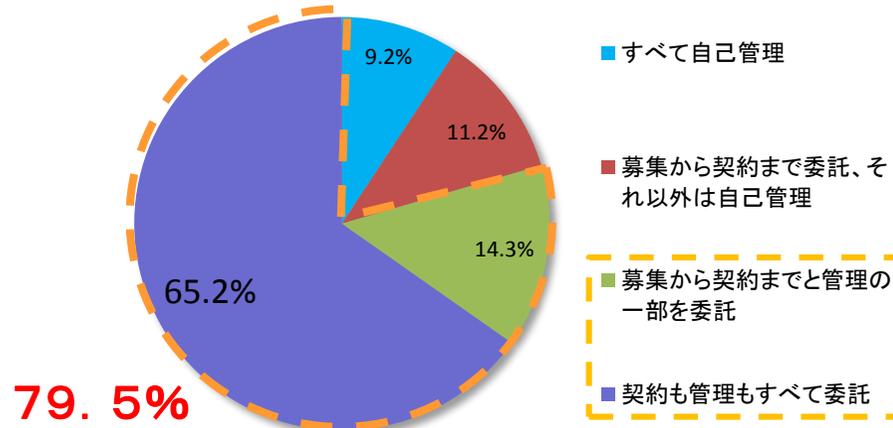
## 個人経営者の年齢(家主)



## 賃貸住宅保有戸数(家主)



## 賃貸住宅の管理形態(家主)



資料：民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査(家主)(平成22年 (財)日本賃貸住宅管理協会)  
 ○調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)  
 ○配布件数3,000人、回収件数1,886人、回収率62.9%

# 家主が管理会社に委託している管理業務の内容

- 家主が(賃貸借)契約後の賃貸住宅の管理を管理会社に委託している業務内容は、「解約・明け渡し」、「敷金精算」、「賃料の代理受領」などの賃貸借契約の管理に関するものや、「建物設備管理」、「清掃」などの建物の管理に関するもの、「クレーム処理など入居者管理」、「修理手配」などの運営・調整に関するもの などがある。

入居者募集	1,414人	98.1%
退去時立会い	1,315人	91.3%
クレーム処理など入居者管理	1,311人	91.0%
解約・明け渡し	1,281人	88.9%
敷金精算	1,242人	86.2%
賃料の代理受領	1,240人	86.1%
修理手配	1,226人	85.1%
原状回復に関する費用負担の調整	1,201人	83.3%
契約更新	1,200人	83.3%
延滞賃料の徴収	1,186人	82.3%
賃料の増減交渉	1,043人	72.4%
建物設備管理	1,002人	69.5%
清掃	937人	65.0%
敷金・一時金の收受保管	893人	62.0%
無回答	30人	—
調査数	1,471人	100%

資料：民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査(家主)(平成22年 (財)日本賃貸住宅管理協会)

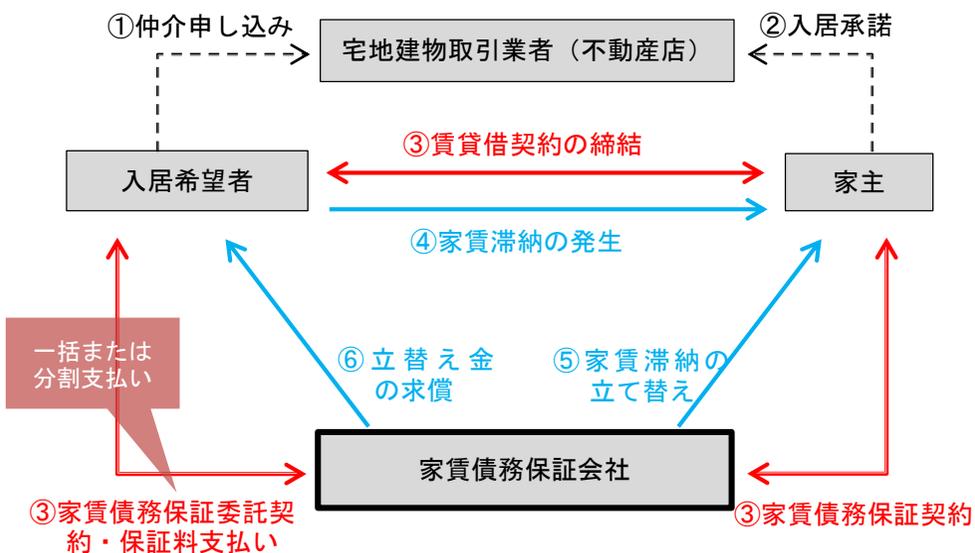
○調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)

○配布件数3,000人、回収件数1,886人(回収率62.9%)中、賃貸住宅の管理形態について、「募集から契約までと管理の一部を委託」、「契約も管理も全て委託」のいずれかに回答した1,471人(複数回答)

# ①家賃債務保証サービス

- 入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、家賃滞納時の立替え等に関する保証サービスを活用することができる。
- 契約時の保証料は、初回時月額賃料の50%、以後一年毎に1万円と設定している事業者が多い。
- 保証対象としては、家賃滞納、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用等が多く、事業者により異なる。

## ■サービス概要

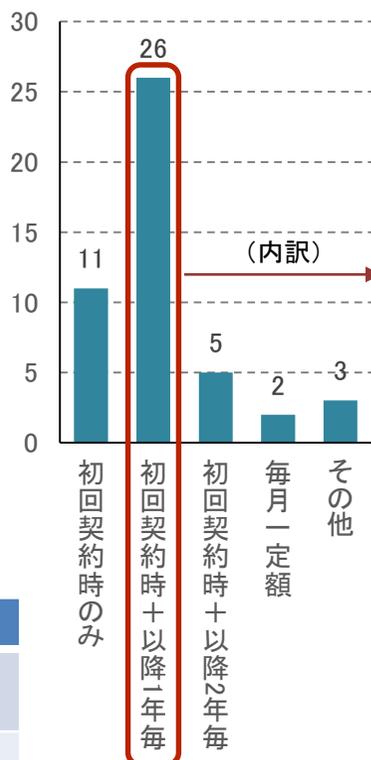


## ■サービス例

	(一財)高齢者住宅財団	民間保証会社(例)
保証対象	滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用	滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用
保証期間	原則2年間(更新可)	賃貸契約終了まで
保証料	(2年契約)月額家賃の35%一括払い	初回月額家賃50%、次年度以降1万円等

## ■保証料

[事業者数]



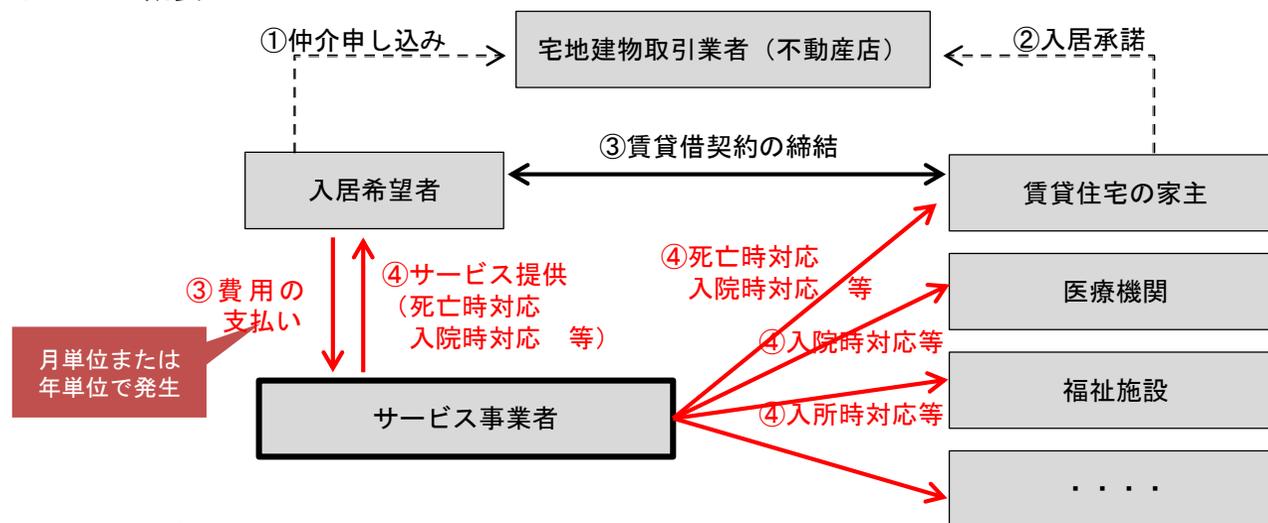
初回時 (月額賃料)	以後1年毎	事業者数
30% もしくは2万円	月額賃料の10% もしくは5千円	1
40%	1万円	1
50%	1万円	11
	1.2万円	1
	1.3万円	1
	2万円	3
60%	月額賃料の10%	1
	1万円	1
60% もしくは3万円	1万円	1
	1.2万円	1
100%	1万円	2
1万円	1万円	1
2万円	月額賃料の1%	1
全体		26

出典:(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年6月)「家賃債務保証会社へのアンケート調査」

## ②身元保証サービス

- 賃貸人の多くは契約時に連帯保証人（身元保証）を求める一方、住宅確保要配慮者は保証人を確保することが困難な場合が多い。
- 入居者希望者は、身元保証サービス事業者月に月単位、年単位または終身のサービス費用を支払うことで、緊急時の駆けつけ等のサービスを受けることができる。
- サービス利用料の他、会費等が必要な事業者が多い。

### ■サービス概要



### ■サービス内容 (例)

事業者	サービス内容	費用
A社(一社)	入居時の身元保証・身元引受、入院時の対応、退去(死亡)時の対応をサポート	登録料:6万円、利用料:3万円/年、更新費用:3万円/年
B社(NPO)	賃貸住宅への入居等に対して、終身で何度でも身元保証	入会金:10万円、月会費:5千円/月、身元保証費用:5千円/月
C社(NPO)	賃貸住宅への入居等に対して身元保証人や身元引受人としての調印行為等をサポート	契約金:3万円(終身)、保証金:3ヶ月分の家賃・利用料 利用料金:3千円/月

### ③生活支援サービス

- 住宅確保要配慮者にとって、入居中の生活支援サービスは安心な居住確保の観点から重要な要素。
- 日常生活の生活支援サービスは、様々な事業者がサービスを行っている。
- 大きくは総合サービス事業者と専門サービス事業者があり、前者は入居や入院時の手続き等の支援、後者は掃除や買い物支援等を担っているケースが多い。

#### ■サービス内容（例）

事業者タイプ	法人格	事業者名	サービス内容	費用		サービス提供					
						身元保証	生活支援	財産・金銭管理	安否確認・見守り	葬儀儀・納骨等	その他
総合サービス事業者	NPO法人	A	・各種相談 ・各種紹介	定額(月単位)	入会金:20,000円(終身) 月会費:5,000円/月	●	●	●	●	●	
		B	・介護保険適用外で、柔軟に対応 (賃貸住宅や入院時の手続き、引越しサポートなど)	時間利用	入会金:100,000円 月会費:5,000円 利用料:3,500~4,500円/時間+交通費	●	●	●		●	
		C	・柔軟に対応	定額(年単位)	入会金:10,000円 年会費:10,000円 (身元保証、緊急連絡先の確保、資産管理委託、見守り含む)	●	●	●			
	株式会社	D	・柔軟に対応	時間利用	入会金:180,000円 利用料:5,000円/時間+交通費	●	●	●		●	
専門サービス事業者		E	・家事代行等		4,700円/回(2時間) (清掃サービス)						
		F	・家事代行等		3,888円/回(1時間)~ (洗濯、買い物、掃除等)						

※公的な生活支援サービスとしては、介護保険制度の中に要支援認定者以外の高齢者も対象とした「介護予防・日常生活支援総合事業」がある。提供するサービスは配食や見守りなど、市町村によりさまざま。

## ④見守り(安否確認)サービス

- 高齢者等が入居を制限される要因のひとつに入居時の事故（孤独死、急病）にかかる懸念があげられるため、入居者の見守り（安否確認）や緊急時対応を図っておく必要がある。
- 入居者の見守りは市町村によるサービス提供もあるが、民間事業者等による見守りサービスは、訪問タイプ、配達利用タイプ、通報装置タイプ、コールサービスタイプ、機器動作確認タイプの大きく5つのタイプがある。

## ■サービス内容（例）

サービスタイプ		サービス(例)	
①訪問タイプ	定期的に自宅を訪問し、安否確認	自宅に訪問し、生活の様子を確認し、結果を指定先に報告	1,980円/月1回・30分～
		対象者の近隣協力者に、事業者から見守りを依頼	10,000円/月(訪問隔週1回、電話毎週1回)
②配達利用タイプ	新聞や郵便等、定期的な配達を行う事業者が、不審な点がある際には登録先等に連絡	配達時に居住者の異常を感じた場合、登録先の家族や親族に連絡	無料 (配達利用者のみ)
③通報装置タイプ	室内に通報装置やモーションセンサー等の専用端末を設置し、居住者の異常を緊急センターに通知	緊急通報装置を室内に設置し、体調が悪いときには緊急に駆けつけ	2,400円/月～
④コールサービスタイプ	毎日、指定した時間にオペレーターからの電話または音声メッセージ等で安否を確認。	毎日同じ時間帯に電話で音声メッセージを連絡し、状況に応じて返信	980円/月
		オペレーターが定期的に電話し、体調や食事状況などの健康状態を確認し、結果は緊急連絡先に配信	4,320円/月
⑤機器動作確認タイプ	ガスや魔法瓶等の使用状況から、居住者の安否を確認	電気ポットの使用状況(電源のオン、給湯、保温中)を指定先にメールで送信	3,000円/月 (ポット1台)

## ⑤金銭・財産管理サービス

- 高齢者や障害者の円滑な入居の課題に判断能力低下（認知症等）への懸念がある。
- これに対応するため財産管理や身上監護を行う成年後見制度を活用することが考えられる。
- 成年後見制度は、今は元気だが将来のための備えとしての「任意後見制度」と、既に判断能力が低下している者のための「法定後見制度」があり、後見人は本人の子が選任されるケースが多いが、親族以外では司法書士、弁護士、社会福祉士が増加傾向がある。

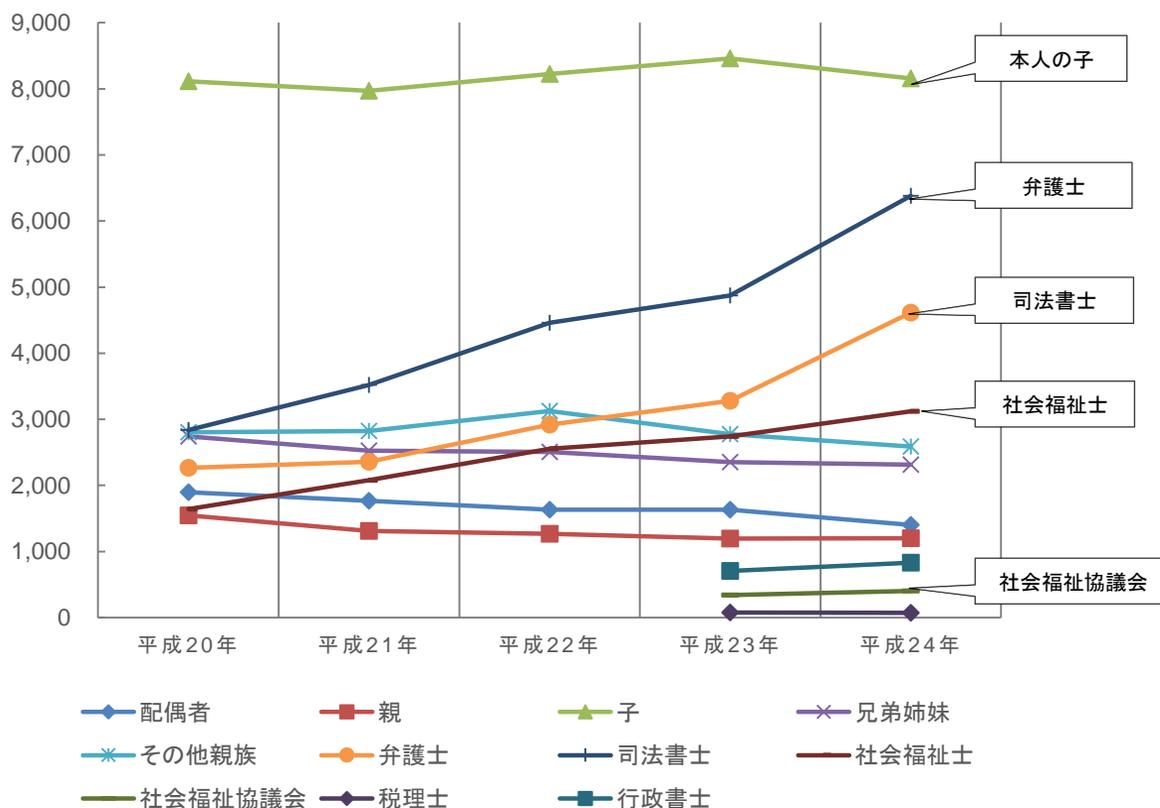
## ■成年後見人の種類

任意後見制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今は元気だが、将来、判断能力が不十分になった時に備えておくための制度</li> <li>・任意後見人の報酬は、契約で決めた金額</li> <li>・任意後見監督人の報酬は、裁判所で決めた額</li> </ul>
法定後見制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すでに判断能力が不十分な人に代わって法律行為をしたり、被害にあった契約を取り消したりする制度</li> <li>・後見人等の報酬は、裁判所が決めた額</li> </ul>

## ■後見人の主な役割

財産管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利書や通帳などの補完</li> <li>・遺産相続などの各種行政上の手続き、収入、支出の管理</li> <li>・銀行や郵便局など金融機関との取引</li> <li>・不動産など重要な財産の管理、保存、処分 など</li> </ul>
身上監護	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居確定や契約、費用の支払い</li> <li>・介護保険の利用や介護サービスの依頼、費用の支払い</li> <li>・健康診断等の受診、入院などの契約、費用の支払い</li> <li>・老人ホームなどの施設の入退所 など</li> </ul>

## ■後見人と本人の関係



出典：『成年後見制度の実態と行政書士』（一般財団法人 行政書士試験研究センター、平成26年3月）

## ⑥葬儀・家財整理等サービス

- 高齢者等の円滑な入居においては、入居者が死亡した際に残された家財の整理や原状回復、死後事務等について予め取り決めをしておくことが求められている。
- 民間サービスとしては、死後事務委任や代行サービス、葬儀等があるが、これらの費用を保険でカバーする少額短期保険もある。
- 少額短期保険サービスは、家主や管理者が加入するものと、入居者が加入するものがある。
- 最近では、見守りサービスが付いた少額短期保険商品も提供されている。

## ■死亡時に必要な手続きとサービス内容（例）

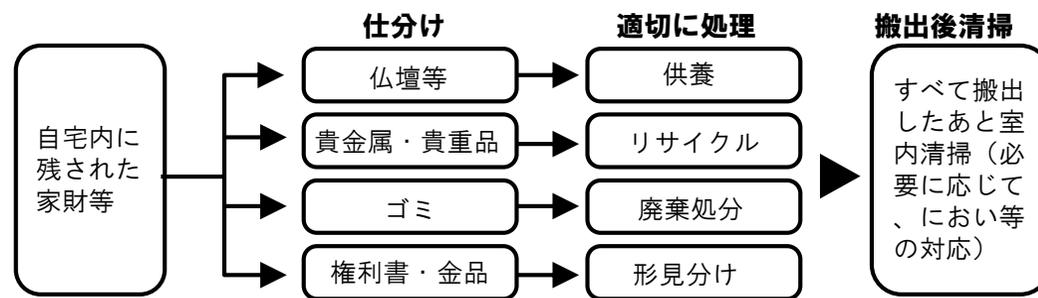
役所等の手続き	死後事務委任 (司法書士、行政書士等)
遺品整理	代行サービス
原状回復	清掃サービス、リフォーム
葬儀等	葬儀社、寺・教会等

これら  
の費用を  
保険で  
カバー

少額短期保険

## ■家財・遺品整理とは（例）

・遺品整理は、故人の自宅に残された家財について、供養、リサイクル、形見分け、廃棄処分等の処分別に分け、搬出後に居室を清掃するサービス



## ■少額短期保険サービス（例）

契約者	サービス(例)		
家主 または 管理者	A社	・ 賃貸住宅内で入居者の自殺や孤独死が発生したことによってオーナーや管理会社が被る、家賃の損失(最大200万円、最長12か月間)と事故箇所の原状回復費用(最大100万円)を補償	月額300円/居室
	B社	・ 賃貸住宅のオーナー・管理会社向けに開発した商品で、万が一、入居者が死亡した際、残された家財物の片づけ費用、居室内の修繕費用を保障します。また、その入居者の葬儀を実施した場合の費用も保障	月額780円/居室 (保険金額30万円の場合)
入居者	C社	・ 死亡に伴う、事務手続き(死亡の連絡や葬儀の依頼・執行、役所の手続き、保険の請求、各種契約の解約など)をセットで保証	20,100円~/1年
	D社	・ 賃貸住宅の入居者専用開発された商品で、家財保障、修理費用保障、ドアロック交換費用保障、凍結再発防止費用保障、遺品整理費用保障、入居者賠償責任保障、個人賠償責任保障がセットされた商品 ・ 孤独死と関連する保障として、入居者の死亡による借戸室の修理費用および明け渡しのための遺品整理費用がある	9,500円~17,000円/1年 17,000~32,000円/2年