

公的賃貸住宅等をめぐる現状と課題について

平成18年6月29日
国土交通省 住宅局

1. 総論

住生活基本法	P2
重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築	P3
我が国における住宅別のストックシェア及び一戸当たり平均床面積	P4

住生活基本法

1. 目的

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、及び国等の責務を明らかにするとともに、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること

2. 基本理念

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進に関する基本理念として以下を規定。

- ・民間事業者の能力の活用
- ・既存の住宅の有効活用
- ・低額所得者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 等

3. 責務等

上記施策の推進に関する基本理念にのっとり国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務等を規定。

4. 基本的施策

国及び地方公共団体が実施する住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策として以下を規定。

- ・住宅の管理の合理化又は適正化のための必要な措置の実施
- ・住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策の実施
- ・高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進 等

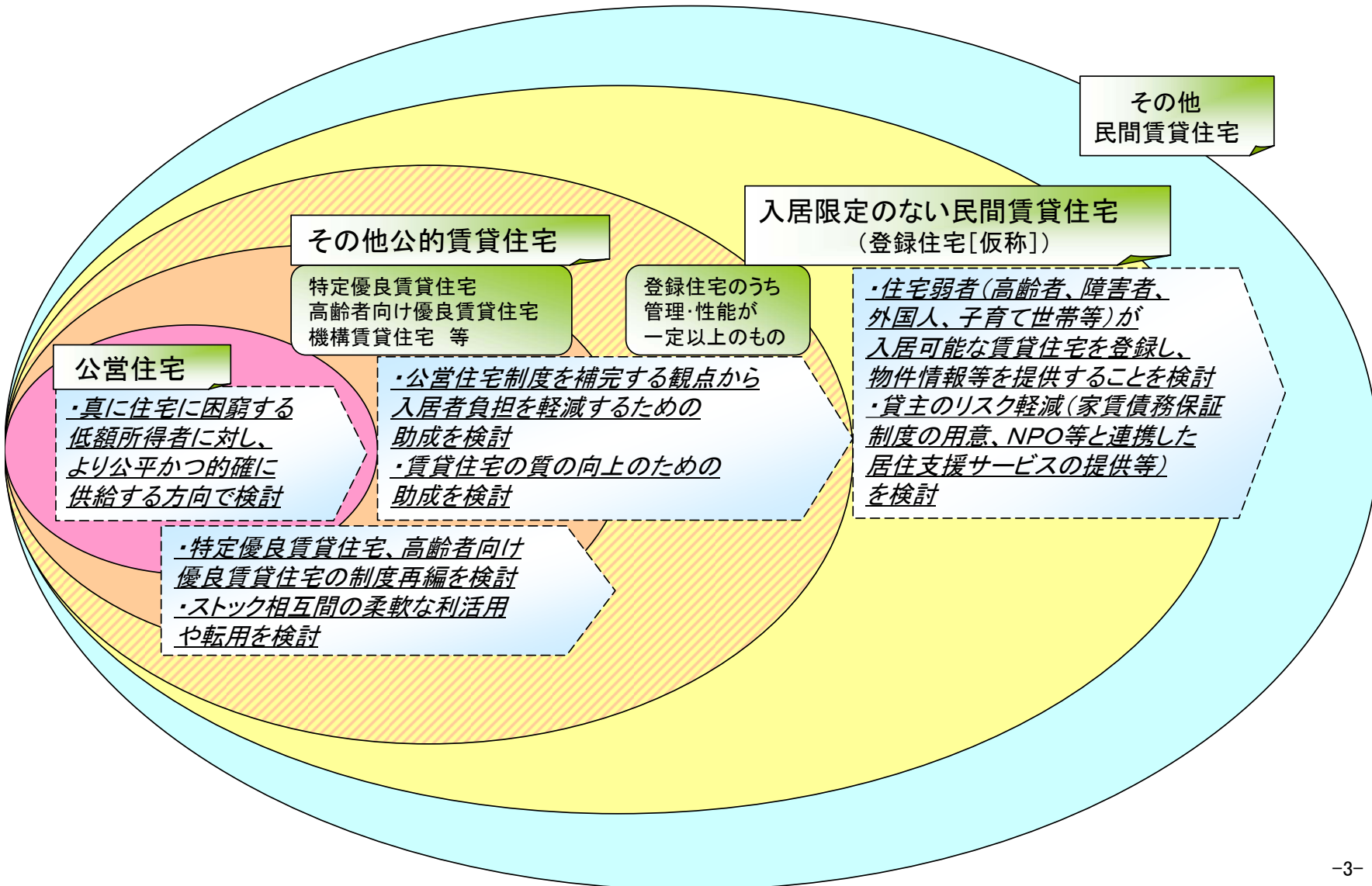
5. 住生活基本計画

- ① 上記施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は全国計画を、都道府県は全国計画に即して都道府県計画を策定
- ② 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律の基本計画に定める政策として、全国計画を策定

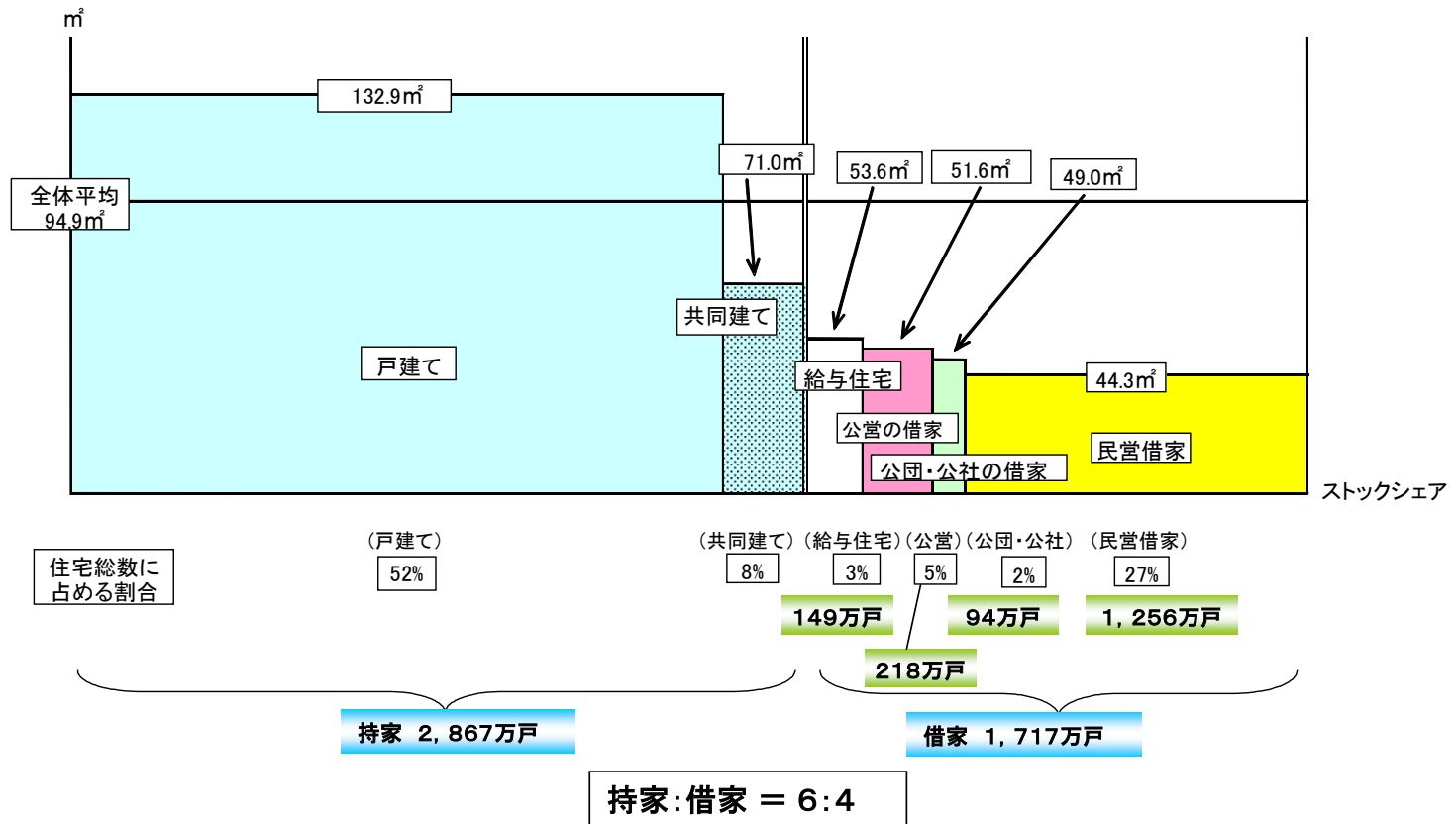
6. 施行期日等

成 立 : 平成18年6月2日 公布・施行 : 平成18年6月8日

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築



我が国における住宅別のストックシェア及び一戸当たり平均床面積



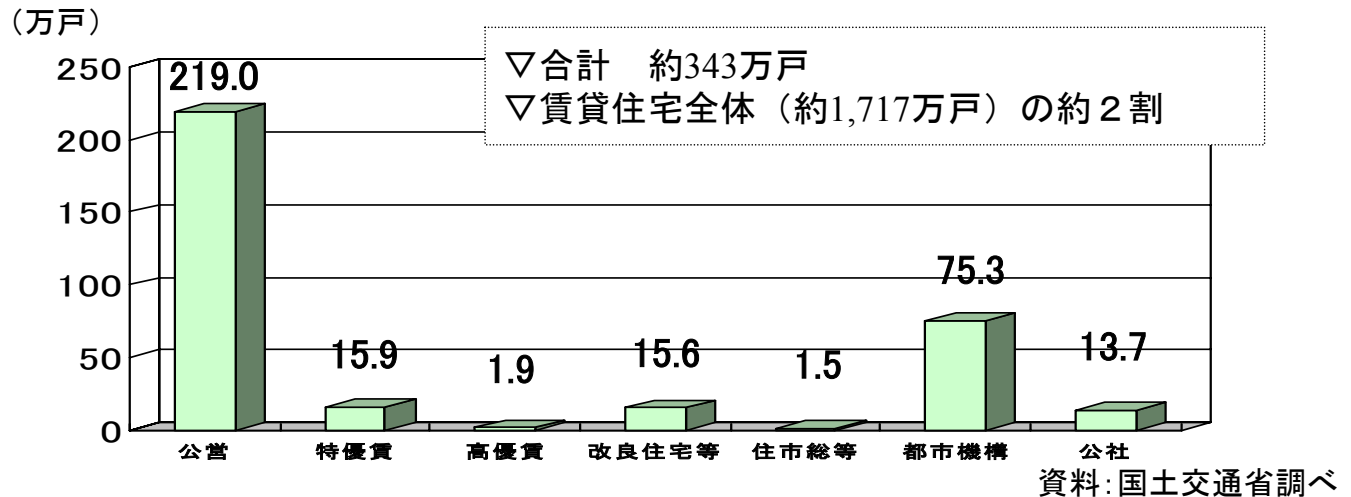
注)数値に空家は含まない。

資料:総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

2. 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上について

公的賃貸住宅のストック数	P6
公的賃貸住宅制度の沿革	P7
公的賃貸住宅の制度比較	P8
公的賃貸住宅の施策対象	P9
公営住宅の入居世帯の収入別構成	P10
特定優良賃貸住宅	P11
高齢者向け優良賃貸住宅	P19
都市再生機構賃貸住宅	P24
地方住宅供給公社賃貸住宅	P30
改良住宅	P31
公的賃貸住宅ストックの相互活用に関する現行制度	P34
公的賃貸住宅の活用事例	P35

公的賃貸住宅のストック数



(注1) 調査時点は平成16年度末。

(注2) 賃貸住宅全体の戸数(約1,717万戸)は、平成15年住宅・土地統計調査による(数値に空家は含まない)。

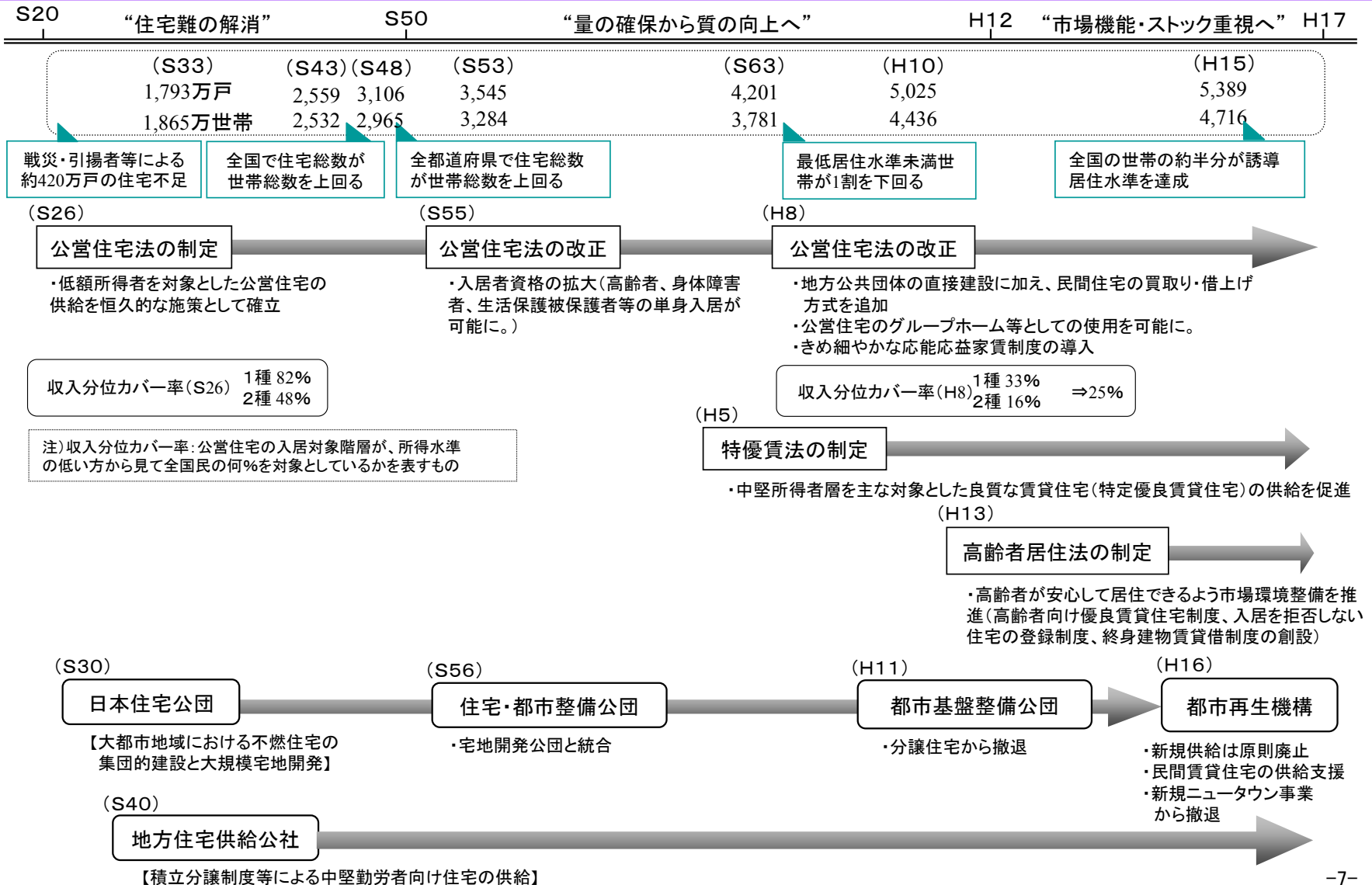
(注3) 対象住宅は以下の通り。

- ①公営 : 公営住宅(災害公営住宅、特定借上・買取賃貸住宅を含む)
- ②特優賃 : 特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅、地域特別賃貸住宅
- ③高優賃 : 高齢者向け優良賃貸住宅
- ④改良住宅等 : 住宅地区改良事業、小集落地区改良事業、小規模住宅地区改良事業、改良住宅等建替事業により整備された住宅
- ⑤住市総等 : 住宅市街地総合整備事業、密集住宅市街地整備促進事業、再開発住宅建設事業により整備された住宅
- ⑥機構住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
- ⑦公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅

(注4) 都市再生機構が供給する高優賃(1.4万戸)は、機構住宅に含まず、高優賃としてカウント。

(注5) 地方住宅供給公社が供給する特優賃・高優賃(7.5万戸)は、公社住宅に含まず、特優賃・高優賃としてカウント。

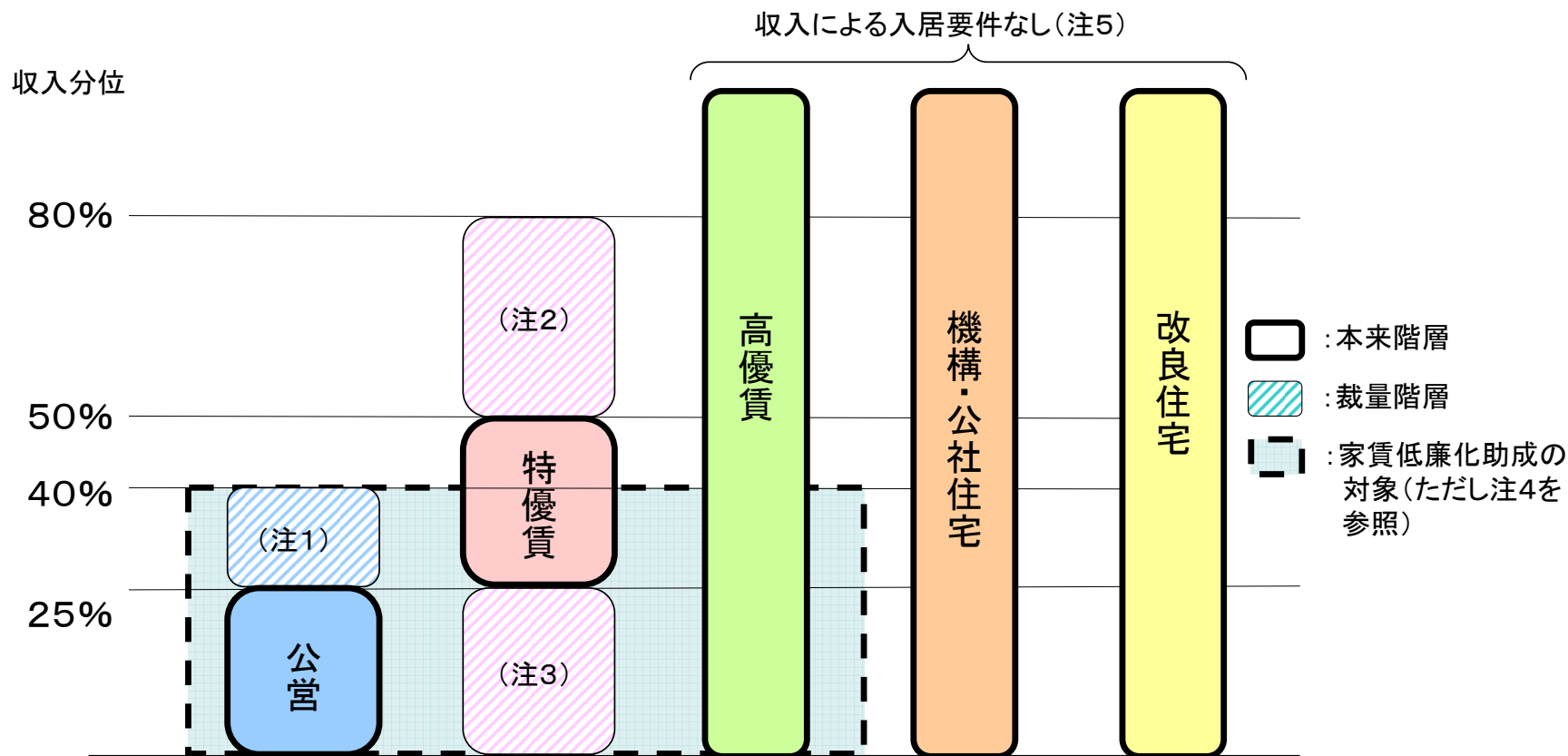
公的賃貸住宅制度の沿革



公的賃貸住宅の制度比較

		公営住宅 (公営住宅法 昭和26年)	特定優良賃貸住宅 (特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 平成5年)	高齢者向け優良賃貸住宅 (高齢者の居住の安定確保に関する法律 平成13年)	都市再生機構賃貸住宅 (独立行政法人都市再生機構法 平成15年)	地方住宅供給公社賃貸住宅 (地方住宅供給公社法 昭和40年)	改良住宅 (住宅地区改良法 昭和35年)
目的		住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給 ※低額所得者一原則収入分位25%以下(4人世帯年収約510万円以下)	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給 ※中堅所得者一原則収入分位25～50%(4人世帯年収約510～690万円)	高齢者の単身・夫婦世帯に対して優良な賃貸住宅を供給	主にファミリー世帯に対して良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給	勤労者に対して良好な居住環境の住宅を供給	住宅地区改良事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅を供給
供給方式		○地方公共団体が建設、管理 ○地方公共団体が民間住宅を買取り又は借上げ、管理	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理 等	○民間が建設、管理 ○地方公共団体が建設、管理 等	○独立行政法人都市再生機構が建設、管理	○地方住宅供給公社が建設、管理	○地方公共団体が建設、管理 等
入居者資格	同居親族要件	原則同居親族を要する	原則同居親族を要する	高齢者(60歳以上)単身世帯、高齢者夫婦世帯	同居親族を要しない	同居親族を要しない	同居親族を要しない
	収入要件	【原則階層】 ○収入分位0～25% 【高齢者等に係る裁量階層】 ○収入分位25～40%(4人世帯年収約510～610万円)	【原則階層】 ○収入分位25～50% 【裁量階層】 ○収入分位0～25、50～80%(4人世帯年収約510万円以下、約690～1060万円)	○収入制限なし	○収入制限なし	○収入制限なし	○収入制限なし(空家になった場合、原則階層が収入分位0～12.5%、高齢者等に係る裁量階層が12.5～20%)
家賃設定		【応能応益家賃】 ○家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ○上限は近傍同種家賃	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと ○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと	○近傍同種家賃と均衡を失しないこと	○建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下
財政支援措置 (地域住宅交付金の基幹事業として交付金算定対象事業費に参入)		【建設費】 ・建設、買取り: 全体工事費 ・借上げ: 共同施設整備費 等 【家賃】 近傍同種家賃と入居者負担基準額の差額	【建設費】 ・公共団体建設: 全体工事費 ・民間建設: 共同施設整備費 等 【家賃】 収入分位40%以下の子育て世帯等を対象として、対象世帯数に4万円を乗じた額	【建設費】 ・公共団体建設: 全体工事費 ・民間建設: 共同施設整備費 等 【家賃】 収入分位25%(公共団体の裁量により40%)以下の高齢者世帯を対象として、対象世帯数に4万円を乗じた額	—	—	【建設費】 ・建設、買取り: 全体工事費 等

公的賃貸住宅の施策対象



(注1) 高齢者等を対象に事業主体の裁量により設定可能。

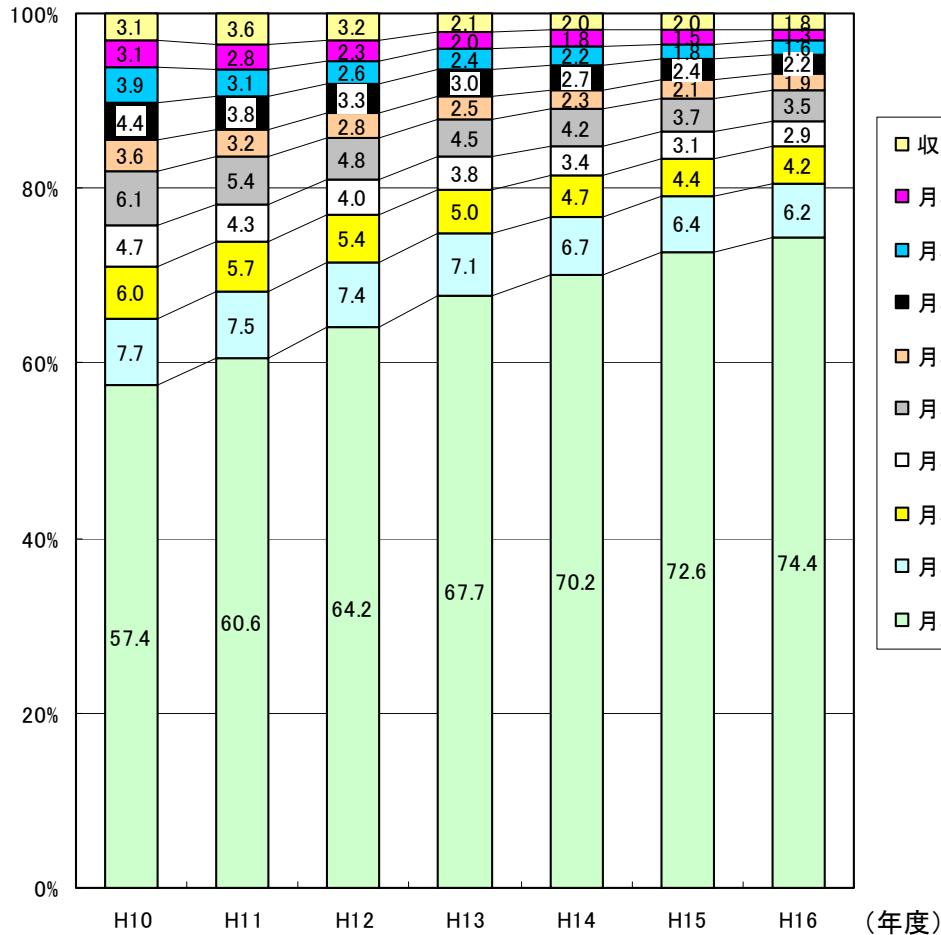
(注2) 知事等の裁量により設定可能。

(注3) 所得の上昇が見込まれる者を対象に知事等の裁量により設定可能。

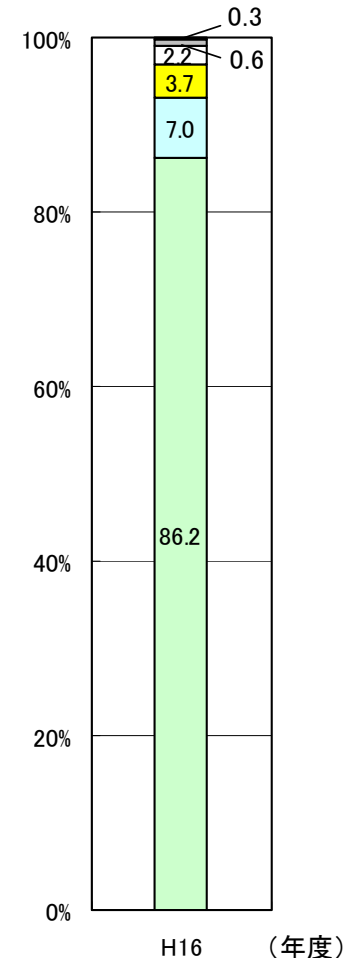
(注4) 平成18年度以降に管理開始される住宅について適用。特優賃は子育て世帯等が対象。

(注5) 改良住宅において従前入居者が退去して空家になった場合、収入分位12.5%以下(事業主体の裁量により20%まで引上げ可)の者を入居対象として、公営住宅に準じ、入居者を公募。

公営住宅の入居世帯の収入別構成



公営住宅の入居世帯の
収入別構成の推移



平成16年度新規入居
世帯の収入別構成

出典: 国土交通省資料
(平成16年度末時点)

特定優良賃貸住宅①

特定優良賃貸住宅制度は、中堅ファミリー層向けに居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための施策として、平成5年度に創設。

施策対象

- 収入分位: 25～50% (原則)
0～25%、50～80% (知事等の裁量)
- <参考> 4人標準世帯収入
25%: 約510万円, 50%: 約690万円,
80%: 約1,060万円

- 原則同居親族のある者
- 自ら居住するための住宅を必要とする者

供給方式

供給主体

- ①民間の土地所有者等が、知事等による認定を受けた供給計画に基づき供給
- ②地方公共団体が自ら建設及び管理

管理の基準(主なもの)

- 公募、1週間以上の募集期間、選考の公平
- 最低管理期間(10年)
- 家賃、敷金以外の金品受領の制限

戸数、構造等の基準(主なもの)

- 戸数が10戸(一定の条件を満たす場合は5戸)以上
- 規模が原則として50㎡以上125㎡以下
- 原則として耐火、準耐火

家賃

- 市場家賃
- 建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下

助成措置

建設費等に対する助成

- 地域住宅交付金
特定優良賃貸住宅の建設費等を基幹事業費として交付限度額を算出
- 建設費等補助
 - ・民間建設: 共同施設整備費等(国1/3、地方1/3)
 - ・公社等建設: 全体工事費(国1/6、地方1/6)
 - ・公共団体建設: 全体工事費(国1/3)

家賃に対する助成

- 平成17年度以前 : 収入分位50%以下の世帯を対象に、家賃と入居者負担基準額の差額を補助(国1/2、地方1/2)
- 平成18年度以降 : 収入分位40%以下の子育て世帯等を対象として、対象世帯数に4万円を乗じた額(事業費)等を助成
対象限度に助成

特定優良賃貸住宅②

当面の住宅対策について(住宅宅地審議会建議)(抜粋) 平成4年12月18日

(前略)

現在、市場においては良質な賃貸住宅が十分には供給されず、国民の賃貸住宅に対する需要にこたえられない状況にあり、とりわけ、大都市圏の中堅層を中心に居住水準の改善の立ち後れが懸念される。

(中略)

1. 中堅層を対象とした良質な賃貸住宅の供給制度の創設

大都市地域を中心とした中堅層の居住水準の改善を進めるため、住宅・都市整備公団住宅等公共賃貸住宅の供給促進のための諸政策の充実を図るとともに、新たに、民間による良質な賃貸住宅の供給を促進し、これを公共的な目的に沿って積極的に活用する法制度の創設を図ること。

新たな法制度については、次の点に留意すること。

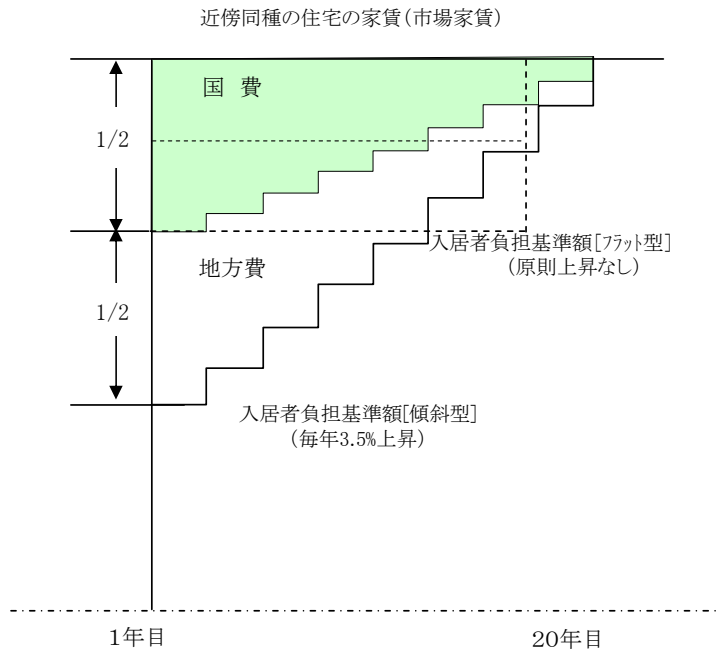
- ①良質な民間賃貸住宅の供給促進のための助成の拡充及び公共部門による民間賃貸住宅の積極的活用を基本とすること。
- ②住宅の質、住環境についての一定の基準を満たす良質な賃貸住宅に対して、家賃、入居者選考等についての公的関与を行いつつ、公的援助を講ずる制度とすること。
- ③市場家賃を原則としつつ、供給初期段階について、逡減的な家賃軽減のための助成措置を講ずるものとする。
- ④国と地方が適切に費用負担を行いつつ、公的助成を拡充すること。

(後略)

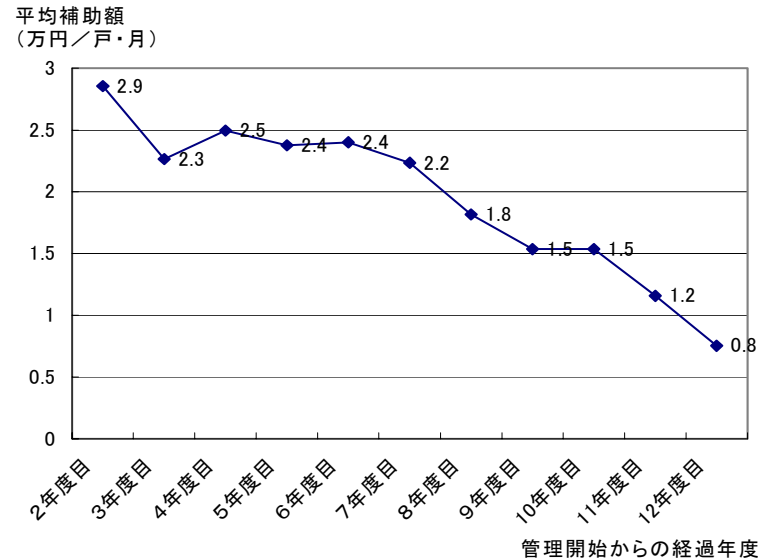
特定優良賃貸住宅③

従来の家賃対策補助制度(傾斜型)は、入居者負担基準額が毎年度3.5%ずつ上昇する仕組み。この結果、管理開始から年を経るごとに、家賃対策補助の対象額が減少。

＜傾斜型家賃減額の仕組み＞



＜管理開始からの経過年度と家賃対策補助金額との関係＞



注1) 家賃対策補助の傾斜型住宅のみを対象としている。

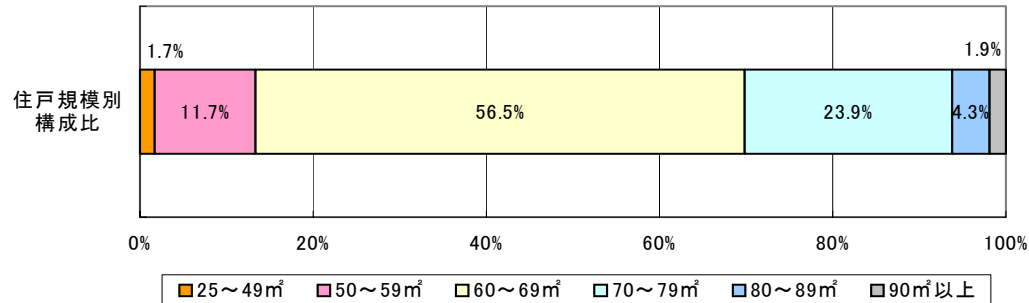
注2) 平均補助額は、次式により求めた一户当たりの額(国費＋地方費)である。

平均補助額(月額)＝年度別総補助額／年度別管理戸数／12

出典：国土交通省資料
(H16年度末時点)

特定優良賃貸住宅④

特定優良賃貸住宅の住戸規模は、60～69㎡が約6割で最も多く、次いで70～79㎡が約2割、全国平均は約67㎡。



全国平均67.3㎡

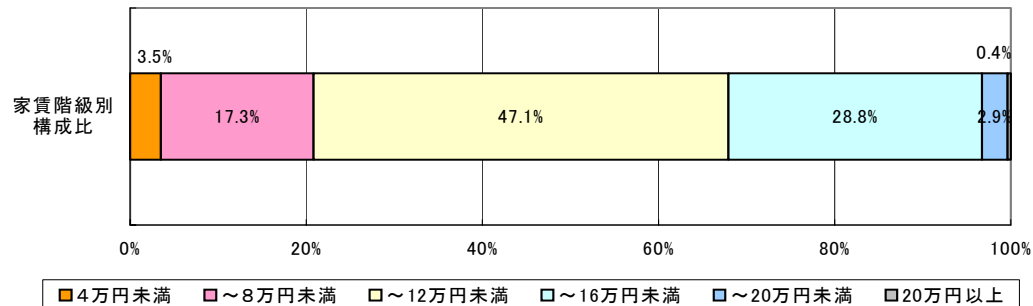
※参考：民営借家の全国平均

○総数：41.2㎡

○非木造：37.8㎡ H15住調

出典：国土交通省資料
(平成16年度末時点)

特定優良賃貸住宅の家賃は、8～12万円未満が約5割で最も多く、次いで12～16万円未満が約3割、全国平均は約10.4万円／月。



全国平均104,433円／月

※参考：民営借家の全国平均

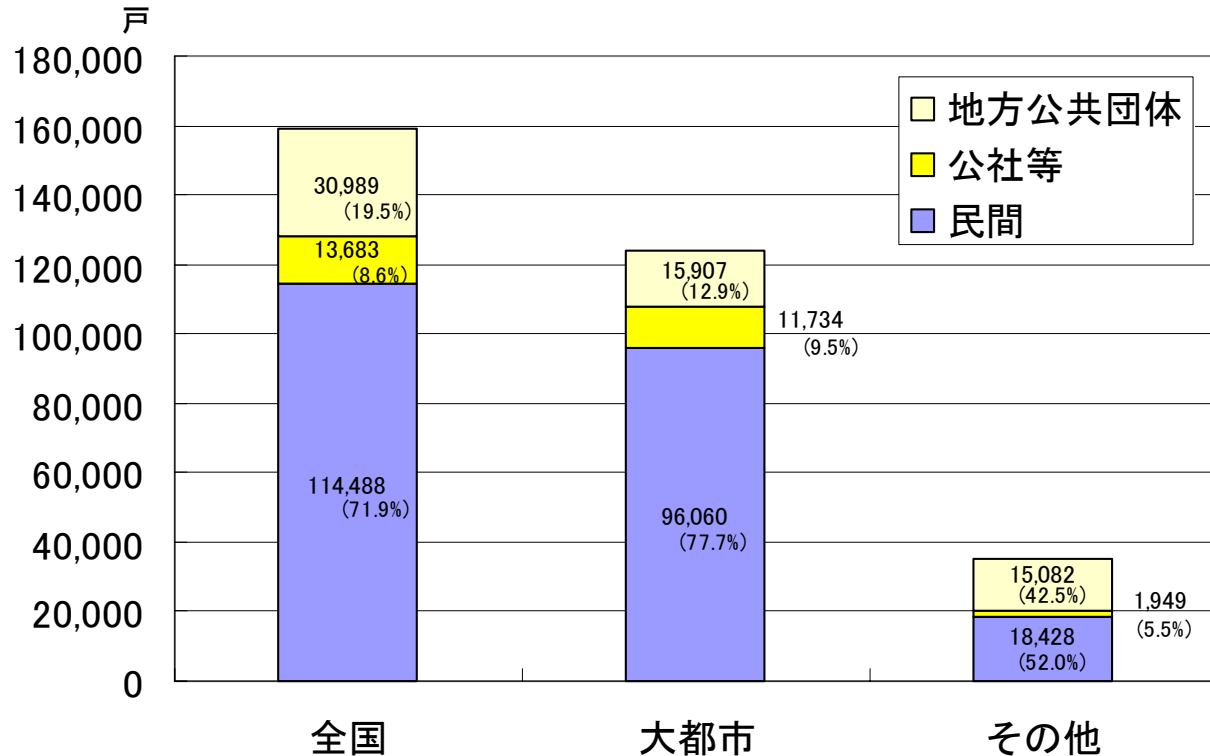
○総数：57,986円／月

○非木造：66,144円／月 H15住調

出典：国土交通省資料
(平成16年度末時点)

特定優良賃貸住宅⑤

全ストック(159,160戸)の8割弱(123,701戸)が大都市部で供給されている。また、供給主体別にみると、民間事業者による供給が中心(全体の71.9%)。ただし地方部では、地方公共団体による供給(特定公共賃貸住宅)の割合が約4割と高い。

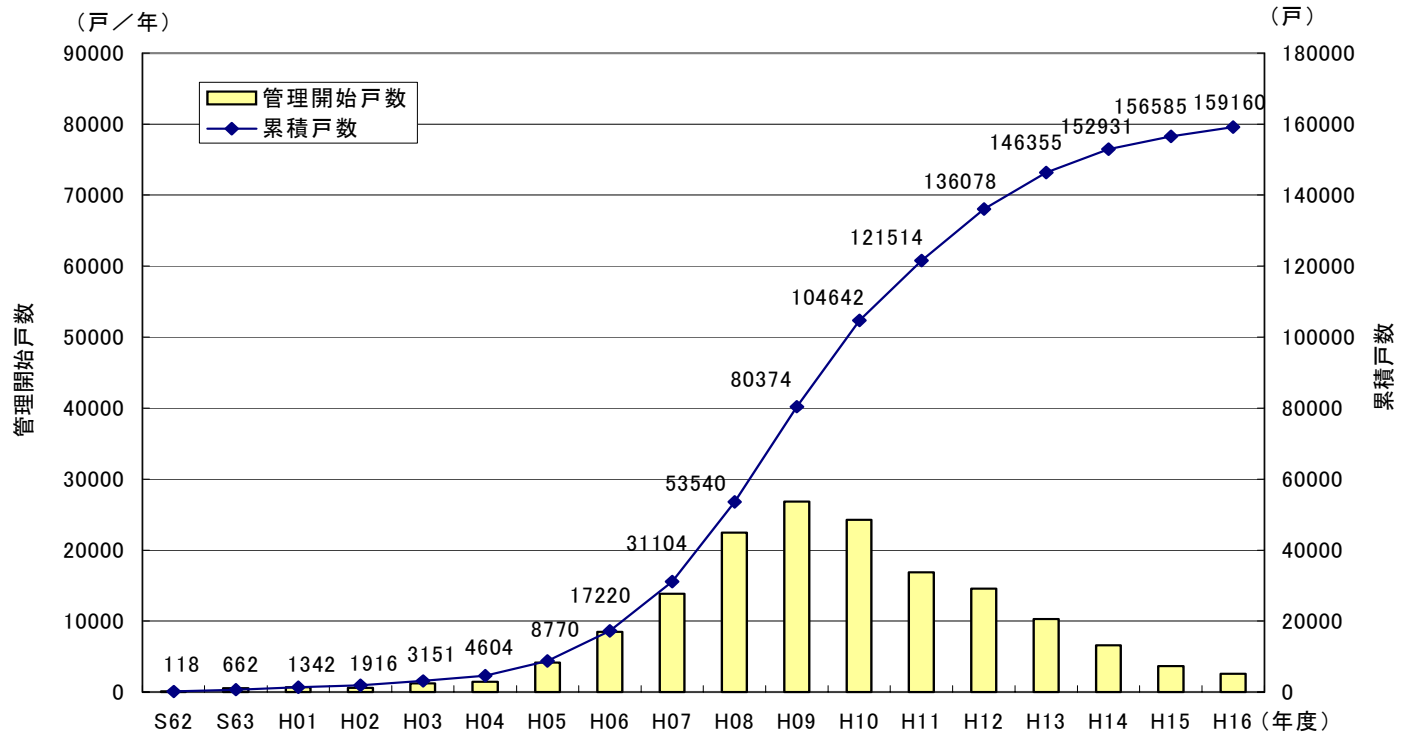


注) 大都市: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

出典: 国土交通省資料
(平成16年度末時点)

特定優良賃貸住宅⑥

特定優良賃貸住宅は、平成9年度（管理開始戸数ベースで約2万7千戸）をピークに、供給が減少している。



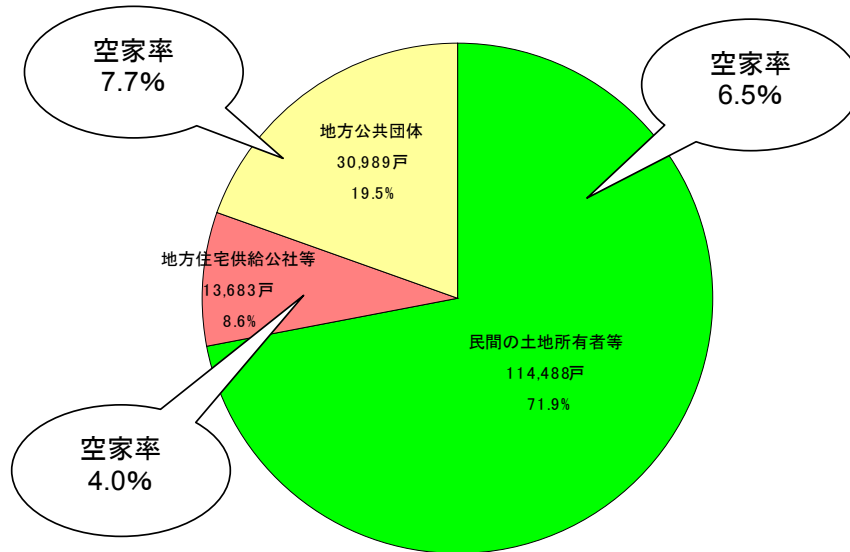
注) 戸数は法律に基づく特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅のほか、予算制度として実施されている準特定優良賃貸住宅、地域特別賃貸住宅を含む合計としている。S62～H4は地域特別賃貸住宅の戸数。

出典：国土交通省資料
(平成16年度末時点)

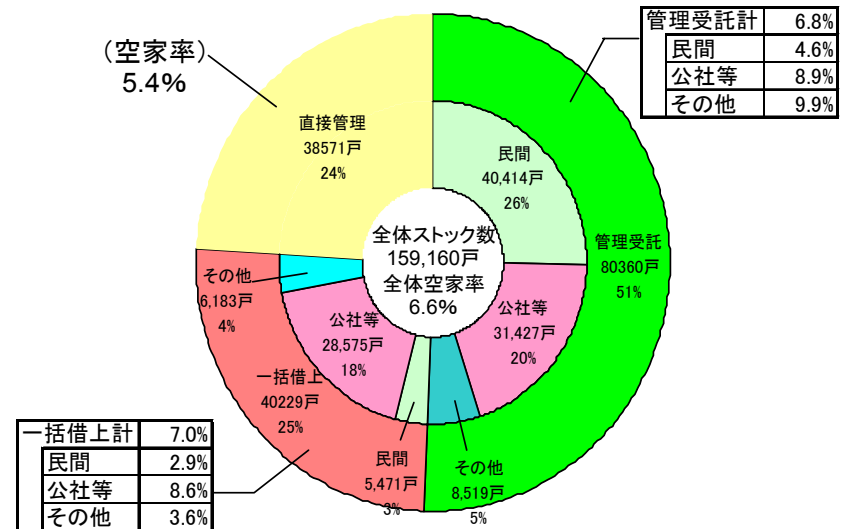
特定優良賃貸住宅⑥

○供給主体別のストック数と空家率をみると、ストック数は、民間事業者によるものが最も多く(全体の約7割)、空家率は、地方公共団体によるものが最も高い(7.7%)。

○管理方式別のストック数と空家率をみると、ストック数は、管理受託によるものが最も多く(約5割)、空家率は、一括借上げによるものが最も高い(7.0%)。



供給主体別のストック数と空家率



注) グラフは外円が管理方式、内円が管理方式別の管理主体を示す。

管理方式別のストック数と空家率

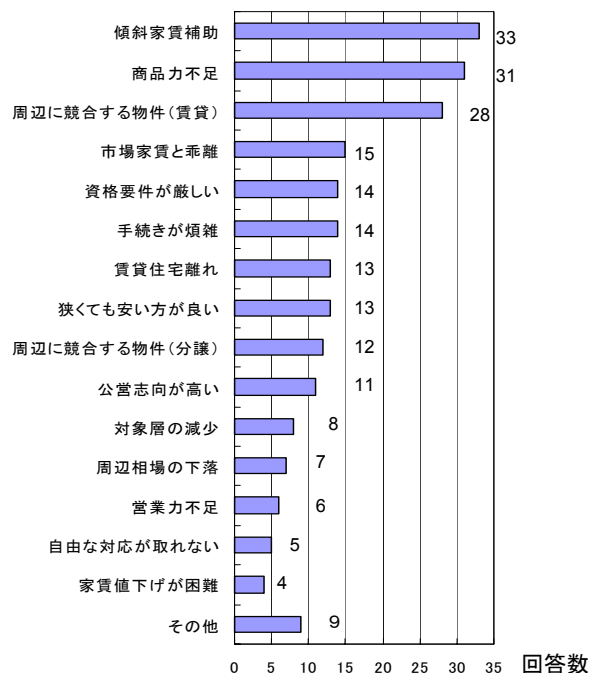
出典: 国土交通省資料
(平成16年度末時点)

特定優良賃貸住宅⑦

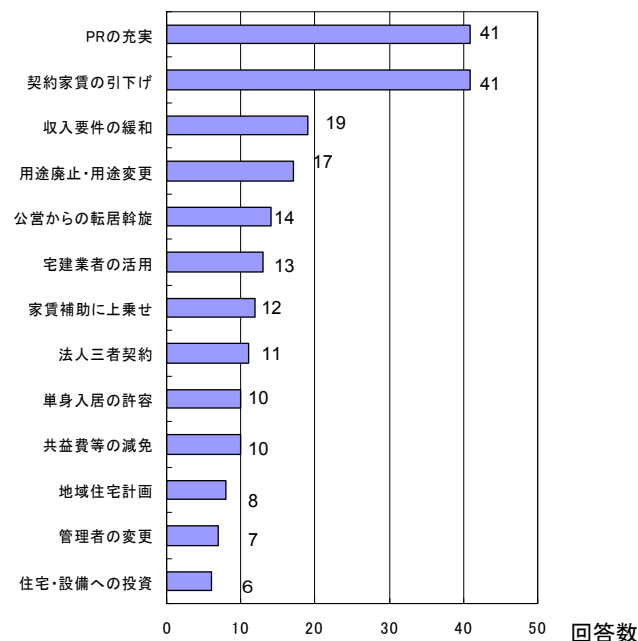
○空家率の高い理由としては、「傾斜型の家賃減額の仕組み」、「商品力の不足」、「周辺に競合する物件（賃貸）」といった回答が多い。

○空家率の改善に向けた取組みとしては、「PRの充実」、「契約家賃の引下げ」といった回答が多い。

○特定優良賃貸住宅を公営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅に変更した事例は、これまで約440戸ある。



空家率の高い理由



空家率の改善に向けた取組み

出典：国土交通省資料
 （平成18年2月時点）
 県、政令市、中核市の複数回答（N=60）

高齢者向け優良賃貸住宅①

高齢者向け優良賃貸住宅制度は、高齢者の単身・夫婦世帯に対して優良な賃貸住宅の供給を促進するための施策として、平成13年度に創設。

施策対象

- 高齢者(60歳以上)及び配偶者等
- 収入要件なし
- 自ら居住するための住宅を必要とする者

供給方式

供給主体

- ①民間の土地所有者等が、知事等による認定を受けた供給計画に基づき供給
- ②地方公共団体が自ら建設及び管理
- ③都市再生機構が供給

管理の基準(主なもの)

- 公募、1週間以上の募集期間、選考の公平
- 最低管理期間(10年)
- 家賃、敷金以外の金品受領の制限(ただし、終身建物賃貸借契約の場合は、一時金方式(一括払い方式)の採用可)

戸数、構造等の基準(主なもの)

- 戸数が5戸以上
- 規模が25㎡以上(共用の居間等があれば18㎡以上)
- 原則として耐火、準耐火
- 高齢者の身体機能の低下に対応した設計・設備
- 緊急時に対応したサービスを受けられること
- 各戸が台所、水洗便所、浴室等を備えたものであること
(共用の部分があれば水洗便所と洗面台だけ各戸にあることで可)

家賃

- 市場家賃
- 〔建設費補助を受けた場合は、建設費、土地取得費等を基準に算定した限度額家賃以下〕

助成措置

建設費等に対する助成

- 地域住宅交付金
高齢者向け優良賃貸住宅の建設費等を基幹事業費として交付限度額を算出
- 建設費等補助
 - ・民間建設:共同施設整備費等(国1/3、地方1/3)
 - ・公社等建設:全体工事費(国1/6、地方1/6)
 - ・公共団体建設:全体工事費(国1/3)

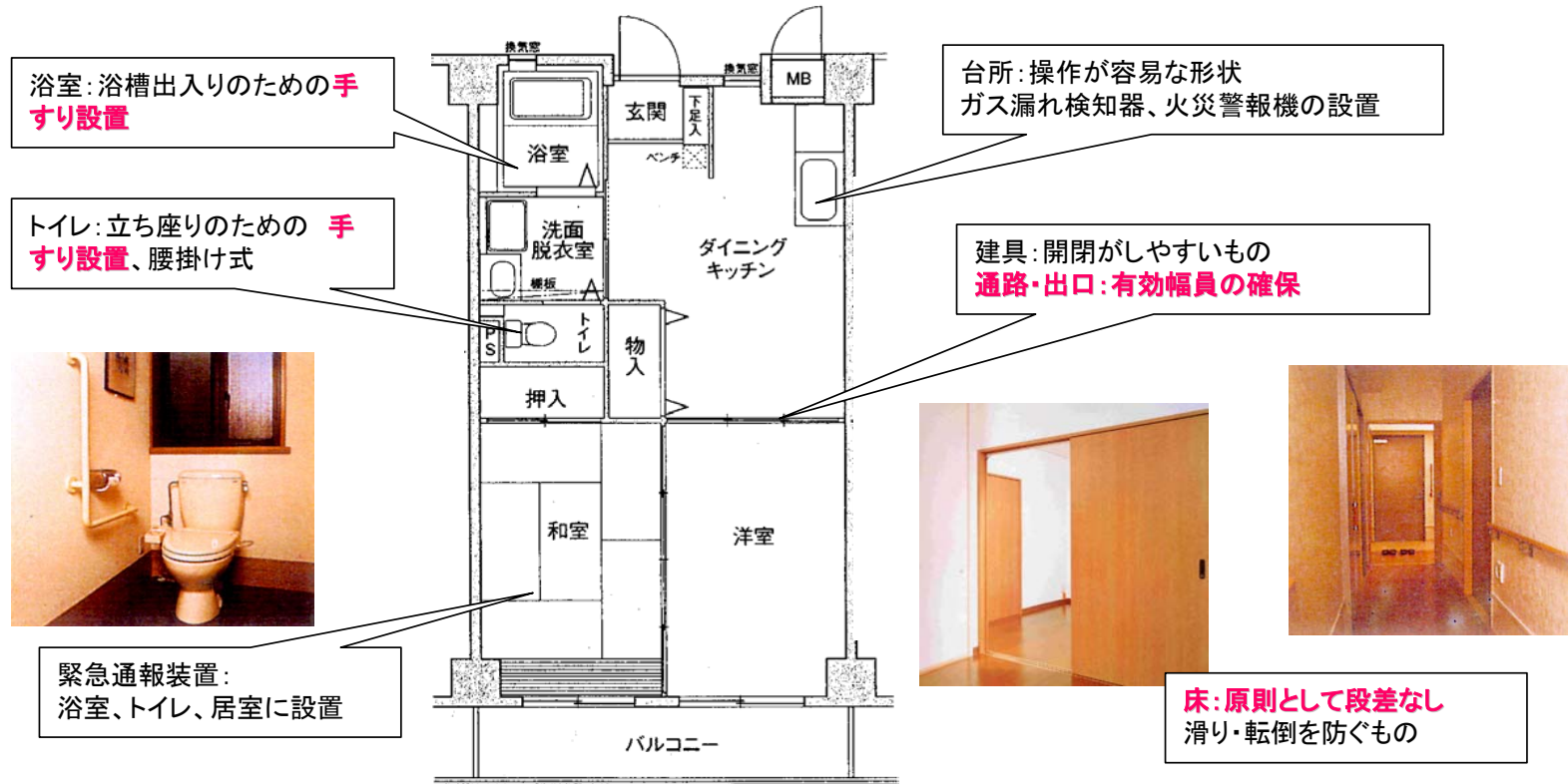
家賃に対する助成

- 平成17年度以前:収入分位原則25%以下の世帯(地方公共団体の裁量により40%まで可)を対象に、家賃と入居者負担基準額の差額を補助(国1/2、地方1/2)
- 平成18年度以降:収入分位40%以下の高齢者世帯等を対象として、対象世帯数に4万円を乗じた額(事業費)等を助成対象限度に助成

高齢者向け優良賃貸住宅②

間取りのイメージ

- 面積(25㎡以上)、設備(台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室)が各戸専用。
- グループホーム、コレクティブハウジングも可能。共同して利用する適切な設備がある場合には緩和(面積は18㎡以上で可、各戸に水洗便所と洗面設備だけがあれば可)。

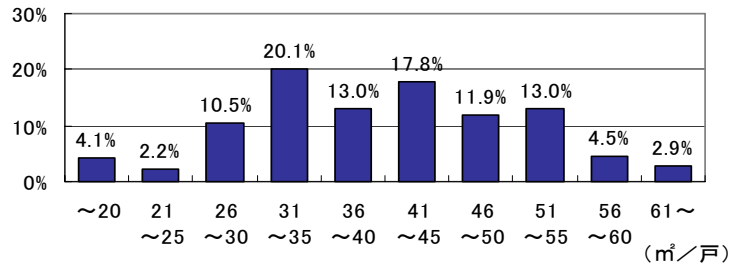


高齢者向け優良賃貸住宅③

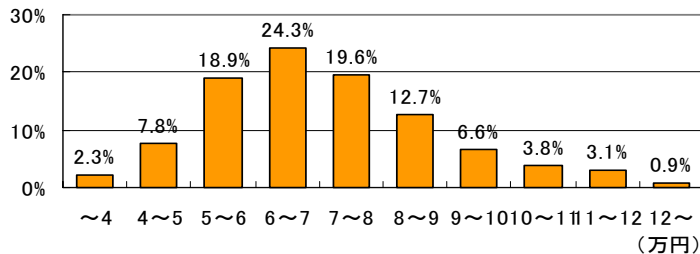
高齢者向け優良賃貸住宅の住戸は、30㎡/戸程度の単身向け、50㎡/戸前後の夫婦世帯向けが多い。また、家賃は、年金収入による高齢者世帯向けとして、5～9万円程度で設定されている。

サービスの整備状況を見ると、認定基準の緊急通報装置による安否確認のほか、食事や家事援助など、日常生活向けのサービスを準備したものも比較的多く、高齢者の早めの住み替え、要介護状態での住み続けが可能。

戸当たり面積

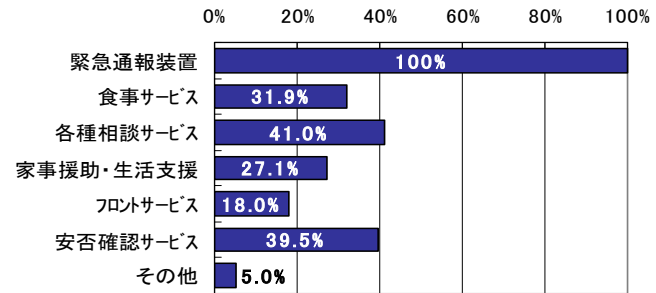


家賃



出典：国土交通省資料
(平成17年4月時点)

各種サービスの整備状況



出典：国土交通省資料
(平成17年4月時点)

福祉施設等の併設状況

	施設の種類の	団地数 (全339団地)
併 設 施 設	デイサービスセンター	57
	ショートステイ	5
	ホームヘルパーステーション	9
	老人訪問介護ステーション	7
	在宅介護支援センター	6
	特別養護老人ホーム	3
	老人保健施設	3
	ケアハウス	3
	病院・診療所	16
	保育施設	10
	グループホーム	7

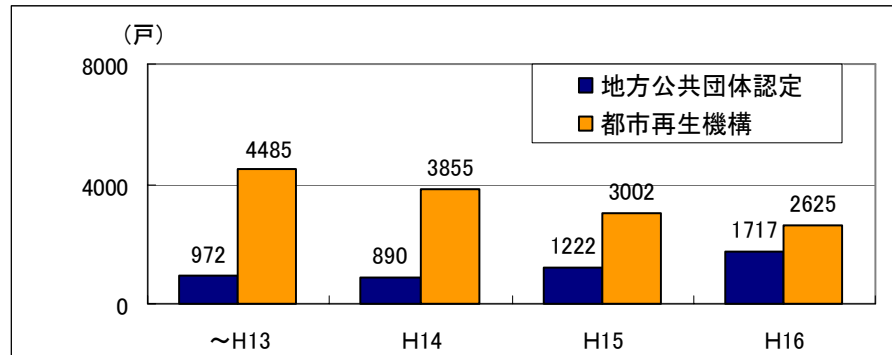
出典：国土交通省資料
(平成17年4月時点)

高齢者向け優良賃貸住宅④

○高齢者向け優良賃貸住宅の供給実績をみると、これまでは都市再生機構による供給が大半であるが、近年では民間事業者による供給も増加。

○一方、平成16年度末の管理戸数は18,768戸であり、第八期住宅建設五箇年計画に基づく供給目標(11万戸)と大きく乖離。

各年度の
管理開始戸数の推移



出典:国土交通省資料
(平成17年4月時点)

管理戸数の推移(累計)

管理戸数の推移(累計)

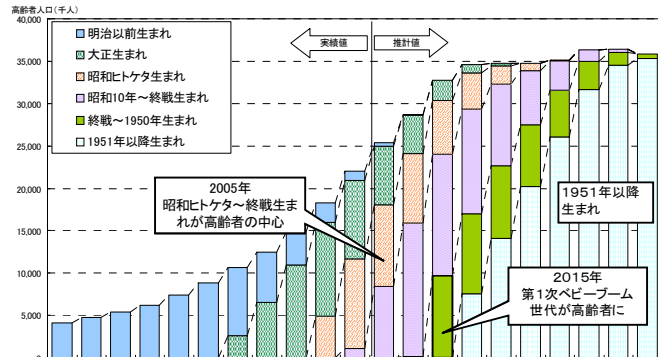
	～H13	H14	H15	H16
地方公共団体認定	972	1,862	3,084	4,801
都市機構	4,485	8,340	11,342	13,967
合計	5,457	10,202	14,426	18,768

出典:国土交通省資料
(平成17年4月時点)

高齢者向け優良賃貸住宅⑤

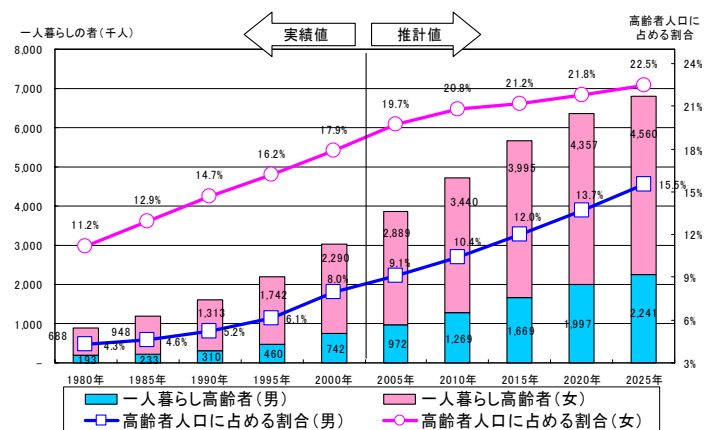
今後とも高齢化は引き続き進展し、特に高齢者の一人暮らし世帯の急速な増加が見込まれる状況の下、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の必要性は引き続き高い。

世代別に見た高齢者人口の推移



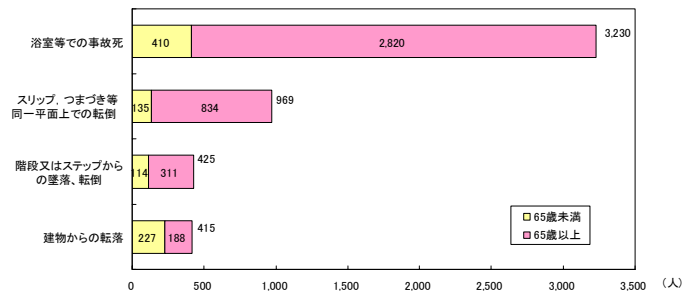
資料：2000年までは総務省統計局「国勢調査」、
2005年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成14年1月）」

高齢者単身世帯の推移



資料：2000年までは総務省「国勢調査」
2005年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（平成17年8月）」、「日本の将来推計人口（平成14年1月）」

住宅に起因する主な事故死の理由



資料：厚生労働省「人口動態統計調査」(H15)

住宅のバリアフリー化の状況						
	全て対応	どれか1つでも対応	高齢者のための設備等		廊下等で車椅子で通行可能な幅	どれも備えていない
			手すり（2カ所以上）	段差のない室内		
全体	3.4%	27.9%	16.2%	15.0%	10.6%	72.1%
持家	4.3%	34.1%	21.1%	17.6%	12.9%	65.9%
借家	1.5%	14.3%	5.4%	9.3%	5.6%	85.7%

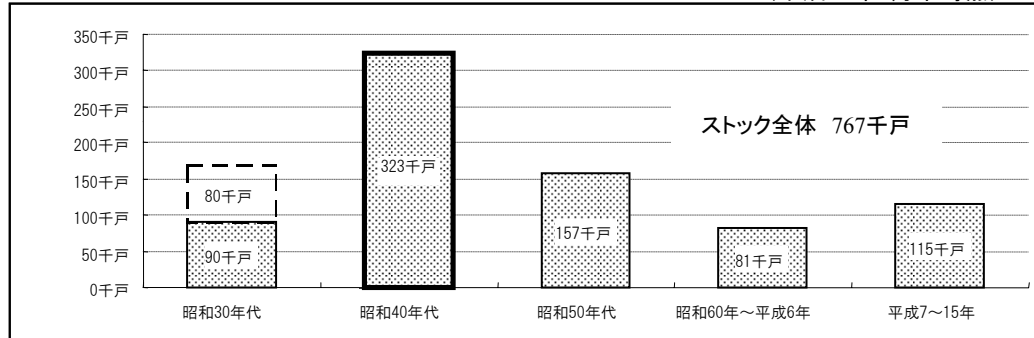
資料：平成15年住宅需要実態調査（国土交通省）

都市再生機構賃貸住宅①

機構賃貸住宅ストックのうち、30年代団地については、中期計画期間中(H16～H20)に概ね建替え事業に着手する予定。
 今後は郊外に大規模かつ大量に供給された40年代以降の団地のストック再生が大きな課題。

■管理開始年代別管理戸数

(平成17年3月末時点)



■管理開始年代別ストックの特徴

	S30年代	S40年代	S50～54年度	S55年度以降
団地規模	424戸/団地	875戸/団地 団地規模大・大量供給	502戸/団地	234戸/団地
立地		郊外化が進む		都心回帰
住戸規模	39.3㎡/戸 住戸規模狭小	45.5㎡/戸 (低設備水準)	52.7㎡/戸	69.5㎡/戸 住宅規模改善
家賃	42,400円	48,700円	60,800円	101,600円
住宅供給の背景	住宅不足の解消	人口の大都市集中等による住宅不足の解消	居住水準の向上	

■ストックの主な活用方策

【 】は平成17年3月末時点の実績

①建替事業

現在は昭和30年代団地を対象に、建替え戻り住宅を中心とした建替事業を実施。

建替えにおいては、公営住宅の併設を推進すると共に、土地を有効高度利用することにより生じる用地を活用して社会福祉施設の整備や民間による多様な住宅供給を推進。
 【約10.8万戸の事業に着手】

②ストック総合再生事業

昭和40年代～50年代前半団地の一部について、今後、リニューアル、建替等を総合的に活用してストックを再生する事業を実施。
 【今後実施】

③リニューアル事業

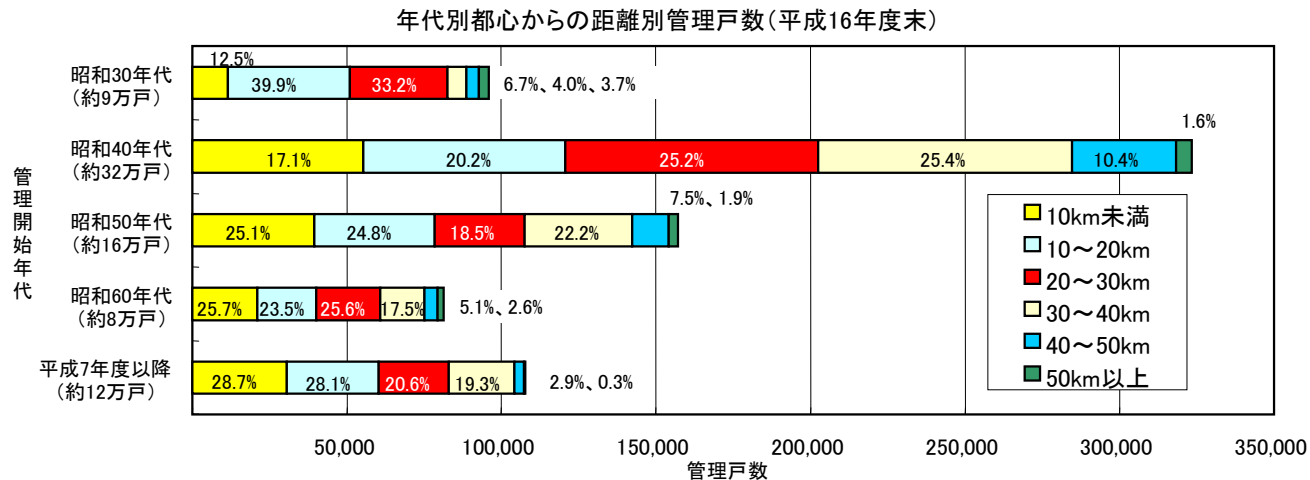
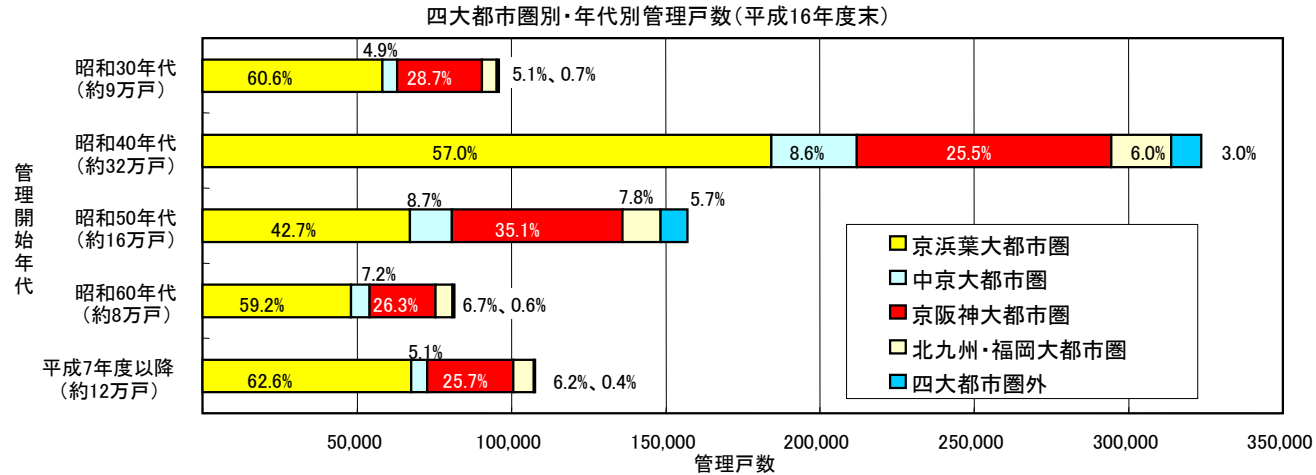
昭和40年代～50年代前半の団地を対象に、既存建物の設備水準の向上、LDK化等の間取り改善、バリアフリー化等の改善を空家発生時に実施。
 【約5.8万戸実施】

④高齢者向け優良賃貸住宅の供給(高優賃)

昭和40年代～50年代前半の大規模な団地を対象に1階等の住宅についてバリアフリー化等の改善を空家発生時に実施し、国の支援を受けた家賃減額措置のある高優賃として供給。
 【約1.4万戸供給】

都市再生機構賃貸住宅②

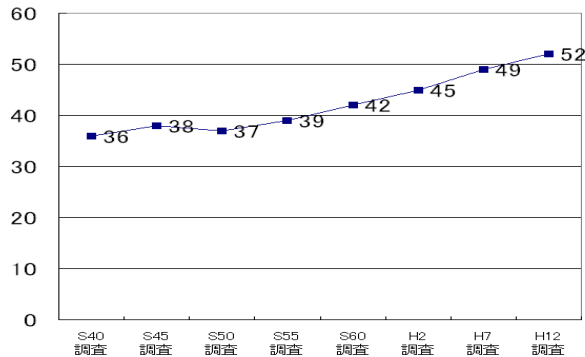
都市機構賃貸住宅ストックの地域別分布をみると、昭和40年代～50年代にかけて郊外化が進展。40～50年代ストックのうち30km以遠に立地するものは約17万戸。



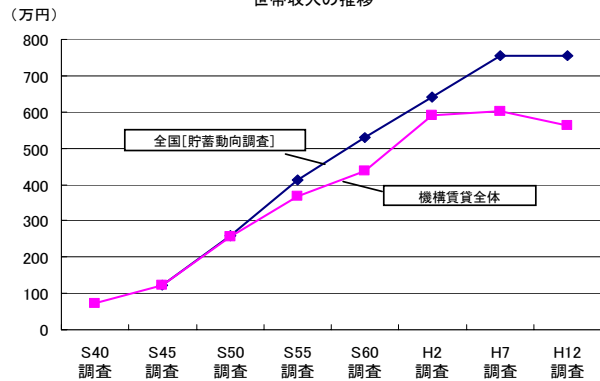
都市再生機構賃貸住宅③

機構賃貸住宅入居者の世帯主年齢が50歳を超え、収入階層が第Ⅰ分位の世帯が全体の4割を占めるなど、当初と比べ機構賃貸住宅の居住者が高齢化、低所得化している。

世帯主平均年齢の推移



世帯収入の推移



		ストック全体	新規入居	空家入居
調査対象	有効回収	48,164件	9,251件	27,395件
	専床面積(平均)	(51.5㎡)※1	63.8㎡	56.0㎡
	家賃(平均)	(61千円/月)※2	136千円/月	74千円/月
世帯主年齢(平均)		51.8才	42.0才	41.8才
居住人数(平均)		2.41人	2.02人	2.12人
年収(平均)	世帯全体 <世帯主>	564万円 <445万円>	757万円 <663万円>	544万円 <482万円>
	共稼ぎ世帯率	39.5%	52.3%	43.1%
収入階層	V分位	6.5%	21.0%	8.8%
	Ⅳ分位	11.7%	16.4%	9.1%
	Ⅲ分位	14.2%	16.9%	10.8%
	Ⅱ分位	23.5%	22.2%	20.2%
	Ⅰ分位	44.2%	23.6%	51.1%
子供(長子12歳以下)がいる世帯		(12.0%)※3	13.6%	13.7%
高齢者(60歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>		36.6% <9.3%>	20.2% <4.8%>	16.1% <5.1%>
申し込み最大理由 (現住宅選択理由)		1. 家賃が適当(22%)	1. 通勤に便利(19%)	1. 家賃が適当(18%)
		2. 申込んだら当たった(13%)	2. 住宅の広さが適当(18%)	2. 住宅の広さが適当(17%)
居住年数		12年8ヶ月	-----	-----

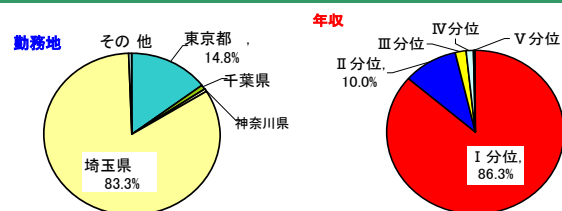
※1 平成12年度末時点の管理総元に基づいた平均面積
 ※2 H12.4.1時点の管理総元に基づいた平均家賃
 ※3 ストック全体(定期調査)は長子が11歳以下の世帯の割合
 (参考)平成14年度データではⅠ分位(～456万円)、Ⅱ分位(456～607万円)、Ⅲ分位(607～771万円)、Ⅳ分位(771～990万円)、Ⅴ分位(990万円～)となっている。
 総務省による貯蓄動向調査による公表地(全国・二人以上・勤労者世帯)

[出典]
 ・ストック全体 : 平成12年公団住宅居住者定期調査
 ・新規・空家入居: 平成15年度公団住宅入居者調査

都市再生機構賃貸住宅④

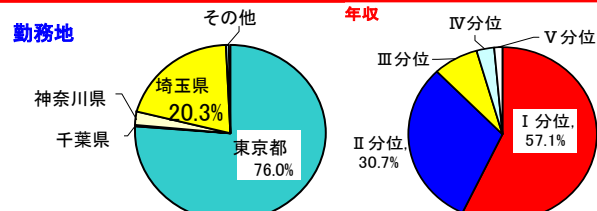
郊外と都市部周辺の入居者像(H12～H16の入居者)をみると、昭和40年代～50年代前半ストックのうち、郊外に立地する住宅の近年の入居者像は周辺地域需要、公営階層となっている。

郊外に立地する団地 A団地(埼玉県日高市)



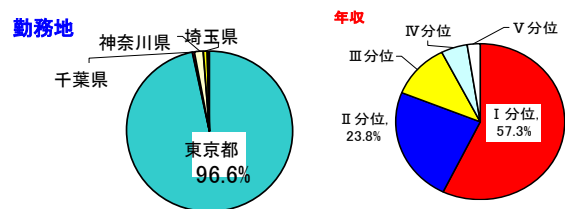
(管理開始年度S47 平均専床45.2㎡ 募集家賃34,800円)

都市部周辺に立地する団地 B団地(埼玉県川口市)



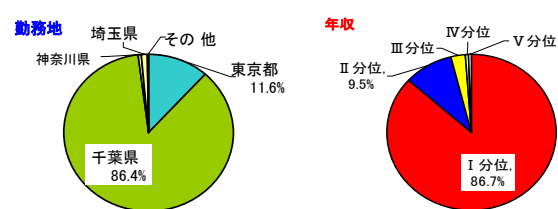
(管理開始年度S52 平均専床44.6㎡ 募集家賃72,300円)

都市部周辺に立地する団地 C団地(東京都調布市)

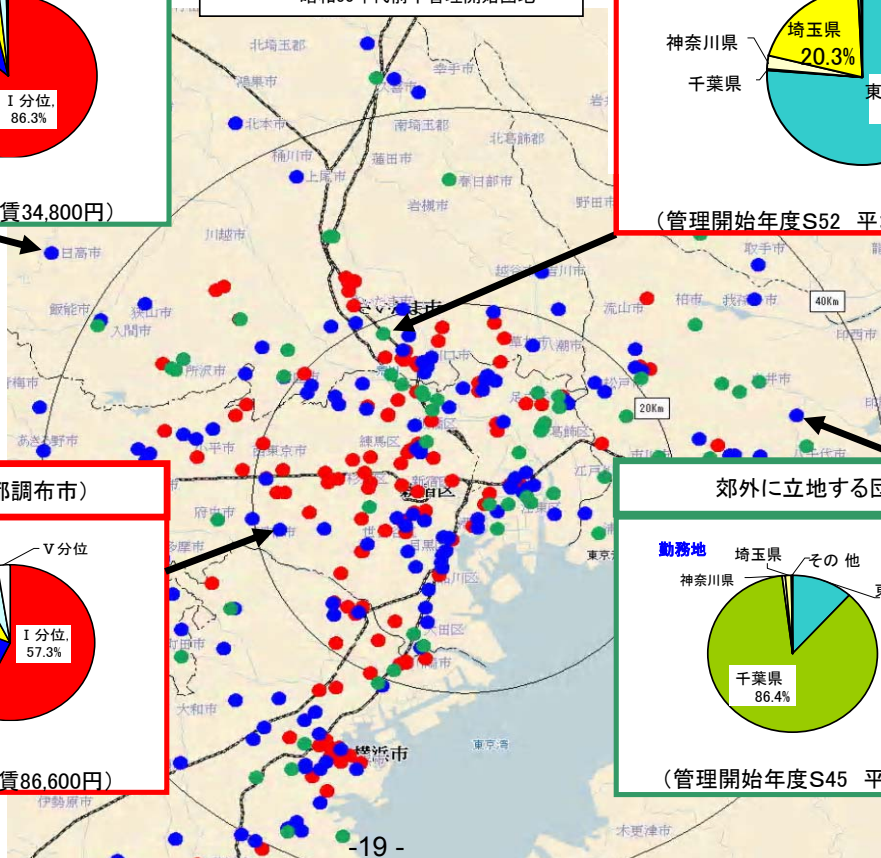


(管理開始年度S40 平均専床47.2㎡ 募集家賃86,600円)

郊外に立地する団地 D団地(千葉県八千代市)

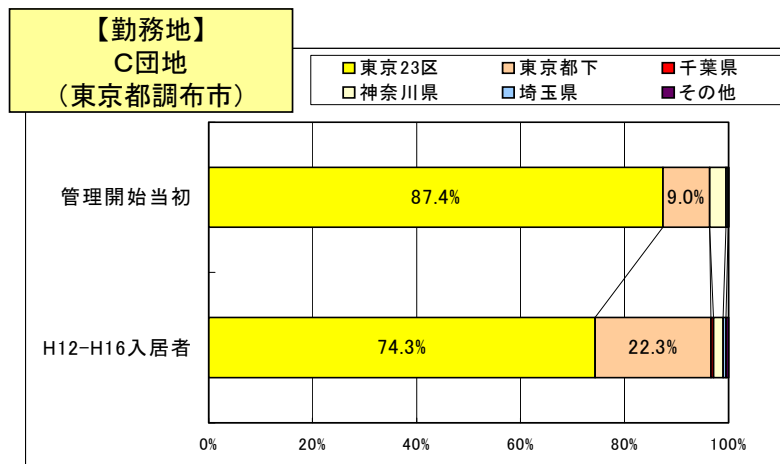
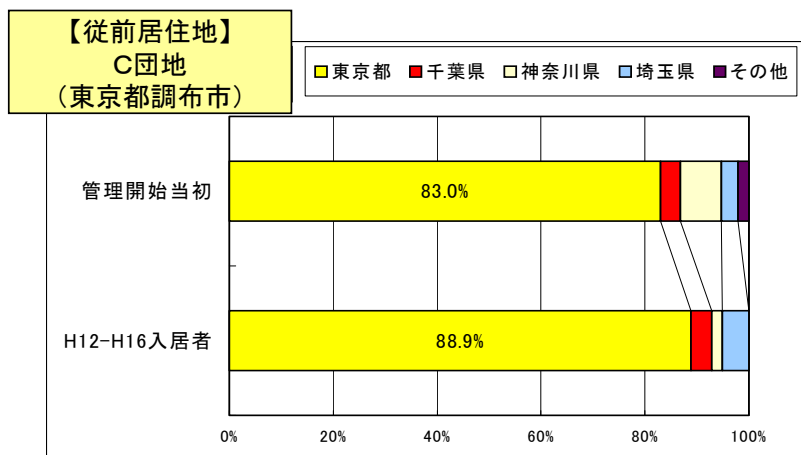
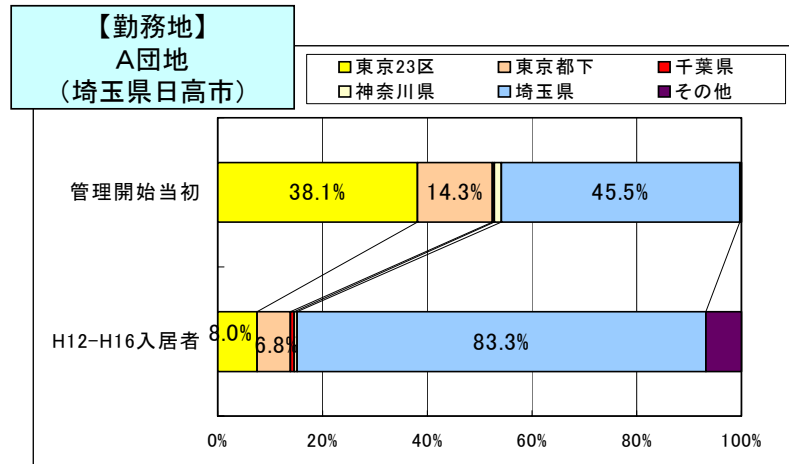
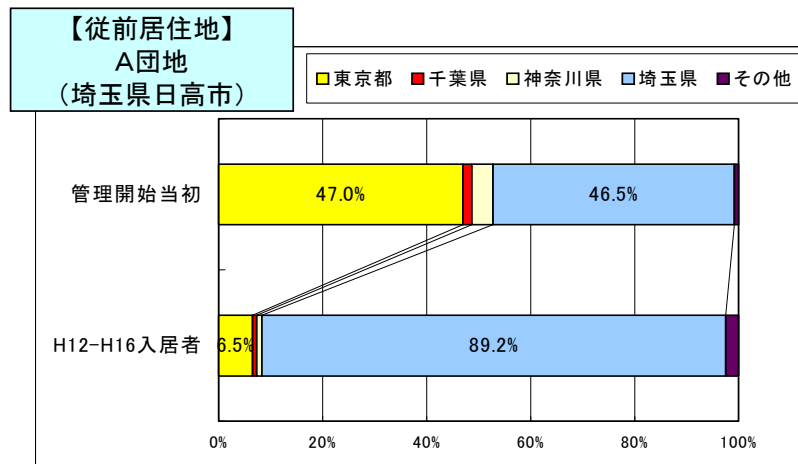


(管理開始年度S45 平均専床46.1㎡ 募集家賃36,900円)



都市再生機構賃貸住宅⑤

郊外と都市部周辺の入居者属性について、管理開始当初の契約者とH12-H16(最近5ヵ年)の契約者における従前居住地及び勤務地を比較すると、郊外の入居者属性の変化が顕著である。



都市再生機構賃貸住宅⑥

都心居住の推進、良質な賃貸住宅の供給を促進するため、民間供給支援型賃貸住宅制度(H14～)を活用し、機構が整備した敷地を定期借地し、民間の事業者がファミリー向けの賃貸住宅を建設・供給。

■ 制度概要

○賃貸住宅用地を民間事業者
に定期借地(50年以上)等

○賃貸住宅の建設基準

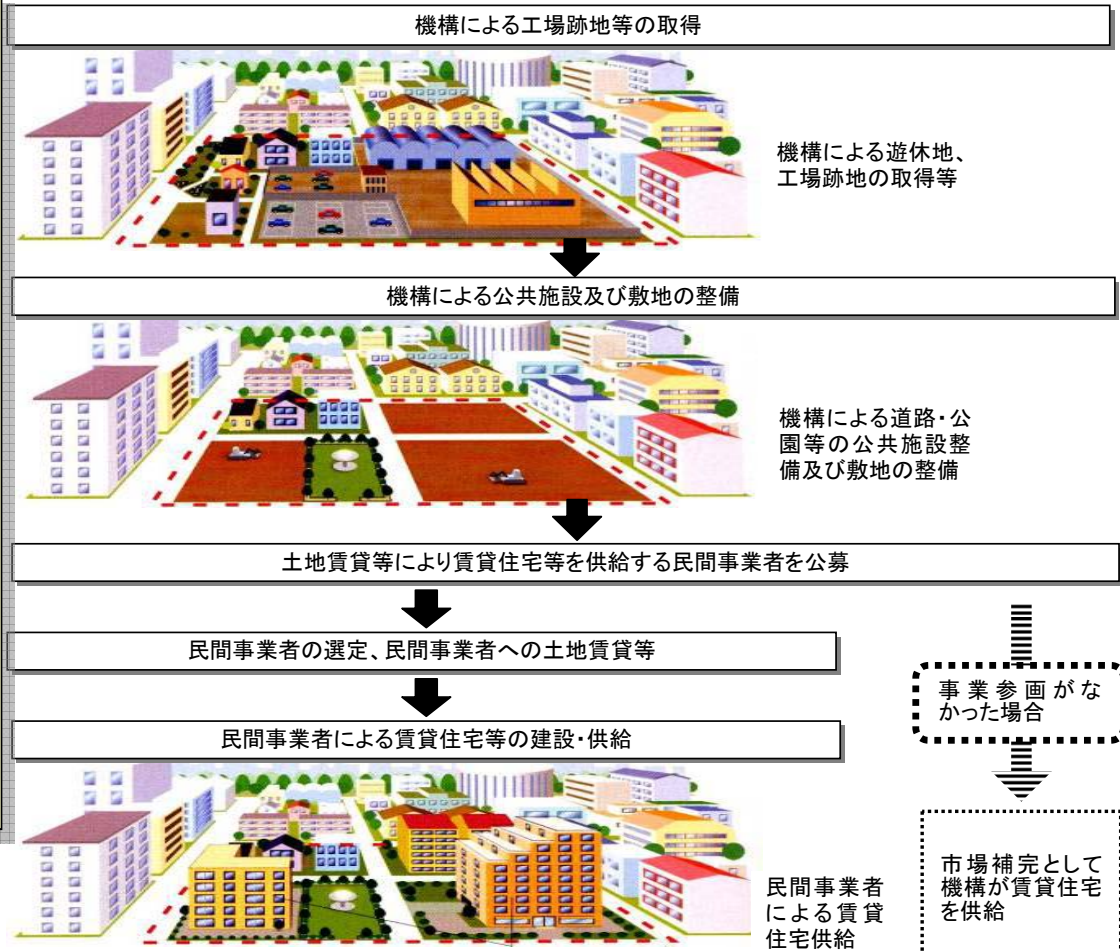
- ・55～91㎡の規模の住宅が過半
- ・最小住宅規模37㎡
- ・住宅の性能水準は、国等の性能水準及び機構賃貸住宅と同等の性能を確保 など

○民間参画推進のための取組み

民間事業者の参画を円滑に進めるため、都市再生パートナーシップ協議会／賃貸住宅グループを活用して、民間事業者の意向を幅広く把握し、ニーズに合致した事業計画の策定を行う。

○事業実績(平成17年3月末時点)

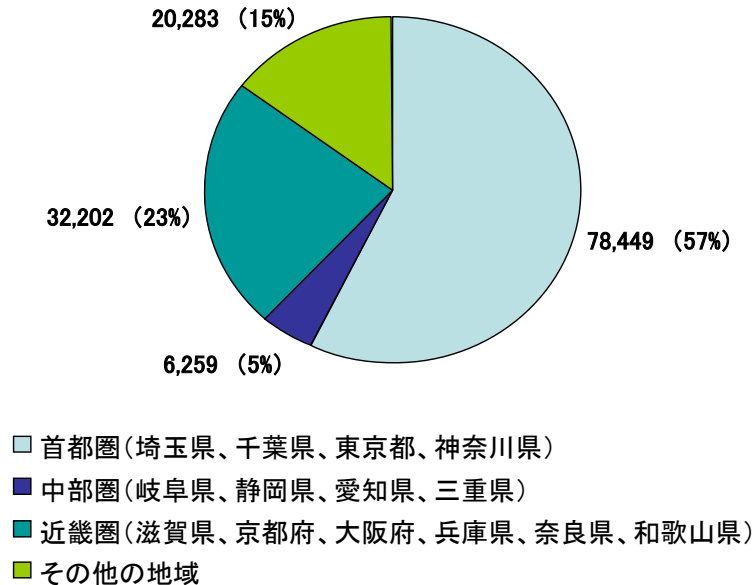
- ・民間参画地区数:23地区
- ・民間提案戸数 :約6,600戸



地方住宅供給公社賃貸住宅

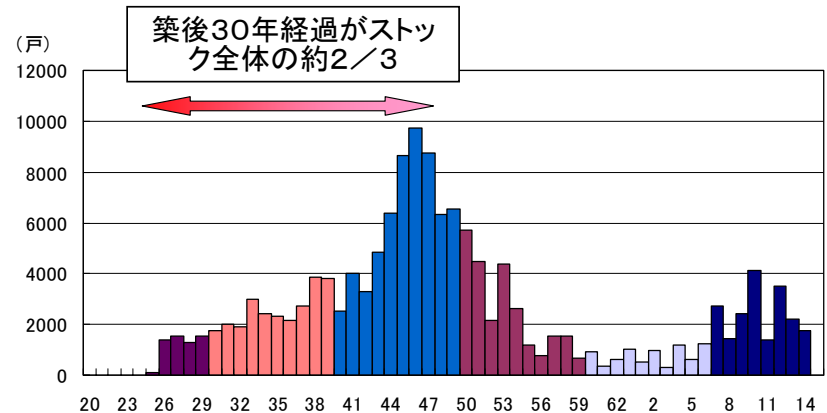
公社賃貸住宅(特優賃、高優賃を除く。)の管理戸数は全国で約13万7千戸(平成16年度末時点)。これらのうち、約85%(約11万7千戸)が大都市部で供給されている。また、築後30年以上経過したストックの割合が約2/3あり、ストック全体の老朽化が進行している。

ストックの地域別分布



出典：国土交通省資料
(平成16年度末時点)

ストックの年代別分布



※住宅金融公庫融資を受けて建設した賃貸住宅の
供給年度別管理戸数

出典：(社)全国住宅供給公社等連合会資料
(平成14年度末時点)

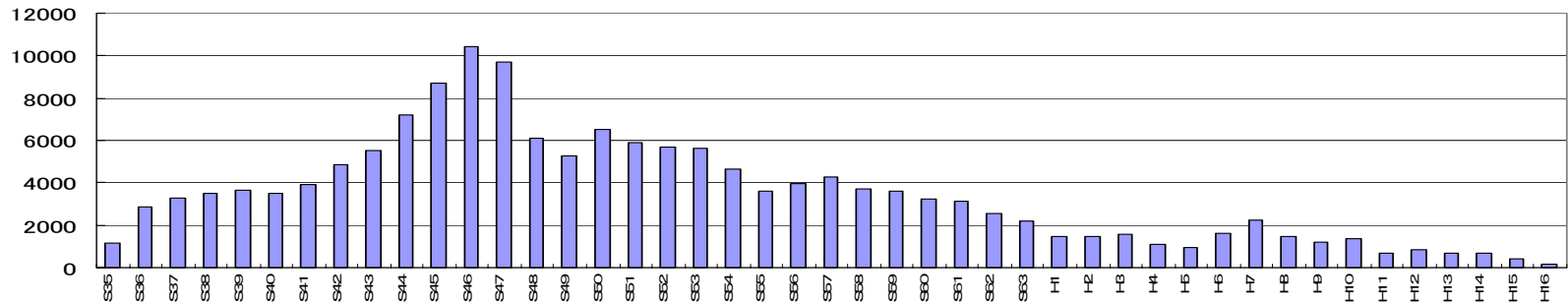
改良住宅①

改良住宅の特徴

- 不良住宅が密集する地区の環境整備を目的とした住宅地区改良事業等の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用住宅として整備。
 - ・ 従前居住者を対象としていることから、入居収入基準はない。
 - ・ 家賃は、工事費等を勘案して設定される限度額を超えない範囲で事業主体が設定（多くの事業主体において、限度額の範囲内で公営住宅に準じた応能応益的家賃を設定。）。
- 従前居住者が退去して空家になった場合、入居者を公募し公営住宅に準じた管理を行う。
 - ・ 入居収入基準は、月額13万7千円以下（収入分位12.5%以下）。

改良住宅のストックの状況

- 改良住宅等のストックは、全国で約15万1千戸（平成16年度末管理ベース）。
- 改良住宅等のストックのうち、昭和49年度以前に建設された住宅は約7万8千戸（全体の約1/2）。



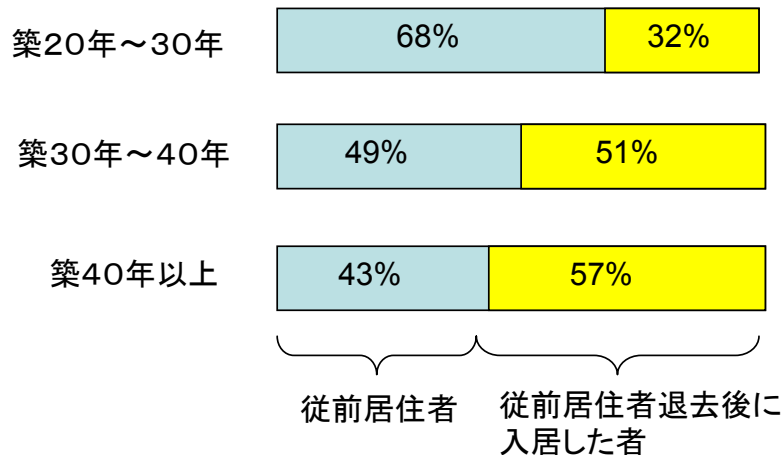
出典：国土交通省資料
（平成16年度末時点）

改良住宅②

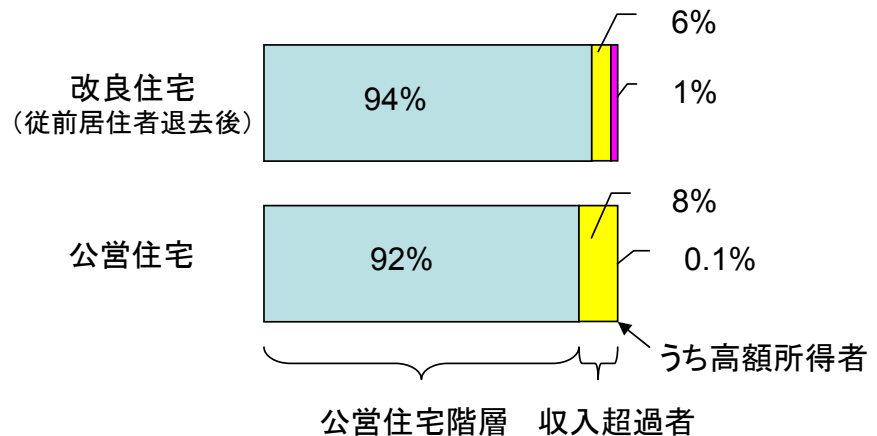
従前居住者退去後の改良住宅の現況

- 従前居住者の退去後は、入居者を公募し事業主体において公営住宅に準じた管理を実施。
 - 東京都の築30年以上の改良住宅では、従前居住者の退去後に入居した者が過半数を占めている。
 - 従前居住者退去後に入居した者の現在の所得階層をみると、公営住宅階層が94%、公営住宅の収入超過者に相当する者が6%、うち高額所得者が1%存在。
- (参考)東京都の公営住宅の収入超過者等入居状況:収入超過者8%、うち高額所得者0.1%

経過年数別の入居者属性(東京都)



入居者の所得階層分布(東京都)



出典: 東京都改良住宅入居者データ

- 従前居住者退去後の改良住宅の管理制度において、現行の公営住宅法を準用していない部分があるが、公営住宅制度との整合性を確保すべきではないか。

(参考) 住宅地区改良事業

1. 目的

住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)に基づき、不良住宅が密集する既存の住宅市街地の環境の改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を建設し、もって公共の福祉に寄与する。

2. 地区指定の要件

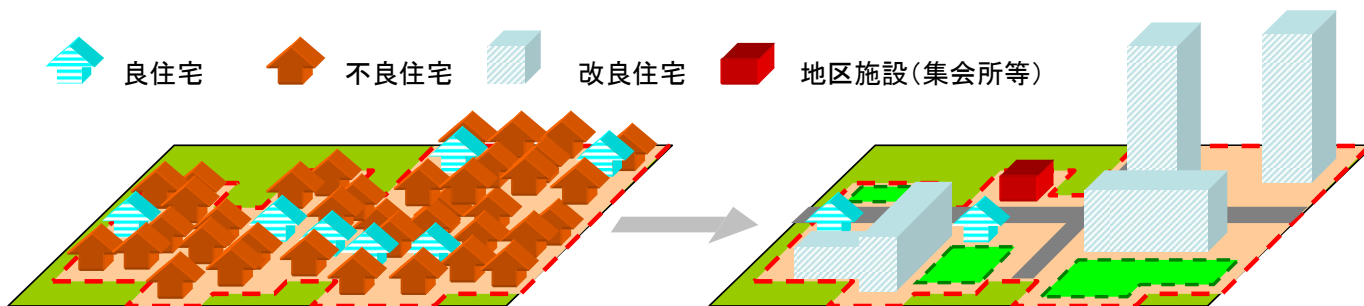
- ・面積 0.15ha以上
- ・不良住宅戸数 50戸以上
- ・不良住宅率 80%以上
- ・住宅戸数密度 80戸/ha以上

3. 補助対象 (補助率)

- ・不良住宅の買収・除却 (1/2)
- ・改良住宅整備・用地取得 (2/3)
- ・公共施設・地区施設整備 (2/3)

4. 実績

1,067地区、約2,500haを整備
(昭和35年度～平成17年度)



■住宅地区改良事業実施事例(横浜市)



公的賃貸住宅ストックの相互活用に関する現行制度

○住宅の種別の転用（公営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、改良住宅）

転用前 \ 転用後	公営住宅	特定優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	その他の住宅
公営住宅		〔 特定優良賃貸住宅の供給手法は建設のみ。 〕 みなし特定公共賃貸住宅としての使用の大臣承認（公住法４５条２項）	用途廃止の大臣承認 （公住法４４条３項） 高齢者向けの賃貸住宅としての使用の大臣承認（高齢者法５５条１項）	用途廃止の大臣承認 （公住法４４条３項） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条） グループホーム等としての使用の大臣承認（公住法４５条１項）
特定優良賃貸住宅	用途廃止の大臣承認 （適化法２２条） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条）		用途廃止の大臣承認 （適化法２２条） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条）	用途廃止の大臣承認 （適化法２２条） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条） 住宅の確保に特に配慮を要する者に一定期間賃貸する場合の知事承認（地域住宅特別措置法１３条）
高齢者向け優良賃貸住宅	用途廃止の大臣承認 （適化法２２条） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条） 認定事業者による目的外使用の知事承認（高齢者法３６条）	〔 特定優良賃貸住宅の供給手法は建設のみ。 〕 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条） ※ みなし特公賃と同様に取り扱う住宅 認定事業者による目的外使用の知事承認（高齢者法３６条）		用途廃止の大臣承認 （適化法２２条） 目的外使用の大臣承認（適化法２２条） 認定事業者による目的外使用の知事承認（高齢者法３６条）
改良住宅	従前居住者退居後の空家利用 （改良法２９条） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条）	〔 特定優良賃貸住宅の供給手法は建設のみ。 〕 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条） ※ みなし特公賃と同様に取り扱う住宅	用途廃止の大臣承認 （改良法２９条（公住法４４条３項）） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条）	用途廃止の大臣承認 （改良法２９条（公住法４４条３項）） 目的外使用の大臣承認 （適化法２２条）

凡例： ・ ・ 恒久的措置 / ・ ・ 一時的な他用途使用

※この他、機構賃貸住宅等を公営住宅等として活用可能（大臣承認等の手続きは不要）

公的賃貸住宅の活用事例①

駅前における特定優良賃貸住宅と子育て支援施設等との複合的な整備 ～市街地市営住宅整備事業（群馬県伊勢崎市）～

JR及び東武伊勢崎駅前の特定優良賃貸住宅等の建設にあわせて、保育所、ファミリーサポートセンター、高齢者介護相談窓口を一体的に整備

○施設概要

- ・特定優良賃貸住宅：5戸
- ・公営住宅：45戸
- ・併設施設：保育所、ファミリーサポートセンター、高齢者介護相談窓口

○竣工年度 平成17年2月

位置図



外観図



2F～：公営住宅、特定
優良賃貸住宅

1F：保育所、ファミリー
サポートセンター、
高齢者介護相談窓口等

公的賃貸住宅の活用事例②

街なかにおける特定優良賃貸住宅と高齢者向け優良賃貸住宅の複合的な整備 ～「まんさくタウン」(福岡県行橋市)～

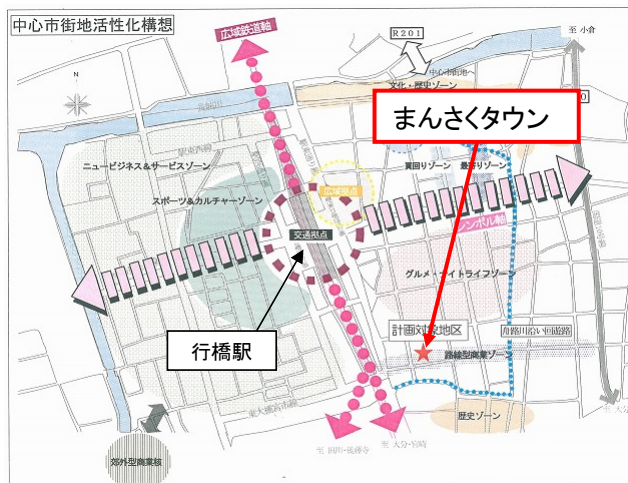
福岡県行橋市の中心市街地地区において、街なか居住の推進、賑わいの創出、世代間の交流促進などを目的に、特定優良賃貸住宅と高齢者向け優良賃貸住宅を一体的に整備

○施設概要

- ・特定優良賃貸住宅:20戸
- ・高齢者向け優良賃貸住宅:18戸
- ・併設施設(1階部分):コンビニエンスストア、食堂(配食サービス実施予定)等

○管理開始 平成18年4月

位置図



「行橋市タウンマネジメント計画策定事業報告書」(行橋市商工会議所)より

外観図

特優賃

高優賃



テナント

公的賃貸住宅の活用事例③

街なかにおける高齢者向け優良賃貸住宅と福祉施設の複合的な整備 ～「グッドライフ長町」（仙台市太白区）～

仙台市の副都心である長町地区において、民間事業者が複合施設を整備

○施設概要

- ・高齢者向け優良賃貸住宅:27戸
- ・併設施設:介護専用型有料老人ホーム、デイサービスセンター、診療所、薬局等

○管理開始 平成14年4月

立体断面図

	住宅	12 F	
	高齢者向け優良賃貸住宅	11 F	
	〃	10 F	
	〃	9 F	
	高齢者向け優良賃貸住宅	8 F	
	介護専用型有料老人ホーム	7 F	
	〃	6 F	
	〃	5 F	
	介護専用型有料老人ホーム	4 F	
	デイスサービスセンター		屋上交流スペース
	診療所	3 F	
	駐車場	2 F	
	薬局、生活支援施設	1 F	
	駐車場		

外観図



住棟構成

公的賃貸住宅の活用事例④

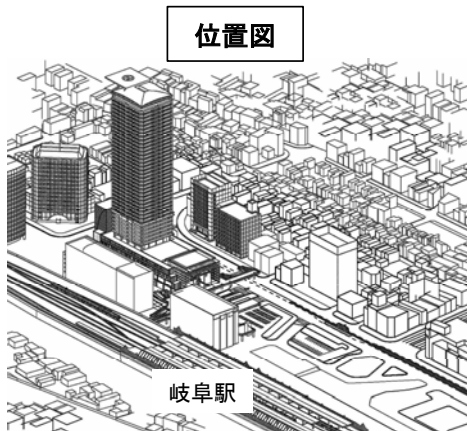
市街地再開発事業における高齢者向け優良賃貸住宅と福祉・民間施設の複合的な整備 ～岐阜駅西地区市街地再開発事業（岐阜県岐阜市）～

JR岐阜駅前の再開発ビルにおいて、高齢者向け優良賃貸住宅と福祉・医療施設等を一体的に整備

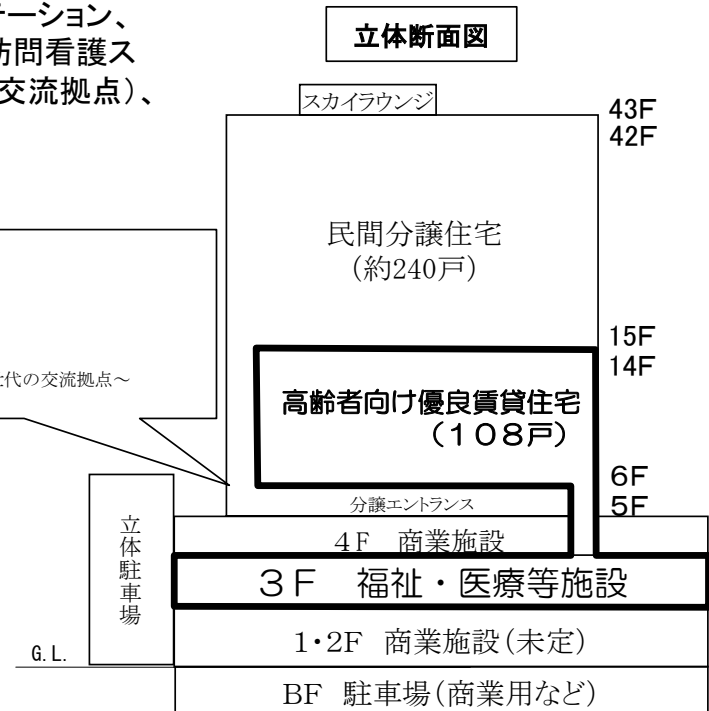
○施設概要

- ・高齢者向け優良賃貸住宅: 108戸
- ・分譲住宅: 約240戸
- ・併設施設: デイサービスセンター、ヘルパーステーション、診療所、保育所、グループホーム、訪問看護ステーション、交流スペース(多世代の交流拠点)、商業等(店舗)

○完成予定 平成19年8月



- デイサービスセンター
- ヘルパーステーション
- 診療所
- 保育所
- グループホーム
- 訪問看護ステーション
- 交流スペース ～多世代の交流拠点～
- ▽延べ面積 3,300㎡



3. 民間賃貸住宅市場の環境整備について

<民間賃貸住宅市場の現状>

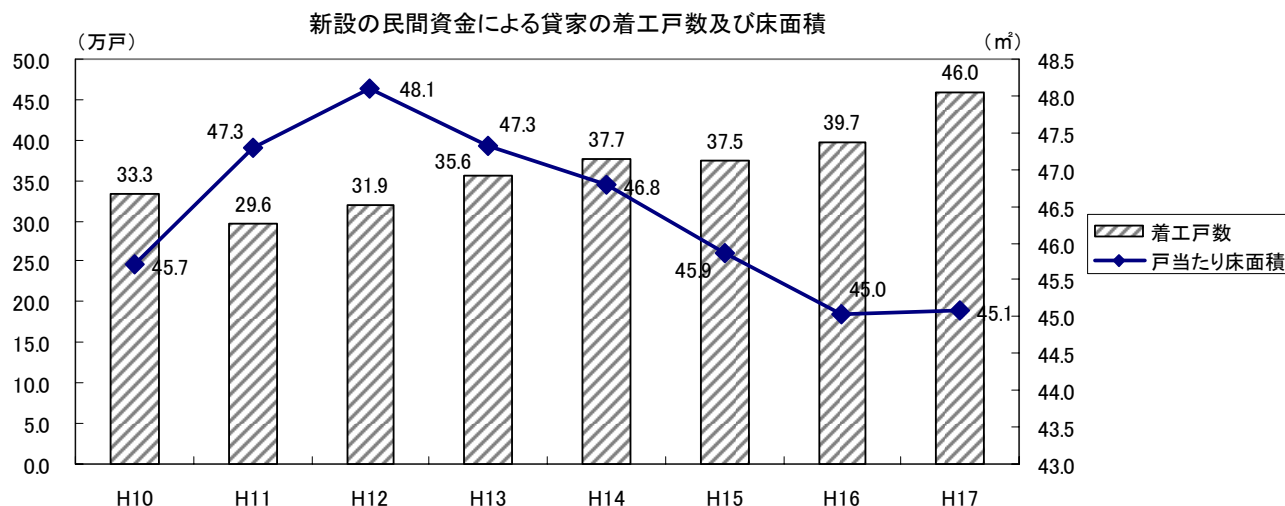
民間賃貸住宅の整備の現状	P 4 0
民間賃貸住宅の経営の現状	P 4 3
賃貸住宅を巡る相談・紛争の現状	P 4 4
入居者限定の現状	P 4 5
家賃債務保証サービスの利用の現状	P 4 7

<民間賃貸住宅に係る制度等の概要>

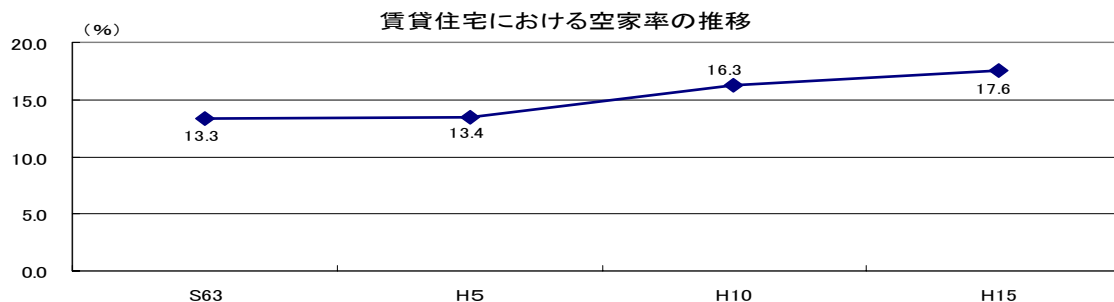
高齢者居住法に基づく仕組み	P 4 8
あんしん賃貸支援事業	P 5 0
住宅弱者の居住の安定に向けた地域の取り組み	P 5 2
賃貸住宅標準契約書	P 5 3
原状回復をめぐるトラブルとガイドライン	P 5 4
長期修繕マニュアル	P 5 5
不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会	P 5 6
賃貸住宅管理の専門家の育成	P 5 7
サブリース	P 5 8
高齢者の住み替え支援制度	P 5 9
マンションストックの賃貸化	P 6 0
不動産の証券化	P 6 1
住宅性能表示制度	P 6 2
重要事項説明（宅地建物取引業法）	P 6 3
定期借家制度	P 6 4

民間賃貸住宅の整備の現状①

- 民間賃貸住宅は、新設着工戸数が年々増加している一方で、平均床面積は近年減少。
- 賃貸住宅全体の空家率は平成15年において17.6%（民間賃貸住宅は22.4%）であり、昭和63年以降一貫して増加。



資料：国土交通省「建築統計年報」



資料：総務省「住宅・土地統計調査報告」

民間賃貸住宅の整備の現状②

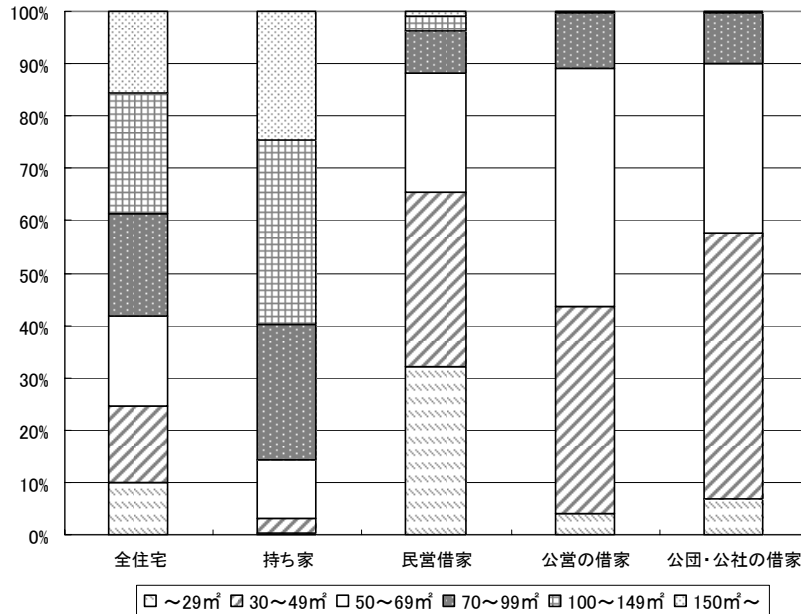
○世帯数に比較し、ストック数は充足。

・世帯数 : 1, 256万世帯 } 世帯数／ストック数 : 0. 81 (平成15年)
・ストック数 : 1, 555万戸

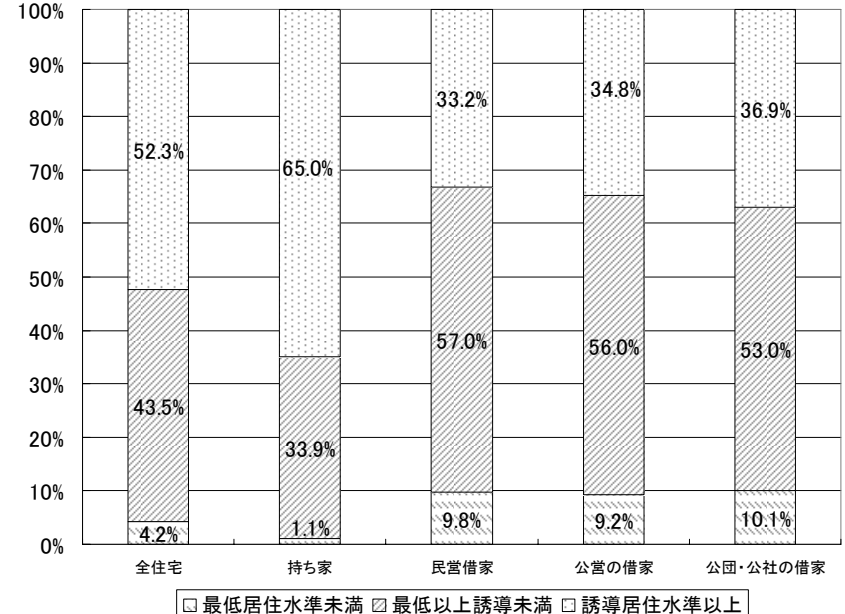
○ストックの規模で見ると、居住水準は低いレベルにとどまっている状況。

・床面積 : 29㎡以下の住宅が32. 0%(持家0. 4%) (平成15年)
・最低居住水準未達世帯の割合 : 9. 8%(持家 1. 1%) (平成15年)
・誘導居住水準以上の世帯の割合 : 33. 2%(持家65. 0%)

住宅別の1住宅あたり延べ床面積の分布状況



住宅別の居住水準の達成状況



資料:総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

民間賃貸住宅の整備の現状③

○長期にわたって使用できる良質な賃貸住宅、特にファミリー向け賃貸住宅が不足。

ファミリー向け賃貸住宅ストックの不足：168万戸（平成15年）

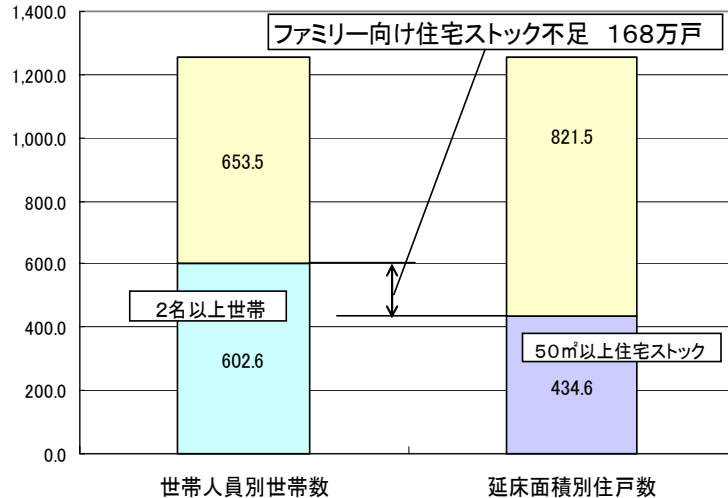
○借家は、持家と比べて、バリアフリー化が遅れている状況。

<「手すりの設置」「段差の解消」「広い廊下幅の確保」といった基本的なバリアフリー化がなされたストック>

借家全体：1.5% 持家：4.3%

民営借家に居住する世帯人員別世帯数と 延床面積別戸数との比較

（世帯数・戸数）



※都市型誘導居住水準 2人世帯 55㎡

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

【住宅のバリアフリー化の状況】

3つ全てに対応		3.4% (持家:4.3% 借家:1.5%)
どれか一つでも対応		27.9% (持家:34.1% 借家:14.3%)
高齢者のための設備等	手すり(2箇所以上)	16.2% (持家:21.1% 借家:5.4%)
	段差のない室内	15.0% (持家:17.6% 借家:9.3%)
	廊下等が車椅子で通行可能	10.6% (持家:12.9% 借家:5.6%)
いずれも備えていない		72.1% (持家:65.9% 借家:85.7%)

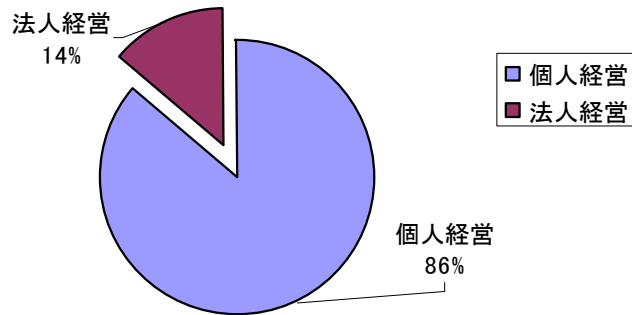
資料：国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」

民間賃貸住宅の経営の現状

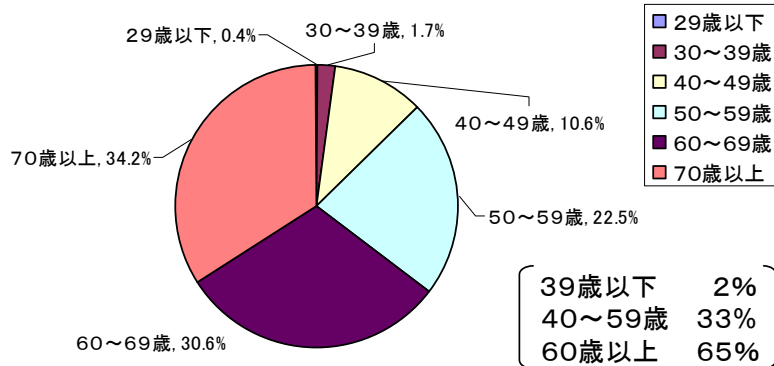
○民間賃貸住宅の経営は、個人経営が86%を占め、そのうち65%が60歳以上の高齢者。

○賃貸住宅経営を専業としている者は約3割にすぎず、経営動機も「資産の有効活用」「将来の生活の安定・老後の保障」「相続対策」等が多く、「投資目的」は僅か5%程度。

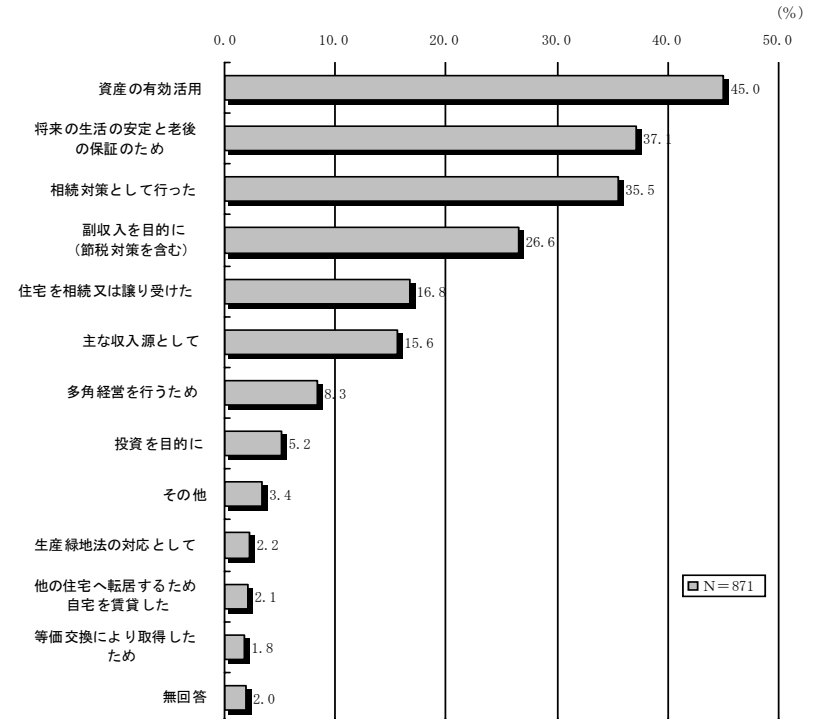
民間賃貸住宅の経営形態



個人経営者の年齢



賃貸住宅経営に携わった動機

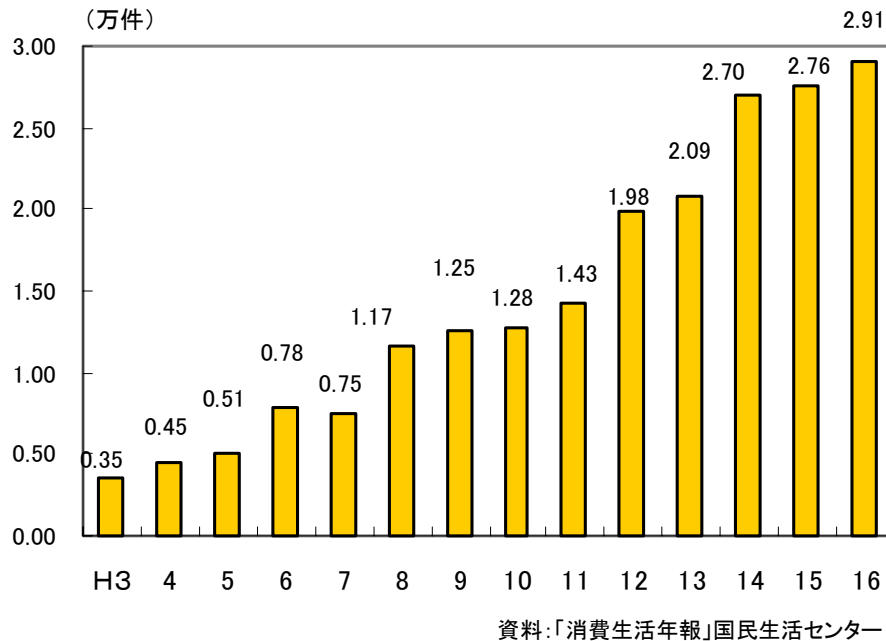


資料：(財)日本賃貸住宅管理協会「賃貸住宅経営の実態把握アンケート(H14. 6)」

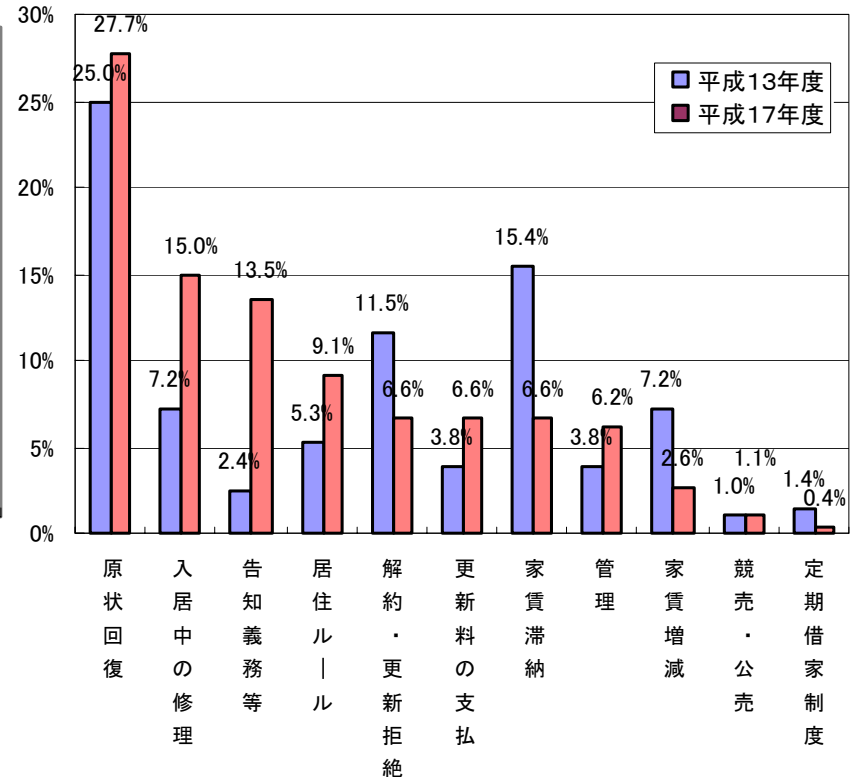
賃貸住宅を巡る相談・紛争の現状

- 賃貸住宅に関する相談件数は一貫して増加。
- 相談内容としては、「原状回復」「入居中の修理」等が多い状況。

国民生活センターに寄せられた賃貸住宅に関する相談件数



賃貸住宅に関する消費者相談内容



入居者限定の現状①

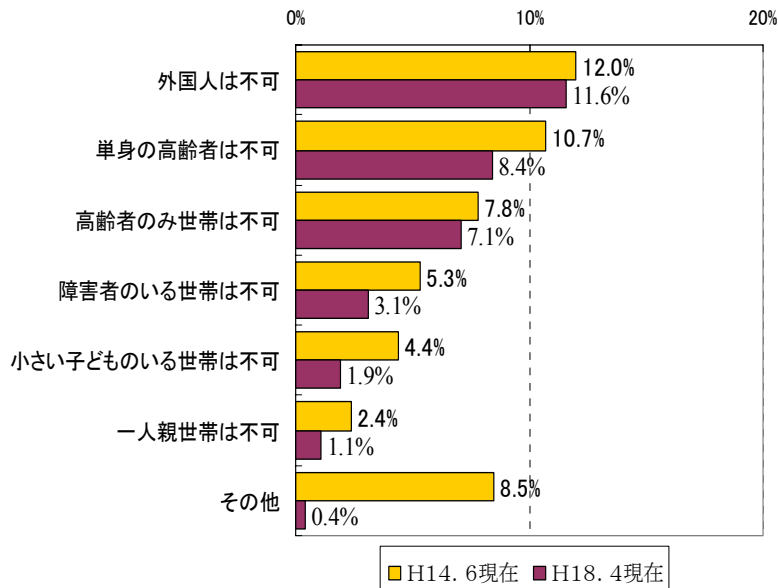
○入居者限定を行っている家主は、全体の15.8%（前回調査より減少）。

○入居者を限定する理由としては、「習慣・言葉の違い」「居室内での死亡事故」「他の入居者との協調性」「家賃の支払い」等に対する不安が多い状況。

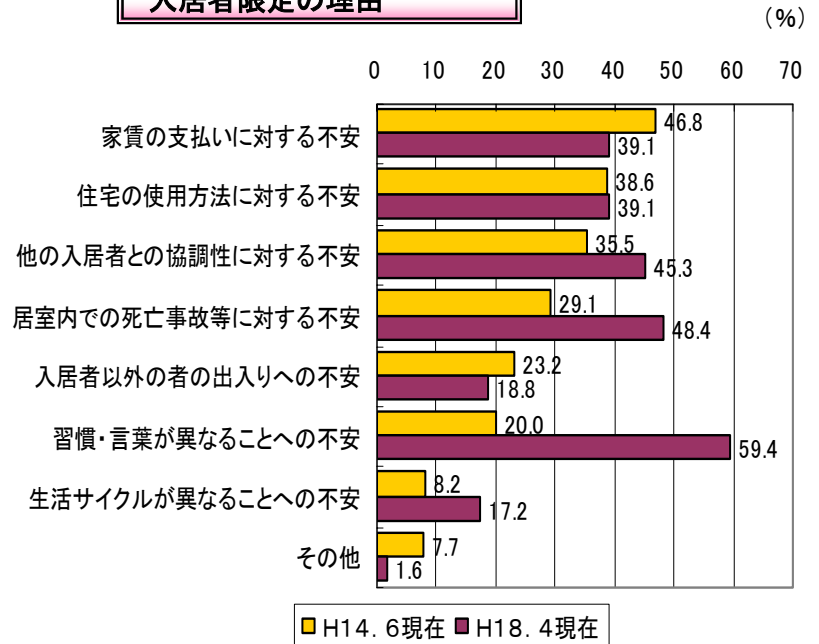
入居者限定を行っている家主の割合

平成14年度：25.3% → 平成18年度：15.8% < Δ9.5% >

入居者限定の対象



入居者限定の理由



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会調べ

入居者限定の現状②

貸主が入居者を限定する理由は、住宅弱者の特性に応じて様々。

① 高齢者

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時金等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・借主が死亡した場合の、家財道具の処理や、原状回復費用に係る貸主負担の発生に対する不安
- ・借主が居室内で死亡した場合の資産価値の下落に対する不安

② 障害者

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時金等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・火災等の発生の確率が高まるのではないかなど、障害者への偏見・誤解に基づく不安
- ・障害者の日常的な習慣を巡り、近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安

③ 外国人

- ・家賃の滞納や契約時における初期費用(一時金等)の支払いに対する不安
- ・連帯保証人や緊急連絡人の確保に対する不安
- ・(特に外国人が少ない地域である場合)貸主の外国人に対する不慣れ・偏見や語学力への不安等から契約を敬遠
- ・敷金、礼金など賃貸住宅に関する日本独自の慣行への理解不足から、入退去時にトラブルが発生することに対する不安
- ・日本での生活に不慣れなため、騒音やゴミ処理、共用部分の使用方法を巡り、近隣住人との間でトラブルが発生することに対する不安

④ 子育て世帯

- ・騒音により近隣住民との間でトラブルが発生することに対する不安
- ・設備の著しい毀損、損耗により原状回復費用が膨らみ、トラブルが発生することに対する不安

家賃債務保証サービスの利用の現状

(財)日本賃貸住宅管理協会が行った会員企業向けアンケート（H17.9）によれば、家賃債務保証サービスの利用率は27.5%。

家賃保証サービス内容の事例

	A 社	B 社
特 徴	クレジットカードによる家賃徴収代行業務と組み合わせて家賃債務保証を行う。	連帯保証人として民間保証会社が家賃債務保証を行う。
保証等の業務内容	・家賃徴収(カード決済) ・滞納家賃の保証 ・延滞に対する督促	・滞納家賃の保証 ・延滞に対する督促 ・明渡し履行業務 ・残留物撤去・保管・処分 等
対象家賃金額	3万円～30万円/月	3万円～50万円/月
保証限度額	月額賃料の6ヶ月分相当額	月額賃料の保証期間分相当額
保証料	・入居者は月額賃料の1.8%を負担 ・仲介業者又は管理会社は月額賃料の1.2%を負担	・契約期間毎に入居者が負担 2年契約・・・月額賃料の30% 3年契約・・・月額賃料の45% 5年契約・・・月額賃料の75%
対象物件	Aと提携している仲介業者又は管理会社が対象とする物件	Bと代理店契約を締結している仲介業者又は管理会社が対象とする物件

家賃債務保証会社による家賃債務保証実績

	実績の推移
C 社	H14.11 約 162,000 件 H17. 9 約 330,000 件
D 社	H14.11 約 45,000 件 H16. 2 約 62,800 件
E 社	H14. 3 約 622 件 H16. 2 約 7,000 件

高齢者居住法に基づく仕組み①

○高齢者円滑入居賃貸住宅制度

【趣旨】

高齢者の民間賃貸住宅への入居が敬遠される傾向にあること等から、高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅の登録・閲覧制度を創設し、高齢者に必要な賃貸住宅情報の提供体制を整備するとともに、当該賃貸住宅について、滞納家賃の保証制度を創設することにより高齢者の円滑な入居を支援

【制度の概要】

◇高齢者の入居を拒否しない賃貸住宅を賃貸人が都道府県知事に登録

◇都道府県知事は、登録情報を広く提供

◇滞納家賃の債務保証を賃貸人が受けることが可能

※保証内容

- ・保証の対象：滞納家賃
- ・保証限度額：家賃の6ヶ月分を限度
- ・保証期間：2年間（更新可）
- ・保証料：月額家賃の35%

【登録実績（平成18年5月末現在）】

高齢者円滑入居賃貸住宅 82,351戸

高齢者専用賃貸住宅 4,281戸

○高齢者専用賃貸住宅制度

【趣旨】

高齢者円滑入居賃貸住宅の一類型で、高齢者専用の賃貸住宅について、高齢者円滑入居賃貸住宅よりもより詳細な情報の登録を行い、広く情報提供を実施

【登録項目】（下線の項目は高齢者専用賃貸住宅での追加項目）

◇賃貸人の氏名又は名称

◇賃貸住宅の位置・規模

◇バリアフリーの内容

◇高齢者専用賃貸住宅の戸数

◇家賃及び共益費の概算額

◇前払家賃の概算額及び保全措置の有無

◇介護サービスの有無（食事、入浴・排泄等、緊急時対応等安否確認、その他） 等

【特徴】

◇賃貸借契約であること、契約の対象物及び対象物に対する賃料が明確であること、賃貸借契約とサービス契約を別々の契約とすることにより、高齢者の居住の安定を確保

◇一定の要件（※）に合致するものは、介護保険法上の特定施設入居者生活介護の対象となることが可能

◇一定の要件（※）に合致するものは、有料老人ホームの対象から除外

※一定の要件

- ・床面積25㎡/戸以上（共用の浴室、台所等がある場合は18㎡以上）
- ・前払家賃の保全措置有り 等

高齢者居住法に基づく仕組み②

○終身建物賃貸借制度

【概要】 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、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を結ぶことができる制度

【内容】

- 借家契約は原則として借家人の死亡とともに終了
 - 入居者は高齢者(60歳以上)で単身又は夫婦などの世帯のみ
 - 知事の認可を受け、書面で契約することが必要
 - 同居配偶者等の居住継続が可能
 - 家賃の全部又は一部の前払いが可能。ただし、前払い金の保全措置が必要
 - 一定の要件を満たしたバリアフリーの住宅
- ※一定の要件…段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下 等

【借家人への配慮】

- 契約前に、定期借家制度による仮入居が可能
- 前払家賃の算定基礎を書面で明示

○高齢者専用賃貸住宅の望ましい賃貸借契約書

【性格】 「高齢者専用賃貸住宅」の賃貸借契約についての望ましい契約書の例について高齢者専用賃貸住宅研究会において作成

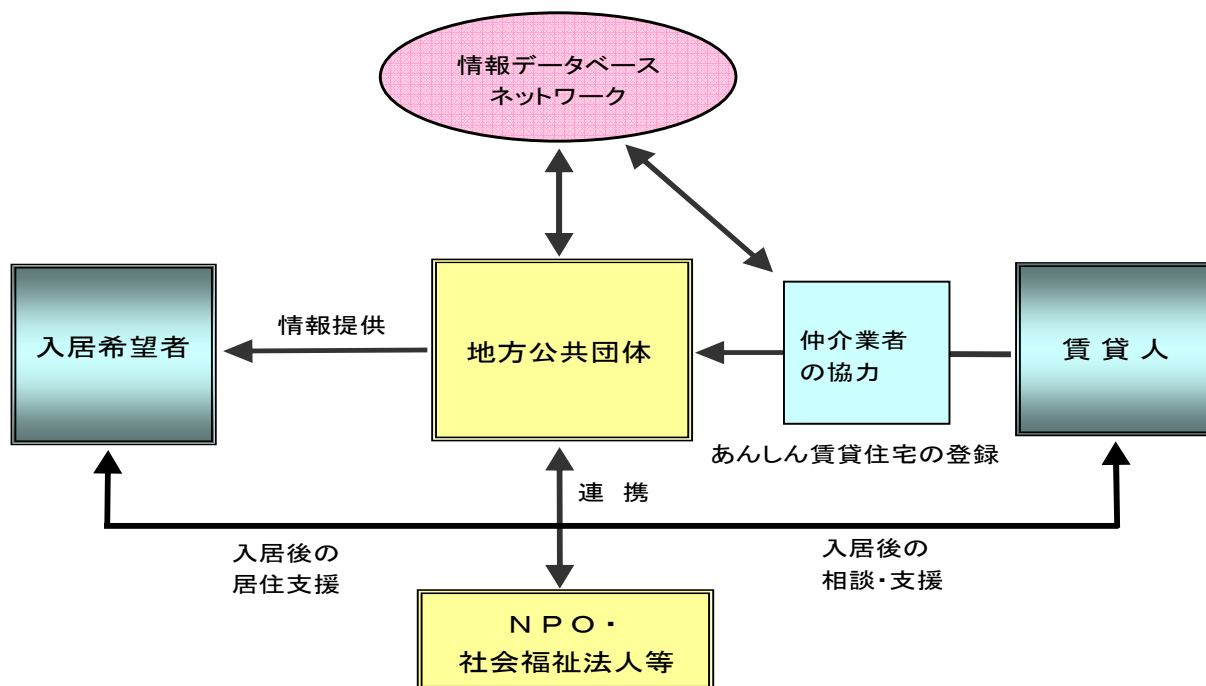
【ポイント】

- ① 加齢対応構造、便所、浴室及び寝室の非常通報装置、共用部分の設備等の有無について記載
→ 高齢者が生活する上で、望ましい構造や設備の整備状況等を頭書で明確化
- ② 賃料の支払い方法について記載
→ 賃料について、月払い・前払い(一部又は全部)等の方法を頭書で明確化
- ③ その他一時金の名称・金額等について記載
→ その他一時金について、名称・金額を明らかにすることで、後々のトラブルを回避
- ④ 残置物の引き取りについてあらかじめ定める場合、引き取り方法等を条文に記載
→ 残置物の引き渡し方法を明らかにすることで、部屋の明け渡しの迅速化
- ⑤ 機関保証による債務保証を利用する場合、その旨条文に記載
→ 連帯保証人以外の機関保証の利用について条文で明確化
- ⑥ 賃貸借契約には、介護保険サービス等のサービス契約は含まれないことを条文に記載
→ 賃貸借契約とサービス契約を分離することで、それぞれの契約内容が明確化

あんしん賃貸支援事業 ①

平成18年度に「あんしん賃貸支援事業」を創設し、住宅弱者（高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等）が入居可能な民間賃貸住宅を登録し、情報の提供や居住支援等を行うことにより、居住の安定を確保。

＜あんしん賃貸支援事業の概要＞



あんしん賃貸支援事業 ②

事業の趣旨

地方公共団体、NPO・社会福祉法人、仲介事業者等が連携し、住宅弱者が入居可能な民間賃貸住宅等の登録や居住に関する各種サポートを行うことにより、これらの者の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援することを目的とするもの

事業の骨格

- ① 登録機関((財)高齢者住宅財団)において、仲介事業者等と連携し、住宅弱者が入居可能な民間賃貸住宅等を登録する仕組みを新たに整備
- ② 住宅弱者の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を実現するため、NPO・社会福祉法人等と連携し、各種居住支援サービス(契約時の立会い、トラブルや退去時の調整、安否確認等)を実施

事業の進め方

- ① 平成18年度事業実施予定団体(6月8日現在)
東京都、大阪府、宮城県、福岡県、川崎市、渋谷区、板橋区
- ② 今年度の実施状況を踏まえ、事業内容の改善を図りながら、来年度以降、毎年度事業対象箇所を拡げていく予定

あんしん賃貸支援事業推進協議会の設置

実効性の高い制度の設計・運用を図るため、関係省庁、地方公共団体、社会福祉法人、関係団体、有識者を構成員とする協議会を設置(平成18年4月)

住宅弱者の居住の安定に向けた地域の取組み

大都市地域を中心に、高齢者・障害者等の居住の安定を確保するため、民間賃貸住宅を活用した様々な居住支援等の取組みが行われているところ。

	対象	制度の概要
東京都	高齢者	・見守りサービス 1) 緊急時対応サービス 2) 24時間電話相談 ・葬儀の実施 ・残存家財の片付け 等
	ホームレス	・借り上げ住宅を2年間(更新あり)低家賃(3,000円)で貸付け。
福岡県	高齢者 子育て世帯	・高齢者の住替え、子育て世帯への住宅の供給を支援(事業に協力する事業者を登録。高齢者の不動産売却・賃貸等の際に、登録事業者を紹介)
渋谷区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃債務保証の仕組みを整備)等
板橋区	高齢者 障害者 ひとり親世帯 多子世帯	・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃債務保証の仕組みを整備)等
横浜市	高齢者 障害者 外国人 特定疾患患者 ひとり親世帯 DV被害者 生活保護受給者 児童福祉施設退所者 等	・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃債務等保証の仕組みを整備) ・居住支援 (独居老人への緊急通報装置付き電話設置、外国人への通訳等、入居者に応じた居住支援を実施)等
川崎市	高齢者 障害者 外国人	・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) ・居住支援 (入居者の死亡、近隣とのトラブル等が発生した場合の対応、外国人への通訳派遣等)等

	対象	制度の概要
目黒区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) ・区による入居時の保証人引き受け ・家賃助成(上限2万円を5年間)等
大田区	高齢者 障害者 ひとり親世帯 生活保護受給者 外国人	・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備)等
豊島区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) ・立ち退き、建て替えなどによる区内での住み替えの際、差額を助成(上限1.5万円を3年間) 等
北区	高齢者 障害者 ひとり親世帯	・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備)等
野田市	高齢者世帯 障害者世帯 ひとり親世帯 DV被害者 ひとり親世帯 DV被害者	・協力不動産店の登録 ・家賃債務等保証 (民間保証会社による家賃滞納保証の仕組みを整備) ・居住者支援(日常生活用具の給付、配食サービス)等 ・入居時の1ヶ月分家賃助成(上限額65,000円) 等

賃貸住宅標準契約書

賃貸住宅標準契約書の性格

賃貸住宅標準契約書は、賃貸借契約をめぐる紛争の防止、借主の居住の安定等を図るため、住宅地審議会の答申(平成5年1月)を受けて、賃貸借契約書の雛形として作成されたもの。

賃貸住宅標準契約書のポイント

- 1 頭書において物件の状況、契約期間、賃料等を一覧できるようにした(頭書)。
- 2 賃料の改定事由を具体的に明らかにし、賃料の改定は当事者間の協議によることとした。(第4条)
- 3 共益費、敷金の性質を明らかにし、敷金については退去時の取扱いを明らかにした。(第5条、第6条)
- 4 貸主が禁止・制限される行為の範囲を具体的に明らかにした。(第7条)
- 5 貸主には賃貸住宅の使用のために必要な修繕をなす義務があることを明らかにする一方、借主の修繕義務は、借主の故意・過失の場合にのみ生じること、明け渡し時の原状回復義務は、通常の使用に伴う損耗については生じないことを規定した。(第8条、第11条)
- 6 貸主からの契約解除事由を具体的に明らかにし、解除手続きを定めた。(第9条)
- 7 貸主は、原則として、借主の承諾を得なければ賃借物件に立ち入れないことを明確に規定した。(第12条)

見直しに向けた論点(例)

- ・更新料等の一時金に関する法的性格の明確化。
- ・民間の家賃債務保証サービスの普及に伴う連帯保証人の取扱いの再検討。 等

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの概要

当ガイドラインは、賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止を図るため、原状回復の費用負担の考え方等の一般的な基準として、平成10年3月に取りまとめ、公表したもの（平成16年2月に、裁判事例の追加などの改訂を実施。）。

原状回復にかかるトラブルの未然防止

入居時の物件の確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示（退去時の問題ではなく、入居時の問題として捉える）

原状回復義務の考え方

原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること

トラブルの迅速な解決にかかる制度

- ・少額訴訟手続き
- ・裁判外紛争処理制度（調停・仲裁）

原状回復にかかる判例の動向

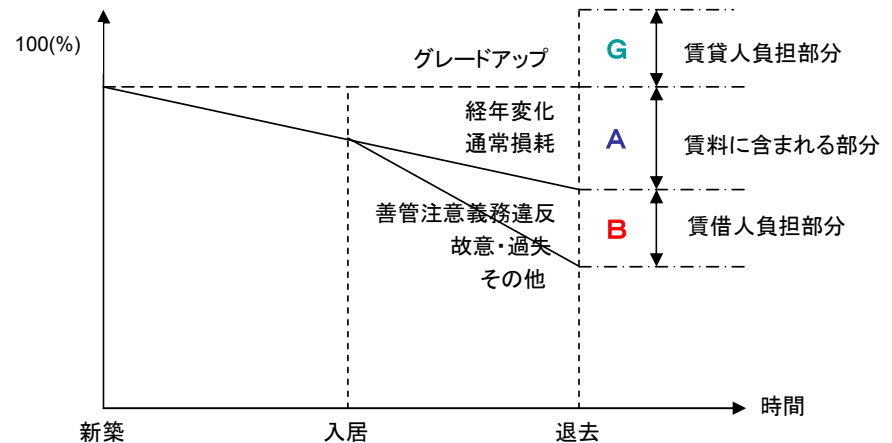
過去の簡易裁判所における訴訟手続きの判例を掲載

損耗・毀損事例の区分

- A** : 賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても、発生すると考えられるもの
- B** : 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの）
- G** : 退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

<参考図>

賃貸住宅の価値（建物価値）



長期修繕マニュアル

(財)日本賃貸住宅管理協会において「長期修繕計画案作成マニュアル」(平成16年11月)を作成し、その普及を通じて、賃貸住宅経営に関する管理の充実を促進。

賃貸住宅版

長期修繕計画案作成マニュアル

賃貸住宅は竣工後、経年とともに劣化していき、時代の流れの中で要求される機能や性能も変化。

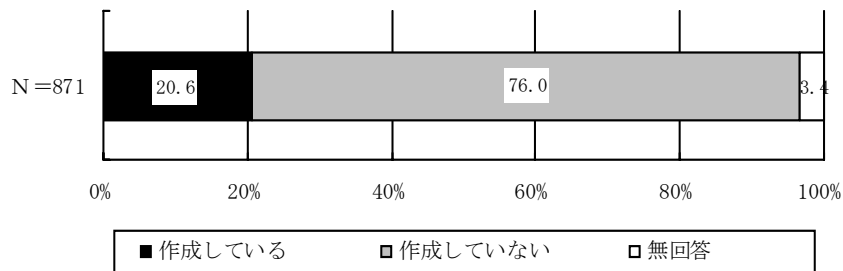
このため、オーナーが長期にわたりスムーズな賃貸住宅経営を行っていくためには、物件の修繕維持を実施していくことが重要。オーナーが修繕のための資金を準備し、管理会社とスムーズに協議をして修繕工事を実施していくためには、管理開始の当初から目安としての「長期修繕計画案」を作成しておくことが必要。

当該長期修繕計画案作成マニュアルは、管理会社がオーナーに提出する「長期修繕計画案」を作成する際の事務マニュアルとしてとりまとめられたもの。

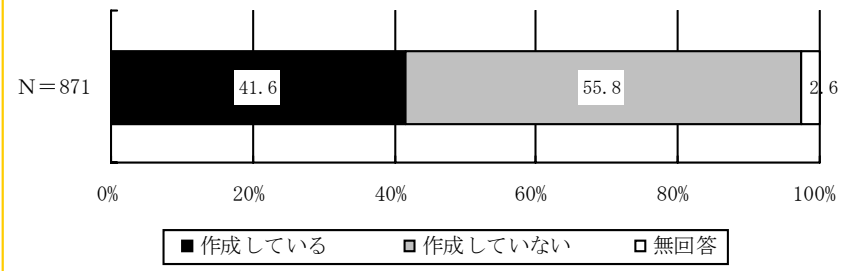
<長期修繕計画案作成マニュアルのポイント>

- 点検及び修繕の実施の明確化
- オーナーと管理会社の役割の明確化
- 長期修繕・日常リフォーム・日常管理の各費用区分の明確化
- 修繕積立金の目安と資金調達の方法
- 部位の修繕周期の目安

長期修繕計画の有無



長期収支計画の作成の有無



不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会

ストック重視への転換が進む中で、専門家による質の高い管理に対するニーズの増大や、安心して賃貸借のできる透明な賃貸市場を求める声の高まり等を踏まえ、平成17年6月に「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会」が設置され、平成18年5月に報告書がとりまとめられたところ。

1. 賃貸住宅における賃貸管理業に係る課題と対応策

(1)業務の適正化

- ①管理委託契約の内容の明確化
 - ・「管理委託標準契約書」の普及等の実施
- ②賃料、預かり金等の適切な保管
 - ・預かり金を保全するための保証制度の検討等
- ③退居に伴う費用負担に係る紛争の未然防止
 - ・関係団体における「賃貸住宅標準契約書」及び「原状回復ガイドライン」に沿った取組みの促進 等

(2)紛争防止のための対策の充実

- ①管理委託標準契約書の周知・活用及び内容の見直し
 - ・管理委託標準契約書の内容の見直し等
- ②宅地建物取引業者による重要事項説明の内容の見直し
 - ・原状回復義務の具体的な内容等が賃借人に予め明確に伝わるよう、重要事項説明事項の改正の検討等

(3)制度的枠組みの構築

- ・賃貸管理業に対する法的規制の要否の検討、関係団体の協力の下で任意の登録制度の導入の検討

(4)専門的な知識・経験を有する従事者の育成及び適切な配置(次頁参照)

- ・民間資格制度の活用、現場への資格者の適切な配置等の実施 等

2. 賃貸業及びサブリース業に係る課題と対応策

- ・賃貸業については、宅建業法の重要事項説明に沿った説明の励行、原状回復ガイドラインに沿った取組みの促進 等
- ・サブリース業については、サブリース原賃貸標準契約書の普及等の実施

賃貸住宅管理の専門家の育成

- 賃貸住宅管理業のレベルアップ等を目的として、関係する3つの団体が資格認定制度を創設し、試験や講習を実施。
- これらの資格制度の活用や各団体の連携等を通じ、賃貸住宅管理の専門家の育成及び適正な配置を行う必要がある旨の報告書がとりまとめられたところ。（「不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会」。）

賃貸住宅管理士制度＜（財）日本賃貸住宅管理協会＞

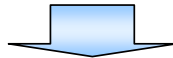
良質な賃貸住宅の供給促進や既存ストックの活用、紛争の未然防止を図るため、賃貸人や入居者への情報提供や助言、契約や管理業務の内容についての十分な説明等を行える人材を育成することを目的とした資格認定制度（H13年度～）

賃貸不動産管理士制度＜（社）全国宅地建物取引業協会＞

賃貸管理業務の適正化・健全化に寄与するため、賃貸人や入居者からの相談に対し、的確なアドバイスを行える「賃貸不動産管理業務のプロフェッショナル」を育成することを目的とした資格認定制度（H15年度～）

不動産賃貸管理士制度＜（社）全日本不動産協会＞

不動産賃貸管理の社会的重要性を認識し、高い倫理のもと、賃貸人より委託された資産の運営・管理の適正化・高度化を図り資産価値を高めるとともに、入居者に快適な住環境を提供する知識・技術・能力を習得し、不動産賃貸市場の整備、活性化を通じて社会に貢献する人材を育成することを目的とした資格認定制度（H18年度～）



【不動産賃貸業、賃貸不動産管理業等のあり方に関する研究会（H17.6設置）報告書抜粋】

1. 賃貸住宅における賃貸管理業に係る課題と対応策

（4）専門的な知識・経験を有する従事者の育成及び適正な配置

- ・すでに賃貸管理に関する資格制度を構築している関係団体は、ホームページ等による資格制度の周知、現場への資格者の適切な配置、資格者等による従事者の資質の向上を図るための教育・研修体制の構築等を促進
- ・団体間で資格制度の連携・統一が図られていない点については、将来的には、資格の統一化を検討することが必要
- ・当面は、各団体の連携による講習カリキュラムの共通化、所属団体の枠を超えて受験を認める等の弾力化を実施

サブリース

サブリース事業(管理会社が賃貸住宅を家主から借り上げ入居者に転貸)については、平成15年度に国及び(財)日本賃貸住宅管理協会が、家賃支払債務の保証のための保証基金を創設。また、平成17年度には、同協会がサブリース原賃貸借標準契約書(案)を作成。

原賃貸借標準契約書案の概要

<サブリースへの期待>

所有と経営の分離



- 民間賃貸住宅経営の安定化
- より質の高い住環境の提供

<サブリースの課題>

- 家主とサブリース会社の契約が終了した場合の入居者の居住の安定確保
- 賃料改定を巡る家主とサブリース会社との紛争の未然防止



統一的原契約書のひな型※の作成

※平成16年に(財)日本賃貸住宅管理協会に設置された「サブリース契約の適正化方策検討委員会」の報告書を受けて作成されたひな形。今後周知を図っていく予定。

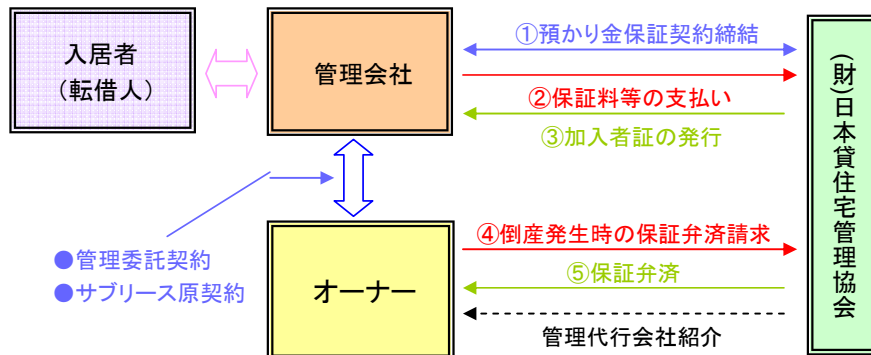
<原賃貸借標準契約書案のポイント>

- 家主とサブリース会社との契約が終了した場合、家主が、サブリース会社の転貸人としての地位を承継する旨の条文を例示。
- サブリース会社であっても、借地借家法の規定に基づき、家主に対して賃料の減額請求ができる旨を明確化。

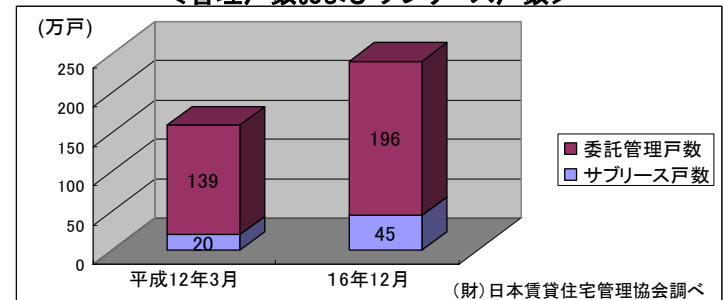
預かり金保証制度の概要

管理会社(サブリース会社)の倒産等の非常時においても、家主に対して、管理会社が引き渡せなかった預かり金(家賃)の保証弁済や一時的な管理代行会社の紹介を行うこと等により、入居者の居住の安定が図られるよう、平成15年度に、サブリース事業に伴う預かり金(家賃)の保証弁済制度を創設。

<制度フロー図>



<管理戸数およびサブリース戸数>



高齢者の住み替え支援制度

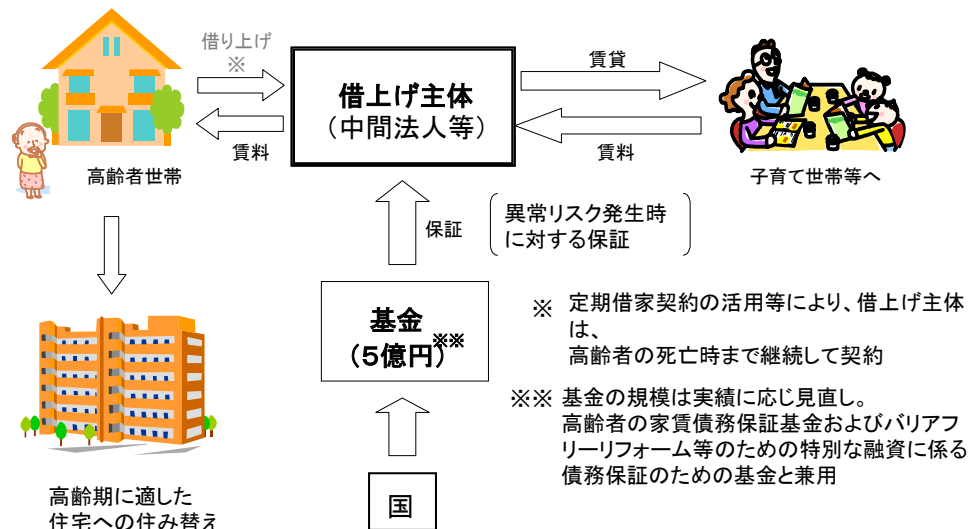
- 65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の約54%が100㎡以上の広い住宅に居住。
- 一方で、4人以上世帯の約29%が100㎡未満の住宅に住むなど住宅ストックとニーズのミスマッチが存在。
- 子育て世帯に、高齢者の所有する広い住宅を賃貸住宅として供給。高齢者世帯はよりライフステージにあった住宅に住替え。

<高齢者の住み替え支援制度の概要>

高齢者の所有する住宅で耐震性等の一定の基準に適合する住宅を、賃料を保証しつつ、長期的に継続して借上げ、子育て世帯等へ賃貸。

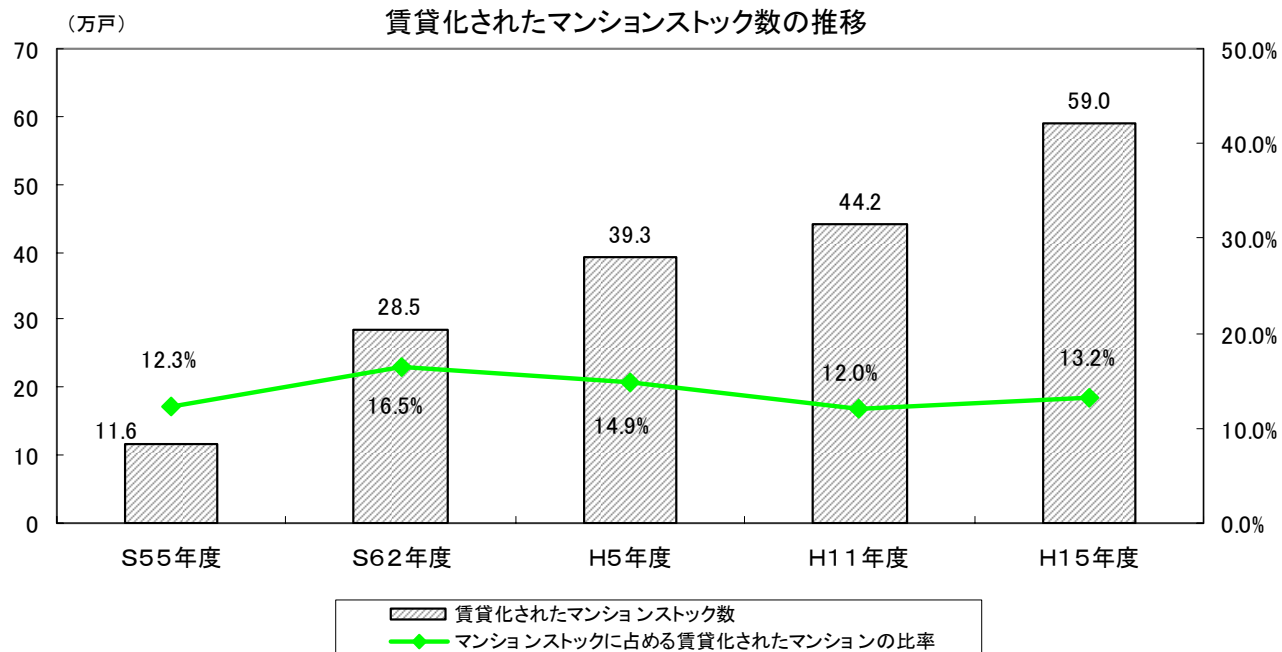
異常な空家率が発生した場合に、借上げ主体が高齢者世帯に保証している家賃のうち通常の保証により担保されるものを超える部分を基金が保証。

<高齢者の住み替え支援制度>



マンションストックの賃貸化

民間賃貸住宅と比較して一般的に居住水準が高いマンションストックの賃貸化は、民間賃貸住宅の居住水準の向上に寄与するものと期待。



注1) 戸建て住宅の賃貸化は含まれていない

注2) 賃貸化されたマンションストック数の推移は、国土交通省「建築着工統計」、「マンション総合調査」等を基に推計

注3) マンションストックに占める賃貸化されたマンションの比率は、国土交通省「マンション総合調査」による

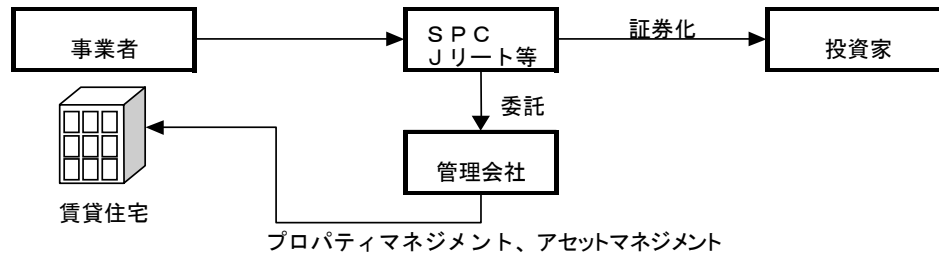
不動産の証券化

民間賃貸住宅の新たな供給・管理手法として、最近では不動産証券化スキームの活用が進んでいる状況。

＜Jリークの物件取得資産額のうち、住宅の取得資産額の占める割合＞

1. 4%(H14)→5. 6%(H15)→11. 6%(H16)

◇不動産証券化スキーム

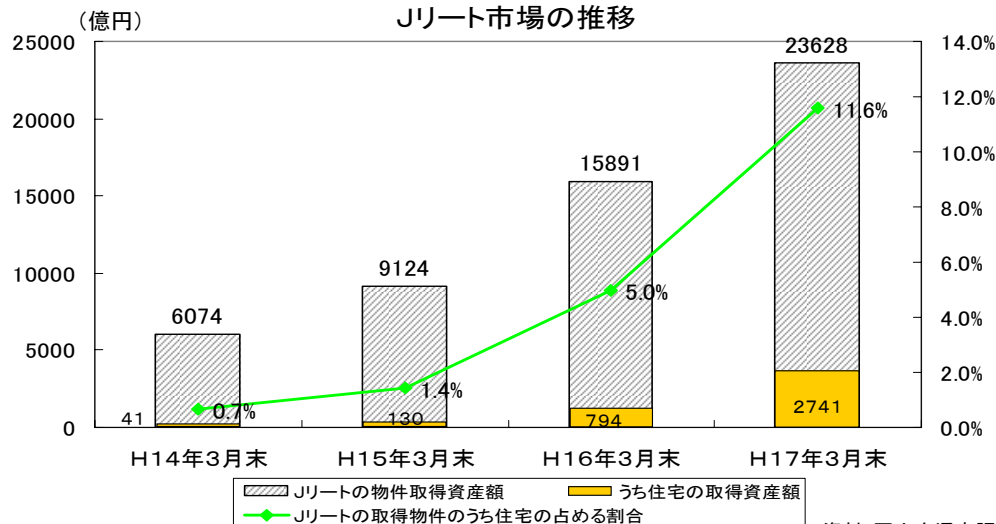


* SPC(特定目的会社)

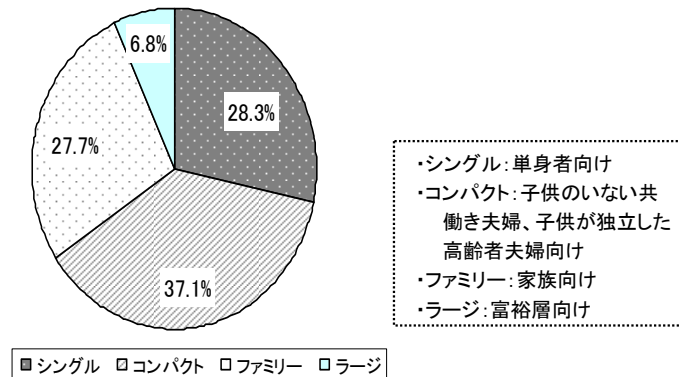
- ・特定の不動産を証券化し、運用することを目的として設立された会社
- ・資産の入れ替えは不可能
〔根拠法: 資産の流動化に関する法律、商法、有限会社法〕

* Jリート(不動産投資法人)

- ・投資家から資金を集め、様々な不動産に投資し、運用することを目的として設立された法人
- ・運用不動産の入れ替えは柔軟に実施
- ・平成17年3月末現在、16社が設立(うち7社が住宅に投資)
〔根拠法: 投資信託及び投資法人に関する法律〕



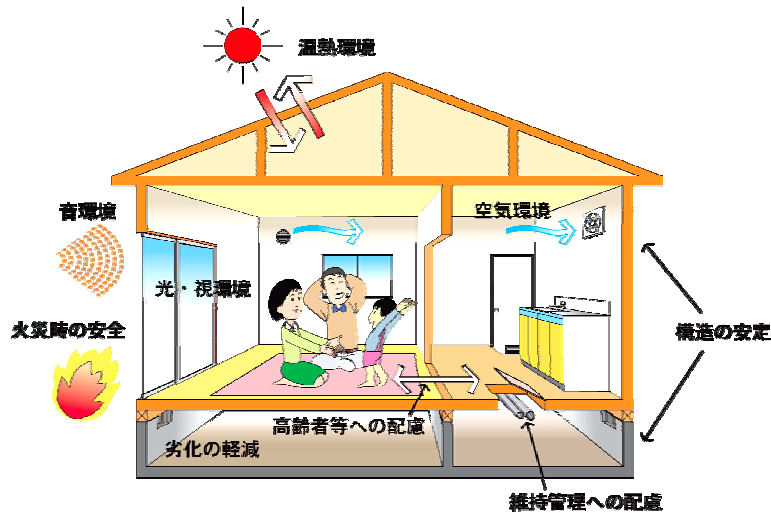
A社(住宅専門のJリート)の取得賃貸住宅の種類別比率



住宅性能表示制度

1 制度の概要

- 消費者による性能の相互比較を可能にするための、住宅の性能表示のための共通ルール。
- 住宅の性能評価を客観的に行う評価機関が実施。
- 性能評価された住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備し、紛争処理を円滑化・迅速化。



◇表示事項

- ① 構造の安定に関すること
- ② 火災時の安全に関すること
- ③ 劣化の軽減に関すること
- ④ 維持管理への配慮に関すること
- ⑤ 温熱環境に関すること
- ⑥ 空気環境に関すること
- ⑦ 光・視環境に関すること
- ⑧ 音環境に関すること
- ⑨ 高齢者等への配慮に関すること
- ⑩ 防犯に関すること

2 制度の実績

(1) 新築住宅

	H16年度(対H15年度比)	制度開始後累計(H12.10～H17.3)
設計住宅性能評価	163,238戸(1.19倍) *	467,015戸
建設住宅性能評価	110,092戸(1.32倍)	256,774戸

* H16年度新設住宅着工戸数の13.7%

(2) 既存住宅

H16年度交付実績:222戸 制度開始後累計(H14.12～H17.3):446戸

重要事項説明（宅地建物取引業法）

1. 趣旨

宅地建物の取引は、権利関係、取引条件、法令上の制限等が複雑であり、これらを十分に理解して契約しないと、契約当事者は思わぬ損害を被る可能性があることから、宅地建物取引業者が、建物を賃借する者等に対して所定の重要事項を説明するもの（宅地建物取引業法第35条）

2. 説明の相手方

- 業者が直接行う売買の場合……………買主
- 業者が代理人として売買又は賃貸を行う場合……買主又は賃借人
- 業者が売買又は賃貸の媒介を行う場合……………買主又は賃借人

3. 説明の時期

- 売買、交換又は賃貸の契約が成立するまでの間

4. 説明すべき事項

【対象物件に関する事項】

- ① 登記された権利の種類及び内容
- ② 法令に基づく制限で契約の種類別に政令で定めるものの概要
- ③ 飲用水、電気及びガスの供給施設及び排水施設の整備の概要
- ④ 建物の瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結の有無

（※建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律における宅地建物取引業法の改正により追加）

等

【取引条件に関する事項】

- ① 借賃以外に授受される金銭の額及び授受の目的
- ② 契約の解除に関する事項
- ③ 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- ④ 手付金等を受領しようとする場合にあっては、その保全措置の概要
- ⑤ 支払金又は預り金を受領しようとする場合にあっては、保全措置の有無及び概要 等

定期借家制度

制度の概要

定期借家制度は、平成11年12月の「良質な賃貸住宅の供給の促進に関する特別措置法」の制定を受け、平成12年3月に借地借家法の一部改正が行われて創設された制度。

従前の普通借家契約では、正当な事由がない限り貸主からの解約・更新の拒絶ができないこととなっていたが、定期借家制度の創設により、契約期間を定め期間の満了により確定的に賃貸借契約を終了できる（双方が合意すれば再契約は可能。）ようになったところ。

活用実績

着実に増加傾向にある

○新規契約に占める定期借家の割合は増加

2. 8%(H13. 8)→4. 7%(H15. 9)

○契約締結実績のない業者のうち今後活用したい業者は約7割

定期賃貸標準契約書の概要

貸主・借主間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借契約を確立することにより、借家人の居住の安定と賃貸住宅の経営の安定を図るため、内容が明確、十分かつ合理的な賃貸借契約書の雛形として、平成12年2月、「定期賃貸標準契約書」を作成。

＜標準契約書のポイント＞

- ・「期間満了により終了し、更新しない」旨を明記
- ・再契約できることを明記
- ・賃料改定について、公租公課の増減等に応じた協議による改定を規定
- ・賃借人からの中途解約権を規定
- ・礼金等の一時金は契約書上規定
- ・連帯保証人の債務の範囲明確化等を規定
- ・その他、定期賃貸住宅契約についての事前説明書等の雛形を作成

活用促進に向けた関係団体の取組み

平成18年3月、定期借家推進協議会においてマニュアルを作成。居住用建物について定期借家契約を結ぼうとする事業者のために、締結の際に注意すべき事項・ポイント等を解説。

(※)「定期借家契約締結するまでの業務の流れ」「活用事例編」「Q&A編」