

# 国土交通省 社会資本整備審議会 日本賃貸住宅管理協会 発表資料



# 日本賃貸住宅管理協会とは



日管協とは全国の**賃貸住宅管理会社、関連会社**で組織された賃貸住宅管理業界の適正化と発展を目指す公益法人の業界団体です。

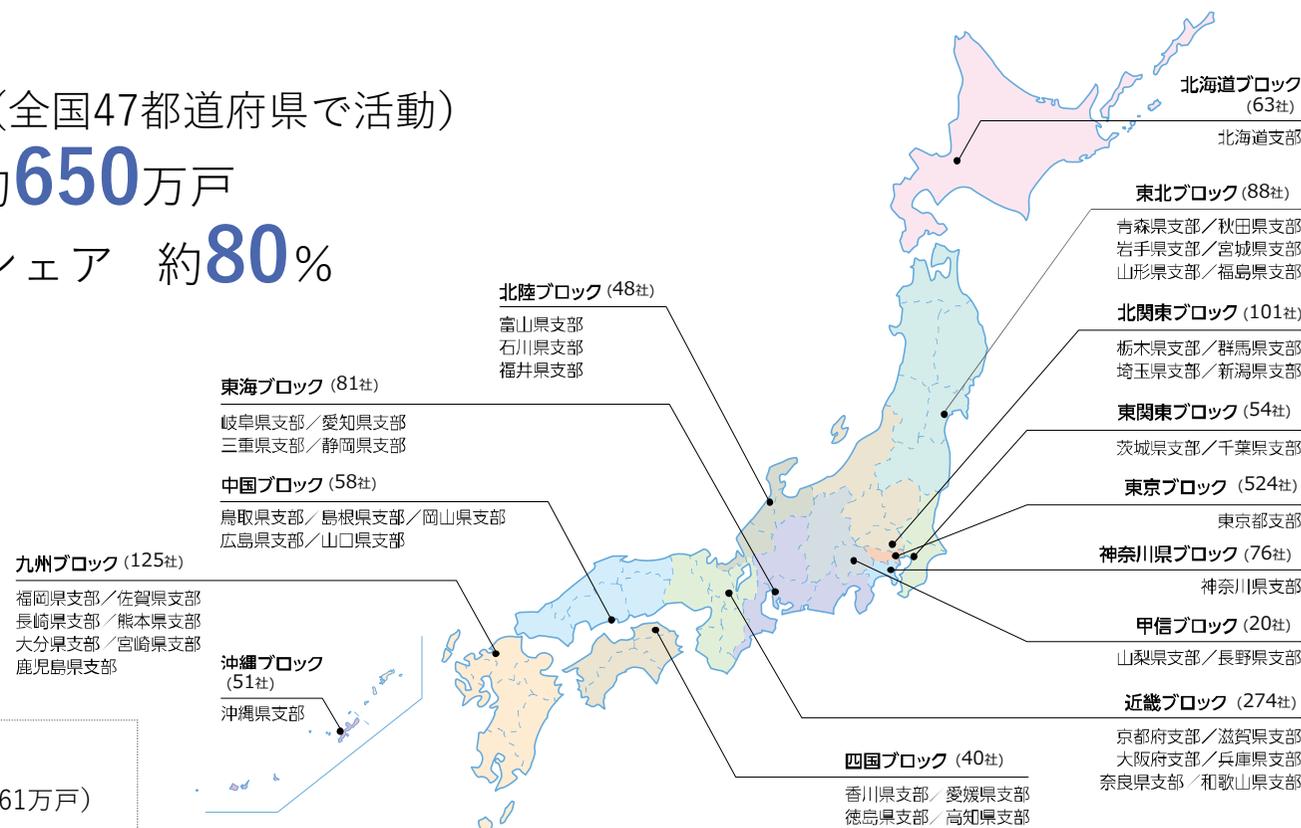
## 組織図

会員数 **1,637**社 (全国47都道府県で活動)

会員の総管理戸数 約**650**万戸

全国委託管理戸数のシェア 約**80**%

※令和2年1月時点



<参考> 民間借家 1,468万戸  
(委託管理807万戸 : 自主管理661万戸)  
※国土交通省「賃貸住宅市場の実態調査」より

# 日管協ロゴマークのコンセプト



幸福のシンボルであるクローバーをモチーフに、当協会が親しみを持って世の中に受け入れられることを目指して策定しました。小葉はそれぞれ、賃貸住宅市場に関わりの深い「借主」「貸主」「会員（管理業者・関連業者）」「社会（地域・環境）」を表し、お互いの結びつきを一筆書きで表現しています。

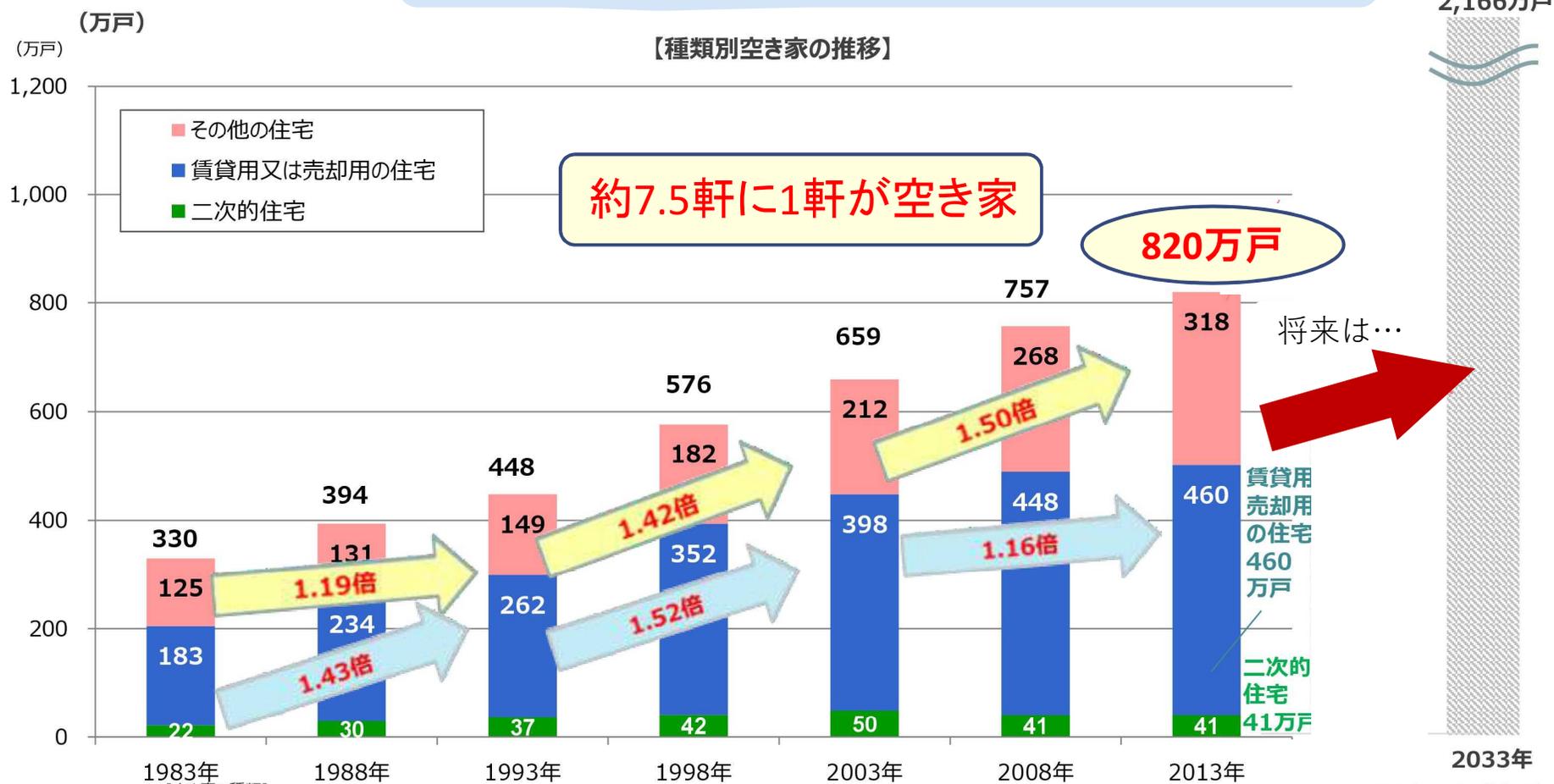
# 空き家問題とその解決



# 日本が直面する大きな問題『空き家問題』

## 【種類別空き家の推移】

民間推計によると、2033年には**空き家が2,000万戸**を超える予測、政府は対策が急務に。



[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他（たまたま宿泊する人がいる住宅）

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

※予測値：野村総合研究所

【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

# 建築年代別の住宅ストック総数

第47回分科会資料5 更新

○現在の居住されている住宅ストック総数約5,362万戸（平成30年（2018年）時点）を建築年代別に見ると、昭和55年（1980年）以前に建築された住宅ストックは1,160万戸存在し、昭和56年（1981年）以降に建築された住宅ストックは3,612万戸存在

○借家（共同）及び持家（共同）≒分譲マンションの割合が増加



※1:「借家」は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅を含む  
 ※2: 持家・借家の「長屋建て」、「その他(工場・事務所などの一部が住宅となっているもの)」及び「不詳(建築年又は住宅の種類が不明)」は除いている

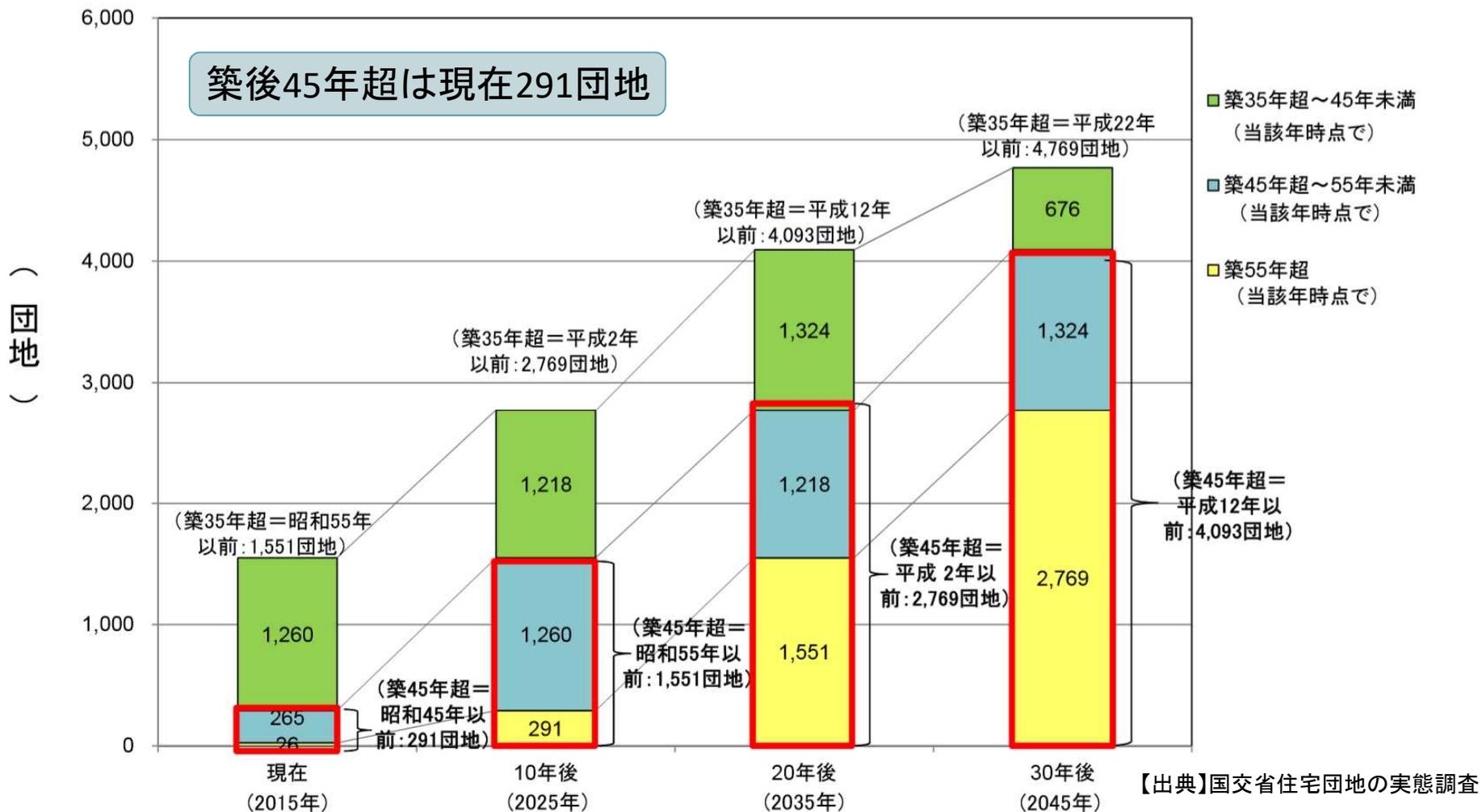
出典: 総務省「H30住宅・土地統計調査」

( )内は: 総務省「H25住宅・土地統計調査」

# 【老朽化する団地の増加（空き家予備軍）】

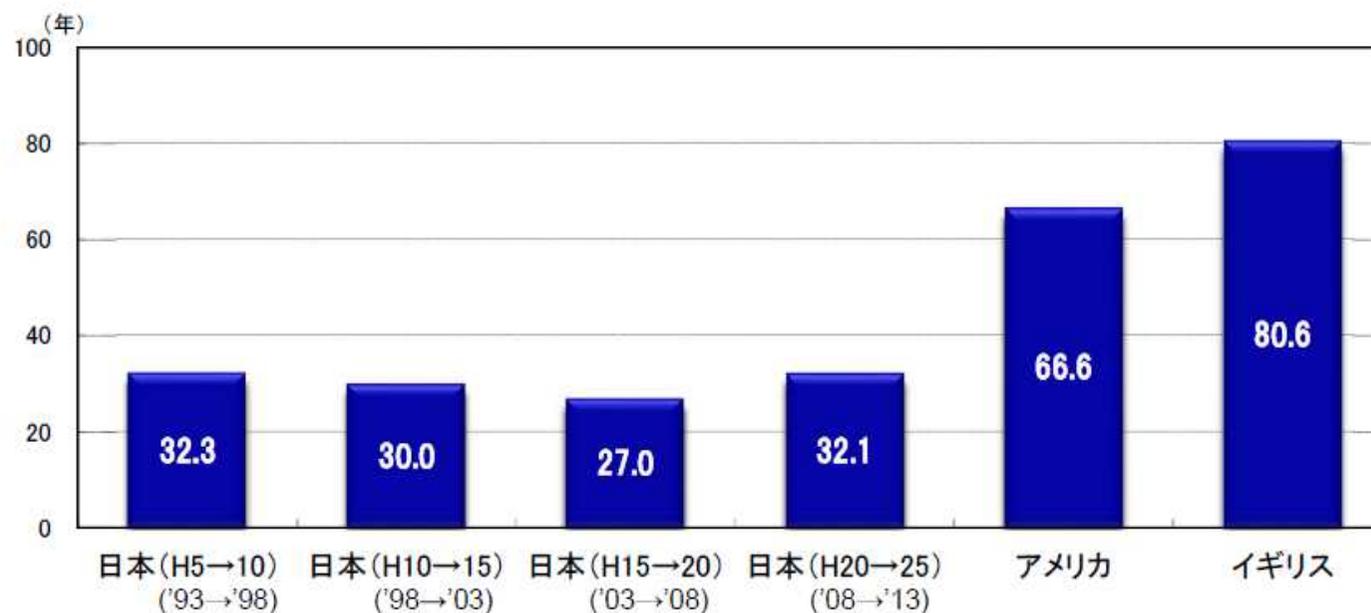


【老朽住宅団地の増加見込み】



○ 日本の滅失住宅の平均築年数は、諸外国に比して半分以下となっている

### 滅失住宅の平均築年数の国際比較



出典:

日本:総務省「平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年住宅・土地統計調査」

アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003(平成15年)、2009(平成21年)」  
(データ:2003(平成15年)、2009(平成21年)) <http://www.census.gov/>

イギリス(イングランド):Communities and Local Government  
「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001(平成13年)、2007(平成19年))  
<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計



空き家の増加する要因は？

- 少子高齢化・核家族化
- 解体費用の負担
- 中古住宅への不人気
- 相続問題
- 固定資産税の負担

放置すると、、、

- × 建物倒壊など生命・身体への被害の恐れあり
- × まちとしての活性化停滞
- × 雑草・悪臭など衛生環境の悪化
- × 景観悪化

【新たな空き家対策の一つ】

団地の活用×リノベーション



団地のリノベーションに必要なのは、



- ①よみがえるアイデア
- ②金銭支援等含めた実行力



**経営代行的なサブリース会社に  
その役割が求められる**

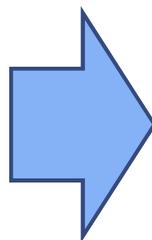
# はらっぱ団地とは・・・？

東武スカイツリーライン・新田駅から徒歩8分という住宅街にあり、築48年の旧社宅団地をイマドキの物件にリノベーションした建物です。

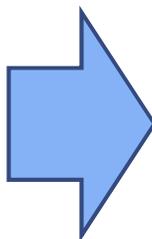


# 明るく爽やかな雰囲気

Before

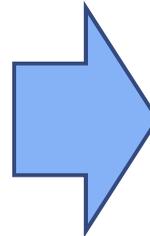


After



Before

After





ピザ作り



野菜作り

ピザ窯



ドッグラン



人気の理由は、  
広い土地を活用した  
豊かな暮らし

# カフェと保育園を併設



# 【空き家対策の一つ】



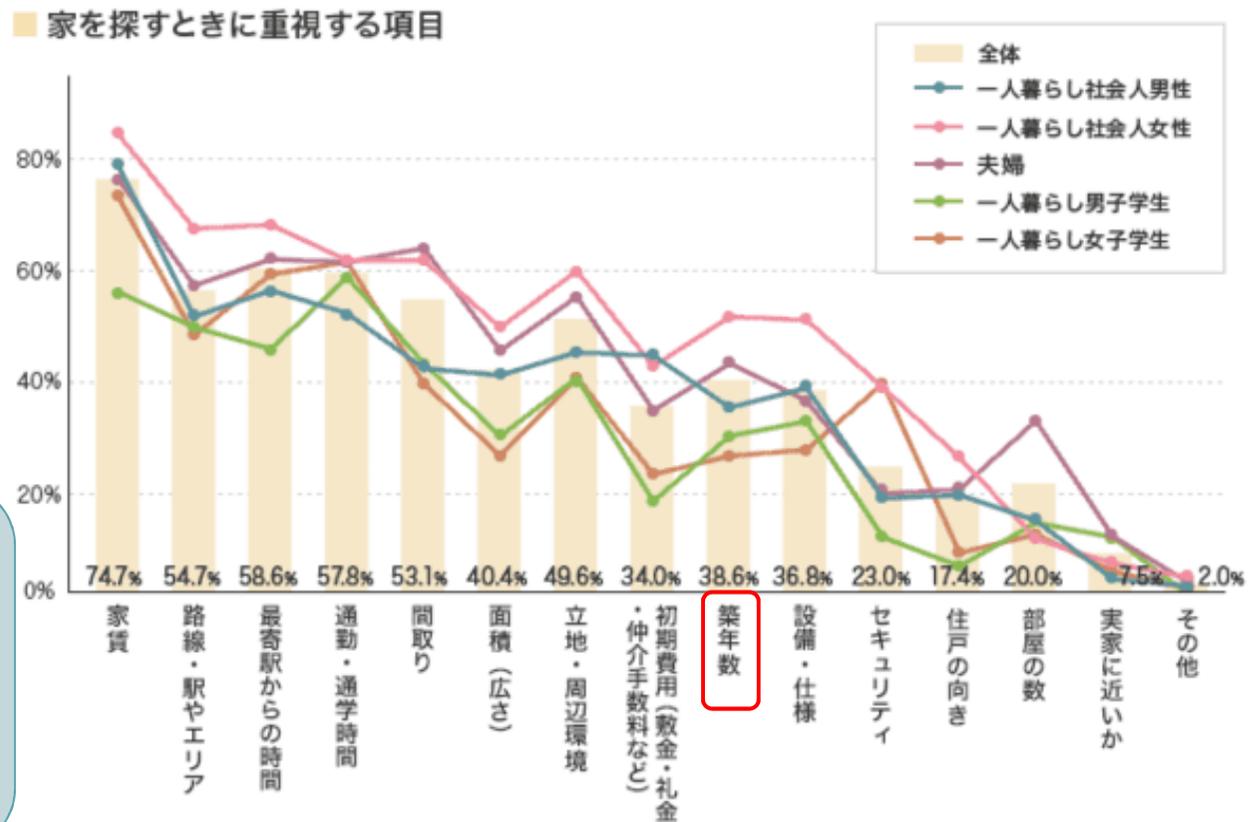
## ○団地のリノベーション賃貸活用

古い建物をただリフォームするだけでは賃貸物件は満室にならない

→入居者が  
求めているもの

- ◎コスパが良い物件
- ◎綺麗で快適な物件
- ※築年数は関係ない

駅から1km以内で、  
簡易な手入れにより  
利用可能な空き家の数は、  
全国で**約48万戸**  
(出典:住宅・土地統計調査(総務省)、  
空家実態調査(国土交通省))



【出典】SUUMO 引越し・住み替えの実態調査2017