



2025年3月26日 第62回住宅宅地分科会

ストック社会において蓄積する
住宅・住環境の性能・要件について

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔略称:ちんたい協会〕

会長 宮野 純

【発表テーマ】

- 1. 高齢者の受入れと賃貸住宅の役割
（居住サポート住宅への期待）**
- 2. 高経年賃貸住宅の更新対策
（分譲マンションと1棟所有の賃貸住宅 比較）**

高齢者の受入れと賃貸住宅の役割（居住サポート住宅への期待）

社会の変化(将来)

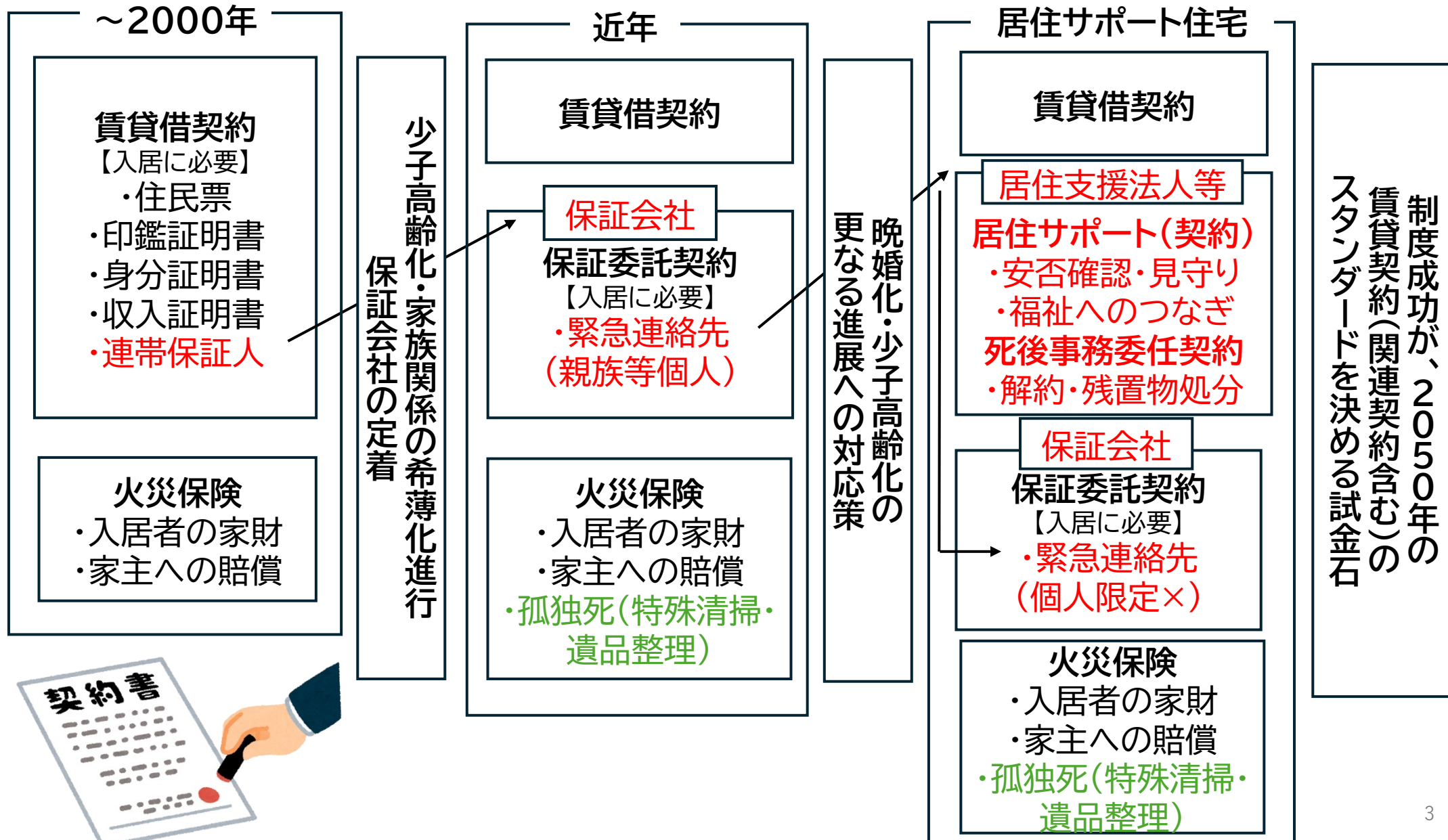
	1950	1975	2000	2025(予測)	2050(予測)
人 口	8,411万人	1億1,194万人 [+2,783万人]	1億2,693万人 [+1,499万人]	1億2,326万人 [▲367万人]	1億469万人 [▲1,857万人]
世帯数	1,662万世帯	3,360万世帯 [+1,698万世帯]	4,678万世帯 [+1,318万世帯]	5,727万世帯 [+1,049万世帯]	5,261万世帯 [▲466万世帯]
65歳以上単独世帯数	—	59万世帯	303万世帯 [+215万世帯]	816万世帯 [+513万世帯]	1,084万世帯 [+268万世帯]
平均年齢	26.6歳	32.5歳 [+5.9歳]	41.4歳 [+8.9歳]	48.9歳 [+7.5歳]	52.4歳 [+3.5歳]
生産年齢人口	5,017万人	7,581万人 [+2,564万人]	8,622万人 [+1,041万人]	7,310万人 [▲1,312万人]	5,540万人 [▲1,770万人]
35歳人口	102万人	176万人 [+74万人]	176万人 [▲0万人]	129万人 [▲47万人]	115万人 [▲14万人]
出生数	233万人	190万人 [▲43万人]	119万人 [▲71万人]	77万人 [▲42万人]	62万人 [▲15万人]
合計特殊出生率	3.65	1.91 [▲1.74]	1.36 [▲0.55]	1.27 [▲0.09]	1.35 [+0.08]
婚姻数	71.5万件	94.2万件 [+22.7万件]	79.8万 [▲14.4万件]	*2023 47.5万件 [▲32.3万件]	—
平均世帯人員	4.97	3.28 [▲1.69]	2.67 [▲0.61]	2.10 [▲0.57]	1.92 [▲0.18]

単身高齢者の増加

子ども・若者減少、加速する家族に頼れない社会

高齢者の受入れと賃貸住宅の役割（居住サポート住宅への期待）

・時代の流れとともに、契約のスタンダードは変わっていくことが自然



高齢者の受入れと賃貸住宅の役割（居住サポート住宅への期待）

【提言】

居住サポート住宅の数を確保し、持続的に運用するためには、家主が「これだったら安心！」と思えるよう、特にソフト面に適切な補助を

①居住支援法人

- ・持続的に取組めるよう事業費の補助（見守り・福祉へのつなぎ・死後事務）

②居住サポート住宅の制度自体

- ・家賃低廉化補助の実施（3つのサポートで家賃上昇）
- ・部屋の広さは生活保護単身者の住宅扶助を参考に15㎡以上

③死後事務委任

- ・受任者が報酬を受け取れる環境の確保（特に生活保護受給者）
- ・既存入居者も後から契約しやすいよう環境整備

④認定家賃債務保証会社

- ・住宅金融支援機構（JHF）の再保険9割→10割
- ・再保険の対象は滞納家賃だけでなく、訴訟費用や原状回復費用なども対象

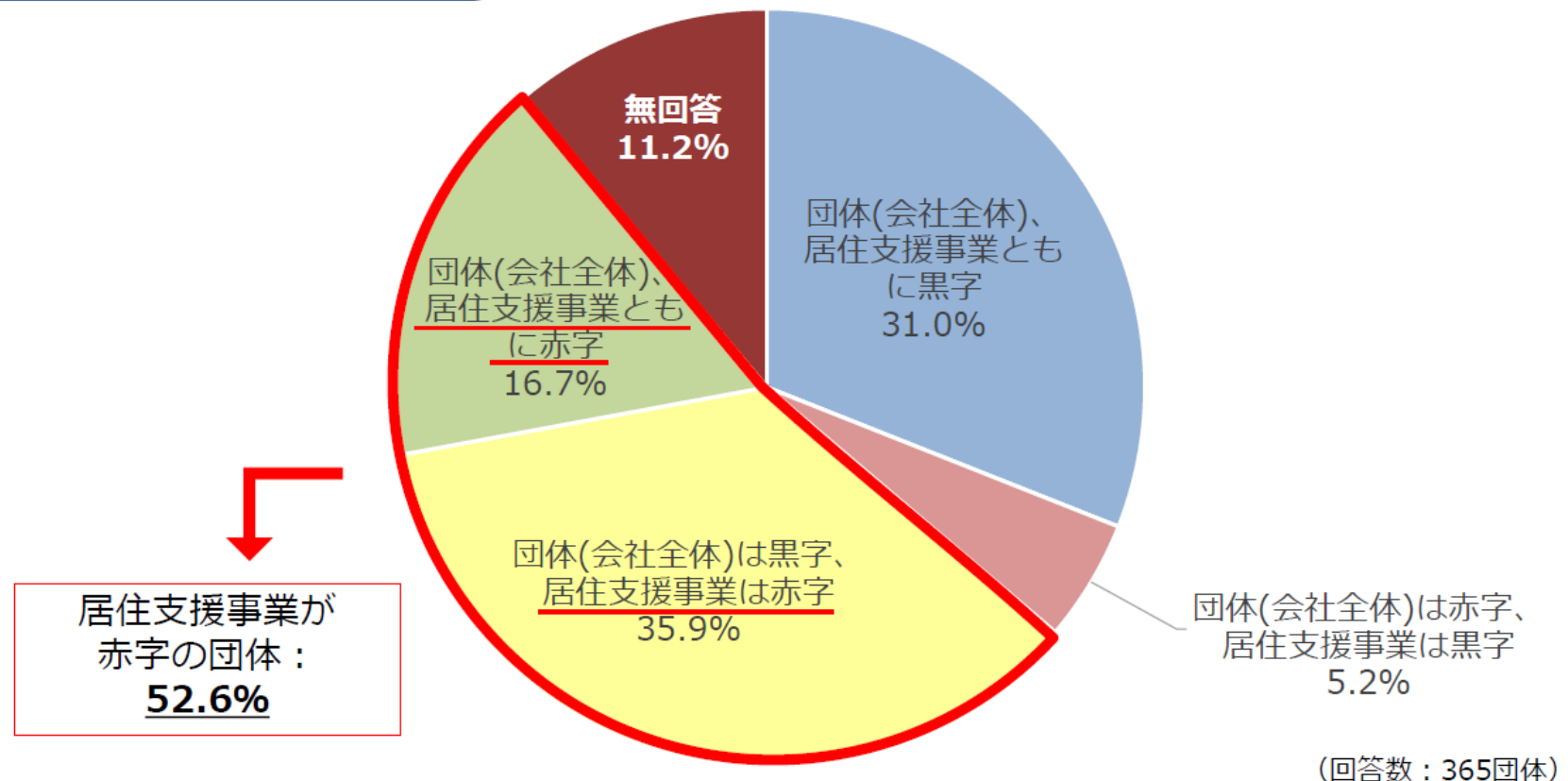
高齢者の受入れと賃貸住宅の役割（居住サポート住宅への期待）

①居住支援法人

・持続的に取組めるよう事業費の補助（見守り・福祉へのつなぎ・死後事務）

○ 居住支援法人の収支状況において、居住支援事業が赤字の法人は5割を超える。

居住支援法人の収支状況



出典：令和4年度国土交通省調査

出典：国土交通省資料(令和5年)

高齢者の受入れと賃貸住宅の役割（居住サポート住宅への期待）

②居住サポート住宅の制度自体

- ・家賃低廉化補助の実施(3つのサポートで家賃上昇)
- ・部屋の広さは生活保護単身者の住宅扶助を基準に15㎡以上

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、

①日常の安否確認・見守り

②生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

＜現行＞セーフティネット登録住宅(H29創設) 「**大家が拒まないこと**」、「その**物件情報を公表**すること」で要配慮者に住宅を供給

＜改正法＞居住サポート住宅の創設

「**居住支援法人等※がサポートを行うこと**」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能

①ICT等による**安否確認**



要配慮者



大家

連携

①訪問等による**見守り**

居住支援法人等

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



要配慮者

②福祉サービスにつなぐ

居住支援法人等

「等」には家賃低廉化・居住支援法人への補助

- ・市区町村長(福祉事務所設置)等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
- ・改修費等の補助により供給を促進(令和6年度予算)

特例 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を原則引受け

福祉サービス(例)

■低額所得者

- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用



特例

生活保護受給者の場合、**住宅扶助費(家賃)**について代理納付を原則化

■高齢者

- ・ホームヘルプ、デイサービス



■ひとり親

- ・母子・父子自立支援員による相談、助言
- ・こどもの生活指導や学習支援



■障害者

- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援



※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

高齢者の受入れと賃貸住宅の役割（居住サポート住宅への期待）

③死後事務委任

- ・受任者が報酬を受け取れる環境の確保(特に生活保護受給者)
- ・既存入居者も後から契約しやすいよう環境整備

円滑な残置物処理の推進～モデル契約条項を活用した残置物処理～

【住宅セーフティネット法】

改正のポイント

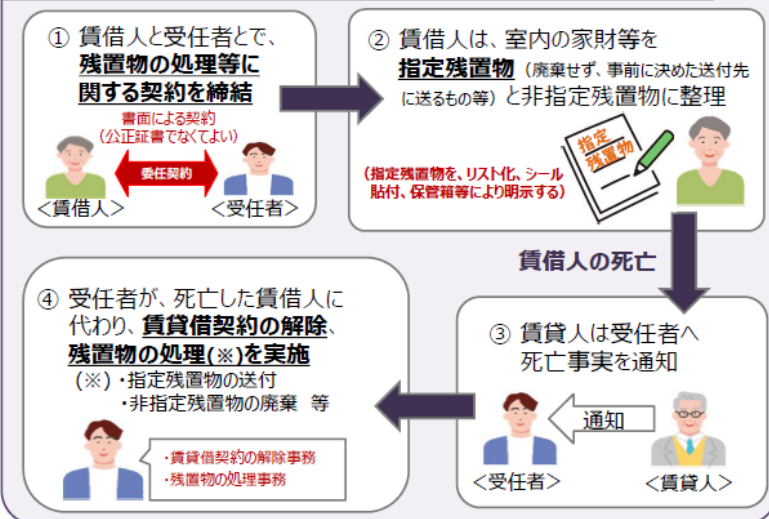
- 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加**（令和3年に国土交通省・法務省で策定した**残置物の処理等に関するモデル契約条項**を活用して実施）

改正内容 居住支援法人の行う業務（赤字は新たに追加された業務）

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ **賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供**
- ⑤ **残置物処理等（モデル契約条項を活用して実施）**
- ⑥ ①～⑤に附随する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要

生前に交わす委任契約による円滑な残置物処理の流れ



残置物の処理等に関するモデル契約条項 （令和3年 国土交通省・法務省 策定）

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、生前に賃借人と受任者との間で締結する**賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する事務の委任に関するモデル契約条項**

- ・賃貸借契約の解除事務の委任
→賃借人の死亡時に**賃貸借契約の解除事務**を行う代理権を受任者に授与
- ・残置物の処理事務の委任
→賃借人の死亡時に**残置物の廃棄や指定先への送付等の事務**を受任者に委託



＜想定される受任者＞

以下のいずれか

- ・賃借人の推定相続人
- ・居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合、賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者となることは避けるべき）

＜想定される利用場面＞

単身高齢者（60歳以上）が賃借人である場合

※残置物の処理等に関する賃借人の不安感が生じにくい場面で見ると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合がある

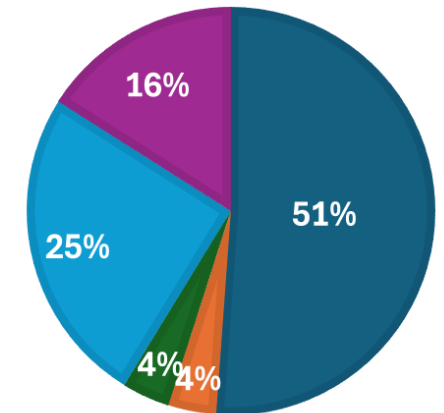
モデル契約条項に関する詳しい情報や使いやすい契約書式はコチラ！
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

- ・報酬の受取
- ・現入居者との契約

生活保護世帯の
51%が単身高齢者

世帯類型別生活保護世帯の割合

■ 単身高齢 ■ 二人以上高齢 ■ 母子世帯
■ 障害・傷病 ■ その他



出典：厚生労働省被保護者調査
（令和6年12月分概数）

出典：国土交通省資料（令和7年）

高齢者の受入れと賃貸住宅の役割（居住サポート住宅への期待）

④認定家賃債務保証会社

- ・住宅金融支援機構（JHF）の再保険9割→10割
- ・再保険の対象は滞納家賃だけでなく、訴訟費用や原状回復費用なども対象

家賃の滞納に困らない仕組みの創設～認定家賃債務保証業者制度～

【住宅セーフティネット法、住宅金融支援機構法】

改正のポイント

- **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**を国土交通大臣が**認定**する制度を創設（**認定家賃債務保証業者制度**）
- (独) **住宅金融支援機構**（JHF）の家賃債務保証**保険**により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への**保証リスクを低減**

登録家賃債務保証業者制度		認定家賃債務保証業者制度
大臣告示 (H29創設)	根拠	住宅セーフティネット法 (R7創設※令和7年夏頃より申請受付を開始予定)
適正な家賃債務保証業務の確保	目的	住宅確保要配慮者に対する 家賃債務保証の提供
適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録（5年ごとに更新）	概要	登録家賃債務保証業者又は居住支援法人から※、一定の要件を満たす者を国が認定 ※不適切な業者をあらかじめ排除するため、認定の申請ができる者を登録業者と居住支援法人に限定
◆ 暴力団員の関与なし ◆ 適切な求償権の行使に関する内部規則が定められている（不当な方法で取立をしない） ◆ 法令遵守に関する研修等の措置が講じられている ◆ 相談・苦情対応体制を整備済み 等	登録or認定基準	◆ 居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則断らない ◆ 緊急連絡先を親族などの個人に限定しない（法人でも可とする。） ◆ 欠格事由（暴力団員の関与なし等）に該当しない 等
◆ セーフティネット住宅に入居する要配慮者の保証に限り、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大7割	JHFによる保険	◆ すべての要配慮者の保証に対して、JHFによる保険が利用可能 ◆ 保険割合：最大9割

家賃債務保証業者の全体イメージ



- ・滞納家賃以外の保証メニュー
- ・再保険9割→10割

出典:国土交通省資料(令和7年)

高経年賃貸住宅の更新対策（分譲マンションと1棟所有の賃貸住宅 比較）

- ・区分所有法などマンション関連法の改正案が3月4日に閣議決定。
管理、取り壊し、売却、リノベーション等に合意形成が図りやすいようテコ入れ

【明文化】

- ・建替え決議の合意を得た場合、賃貸にしていた部屋は賃貸借契約を6ヶ月で終了することができる。立退の金銭補償は必要



高経年賃貸住宅の更新対策（分譲マンションと1棟所有の賃貸住宅 比較）

【提言】

賃貸住宅の取り壊し、再建築を円滑に進めるための柔軟な運用や制度の導入
（入居者の移転支援含む）

例：定期借家契約への柔軟な切替え

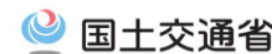
→耐震性の不足かつ、一定の年数が経過した普通賃貸借契約は、定期借家
契約に変更が可能

高経年賃貸住宅の更新対策（分譲マンションと1棟所有の賃貸住宅 比較）

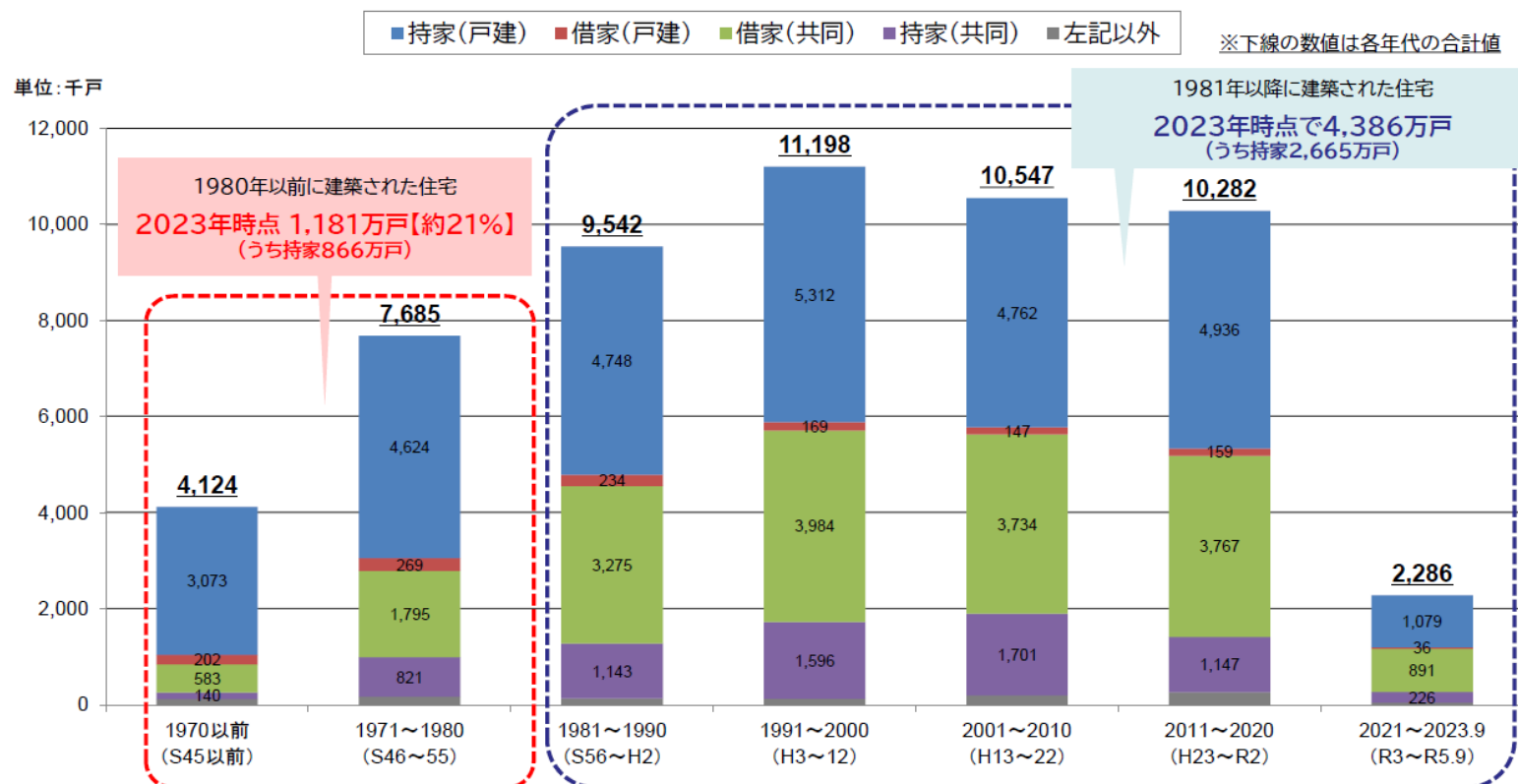
【賃貸住宅の建替え・取り壊し】

- ・促進する政策が乏しい
- ・借地借家法の強力な借主保護があるがデリケートな課題。入居者の移転含む支援
- ・賃貸契約の柔軟化(定期借家契約の活用促進→一定の条件のもと、普通賃貸借契約は定期借家契約に柔軟に変更)

建築年代別の住宅ストック総数(居住世帯あり)



○ 2023年(R5年)時点の住宅ストック総数(居住世帯あり)約5,567万戸を建築年代別にみると、居住世帯のある1980年以前に建築された住宅ストック数(築43年以上)は、1,181万戸(約21%)存在。



国土交通省・第58回
住宅宅地分科会
(令和6年)資料

※1:「借家」は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅含む
 ※2: 凡例の左記以外は、建て方が「長屋建て」「その他」を集計
 ※3: 所有関係不詳及び建築時期不詳は按分処理している

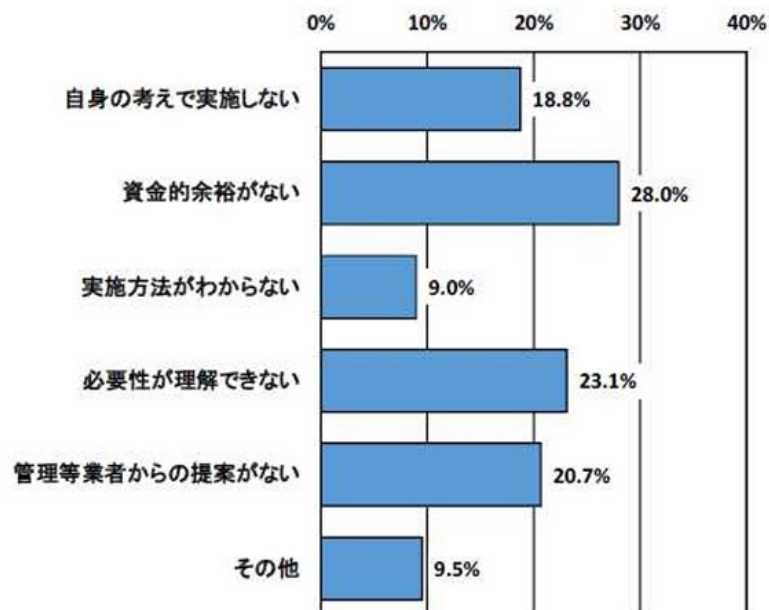
出典: 総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

高経年賃貸住宅の更新対策（分譲マンションと1棟所有の賃貸住宅 比較）

【賃貸住宅の維持管理・計画修繕】

- ・業界団体が、賃貸住宅の大規模修繕の資金確保策として共済を組成。国交大臣認可を取得し展開
- ・分譲マンションを賃貸活用している家主は、修繕積立金を経費算入することができるが、賃貸住宅はこれまでなかった。
この共済は、保険の要領で掛金を経費算入が可能

図表 1-22 修繕・大規模修繕を実施していない理由（個人家主、n=368）



出典：賃貸住宅の計画的な維持管理及び性能向上の推進について ～計画修繕を含む投資判断の重要性～（平成31年）国土交通省

2024年4月6日～ご説明用

オーナー様が所有する賃貸住宅の
大規模修繕に備える 共済

国土交通大臣
認可取得

賃貸住宅
修繕共済

賃貸住宅の
外壁
屋根
共用部
の修繕をまるごと補償

共済掛金を経費にすることができます!!
(共済掛金損金計上可能)

嬉しいね!

制度紹介動画
わかりやすくご説明
しております。
ぜひご覧ください!

賃貸物件のための
『大規模修繕 共済制度』
全国賃貸住宅修繕共済協同組合

全国賃貸住宅修繕共済協同組合

2024.4作成