

# 資料1-5

快適な  
暮らし心地を  
つくる。

わたしたちは、賃貸住宅管理業です。

## サブリース事業者の 社会課題解決への取組み

7.12.1 賃貸住宅管理業のあり方のあり方に係る有識者会議



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

## 協議会の目的

サブリース事業の健全な発展と普及を通じて、  
賃貸住宅市場の整備を目指しています。

サブリース事業は賃貸住宅の所有と経営を分離し、管理会社が経営判断を担い、包括的な管理を提供することで、オーナー（賃貸人）に対しては経営に安定をもたらし、入居者（転借人）に対しては質の高い住環境を提供する事業です。

サブリース事業者には、多様化する入居者ニーズへの対応し、オーナーに対しては原賃貸借契約の内容を十分に説明するなど、高度な知識と専門的なノウハウを必要とし、その事業には経営判断や社会的責任が求められます。

平成23年12月、国土交通省から施行された賃貸住宅管理業者登録制度においては、サブリース事業の定義付けが明確になされ、先進的な管理業として注目されています。

サブリース事業者協議会は、業界唯一の事業者団体として、情報提供や業務研究を通じて、サブリース事業の健全な発展と普及を促進し、国民生活の基盤たる賃貸住宅市場の整備に資することを目的として活動しています。



サブリース事業者協議会は、サブリース事業の健全な発展のため、サブリース事業者約80社で構成し、そのサブリース戸数は250万戸を超えています。国内唯一のサブリースに特化した業界団体です。

## 主な幹事企業

旭化成不動産レジデンス株式会社

住友林業レジデンシャル株式会社

セキスイハイム不動産株式会社

積水ハウス不動産ホールディングス株式会社

株式会社ハウスメイトパートナーズ

大東建託パートナーズ株式会社

大和リビング株式会社

東急住宅リース株式会社

株式会社長谷工ライブネット

三井不動産レジデンシャルリース株式会社



# 社会問題解決の取組み事例

～居住支援・外国人等との共生・公共貢献～

託すをつなぎ、未来をひらく。



01



## サブリースが解決できる社会課題

日本の賃貸市場の課題と解決の方向性

02



## 事例1：住宅セーフティネット

住宅確保要配慮者への支援と実績

03



## 事例2：外国人受入れと共生

多言語対応・機関保証による入居促進

04



## 事例3：コロナ禍 家賃猶予

緊急時における入居者支援スキーム

05



## 事例4：災害対応・地域貢献

全国ネットワークを活かした迅速な対応

06



## Appendix（詳細データ）

各施策の定量的実績・出典データ

## ⚠ 日本の賃貸住宅市場が抱える課題

高齢化社会の進行高齢者世帯・単身高齢者の住まい確保が困難

外国人材の増加（約322万人）言語・文化の壁、保証人不在による入居障壁

住宅確保要配慮者約4割が「入居を断られた経験」あり

自然災害リスク被災時の迅速な住宅確保・支援体制の欠如



## 🏡 解決の方向性

1. リスクの移転と専門的サポート オーナー様のリスク（空室・滞納）をサブリース事業者が引き受け、専門的にマネジメントすることで不安を解消。
2. サブリースだからこそその解決力 一括借上げによる安定基盤があるからこそ、要配慮者・外国人等の入居を積極的に促進し、災害時にも迅速な対応が可能。

※オーナー様にとっても「空室・滞納・トラブル」は大きな懸念

## ✓ 4つの事例

- ① セーフティネット（要配慮者支援）
- ② 外国人受入れと共生
- ③ コロナ禍での入居者支援
- ④ 災害対応・地域貢献

## サブリースだからこそ、オーナー様の心理的抵抗を低減し、 要配慮者の受入を促進できます

1



### リスクの吸収

オーナー様の最大の懸念である空室・滞納リスクを、当社が家賃保証・立替を行うことで吸収・軽減します。

2



### 柔軟な条件設定

当社が貸主となる転貸借契約により、見守りサービスや生活支援連携などの入居条件を柔軟に設定できます。

3



### 入居後対応の一元化

入居後のトラブル対応や生活支援窓口を24時間サポート体制で当社が担い、オーナー様の負担を解消します。

# 事例1 | 具体施策と実績（住宅確保要配慮者）

## 大東建託グループの住宅確保要配慮者に対する主な取り組み

セーフティネット登録住宅  
当社グループシェア

96 %

※全国登録住宅において圧倒的シェア

グループホーム  
新設計画

～2028年 30 施設

障がい者向け「パートナーガーデン」

登録住宅数  
（当社グループ）

約 86 万戸

全国90万戸のうちの登録数



### 高齢者：シルバープラン

身元引受人不要

見守りサービス付帯の保証プランを提供。安否確認や緊急時対応サービスをセットにし、高齢者の単身入居を強力に支援。



### 障がい者：パートナーガーデン

専用施設展開

障がい者グループホームを全国展開。一般賃貸だけでなく、特性に応じた住環境の整備を推進。



### 子育て世帯：こそだてNEWRISE

国交省事業対応

子育て支援型共同住宅推進事業に対応した「こそだてNEWRISE」を展開。遮音性や収納に配慮した設計で子育てをサポート。



### ひとり親世帯：見守り支援

安心安全サポート

ひとり親世帯向けに見守りGPS端末をプレゼント。子どもの居場所づくりと親御様の安心を技術面からもバックアップ。



## ⚠外国人入居の課題

### 🗨 言語・文化の壁

日本語でのコミュニケーション不安や、生活習慣・文化の違いによるトラブルへの懸念。

### 🚫 保証人不在

日本国内での連帯保証人の確保が困難であり、契約に至らないケースが多い。

### 📖 ルール理解不足

ゴミ出しや騒音など、日本の賃貸独自のルールが伝わりにくい。

外国人の入居拒否経験

**約4割（法務省調査）**

## 💡サブリースによる解決

### 🏢 機関保証で保証人不要

グループ保証会社による機関保証を利用し、連帯保証人不要でスムーズに契約可能。

### 🌐 多言語支援の一体提供

6言語対応のサポートセンターや多言語資料により、入居後の意思疎通を支援。

## 📈導入の効果

### 😊 オーナー様の不安軽減

一括借上げと専門対応により、オーナー様は言語対応やトラブル対応から解放。

### 📊 受入れの進展

心理的障壁が下がり、空室対策として外国人受入れが積極的に進む。

## 多言語対応体制

### 6言語対応システム

英語 中国語 韓国語 ポルトガル語 スペイン語 ベトナム語


FAQ、契約書類、生活ルール動画等を多言語で提供し、入居前後の不安を解消します。

### 多言語通訳サービス

6言語に対応した3者間同時通訳を導入。トラブル時や契約説明時にスムーズな意思疎通を実現。

## 外国人対応専門店

### いい部屋ネット インターナショナル店

 東京都新宿区（2021年6月開設）

外国籍のお客様専門のスタッフが常駐し、お部屋探しから入居手続きまでをワンストップでサポート。

## 自治体との連携協定

サブリース事業者としての管理力と多言語対応力が評価され、自治体との包括的な連携が進んでいます。

### 2023.10 大阪府


#### 外国人材受入促進に係る連携・協力に関する協定

府内の仲介店舗に外国人対応窓口を設置し、留学生や外国人材の円滑な住まい探しを支援。

### 2025.07 神奈川県・KIP

#### 外国人材の受入支援に係る協定

（公財）神奈川産業振興センター（KIP）と連携。「かながわ外国人材活用支援ステーション」と協力し、企業と人材の双方を住環境からサポート。

 全国約240店舗 でも通訳サポートを活用可能

留学生の住まい探しにおける「保証人問題」「初期費用」「言語の壁」を解消。  
2025年9月より東京都北区赤羽にて運営開始し、5年間で約10棟を展開予定。



### 物件・設備概要

所在地：東京都北区（赤羽）

間取り：1K（家具・家電付き）

費用：光熱費・インターネット料  
金込み

ワンストップで生活開始可能



### 契約・入居支援

電子契約：来日前の申込みに対応

機関保証：連帯保証人不要

多言語対応のサポート体制

緊急連絡先は母国の家族も可



### 今後の展開計画

展開規模：今後5年間で約10棟

エリア：東京・大阪を中心

留学生の住宅確保問題に貢献

自治体や学校との連携強化

サブリースだからこそ、留学生が安心して勉学に励める住環境を持続的に提供可能

# 事例3 | コロナ禍家賃猶予：サブリースだからできた支援

✓ サブリースだからこそ、オーナー様の収入を守りながら、入居者様の生活を支援できました。



## 1 実施・申請

時期 2020年4月20日～

期限 6月末まで申請受付

対象者：コロナ禍の影響で収入が減少し、支払いが困難になった全国の管理物件入居者様

## 2 支払い猶予

期間 最長3カ月分

対象費目：家賃・共益費・駐車場代・自治会費など、月額利用料全般

※この期間もオーナー様へは通常通り家賃を送金

## 3 分割返済

方法 分割払い

期間 最長2年間

条件：無理のない計画で少しずつ返済。※完済前に退去する場合は一括精算

## 事例3 | 実施内容と成果（コロナ禍家賃猶予）



### 困窮世帯の退去回避

コロナ禍による収入減で家賃支払いが困難になった入居者様の住まいを守り、退去せざるを得ない状況を回避しました。



### 滞納連鎖の抑制

早期の猶予措置により、突発的な滞納発生を防ぎ、将来的な滞納リスクの連鎖を未然に抑制する効果を発揮しました。



### オーナー様と入居者様の両立支援

当社が一時的に費用負担することで、オーナー様の家賃収入を完全保全しながら、同時に入居者様の生活支援を実現しました。



### 地域住宅市場の安定化

大規模な退去や滞納トラブルを防ぐことで、地域コミュニティと賃貸住宅市場全体の安定化に大きく寄与しました。

出典：当社プレスリリース（2020年4月15日）、ITmedia・日本経済新聞等報道

サブリースならではの全国ネットワークと一元管理体制により、  
緊急時における迅速かつ組織的な支援を実現します。



### 全国ネットワーク × 一括借上げの機動運用

全国規模の物件管理網を活用し、被災地以外の  
エリアからの支援体制も即座に構築可能。



### 物件・人員・車両・備蓄を 一元的に展開

リソースをグループ全体で一元管理し、必要な  
場所に機動的に配置転換。



### 個別承認を待たない 迅速判断

契約・権限が明確なため、オーナー様の個別承認を待たずに初動対応を開始。



### 平時の訓練・備蓄を 有事に展開

日常的な防災訓練や備蓄管理のノウハウを、災害発生時の緊急対応に直結。

2019年以降、全国で自治体・自治会との防災協定締結が拡大。

平時の備えを有事に活かす、地域連携の取り組み。



## 新規締結実績

2024年度

14件

全国で締結拡大中



## 主な協定内容

物資提供食料・飲料水・防寒具 等

避難支援帰宅困難者の一時受入れ

インフラ提供電源供給・通信環境  
の提供



## 近年の締結事例

長野県 長野市 2025/3/25

奈良県 橿原市 2024/8/26

岡山県 岡山市 2023/2/1

2024年3月、「災害における連携及び協力」に関する協定を締結。両社のサブリース物件を活用し、被災者支援を迅速化します。



### 国内最大級の規模

両社管理戸数の合計は約190万戸規模。サブリースの強みを活かした大規模な住宅ネットワーク。



### 即応体制の強化

物資提供・住宅提供・復旧支援の即応体制を構築。

サブリースだからこそ実現できる迅速なリソース展開。



### 広域バックアップ

広域災害時における相互バックアップ体制を整備。

大規模協力体制により災害対応力を飛躍的に向上。



ば・く・ラボステーション

全国 **36** 拠点超

地域の防災ハブとして機能

防災協定締結数

全国 **59** 拠点

自治体・企業・団体と連携

防災体制

**365** 日

平時・有事の一体運用



### 防災拠点機能

全国に36拠点以上を展開し、地域の防災ハブとして機能。災害時の初動対応を強化し、地域住民の安全確保に貢献します。



### 自治体連携

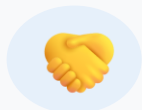
全国59拠点で自治体や企業・団体と防災協定を締結。緊急時の物資提供や避難所開設など、強固な連携体制を構築しています。



### 継続的な訓練

日常的な防災訓練や点検を年間を通して実施。平時の備えを有事に確実に活かせるよう、継続的な防災体制を確立しています。

## サブリースによる社会課題解決への貢献



### 住宅 セーフティネット

要配慮者の受入れ促進  
見守り支援



### 外国人との 共生

多言語・保証人不要  
留学生支援



### 緊急時 生活支援

コロナ禍の家賃猶予  
生活基盤の維持



### 災害対応・ 地域貢献

迅速な物資・住宅提供  
自治体連携

ご清聴ありがとうございました

## Appendix

本編の詳細データ・出典・図表

## 大東建託グループの主な実績



管理戸数ランキング

29 年連続  
業界第 1 位

週刊全国賃貸住宅新聞調べ

管理戸数



129 万 4,332 戸

2025年3月末時点

入居率（居住用）



97.8 %

2025年3月末時点

家賃滞納率



0.12 %以下

2024年3月末時点（業界平均約2.1%）

年間仲介実績

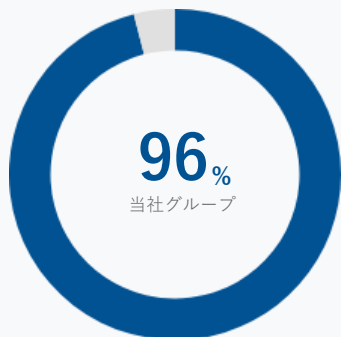


235,730 件

2024年9月末時点

出典：週刊全国賃貸住宅新聞（2025年8月発行）、大東建託グループ月次業績速報等

## 全国セーフティネット登録住宅シェア



全国の登録住宅総数（2024年3月）

約 900,000 戸

当社グループ登録住宅数

約 860,000 戸

### 要配慮者専用住宅について

登録総数のうち「専用住宅」は5,778戸（0.7%）にとどまる。

## 受入れ対象者の分類と主な支援施策

### 高齢者

シルバープラン 身元引受人不要 見守りサービス付帯保証プランを提供。安否確認や緊急時対応を含み、単身入居を支援。

### 障がい者

パートナーガーデン 障がい者グループホームを全国展開。2028年までに30施設の新設を計画。

### 子育て世帯

こそだてNEWriSE 子育て支援型賃貸住宅を展開。国交省「子育て支援型共同住宅推進事業」認定仕様。

### ひとり親

見守りGPS ひとり親世帯向けに見守りGPS端末をプレゼント。安心・安全な住環境を提供。

### 外国人

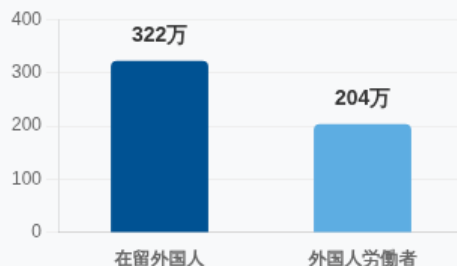
多言語サポート 6言語対応のサポートセンター、多言語対応の契約書類・FAQ動画を整備。

### サブリースの優位性

オーナー様のリスク（空室・滞納・トラブル）を当社が一括借上げで負担・吸収することで、心理的障壁を下げ、要配慮者の受入れを強力に推進しています。

出典：国土交通省 セーフティネット住宅情報提供システム、当社調べ（2024年3月時点）

在留外国人・外国人労働者数



在留外国人（2023年6月）

**約 322万人**

外国人労働者（2023年10月）

**約 204万人**

## 増加する外国人材

外国人労働者数は2013年（71万人）から10年で約2.9倍に急増。企業の受入れニーズ拡大に伴い、住環境の整備が急務。

## 受入れ支援体制と自治体連携

### 専門店舗 ・拠点

新宿 全国240店舗 「いい部屋ネット インターナショナル店」（新宿）を開設。さらに全国約240店舗で外国人向け通訳サポートを実施し、全国規模で対応。

### 多言語対応

6言語対応通訳 英語・中国語・韓国語・ポルトガル語・スペイン語・ベトナム語に対応。3者間同時通訳サービス（約20言語）や多言語FAQ・動画も完備。

### 自治体連携

大阪府 神奈川県 大阪府（2023年10月）、神奈川県・KIP（2025年7月）と外国人材受入支援協定を締結。公的支援と民間賃貸の連携モデルを構築。

### 留学生 専用住宅

2025年9月開始 東京都北区 赤羽エリアで運営開始。来日前申込み、連帯保証人不要、家具家電付きで提供。今後5年間で東京・大阪を中心に約10棟を展開予定。

## 取組みのポイント

サブリースによる「保証人不要（機関保証）」と「多言語生活サポート」をパッケージ化することで、外国人入居者とオーナー様双方の不安を解消し、共生社会の実現に貢献しています。

出典：法務省 出入国在留管理庁、厚生労働省、当社調べ

## 🔄実施背景と経緯

- 2020年3月31日  
**国土交通省からの要請**  
新型コロナウイルス感染症の影響により、家賃支払いが困難な事情がある入居者への配慮要請が発出される。
- 2020年4月15日  
**支援策の発表・受付開始**  
大東建託パートナーズとして独自支援策を発表。申請受付を即日開始。
- 2020年6月30日  
**申請受付終了**  
緊急事態宣言解除後の状況を鑑み、予定通り6月末で新規受付を終了。

## ⚠️サブリースの役割

一括借上げ契約により、オーナー様への家賃支払いは通常通り継続。猶予分の資金は当社が一時的に負担（立替）することで、「オーナー様の収入確保」と「入居者様の生活維持」を両立しました。

## 猶予措置の具体的な条件

### 📅 申請期間

**2020年4月20日 ～ 6月末日**

コロナ禍の第一波における緊急対応として実施

### ¥ 対象費用

毎月の住居費用全般 家賃 共益費 駐車場代 自治会費 その他月額費用

### ⌚ 猶予期間

**最長 3カ月間**

収入減少により支払いが困難となった月分から適用

### 💰 返済条件

**最長 2年間の分割払い**

※返済期間中に退去する場合は、退去時に一括精算

## ✓ 国の施策との連携

本施策は、国の「住居確保給付金」や自治体の支援制度との併用も可能としました。公的支援が届くまでの「つなぎ資金」としての役割も果たし、多くの困窮世帯の住居喪失リスクを低減させました。

全国の防災拠点

59 拠点

防災協定締結数

14 件

2024年度 新規締結

大和ハウスグループ連携（2024/3/5締結）

合計 約 189万 戸

両社の管理戸数合計による最大級ネットワーク

## ◆ 主な協定締結自治体

長野市、岡山市、橿原市、福岡市、熊本市、山口市、水戸市、福山市、足立区、港区、江東区 など

## 協定内容と地域貢献活動

### 物資提供

食料・飲料水 防寒具・毛布 防災用品 災害発生時に、備蓄している食料品や防災用品（懐中電灯・乾電池等）を自治体や避難所に迅速に提供。

### 帰宅困難者受入

一時滞在施設 事業所開放 主要駅周辺の事業所や「ぼ・く・ラボステーション」を帰宅困難者の一時滞在場所として開放。

### インフラ提供

電源供給 EV車活用 通信設備 停電時の電源無償開放や、EV車（電気自動車）を活用した非常用電源の供給を実施。

### 地域貢献

防災備蓄ボックス 防災講座 地域住民と共有する防災備蓄ボックスの設置や、オーナー様・入居者様・地域住民向けの防災講座を通年で開催。

### 防災配慮型住宅

niimo DOMO FEEL 水害対応型（RC混構造）やフェーズフリー認証取得物件を展開し、ハード面での防災力を強化。

## 平時・有事の一体運用

「ぼ・く・ラボ」活動を通じて、平時から地域との繋がりを強化。有事にはサブリースのネットワークと迅速な意思決定により、即座に支援リソースを展開できる体制を構築しています。

出典：当社サステナビリティレポート、プレスリリース（2024年度末時点）