

住宅確保要配慮者に対する 居住支援に関する最近の取り組み

2019/1/23

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

不動産総合研究所

岡崎 卓也

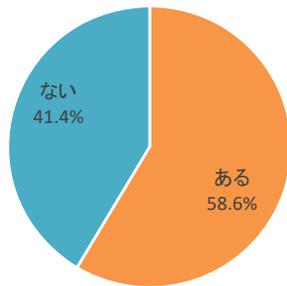
目次

1. 住宅確保要配慮者の入居斡旋の状況
2. 研究会の立ち上げ
3. 高齢者の入居支援は待ったなしの課題
4. 高齢者に住宅が貸せない背景
5. 高齢者の入居斡旋に関する課題の整理
6. 国の制度
7. 孤独死リスクへの対応例
8. 不動産業界に必要な事
9. 不動産と福祉との連携が必要
10. (参考)不動産業界の構造について

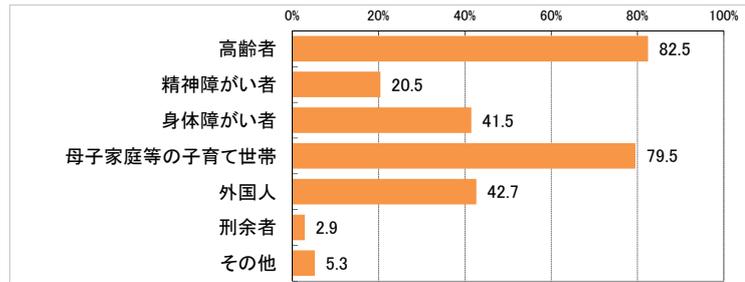
住宅確保要配慮者の入居斡旋の状況

□住宅斡旋の経験の有無

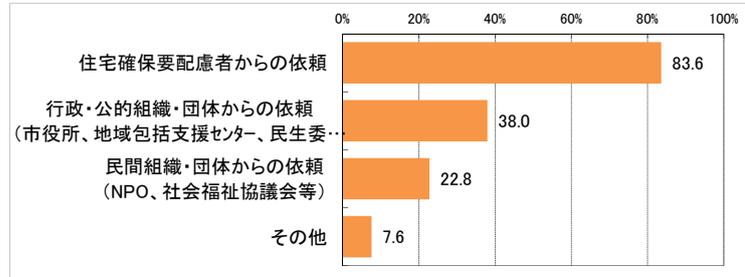
Q: 斡旋の経験の有無



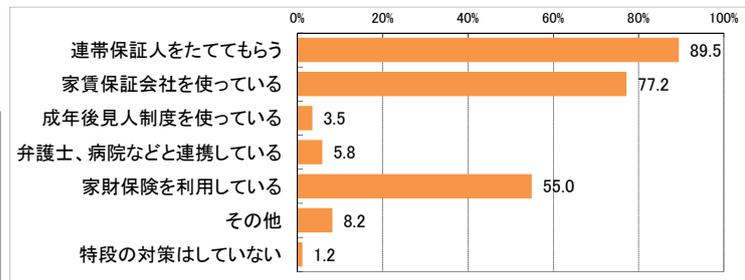
Q: 斡旋した人



Q: 斡旋した経緯



Q: 講じた対策

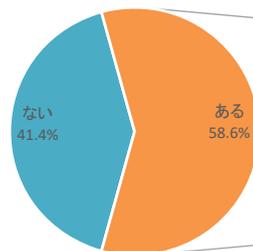


【調査概要】

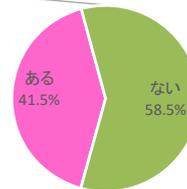
- 調査期間 : 平成28年6月24日～6月30日
- 調査対象 : 全宅連モニター (全国1500社)
- 調査方法 : インターネットによるアンケート調査
- 有効回答数 : n=292

□トラブルの有無

『住宅確保要配慮者』に対して
住宅をあっせんしたことがありますか？

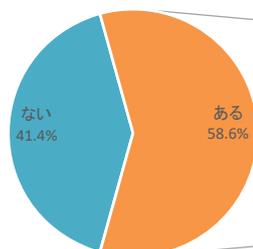


トラブルになったケースは
ありますか？

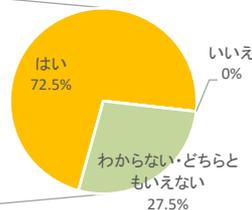


□今後の予定

『住宅確保要配慮者』に対して
住宅をあっせんしたことがありますか？



今後も、あっせんを続けますか？



ロトラブル事例(抜粋)

精神障がい者が近隣住民に大声・騒音で迷惑をかけ続け、注意した際に威迫した、話し合いにならない、二度と入居させたくない、行政は相談してもまったく解決させる気持ちが無い

精神障がい者が室内で大声を出し、近隣からの苦情が出た。
精神障がい者が物件の外で、ずっと立ち近隣から気持ち悪いと苦情が出た。

被害妄想により上の階の入居者に対し度重なる苦情の申し出

生活保護受給者が、生活費を支給された日に想像だがおそらくギャンブルで使い果たして、お金がないと居直る。
1回だけなら信じるが複数回同じことがおこれば誰も信じない。

度々飲酒により室内で動けなくなり、家主・区のケースワーカーが対応し、大変煩雑であった。
家賃の滞納も度々あった。

雨漏り・結露等はないのに室内が濡れているとクレーム。高齢者で認知症による被害妄想。

孤独死があり、身寄りがなく家主の全額負担で改装等行い、その後入居者が一人も決まらず苦慮。
病死、自然死で原状回復費の回収が困難(保証会社は死亡した時点で打ち切り)

高齢者夫婦を入居させたら、数年後に近隣より臭いがすると通報あり。
念のため警察を呼び、貸主と訪ねたら、主人が死後数ヶ月経った奥さんの死体をそのままにして暮らしていた

生活保護受給の高齢者が、市のケアマネの斡旋で、短期間のグループホームへ入居。
こちらへなんの連絡もなく、入居者と連絡がつかなくなった事から、最悪の事態を予想し大混乱。

母子家庭での子供の放置

外国人を1ルームに一人入居の契約で入れたが、ふたを開けたら複数人でタコ部屋になっていた

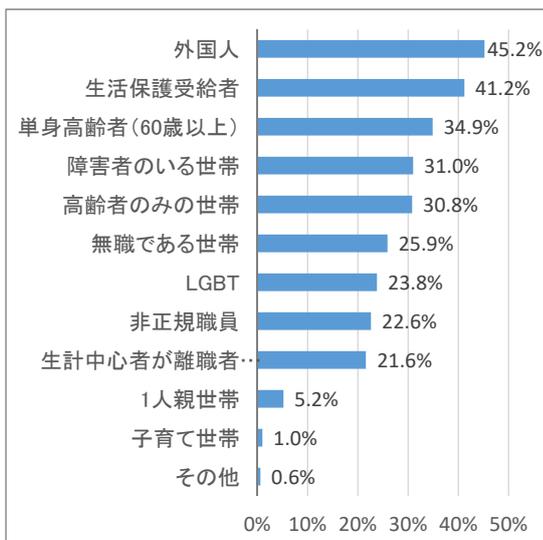
海外からの留学生が滞納・荷物の放置のまま、帰国。
半年待ったが連絡も取れ無かったんで、家賃・荷物の片付けは泣き寝入りでした。

一般的に、一部の国の外国人は自己主張が強く、協調性に乏しい。
更新料の拒否、短期間(数か月)で退出して、部屋を見る影もなく汚しても、信じられないくらい執拗に敷金の返金を求められた。

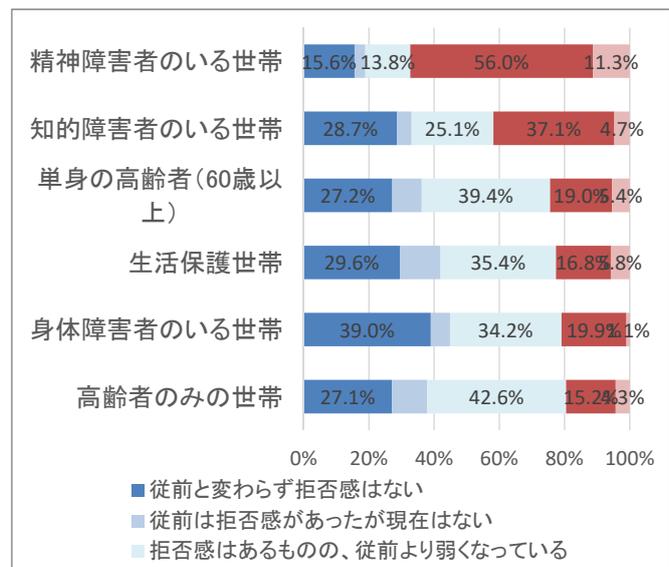
5

□ 住宅確保要配慮者に対する管理会社の意識

・入居不可としている入居者の属性



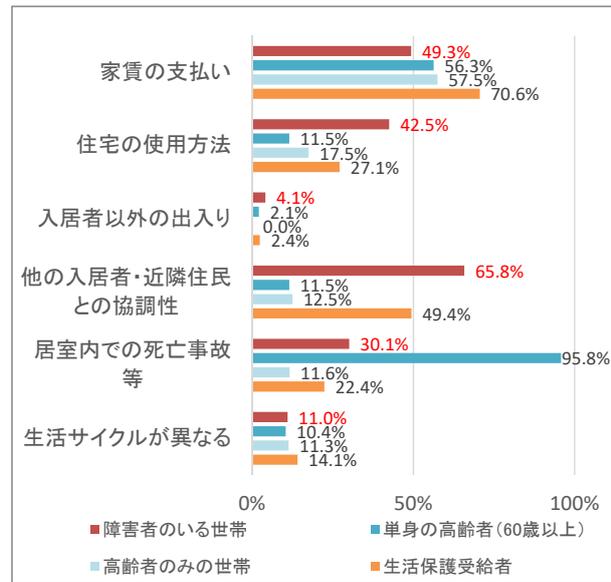
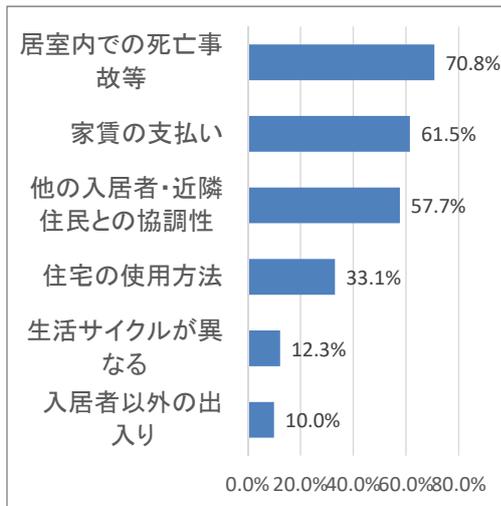
・5年前と比較した入居に対する家主の意識の変化



(公財)日本賃貸住宅管理協会「家賃債務保証会社の実態調査」
【調査対象】日管協の賃貸管理業に携わる会員 1,558社
(回答数: 306社)
【調査期間】平成30年1月22日～2月26日(インターネット調査)

6

・入居者を限定している理由

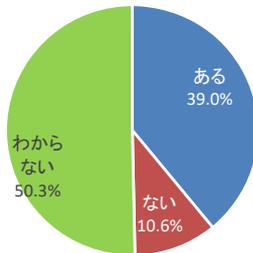


(資料)日管協調査

7

□代理納付制度について

代理納付制度について、営業地域の自治体において代理納付制度はありますか？



(資料)全宅連調査

入居者が年金等を受給している場合、賃料相当分の支給を受けていない場合は当社の所属する自治体は代理納付に応じない。支給額全額を代理納付してほしい。すべての自治体がそうかどうか不明

原則、生活保護者は、家賃は代理納付にすべきと思う。貸主は家賃の心配なく、貸せるので良いと思います。

代理納付は大変ありがたい。滞納のリスクが減るのでオーナーの理解が得られやすい。代理納付制度がなくては管理は大変難しくなり、受入も限られてくると思う。

金銭を自己管理できない配慮者も多いことから、たいへん有意義な制度であるし、現在も活用している。過去の経験から、これが無い行政のエリアは、受け入れをお断りしています。

家賃の代理納付制度はあるが、管理費等は対象外だったと思うので、早くすべてを代理納付していただけるように、していただきたいです。

制度の設定する家賃額が自治体により見合わなくなっているため、23区内の生保受給者を市町村へ移動させることも発生しています。自治体毎に金額設定する権限を与えるべきと考えます。単身者一律53700円はおかしいです。一般の給与所得者の方が負担な住宅に住んでいる状態も見受けられます。生保に甘すぎる現制度の改正が喫緊の課題です。

生活保護が打切の場合の連絡が不十分である。

福祉事務所のケースワーカーが、代理納付制度を理解していないことが多く説明をすることが多い。

滞納があつて初めて代理納付の手続きができるが、契約時より代理納付の手続きができるようにしてほしい。(滞納の有無は関係なく)

悪徳業者の温床になっている。

大変ありがたいことだが、家賃の入金の心配が無いことで、先のトラブルを考えず契約をするケースが見受けられる。一考の余地もあるとかがえる。

特に、高齢者の場合、あえて、家賃を月に一度持参していただくことにより、健康確認(肉体・精神)を行うメリットがなくなる。

代理納付制度を使うと家賃収納の面でのメリットはあるが、その他の入居者の動向が分かりづらくなる。

管理業としては安心だが、本人の自立のためにはどうかと思う

制度自体を理解していない。初めて聞いた制度。

8

研究会の立ち上げ

■ 「住宅確保要配慮者等の居住支援に関する調査研究」

□ 主旨

- ・ 高齢者社会が進展し、社会における経済格差が広がる中、住宅確保要配慮者の居住の確保について、宅建協会や宅建業者が果たすべき役割は大きい。
- ・ 昨年10月には「新たな住宅セーフティネット法」が創設され、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅に対し、各種の支援策が講じられた。
- ・ 中小不動産業者が今後この問題に積極的に取り組めるよう、取り組み事例の収集と共有を行うと共に、より円滑に進めるために制度上の課題や必要な情報を明らかにし、それに対する解決方法を研究する。

□ 内容

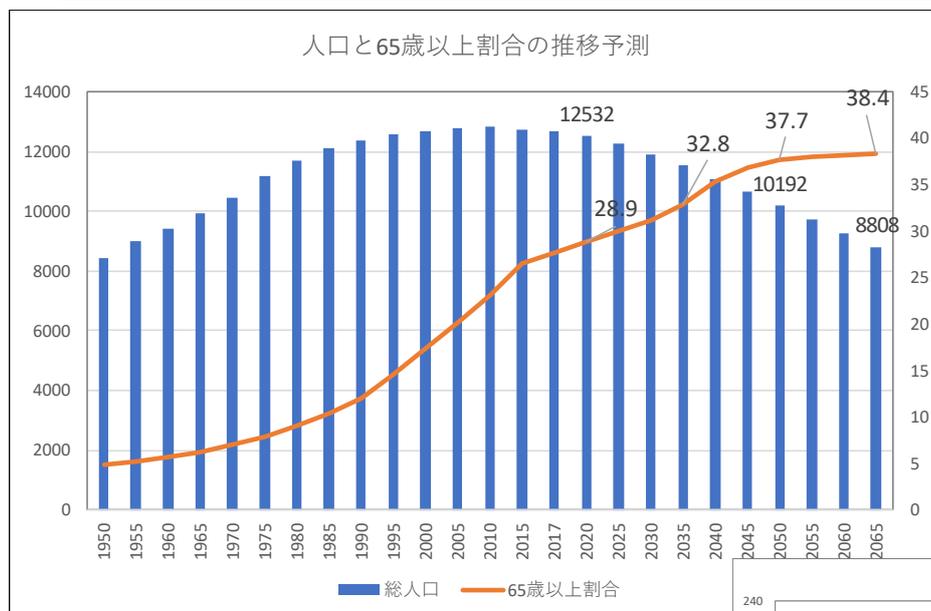
- ・ 今年度は、住宅確保要配慮者の中でも特に高齢者への住宅斡旋について、多くの宅建業者が取り組めるよう事例や方法論の共有を行う。
- ・ 施行後半年でまだ登録数の低い「新たな住宅セーフティネット法」の制度上の課題を明らかにするとともに改善案を検討する。
- ・ さらに、高齢者への住宅斡旋の取り組みをより促進するために、新たに整備すべき制度等(ツール、マニュアル等含む)を検討する。

□ 委員

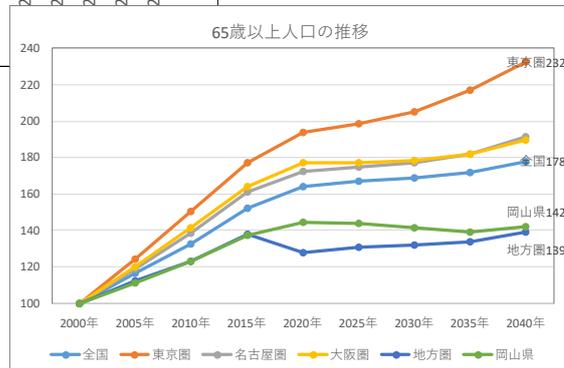
- ・ 座長: 佐藤貴美氏(弁護士)
- ・ 委員: 阪井ひとみ氏(阪井土地開発(株): 岡山県)、宮路常幸氏(有)MYJホーム: 神奈川県)、伊部尚子氏(株)ハウスメイトパートナーズ: 東京都)、太田垣章子氏(章司法書士事務所)
- ・ ゲストスピーカー: 岡山宅建協会居住支援協議会、R65不動産山本遼氏
- ・ オブザーバー: 国土交通省

9

高齢者の入居支援は待ったなしの課題

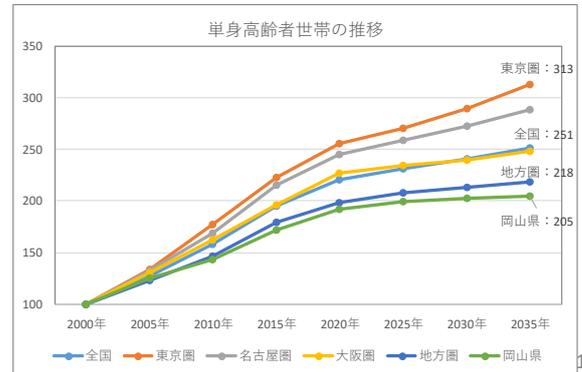
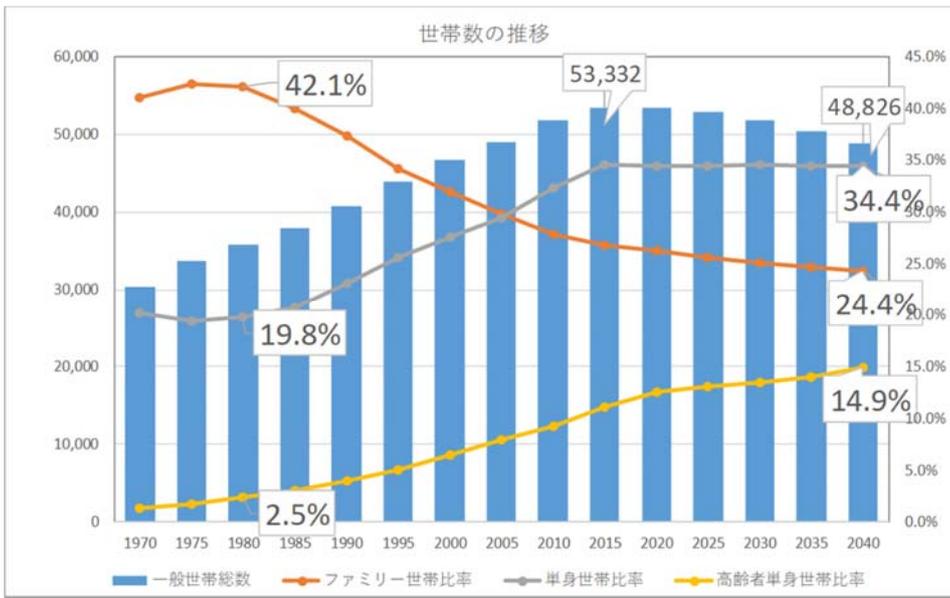


(資料)内閣府「高齢社会白書」



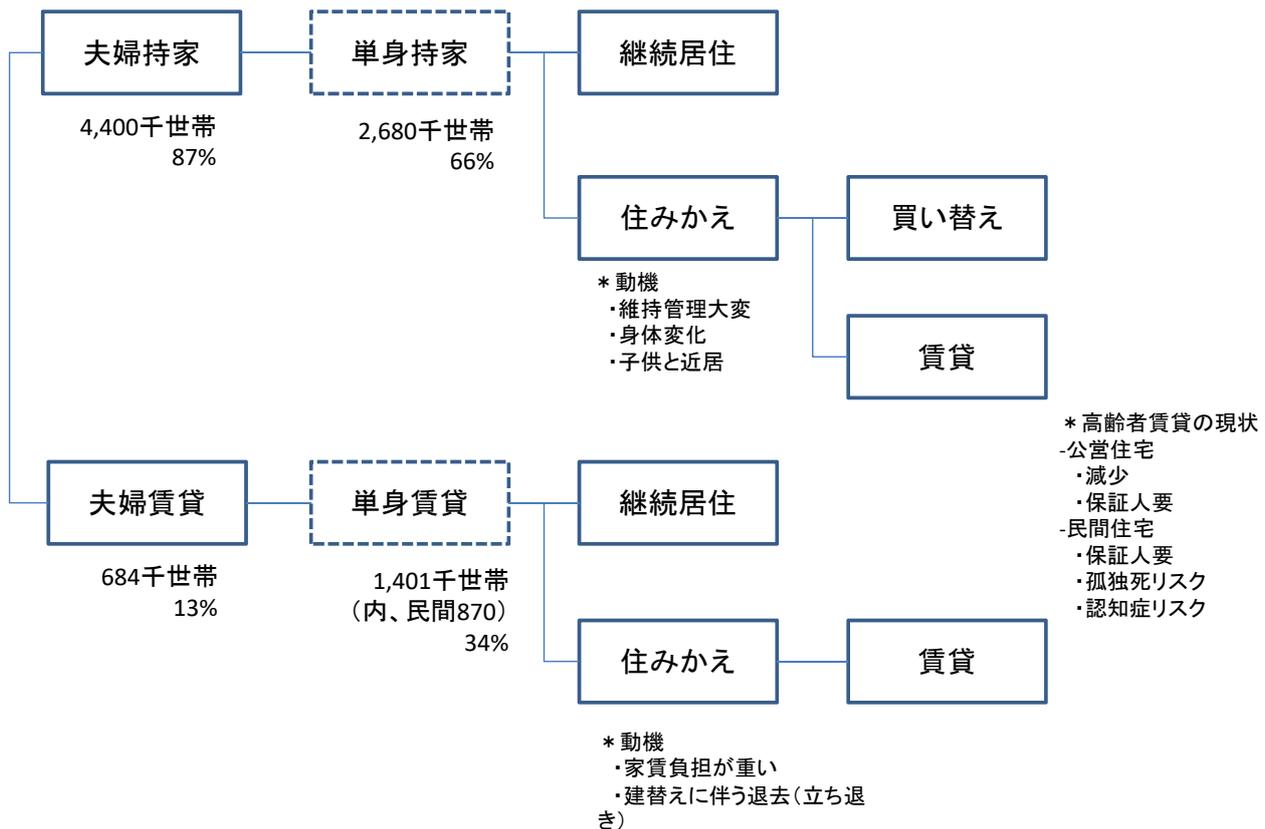
(資料)国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

10

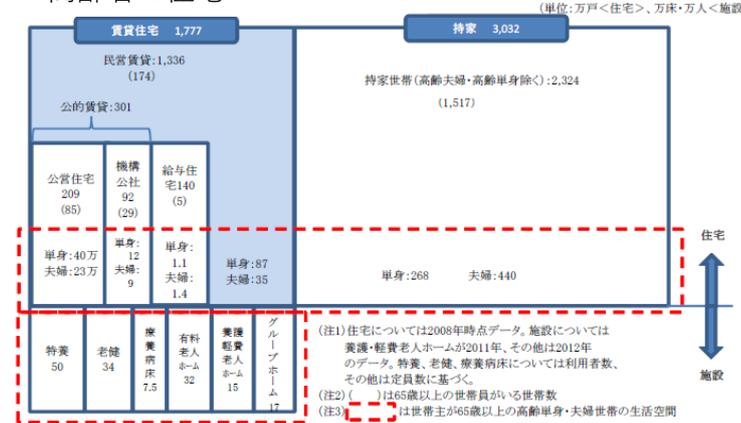


(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

■ 高齢者の住まいの状況

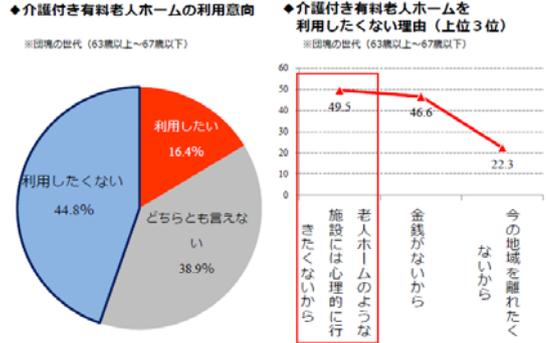


・高齢者の住宅



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査(2008)」及び厚生労働省資料より調査部作成
 (資料) 三井住友信託銀行調査月報2013年9月

・元気なうちは社会で暮らしたい



(資料) リクルート住まいカンパニー

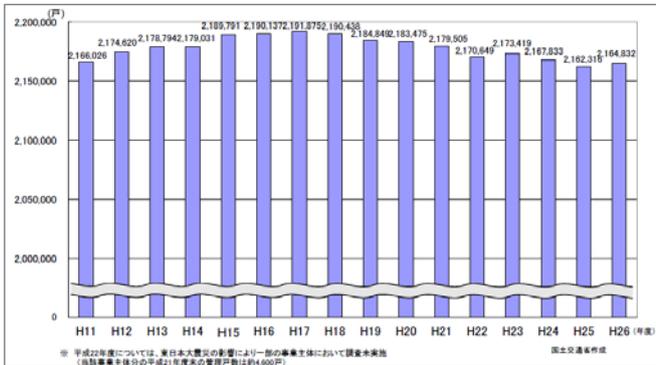
図表5 サ高住と高専賃との比較

	サ高住 (2012.8末現在登録物件)	(参考)高専賃 (2010.10.1現在登録物件)
事業法人	①介護サービス関連法人 34.3% ②不動産・建設業 18.3% ③医療法人 17.9% ④社会福祉法人 7.7%	①介護サービス関連法人 25.1% ②不動産・建設業 23.1% ③医療法人 13.0% ④個人事業主 12.5%
住戸数(1物件当たり)	31.8戸	26.4戸
住戸面積25㎡未満	70.4%	46.4%
住戸内の浴室設置	30.3%	61.2%
住戸内のキッチン設置	47.6%	75.3%
共用浴室の設置	82.7%	53.9%
食堂の設置	88.9%	67.0%
介護併設施設あり	81.7%	60.7%
入居者の平均年齢	82.6歳	77.5歳
要介護度	自立 12.8% 平均介護度 1.8	自立 30.8% 平均介護度 1.4
月額費用(除く食費)	10万2千円	8万6千円

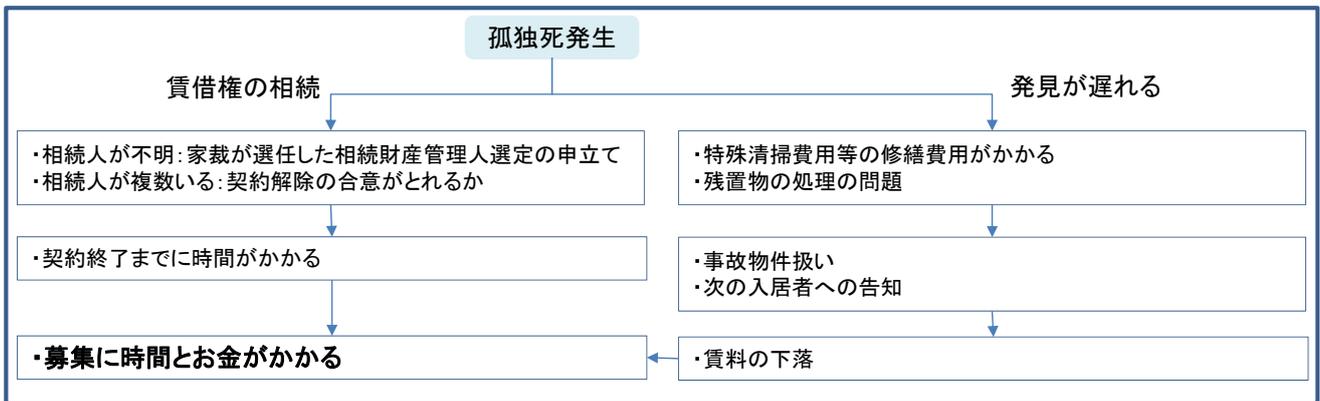
(資料) 一般財団法人 高齢者住宅財団資料より調査部作成

(資料) 三井住友信託銀行調査月報2013年9月 13

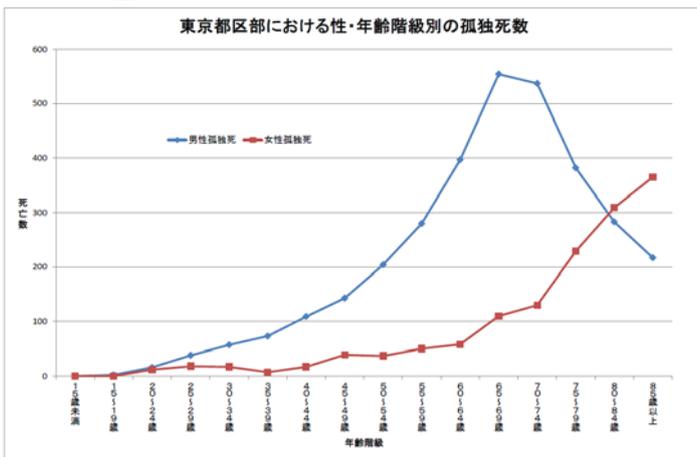
・公営住宅の管理戸数の推移



高齢者に住宅が貸せない背景



□ 間違った理解もある



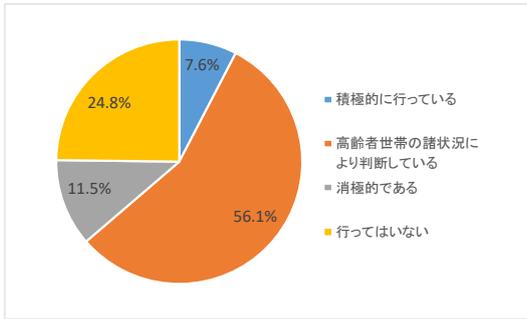
・民間賃貸住宅顧客プロフィール

- 1) 家賃
 - ・家賃6~8万円 50%
 - ・家賃10万円以上 20%
 - ・家賃5万円以下 30%
- 2) 保証人
 - ・あり 60%
 - ・なし 40%
- 3) 平均入居期間
 - ・6年以上 64%
 - ・4~6年 25%

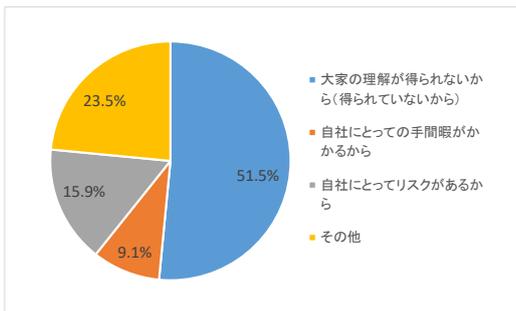
(資料) R65不動産

□ 高齢者の入居斡旋について

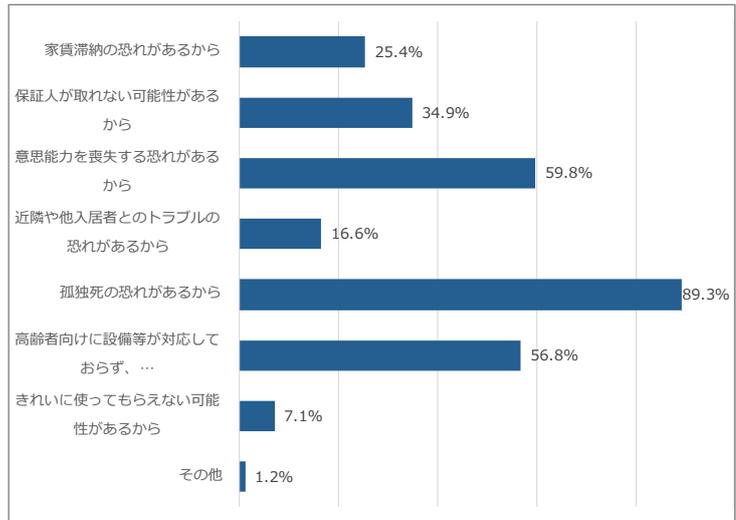
Q: 斡旋の経験の有無



Q: 斡旋に消極的または行ってない理由



Q: 大家の理解が得られない理由

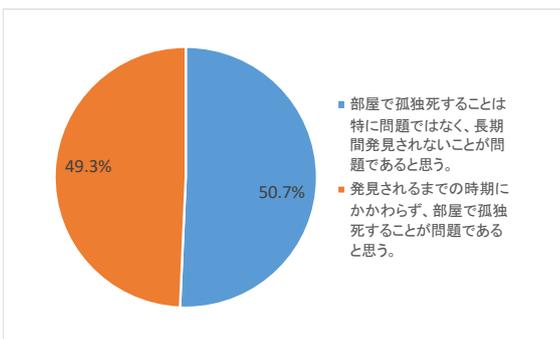


【調査概要】

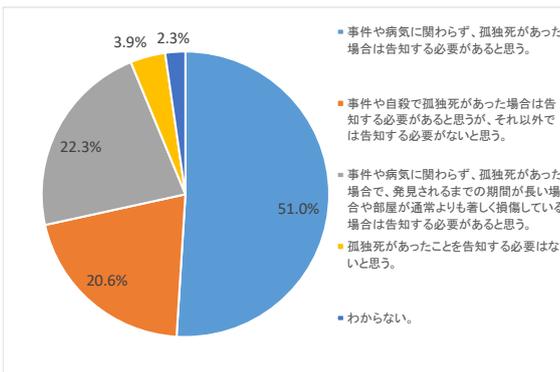
- ・ 調査期間 : 平成30年12月10日～12月20日
- ・ 調査対象 : 全宅連モニター/全宅管理メルマガ会員
- ・ 調査方法 : インターネットによるアンケート調査
- ・ 有効回答数 : n=355

15

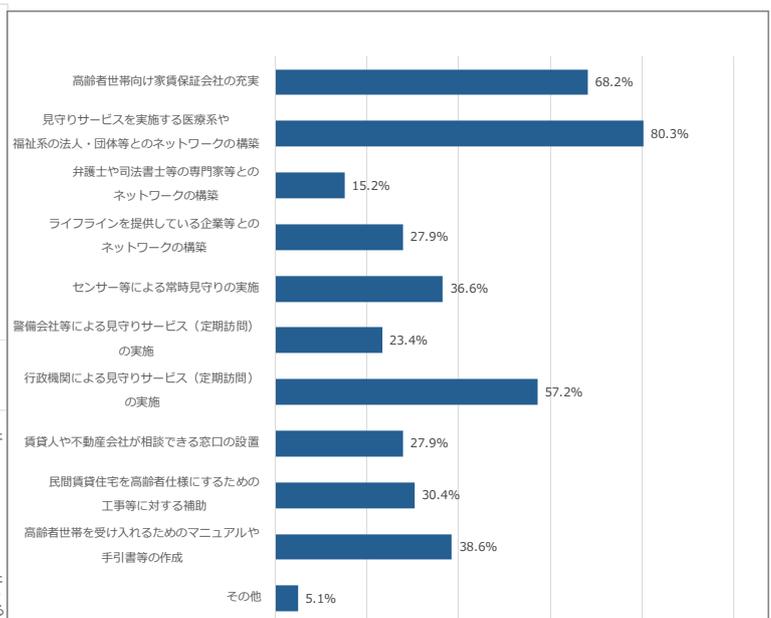
Q: 孤独死の何が問題か？



Q: 孤独死した場合、告知は必要か？



Q: リスクを回避するためにどのような対策が必要か？



16

高齢者の入居斡旋に関する課題の整理

□ 孤独死リスクへの対応

① 異常の早期発見

- 異常の早期発見・・・見守り商品(人、機器)
- 原状回復費用、家賃下落の場合の補償・・・保険商品

→ 個社での対応がしやすい＝マニュアルの作成、商品開発

② 事故発生後の次の賃貸借契約の問題

→ 個社では取り切れないリスク

□ 居住中リスクへの対応

・ 認知症になる等、入居者の状態変化リスク

- 介護、成年後見制度、民事信託等

→ ネットワーク(福祉組織、弁護士、司法書士等)を作って対応

□ 個社では取り切れないリスクへの対応

- ・ 事故物件の定義の明確化
- ・ 借家人の相続性の問題 等

→ 行政との協議を行う

国の制度

■ 新たな住宅セーフティネット制度 (住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する法律)

□ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- ・ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を都道府県等に登録(登録基準あり、シェアハウスは別途基準)

□ 登録住宅の改修や入居者の経済支援

- ・ 登録住宅への改修補助
- ・ 入居者負担の軽減
 - 家賃低廉化
 - 家賃債務保証料低廉化

□ 住宅確保要配慮者の居住支援

- ・ 居住支援協議会の設立
- ・ 居住支援法人の指定

□ その他

- ・ 代理納付の推進
- ・ 家賃保証業者の登録制度
- ・ 住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

背景・必要性

- 住宅確保要配慮者[※]の状況
 - ※ 高齢者、子育て世帯、低所得世帯、障害者、被災者など
 - 高齢単身者が今後10年で100万人増加(95世帯)賃貸入居者22万人
 - 若年層の収入はピーク時から1割減(30歳代給与<40>⇒474万円⇒<427>416万円(▲12%)
 - 若年夫婦が理想の子どもの数を持たない理由「家が狭いから」(16%)
 - 一人親世帯の収入は夫婦世帯の43%(H26、一人親世帯200万⇒夫婦世帯888万円)
 - 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否
- 住宅ストックの状況
 - 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
 - 民間の空き家・空き室は増加傾向

→ 空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

法案の概要

- 国の基本方針(既存)に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

- 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合
 - 耐震性能、一定の居住面積 等
 - ※ 地域の事情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和
 - ※ 共同居住型住宅の高齢者等も対象
- 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督
- 登録住宅の改修・入居への支援
 - 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

H29予算案 専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- 改修費を国・地方公共団体が補助
- 地域の事情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助

住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

- 居住支援法人による入居相談・援助
 - 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定
 - 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助
 - 家賃債務保証の円滑化
 - 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
 - 居住支援法人による家賃債務保証の実施
 - 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付[※]を推進
 - ※本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと
- 居住支援協議会による支援の強化
 - 居住支援協議会
 - 不動産賃貸団体
 - 管理業者、家主住宅
 - 居住に係る支援を行う団体(居住支援機構、社会福祉法人等)
 - 地方自治体(住宅金融、福祉担当)

H29予算案 居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現

(KPI) 登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸(年間6万戸相当)(2020年度末)

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合 39% (①:689+②:17=688市区町村)(2016年11月) ⇒ 80% (①+②:1333市区町村)(2020年度末)

■ 終身建物賃貸借事業

終身建物賃貸借事業の概要と実績

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1万戸（平成28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、借家人が生きている限り存続し、死亡した時に終了する（相続性を排除）、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) 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) 住宅の基準

- ・段差のない床、浴室等の手すり、幅の広い廊下等を備えていること
- ・前払家賃を受領する場合には、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

- ・同居者は、高齢者の死亡後1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

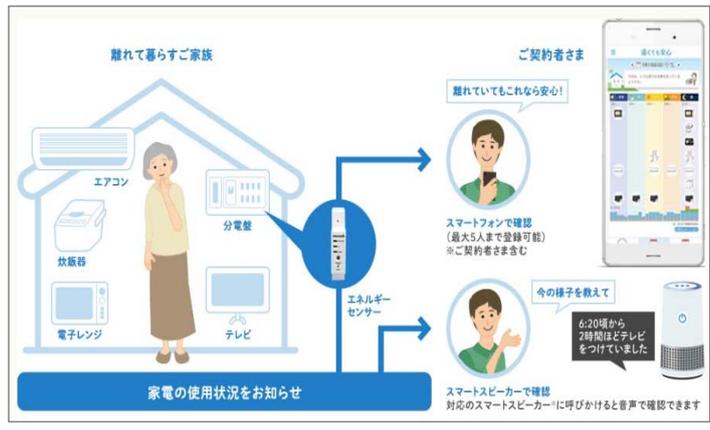
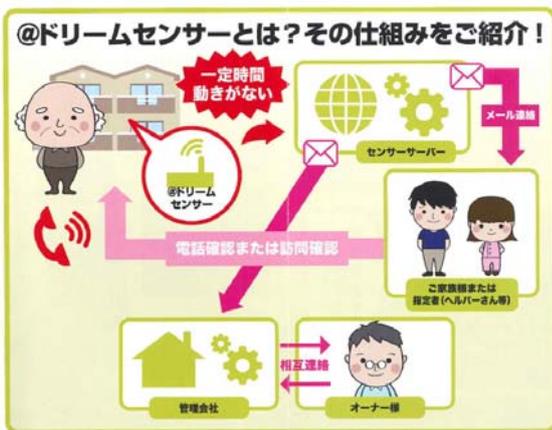
9,733戸（うちサ付以外331戸）
193事業者（うちサ付以外9事業者）
（平成28年度末時点）

終身建物賃貸借事業の認可実績（戸数）の推移



孤独死リスクへの対応例

■ 見守りサービス



みまもり訪問サービス

月額 2,500円（税別）

月1回、郵便局社員（弊社が委託した者を含みます。）がご利用者などへ巡回訪問します。ご利用者の生活状況をご確認いただくため訪問先へご連絡します。生活状況は「7項目・重なる3項目」で、ご利用者の状況に応じた確認ができます。



● 毎月の訪問時には、脳トレや健康体操などを紹介する健康誌をご利用者に手渡ししてお渡しいたします。
● 健康・医療・介護に関するご相談は、電話指導の専門スタッフが24時間・年中無休で対応する「24時間健康相談」も無料でご利用いただけます。

安心な暮らしをサポートします！【見守りサービス概要】

- サービス① まごころ電話サービス**
週1回、スタッフが電話をいたします
※お持ちの電話機（固定・携帯）をご利用いただけます。
- サービス② 24時間365日相談受付**
お気軽に何でもご相談ください！
※24時間365日、お電話にてご相談を承ります。
※一部サービスについて予約制・回数制限がございます。
- ご利用回数に制限なし
- 日常の些細なことまで何でも
- 安否確認の問い合わせ
- 24時間365日対応

■ 大家向け保険、高齢者向け債務保証

株式会社宅建ファミリー共済

ハトマーク補償 ① 住宅内入居者死亡費用特約

入居者の住宅内における死去に伴う原状回復費用を負担された場合に、
[特殊清掃費用]と**[遺品整理費用]**を補償します。(1事故につき**60万円**限度)

特に1人住まいの方にオススメです!



特殊清掃費用*1 遺品整理費用*2

(資料) 株宅建ファミリー共済

■ 補償内容・保険金額

【対象となる死亡事故】・盗死 ・自殺 ・犯罪死
 【対象となる戸室】 賃貸借契約が締結されている戸室 ※空室および事務所・店舗等は補償の対象外となります。

◆ 原状回復費用保険金 **1事故額上限 100万円**
 遺品整理費用、清掃・消臭費用、死亡事故によって破損・汚損が生じた屋外の修繕費用といった、原状回復のために費用が発生した場合に当社が定める金額をお支払いします。

◆ 家賃保証保険金 **1事故額上限 200万円**
 死亡事故が発生した戸室における次の家賃損失について、事故発生日から最長12か月間補償します。
 ア. 空室時：本来家賃(事故発生時の家賃) × 空室期間
 イ. 借引時：(本来家賃-借引後家賃) × 借引期間 } (空室期間と借引期間は重複しず、合計は200万円を超過しない範囲で補償します。)

◆ 事故見舞金 **1事故 5万円 (定額)**
 死亡事故が発生したものの、原状回復費用保険金の支払事由に該当しないときに、見舞金として5万円をお支払いします。(原状回復費用保険金と重複してのお支払いはいたしません。)

■ 保険料(払込方法・算出方法)

○ 払込方法：①月払(口座振替) ②一時払(口座振替・振込)

1戸室あたり 保険料	1戸 300円	1戸以上 3,600円
---------------	---------	----------------

○ 保険料の計算：右記の「1戸室あたり保険料」× 入居中の戸室数

◆ 保険料計算例
 (例) 1棟10戸室のマンションの場合 1戸室あたり 300円 × 8戸室 = 2,400円 合計 **2,400円(月払)**

◆ ご注意事項
 【空室の取扱い】 借約期間満了までに入居しなかった戸室は、その期間中は補償が停止されます。また、入居後空室は、借約期間の更新手続き時に発生した任意の修繕料の滞りなく支払を完了する必要があります。詳細は、本/ハウレットの任意事項説明書、借約期間の更新/任意事項説明書をご覧ください。

◆ ご契約条件 【保有戸室数が4戸室以上の方が対象となります】

所有している賃貸住宅戸室全て(区分所有含む)をお申込いただけます。同一区分戸室を複数、ご契約はできません。
 【棟数 棟 所 有 の 方】 20戸室以上の棟を所有している場合、その棟を含めて棟単位で選択してお申込いただけます。
 【補償開始日のスケジュール】 ・申込書到着後：毎月15日 ・補償開始日：申込締切月の翌1日より

(資料) アイアル少額短期保険㈱

居住支援に活用できる、こんな制度があります!

☆ 賃貸住宅へ入居する際の連帯保証人をお探しの方への支援策

○ 家賃債務保証制度 <(一財) 高齢者住宅財団>

高齢者世帯等が賃貸住宅に入居する際に、財団が入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度です。

- 対象住宅 財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結している賃貸住宅
- 対象世帯 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯、障害等による住居退去者世帯
- 保証の対象、保証限度額

保証の対象	保証限度額
(1) 滞納家賃(共益費・管理費を含む)	月額家賃の12ヵ月分に相当する額
(2) 原状回復費用および新築費用	月額家賃の9ヵ月分に相当する額

- 保証料 2年間の保証の場合、月額家賃の35%

【詳しくは・・・ http://www.koujuzai.or.jp/service/rent_guarantees/】

☆ 今後の生活に不安を感じている高齢者の方への支援策

○ あんしん居住制度 <(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター>

以下のサービスにより、住み慣れた住宅・住み続けたい地域でのあんしん生活を支える制度です。

(1) 見守りサービス	住宅に設置する「生活リズムセンサー」[緊急通報装置][携帯用ペンダント]により24時間安全を見守ります。
(2) 葬儀の実施	亡くなった場合に、死亡診断書の提出、火葬(埋葬)許可書の受理および火葬を行います。
(3) 残存家財の片付け	亡くなった後に、住宅内に残された家財(貴重品以外)の片付けを行います。

⇒ 高齢者等とその家族、大家さんなどの不安を解消します。
 ※ これらのサービスは、単独でも、それぞれのサービスを組み合わせても利用できます。
 ※ 料金については、預かり金タイプ(一時払い)のほか月払いタイプがあります(要件あり)。

ご利用者のお住まい
 生活リズムセンサー(センサー)の設置
 生活リズムセンサー(センサー)の設置
 生活リズムセンサー(センサー)の設置

見守りサービス
 利用者の住まいから、受償センターへの通報とかけつけのしくみ
 ※ 生活リズムセンサーの設置は、専門の技術員による検閲が必要です。緊急時における対応の知識がありますので安心です。
 【詳しくは・・・ <http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/sumai/an shin.html>】

(資料) 東京都居住支援協議会



不動産業界に必要な事

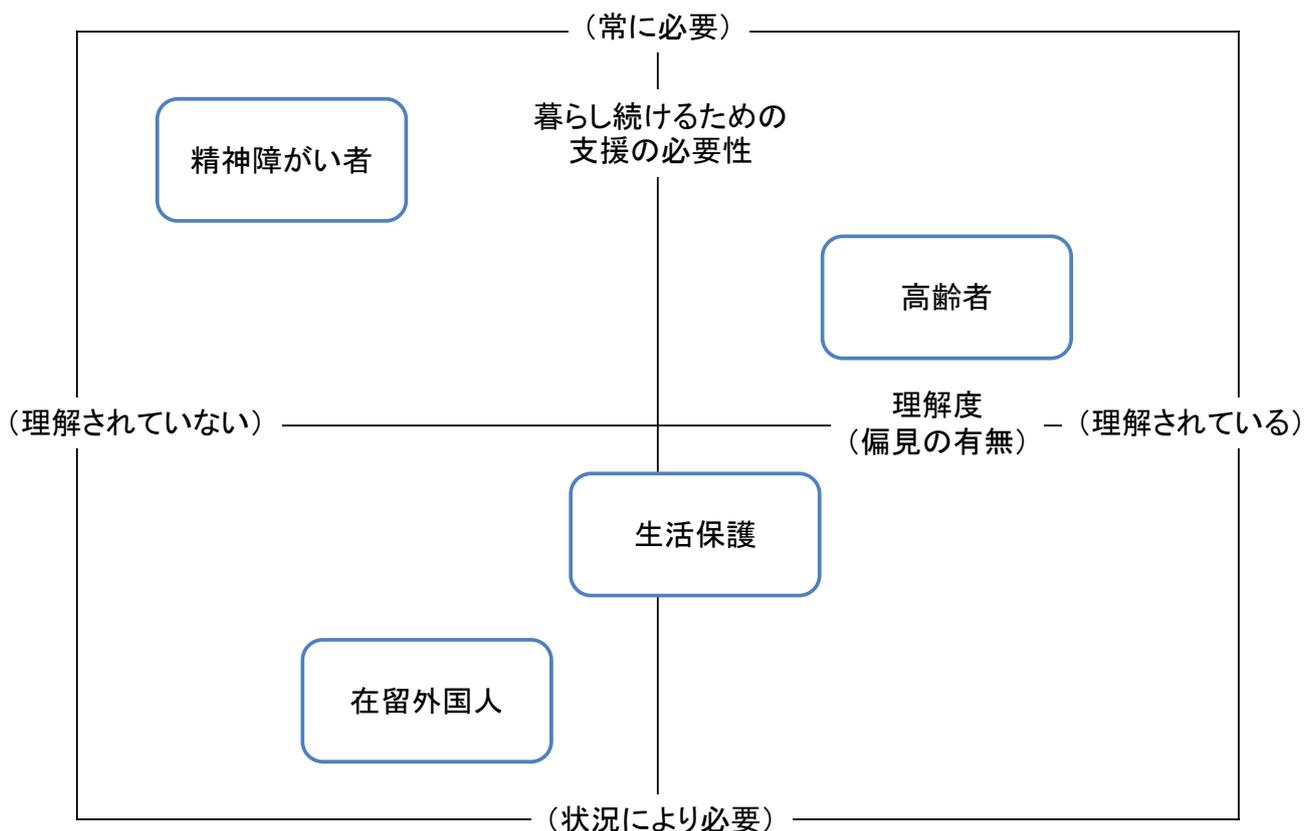
■ 時代は変わった＝発想の変換が必要

□ 高度成長、人口右上がりの時代⇒低成長、人口減少の時代

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 新しく建てる、増やす、広がる開発 • セキュリティ、プライバシー重視 • 不燃化し、高層化する • 観光資源を作る • 所有する | | <ul style="list-style-type: none"> • 整理し、組みなおす、既存のものを活かす開発 • まちに開く。コミュニティ、地域における互助、共助 • 横丁や猥雑さが魅力 • 日常に価値を見出す • シェアする |
| <ul style="list-style-type: none"> • 元に戻す画一的なりフォーム • 原状回復 • 貸してやる • 借り手を選別できた • 単純な売買、賃貸 | <ul style="list-style-type: none"> • 価値を付加するリノベーション • DIY賃貸 • 借りていただく • 社会的弱者も重要な顧客だ • 専門家と連携する | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 強いリーダーシップ • ヒエラルキー型組織 | <ul style="list-style-type: none"> • 合意をとる、共感を得る • ホラクラシー型組織 | |

23

■ 住宅確保要配慮者への理解が必要



24

不動産と福祉との連携が必要

不動産会社にとって福祉業界は？

福祉担当者にとって不動産業界は？

民生委員や社協が何をしてるのかわからない

トラブルがあった時にどこに連絡していいかわからない

自治会長や町内会長、PTA会長はやったことがある

そもそも連絡先を知らない

沢山あるけど、どの会社に対応してくれるのかわからない

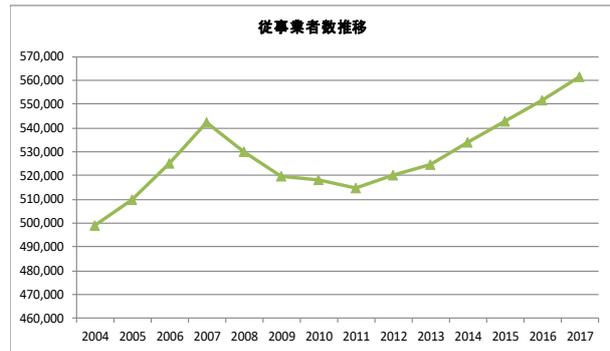
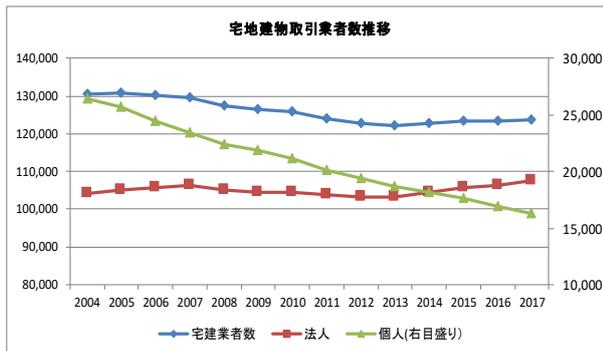
面倒くさいと断られそう

用語が難しく、わかりにくい

怖い、感じ悪い(笑)

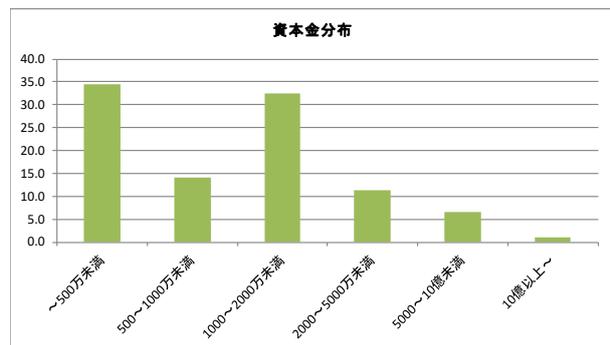
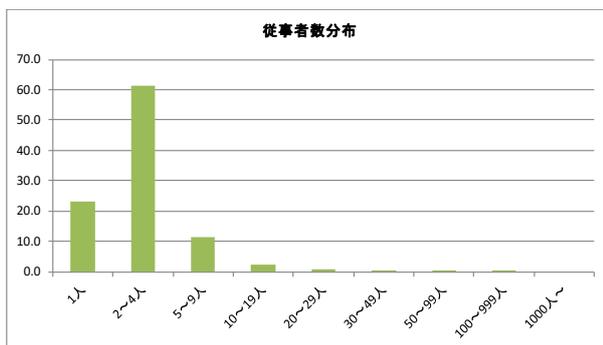
(参考) 不動産業界の構造について

□ 宅建業者数は約12万社、従業員数約56万人



□ 1企業当たりの従業者数は10人未満が約96%(平均4.5人)

□ 資本金1,000万円未満が48%を超える中小零細企業が中心の文鎮型構造



- 宅建免許が必要な「建物売買業、土地売買業」と「不動産代理業・仲介業」が全体の18%、「不動産管理業」と「不動産賃貸業」が25%、宅建免許がなくても実施できる「貸家・貸間業」が47%という構成。
- 全宅連会員も主要業務は仲介(売買、賃貸)がメイン。

産業別 事業所数及び従業者数

産業小分類	事業所数	構成比	従業者数	構成比
全産業	4,905,576		57,439,652	
不動産業	272,119		954,754	
不動産取引業	49,027	18%	252,008	26%
建物売買業、土地売買業	12,124	4%	85,347	9%
不動産代理業・仲介業	36,903	14%	166,661	17%
不動産賃貸業・管理業	223,092	82%	702,746	74%
不動産賃貸業	41,601	15%	164,766	17%
貸家業、貸間業	127,156	47%	278,024	29%
駐車場業	26,912	10%	64,103	7%
不動産管理業	27,423	10%	195,853	21%
製造業	427,227		8,925,749	
建設業	463,012		3,728,873	
卸売業、小売業	1,257,757		12,012,080	

(資料)平成28年経済センサス-基礎調査 総務省

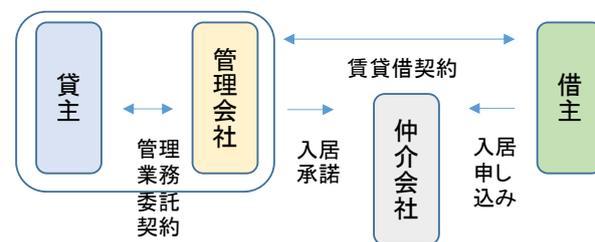
・業態調査

N=1747

業務内容	比率
売買関連	
売買仲介	91%
売買業(不動産売買)	43%
開発・分譲(宅地・戸建)	25%
マンション分譲	1%
賃貸関連	
賃貸仲介	72%
賃貸管理	52%
賃貸業(大家業・サブリース)	29%
その他	
建設業	19%
リフォーム業	23%
不動産コンサルティング	20%
保険代理業	38%
その他	7%

(資料)平成30年全宅連会員業態調査

・賃貸におけるポジション



27

■ 不動産業界団体

□不動産流通業界

- ・(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
- ・(公社)全日本不動産協会(全日)
- ・(一社)不動産流通経営協会(FRK)
- ・(一社)全国住宅産業協会

□賃貸管理業界

- ・(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)
- ・(公社)全日本不動産協会(全日)
- ・(公財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)
- ・(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちんたい協会)

28