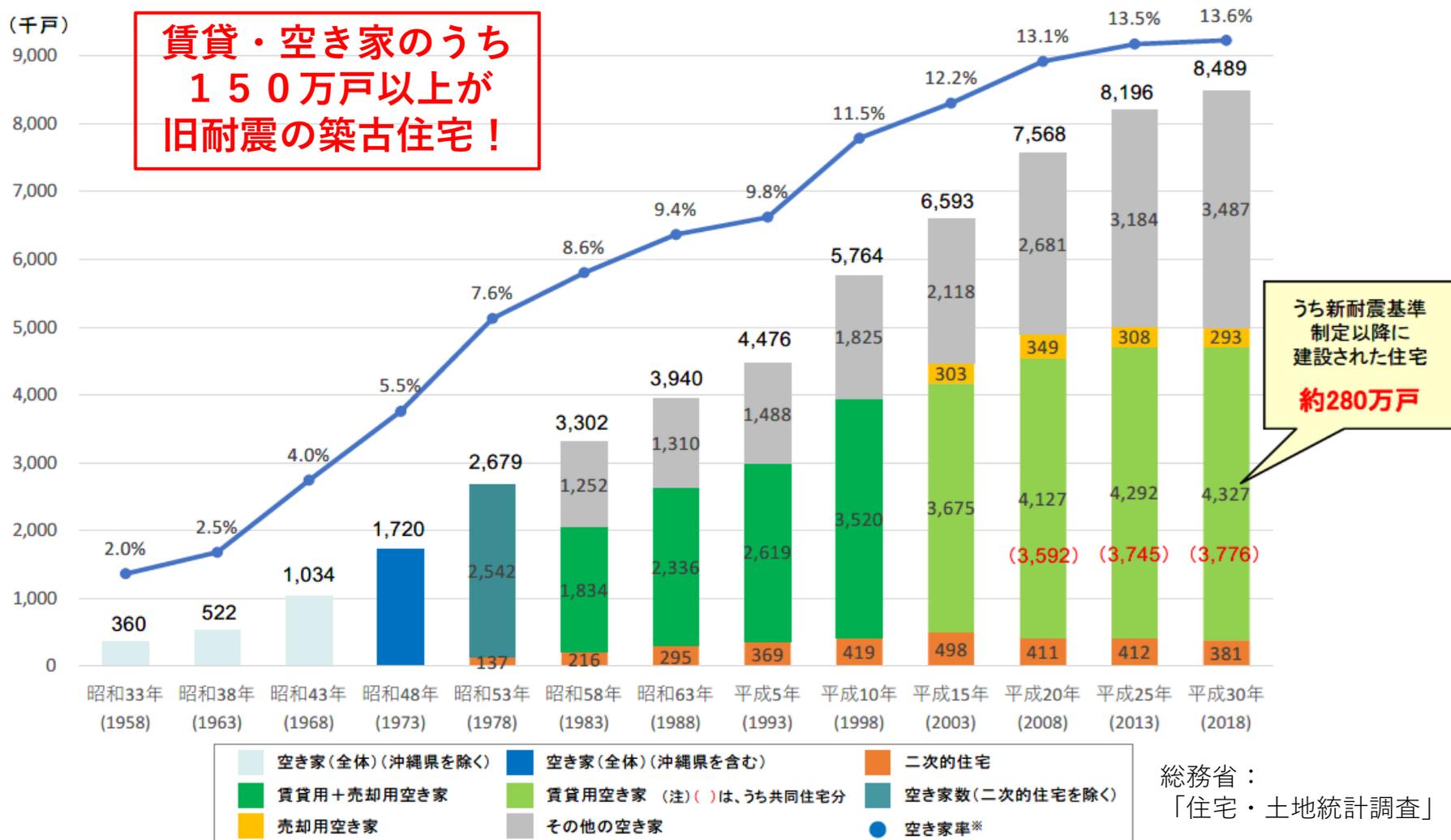


# セーフティネット活用 による空室対策

～ ほとんど知られていない、リーシング戦略とは？

公益社団法人 東京共同住宅協会  
福祉事業部 橘 茂郎

# 1. 空き家数・空き家率の推移



## 2. 誰に貸すのか？ 築古住宅

### (1) 建て替えられない

- 建て替え資金がない
- 退去してくれない入居者がいる
- 賃貸経営の跡継ぎがない

### (2) このままで、1部屋でも多く貸したい

- こんな古家に借り手はいるのか
- 貸すにしても、少しはリフォームしないと
- 誰に相談すれば良いのか

### 3. どのような人達が増加しているのか？

- (1) 高齢者世帯
- (2) 高齢単身世帯
- (3) 障害者のいる世帯
- (4) 低額所得世帯
- (5) ひとり親世帯
- (6) 子育て世帯
- (7) 外国人世帯

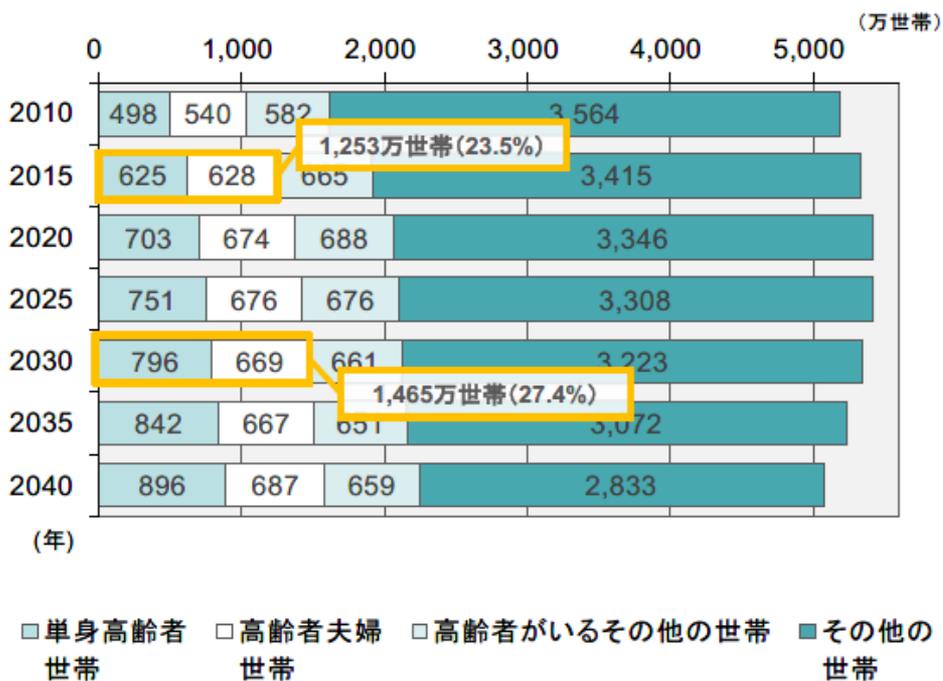
築古住宅を、  
借りてくれる人達

どのような属性の人達が  
増えているのか

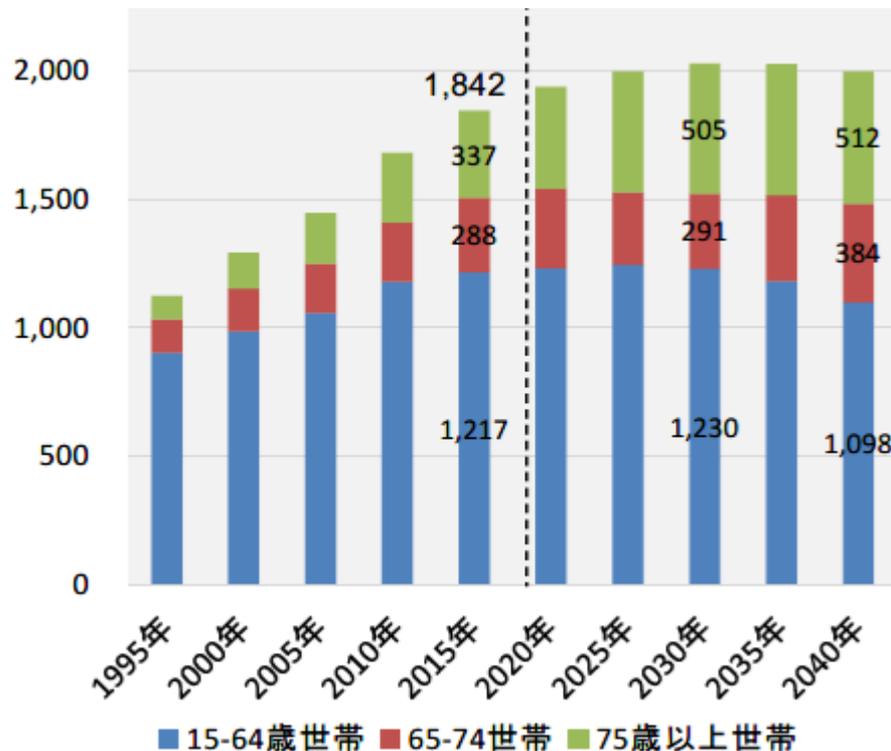
狙い目は、どこに  
あるのか

# 3. どのような人達が増加しているのか？

## (1) 高齢者世帯



## (2) 高齢単身世帯



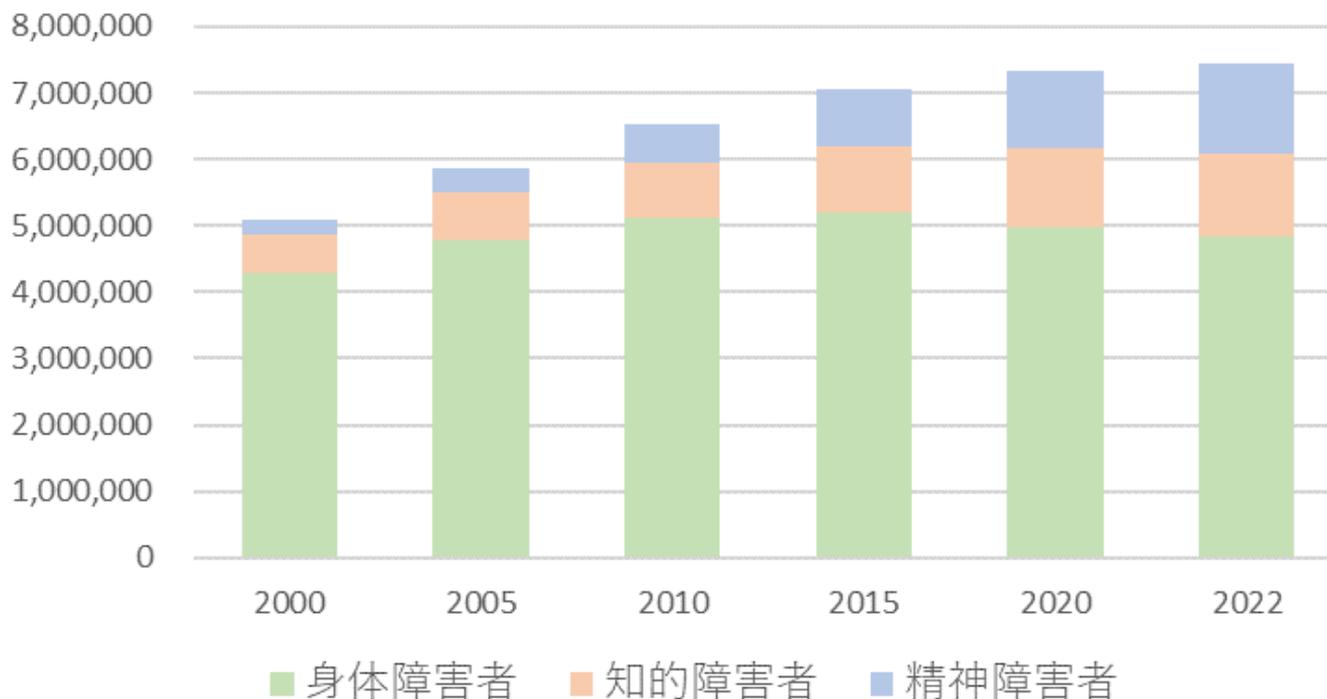
高齢者世帯は、2040年に1,583万。単身は、896万世帯。

# 3. どのような人達が増加しているのか？

## (3) 障害者のいる世帯

障害者は、20年間で1.5倍！

障害者手帳・所持者数の推移（全国）

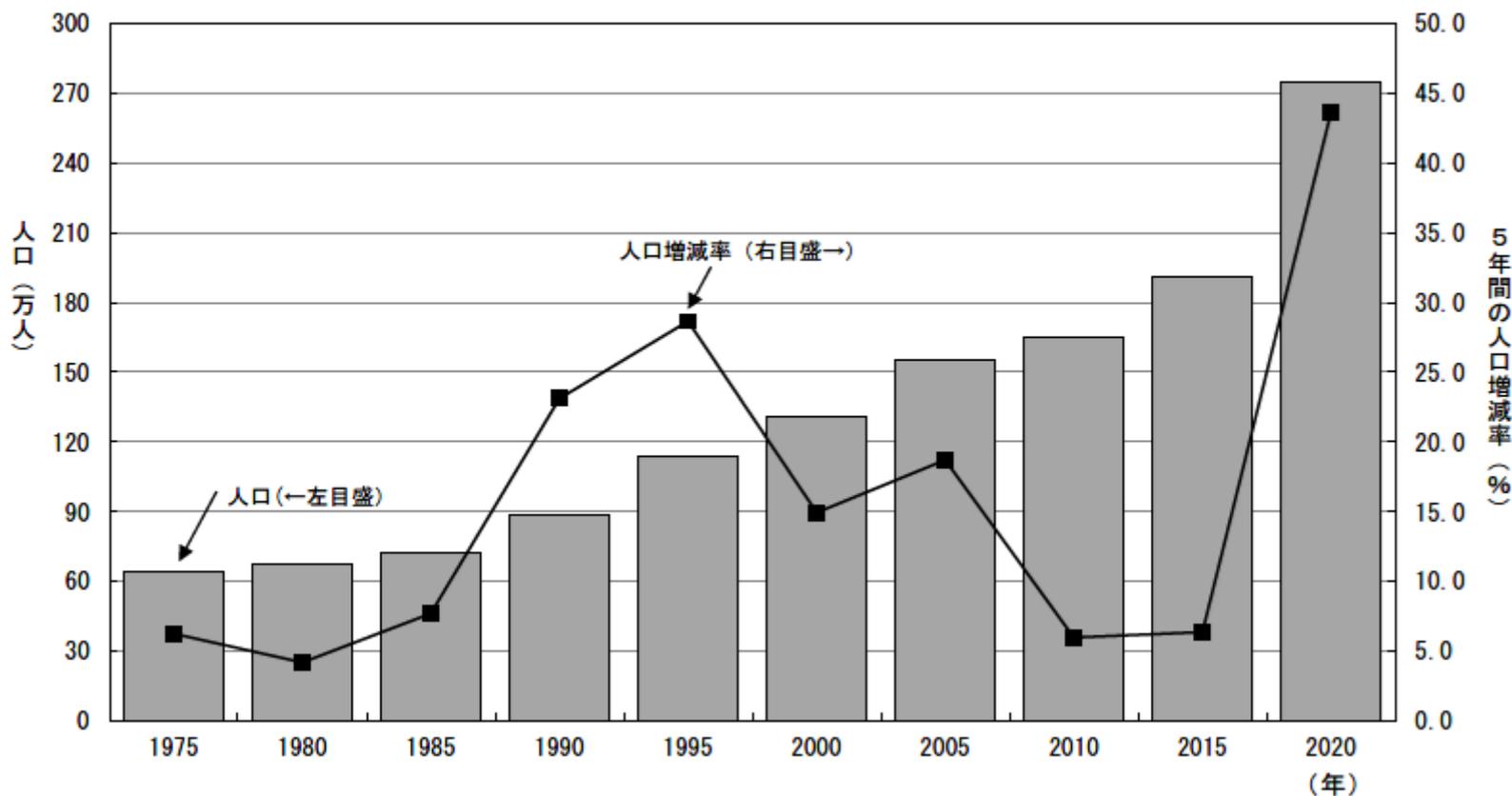


# 3. 什么样的人達が増加しているのか？

## (7) 外国人世帯

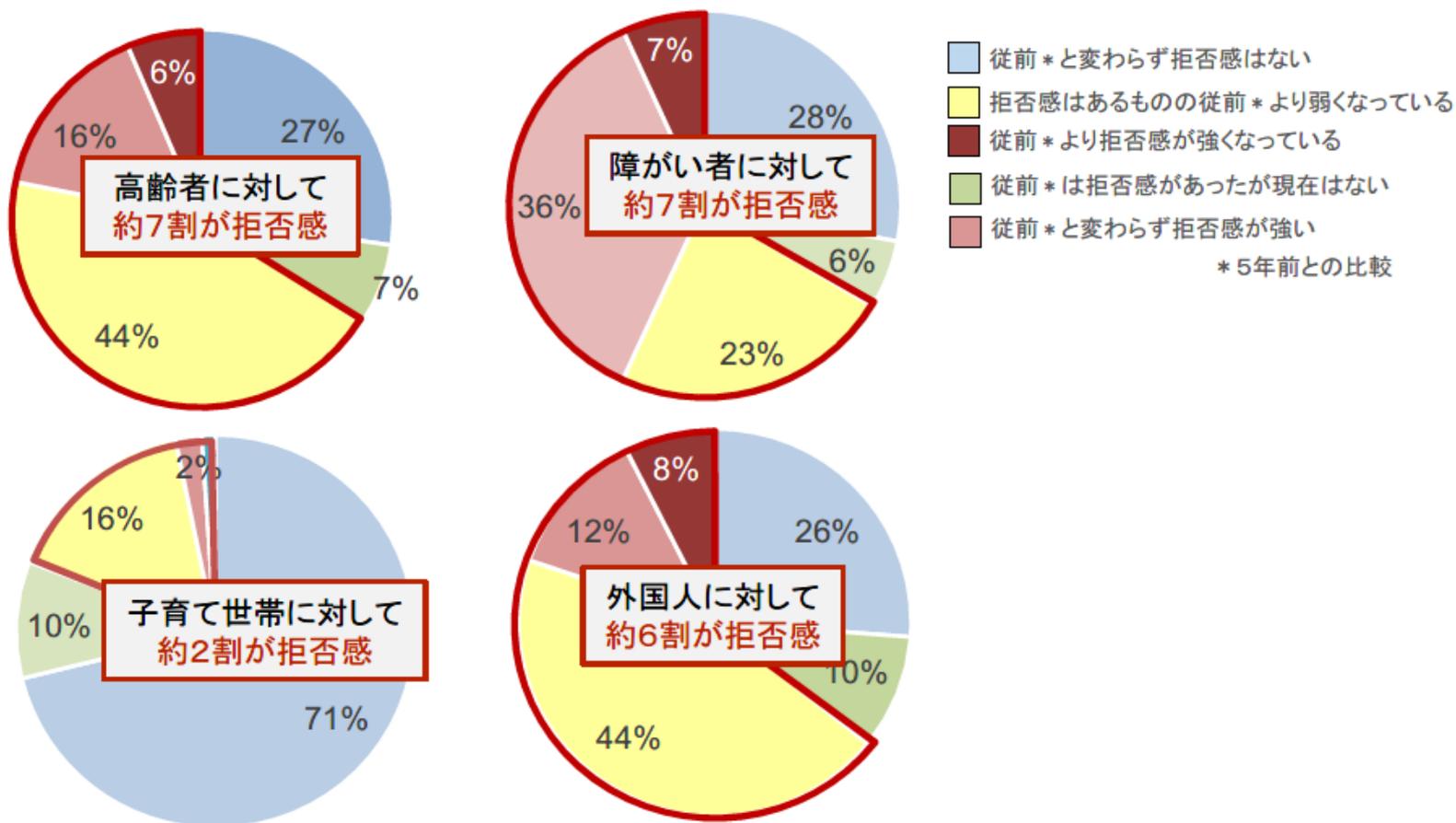
外国人は、20年間で2.1倍！

外国人人口及び外国人人口増減率の推移（1975年～2020年）



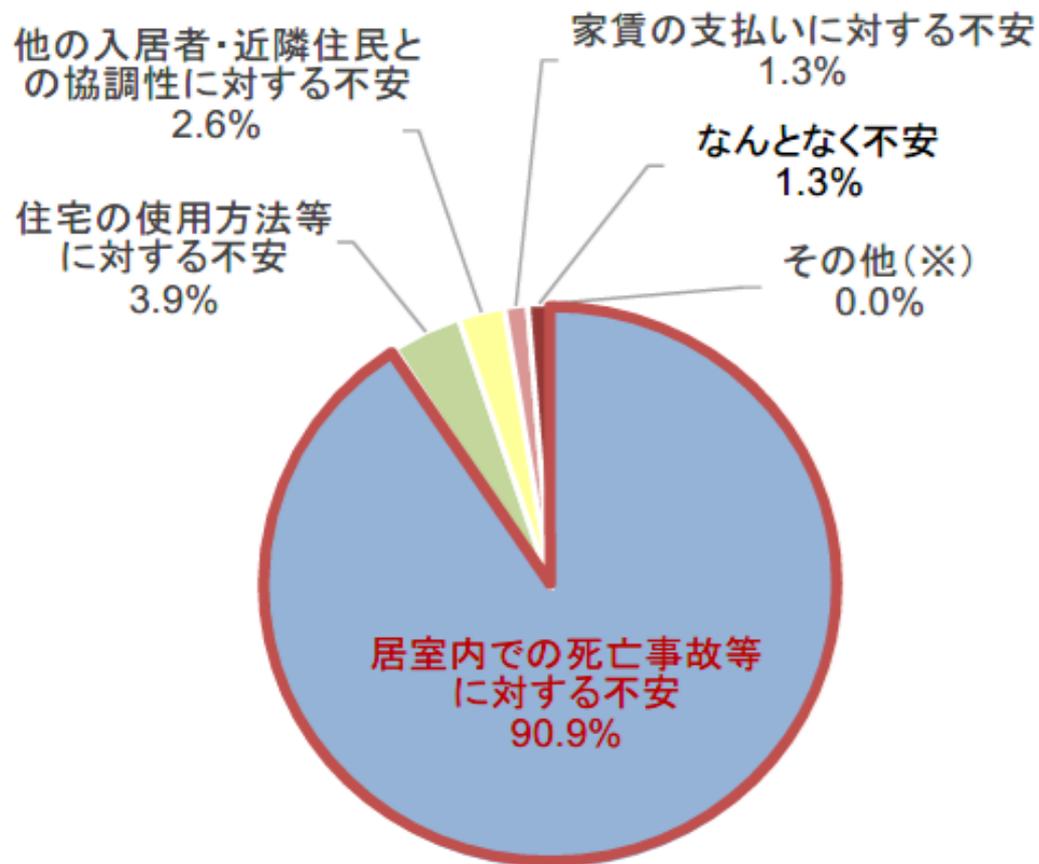
# 4. 「借りてくれる」と言われても

## (1) 家主さんの意識・拒絶感



# 4. 「借りてくれる」と言われても

## (2) 高齢者入居への不安



# 5. 不安なく、貸せる方法はないのか？

## 家主さんが求めている対策は？

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

## 5. 不安なく、貸せる方法はないのか？

家主さんが求めている対策は？

- (1) 築古貸家の改修工事
- (2) 入居者の見守り・事故防止
- (3) 賃料滞納防止と事後対応
- (4) 死亡時の解約手続・残置物処理

# 5. 不安なく、貸せる方法はないのか？

## 家主さんが求めている「築古貸家の改修工事費用」

### 耐震改修費補助

補助率等	上限250万円／1戸 補助対象経費の5／6	補助対象 経費	①耐震診断費 ②改修設計費 ③改修工事費
------	--------------------------	------------	----------------------------

### 住宅設備改善費補助

補助率等	上限50万円／1戸 補助対象経費の1／2	補助対象 経費	①バリアフリー 改修設計費 ②安全性向上の付帯 設備設置工事費
------	-------------------------	------------	--

(注) 区市町村補助もあります。

## 5. 不安なく、貸せる方法はないのか？

家主さんが求めている「入居者の見守り・事故防止」

### 見守り機器設置費補助

補助率等	上限4万円／1戸 補助対象経費の2／3	補助対象 経費	①高齡者受け入れ ②居室内に設置 ③第三者が安否確認
------	------------------------	------------	----------------------------------

### 少額短期保険・保険料補助

補助率等	上限4千円／1戸 補助対象経費の2／3	補助対象 経費	①高齡者受け入れ ②入居者への保険
------	------------------------	------------	----------------------

# 5. 不安なく、貸せる方法はないのか？

## 家主さんが求めている「賃料滞納防止と事後対応」

### 家賃債務保証料への補助

補助率等	区市町村の定める額 (国費限度：3万円 /1戸)	補助対象 経費	①家賃債務保証料 ②孤独死残置物保険 ③緊急連絡先引受け
------	--------------------------------	------------	------------------------------------

### 家賃低廉化への補助

補助率等	区市町村の定める額 (国費限度：2万 円、地方分と合わせ て最大8万円/1戸)	補助対象 経費	①近傍家賃との均衡 ②公営家賃を下回ら ないこと
------	--	------------	--------------------------------

# 5. 不安なく、貸せる方法はないのか？

## 家主さんが求めている「死亡時の解約手続・残置物」

### 残置物処理に関するモデル契約条項 2021（令和3）年6月公表

経緯	国土交通省、法務省が借借人死亡後の円滑な事務処理を目的としモデル条項策定	目的	借借人である単身高齢者が死亡後に賃貸借契約解除、残置物処理を第三者に委託
想定される受任者	①借借人の推定相続人 ②居住支援法人、管理業者等の第三者		

# 6. セーフティネット活用による空室対策

## 2. 経済的支援

国と地方公共団体等による支援

登録協力補助  
(登録協力報奨金)

改修費補助(国の直接補助あり)  
家賃低廉化補助  
改修費融資(住宅金融支援機構)  
貸主応援事業  
(補助メニュー)

〔耐震改修費補助  
・住宅設備改善費補助  
・見守り機器設置費等補助  
・少額短期保険等保険料補助〕

家賃債務保証料等低廉化補助

不動産事業者

保証会社

## 1. 登録制度

都道府県等  
<東京都及び八王子市>

登録

情報提供

賃貸人

要配慮者

入居支援等

入居



家賃・家賃債務  
保証料等の低廉化

## 3. 居住支援

居住支援協議会

不動産関係団体  
・宅地建物取引業者  
・賃貸住宅管理者・家主等

居住支援団体  
・居住支援法人  
・社会福祉法人・NPO等

地方公共団体  
(住宅部局・福祉部局)

居住支援法人

居住支援活動への補助

居住支援法人等応援事業

困っている人達（高齢者、障害者、外国人等）の住宅確保のため、補助金を初めとした支援制度が充実

**最後までご視聴いただきまして  
ありがとうございました。**

**【講師】 公益社団法人東京共同住宅協会  
福祉事業部 橋 茂郎  
☎03-3400-8620**