

住宅確保要配慮者を受け入れ  
安心賃貸経営  
～賃貸経営はプロに任せる時代～



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
東京都支部幹事



(社)東京都地建物取引業協会  
日本賃貸住宅管理協会会員

有限会社

不動産売買・賃貸・管理・企画

ユマニテ®

大久保始代

(Tomoyo Okubo)

1. 東京都および渋谷区における人口、空き家  
住宅確保要配慮者の現況について
2. 住宅確保要配慮者を受け入れ  
安心賃貸経営するためのコツ
3. 事例のご紹介

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます

# 会社概要



有限会社ユマニテ  
代表取締役 大久保始代（おおくぼ ともよ）

設立 昭和56年（1981年）6月23日 創業44年

当社の社名「ユマニテ」は、フランス語でヒューマニティー（人間性、思いやり）に由来します。私たちは、この創業以来変わらぬ精神をモットーに、地元・千歳烏山でお客様の信頼を築き上げてきました。賃貸や売買、相続。人生の大きな決断のとき、「誰に相談すればいいか」悩んでいませんか？ 安心な未来のためのお手伝いをいたします。

相続支援コンサルティング・セミナー

居住支援事業40年

賃貸・管理・売買仲介

店舗・事務所 仲介管理

賃貸住宅経営コンサルティング

## 自己紹介



有限会社ユマニテ  
代表取締役 大久保始代（おおくぼ ともよ）

宅地建物取引士 東京都知事 147692号  
賃貸不動産経営管理士 (2) 001140号  
上級相続支援コンサルタント (4) 00101号

1987年入社 賃貸物件（住宅、店舗、事務所）仲介、管理、土地建物売買  
主に千歳烏山駅周辺の業務を行う。2011年 代表取締役に就任  
地域商店街の振興の為にイベント企画、相続相談会等を実施  
（公財）日本賃貸住宅管理協会 東京都支部幹事  
（公社）東京都宅地建物取引業協会 第10ブロック 世田谷区支部 幹事

地域のイベント企画

烏山駅周辺の「今」を知り尽くした

渋谷区管理物件（店舗）

高齢者、障がい者 居住支援

店舗事務所、管理、仲介

業界団体幹事



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
東京都支部幹事

(社)東京都宅地建物取引業協会会員  
日本賃貸住宅管理業協会会員 不動産売買・賃貸・管理・企画  
有限会社 **ユマニテ**® 大久保始代  
(Tomoyo Okubo)

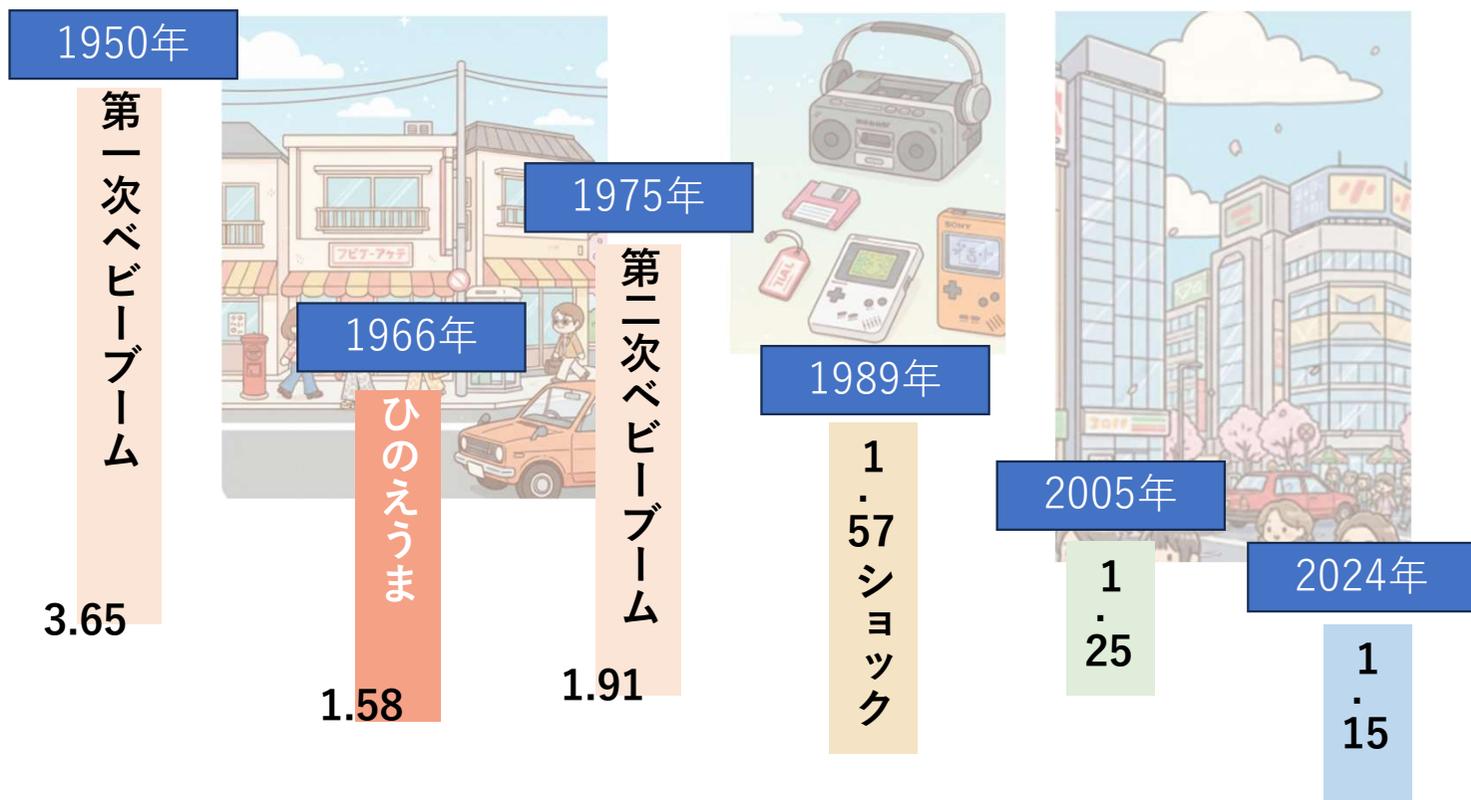
# 1.東京都および渋谷区における人口、空き家 住宅確保要配慮者の現況

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます

# 日本の人口 (2025年11月)

出典：「国勢調査」(総務省統計局)、「日本の将来推計人口」(国立社会保障・人口問題研究所)  
統計ダッシュボード (<https://dashboard.e-stat.go.jp/>)

男性 61,349,581人  
女性 64,796,518人  
合計 126,146,099人



人口を維持するためには、特殊出生率を**2.07**を保つ必要があるとされる。**1975年に2を割り込み**、長期的に低下傾向が続いている。特殊出生率は「15~49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」(期間合計)



# 渋谷区の人口 世帯数 現況

出典：統計ダッシュボード (<https://dashboard.e-stat.go.jp/>)

## 人口ピラミッド

[「人口ピラミッド」の使い方](#)

注記情報 その他機能

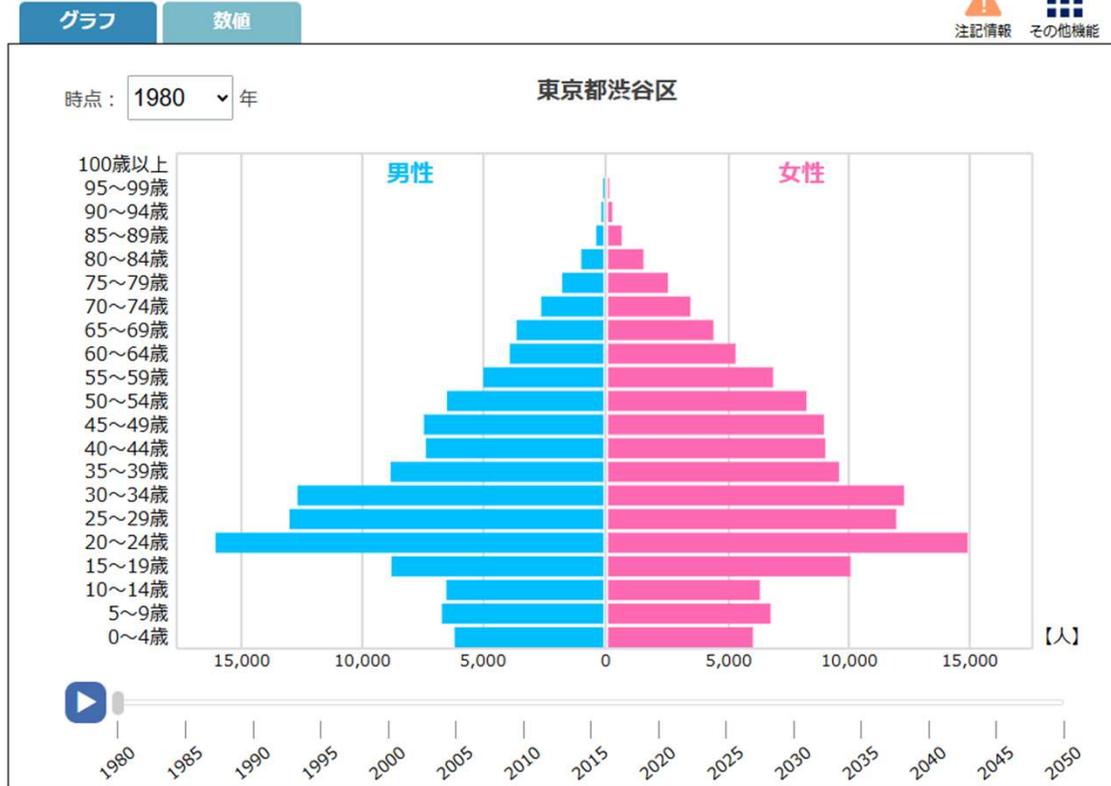
全国（日本）  
都道府県  
市町村  
各国

13 東京都  
13113 渋谷区

男性	118,363人
女性	128,672人
合計	247,035人

0~14歳 15~64歳 65歳以上

アニメーション速度  
標準



## 1980年

1980年代から特に若い世代、20代の減少が大きく、2015年ごろをピークに子供世代の減少が顕著です。

男性 118,363人  
女性 128,672人

合計247,035人

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



# 渋谷区の人口 世帯数 現況

出典：統計ダッシュボード (<https://dashboard.e-stat.go.jp/>)

## 人口ピラミッド

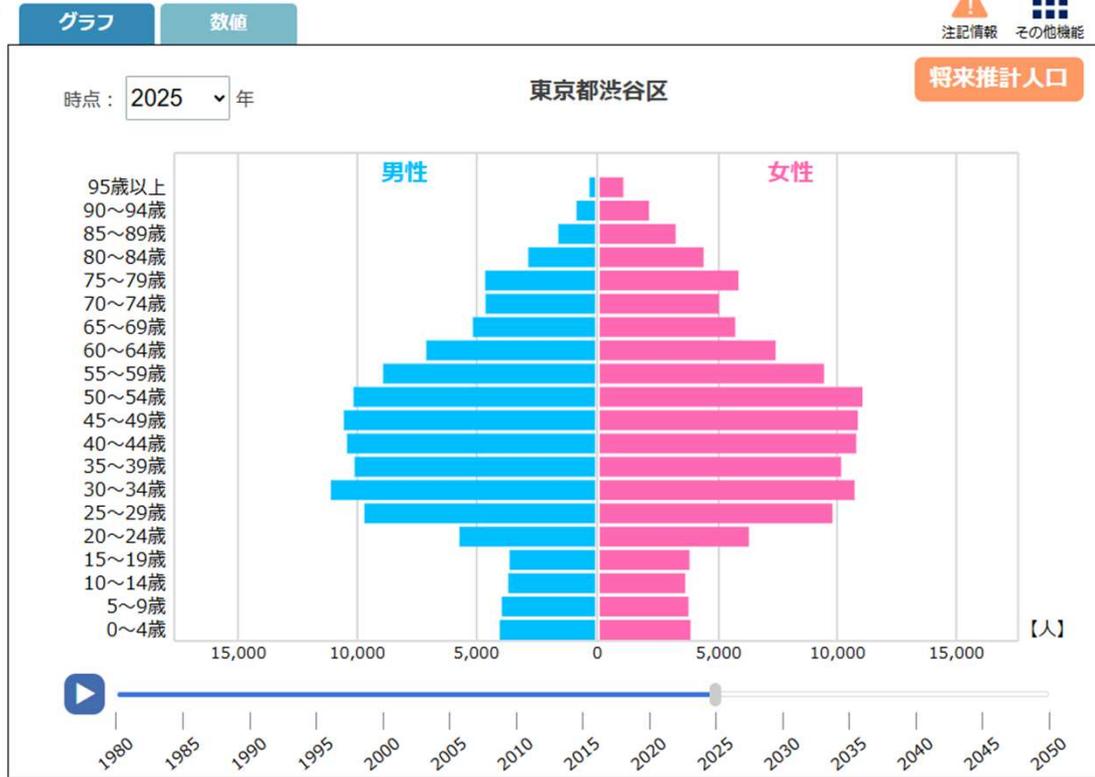
全国（日本）  
都道府県  
市町村  
各国

13 東京都  
13113 渋谷区

男性	118,705人
女性	128,526人
合計	247,231人

0~14歳 15~64歳 65歳以上

アニメーション速度  
標準



## 2025年

直近の動向（令和7年8月以降）  
令和7年8月1日の人口231,874人をピークに、10月1日減少し、再び11月1日微増しています・

男性 118,705人  
女性 128,526人  
合計 247,231人

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



# 渋谷区の人口 世帯数 現況

出典：統計ダッシュボード (<https://dashboard.e-stat.go.jp/>)

## 人口ピラミッド

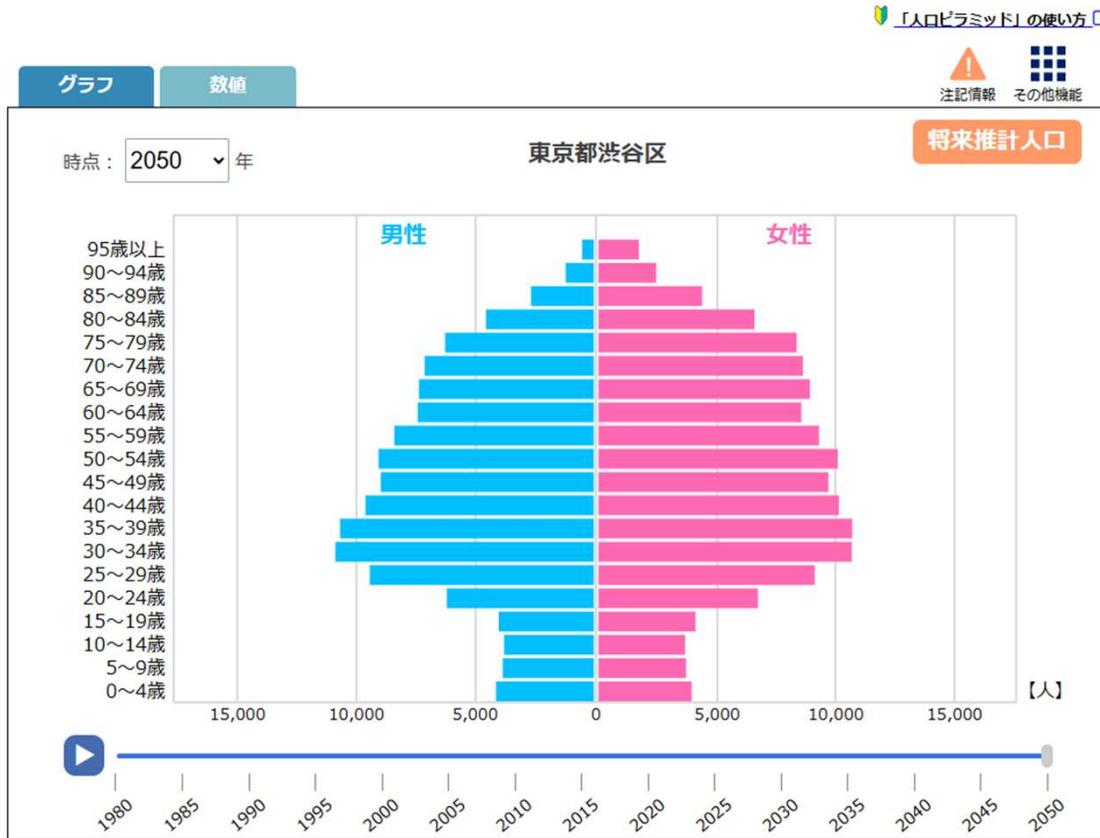
全国（日本）  
都道府県  
市町村  
各国

13 東京都  
13113 渋谷区

男性	126,021人
女性	141,158人
合計	267,179人

0~14歳 15~64歳 65歳以上

アニメーション速度  
標準



## 2050年予想

2025年から2050年までの未来予想  
1980年からの動向よりも控えめに  
減少傾向を表していますが、

実際にはもう少し顕著に人口減少  
すると思われます。

男性 126,021人

女性 141,158人

合計 267,179人

人口統計指標）（社会経済要因の  
例）平均初婚年齢：進学率、就業環  
境、…… 50歳時未婚率：結婚観・家  
族観等の意識、就業環境、…… 夫婦  
完結出生子ども数：子育て環境、就  
業環境、機会費用、…… 離死別再婚  
効果係数：結婚観・家族観等の意識、  
…

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の人口 世帯数 現況（最新）

総人口のピーク: 令和7年5月1日  
(232,269人) をピークに、その後は微減傾向にあります。世帯数: 令和7年1月1日の143,626世帯から、11月1日には144,299世帯へと増加傾向が続いています。これは、単身世帯や小規模世帯が増加している可能性を示唆しています。男女比: 女性人口(約12万人)が男性人口(約11.1万人)を一貫して上回っています。



外国人の人口は、令和7年1月1日の12,711人(5.49%)から、令和7年11月1日には13,408人(5.79%)へと、この期間を通じて増加傾向にあります。特に、3月から4月にかけて外国人人口が大きく増加しており、その後も緩やかに増加し続けています。外国人割合は、約5.5%から5.8%の範囲で推移しています。



## 渋谷区の人口 世帯数 現況

安定した優位性: 一人世帯数は常に総世帯数の約65%を占めており、渋谷区の都市生活の主役が単身者であることを明確に示しています。年度始めの流入: 3月1日から4月1日にかけて増加し、5月1日に93,988世帯でこの期間のピークを迎えています。これは、新年度に伴う若年層（学生、新社会人）や転勤者の流入がこの層の増加に大きく寄与していることを示唆します。

単身者 総世帯の

65%



渋谷区の世帯分析の核心は、「約3分の2が一人世帯」であるという点です。この層の動向は、区の活力を示す一方で、**単身高齢者を含めた社会的孤立**という大きな課題を内包しています。

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 東京都、渋谷区の高齢者 現況

高齢化率（区市町村別）令和7（2025）年、令和22（2040）年



東京都全体の高齢化率は

令和22（2040）年には**27.8%**となる予測である。

出典：東京都総務局による推計[令和2年3月30日]

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



# 東京都の人口 世帯数 現況

<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/jsuikai/js-index.htm> 東京都の統計出典

## 高齢単独世帯数の将来推計 (65歳以上)

2020年

約1,173,745世帯

2045年 予想

約1,605,373世帯

**約36.8% 増加予測**

### 1.住宅・都市計画:

高齢世帯主の増加に伴い、バリアフリー住宅や近隣の医療・商業施設が充実したコンパクトな居住環境への需要が高まります。

### 2.社会保障・福祉:

75歳以上の超高齢世帯主の激増は、介護・医療サービスの需要が急増し、既存の社会保障制度への圧力が一層高まることを意味します。

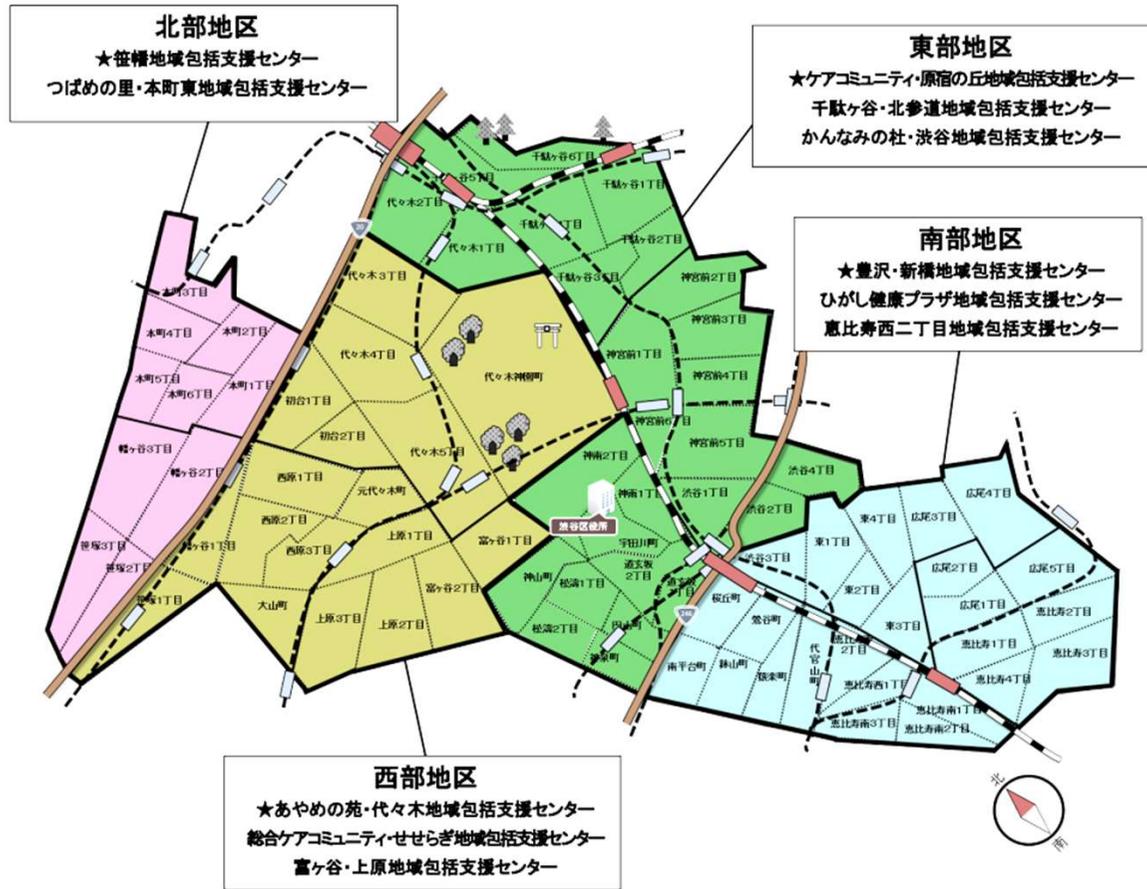
### 3.経済活動:

世帯主が高齢化することで、消費行動や資産運用の傾向が変化します。また、若年世帯主の減少は、新規の労働力や子育て世代の定着に関する課題を示しています。



# 渋谷区の人口 高齢者 現況

しぶやいきいき あんしん プラン  
第9期渋谷区高齢者保健福祉計画及び  
介護保険事業計画  
令和6(2024)年度～令和8(2026)年度



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の人口 高齢者 現況

### ■介護予防・日常生活圏域ニーズ調査

調査目的	要介護状態になる前の高齢者のリスクや社会参加状況を把握することで、地域診断に活用し、地域の抱える課題の特定に資するため
調査対象者	令和4年10月1日現在、要介護認定者及び施設入所者を除く65歳以上の区民
調査方法	郵送による配布・回収
調査期間	令和4年11月11日～12月2日
調査対象者数	2,500人
有効回収数	1,471人
有効回収率	58.8%

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



# 渋谷区の人口 高齢者 現況

渋谷区住宅マスタープラン  
(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

東部地区 ★ケアコミュニティ・原宿の丘地域包括支援センター  
千駄ヶ谷・北参道地域包括支援センター かなみの杜・渋谷地域包括支援センター

他の圏域と比較すると、高齢者人口が最も少なく、認定率が低い傾向にあります。ニーズ調査結果では、外出頻度が週1日以上の高齢者の割合と幸福感10点中8点以上の割合が他の圏域と比べて高くなっています。

ひとり暮らしの高齢者数	914人
ひとり暮らし高齢者の割合	20.3%

(75歳以上)

※施設入所等を除く

地域包括支援センター	3	通所系サービス事業所	7
特別養護老人ホーム	2	訪問系サービス事業所	24
介護老人保健施設・療養型医療施設	0	認知症グループホーム	0
有料老人ホーム(サ高住含む)	3	(看護)小規模多機能型居宅介護	0
居宅介護支援事業所	13	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	0



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



# 渋谷区の人口 高齢者 現況

渋谷区住宅マスタープラン  
(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

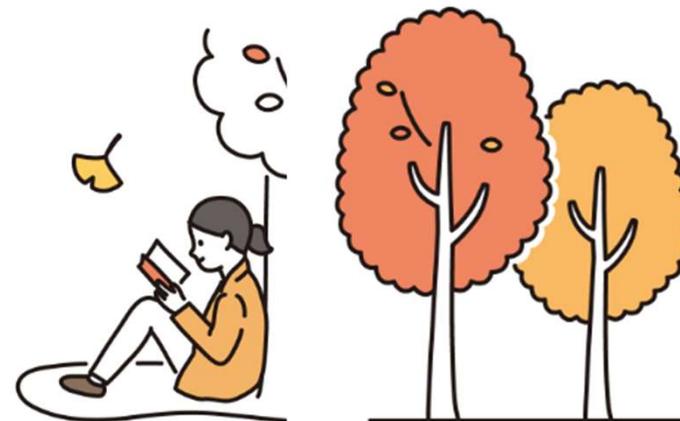
西部地区 ★あやめの苑・代々木地域包括支援センター 総合ケアコミュニティ・せせらぎ地域包括支援センター  
富ヶ谷・上原地域包括支援センター

ひとり暮らしの高齢者数	1,301人
ひとり暮らし高齢者の割合	19.2%

(75歳以上)

地域包括支援センター	3	通所系サービス事業所	14
特別養護老人ホーム	4	訪問系サービス事業所	20
介護老人保健施設・療養型医療施設	0	認知症グループホーム	1
有料老人ホーム(サ高住含む)	6	(看護)小規模多機能型居宅介護	1
居宅介護支援事業所	10	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	0

他の圏域と比較すると、高齢者人口が最も多く、令和3年実績に対する後期高齢者の増加率が高くなっています。  
ニーズ調査結果では、主観的健康観がとてもよい・まあよいの割合が他の圏域と比べて高くなっています。



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



# 渋谷区の人口 高齢者 現況

渋谷区住宅マスタープラン  
(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

## 南部地区

- ★豊沢・新橋地域包括支援センター
- ひがし健康プラザ地域包括支援センター
- 恵比寿西二丁目地域包括支援センター

4 圏域の中で高齢化率が20.1%と最も高くなっています。  
介護施設等が多く設置されており、サービス別にバランスよく設置されています。

ひとり暮らしの高齢者数	1,290人
ひとり暮らし高齢者の割合	19.2%

(75歳以上)

地域包括支援センター	3	通所系サービス事業所	13
特別養護老人ホーム	2	訪問系サービス事業所	24
介護老人保健施設・療養型医療施設	2	認知症グループホーム	3
有料老人ホーム(サ高住含む)	4	(看護)小規模多機能型居宅介護	1
居宅介護支援事業所	14	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	0



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の人口 高齢者 現況

渋谷区住宅マスタープラン  
(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

### 北部地区

★笹幡地域包括支援センター

つばめの里・本町東地域包括支援センター

他の圏域と比較すると、令和3年実績に対する前期高齢者の減少が著しく、認定率が高い傾向にあります。4圏域のなかで一人暮らし高齢者の割合が最も高くなっており、閉じこもり・認知症等の潜在的な課題が存在しています。

ひとり暮らしの高齢者数	1,110人
ひとり暮らし高齢者の割合	21.6%

(75歳以上)

地域包括支援センター	2	通所系サービス事業所	10
特別養護老人ホーム	2	訪問系サービス事業所	17
介護老人保健施設・療養型医療施設	0	認知症グループホーム	3
有料老人ホーム(サ高住含む)	2	(看護)小規模多機能型居宅介護	0
居宅介護支援事業所	12	定期巡回・随時対応型訪問介護看護	0



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます

# 東京都および渋谷区における空き家の現況



## 東京都 空き家の現況

総務省「住宅・土地統計調査」(主に2023年調査)

全体概要と全国との比較 2023年データ

空き家数

約90万戸

全国最多(総数)

東京の空き家は過去最多を更新。全国の空き家総数(900万戸)の約1割を占める。

空き家率

約10.9%

44位(全国平均13.8%より低い)

空き家数は多いが、住宅総数も多いため率は低い。

増減(2018年比)

空き家数 約8.7万戸増加

空き家率 0.3~0.5ポイント増加

増加傾向が続いている。

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 東京都 空き家の現況

総務省「住宅・土地統計調査」(主に2023年調査)

### 空き家の種類別内訳 (約90万戸の内訳)

空き家は主に以下の4種類に分類されます。特に「その他空き家」の動向が問題視されています。

空き家の種類	東京都の状況	傾向・特徴
賃貸用の空き家	約63万戸 (全国比で多い)	賃貸マンションの空室など。市場流通性がある。
売却用の空き家	比較的少数	市場流通性がある。
二次的住宅 (別荘など)	比較的少数	市場流通性がある。
その他空き家	約21.4万戸	<b>長期不在、相続問題、古い・不便な立地</b> など、市場で流通しにくい放置状態の空き家(「狭義の空き家」とも)。 <b>1993年比で約2倍に増加</b> しており、最も増加が顕著なカテゴリ

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 東京都 空き家の現況

総務省「住宅・土地統計調査」(主に2023年調査)

今後の懸念：「空き家予備軍」

•**高齢者世帯の持ち家**：65歳以上の世帯員がいる単身または夫婦のみ世帯の持ち家が**約100万戸** 存在するとされ、これらが「空き家予備軍」として将来的に空き家となる可能性が高いと指摘されています。

空き家数自体は全国最多で増加傾向、空き家率は低い  
「特に市場に流通しにくい『その他空き家』の増加が深刻」という、東京ならではの複雑な状況を示しています。



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の空き家の現況

渋谷区の空き家 近年は人口減少や高齢化により増加傾向にあり、特に高齢化が進む地域で顕著です。

空き家戸数・率: 約16,260戸の空き家があり、空き家率は10.9%です。(2023年)

主な原因: 相続や高齢化によるものが多く、特に高齢者が所有する住宅が空き家になるケースが見られます。

問題点: 全国の傾向と同様に、管理が不十分な空き家は、防災、防犯、衛生、景観など地域環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

管理状況: 空き家の中でも腐朽・破損あり」の空き家が約1100戸あると推計されており、管理不全な物件も存在します。





## 空き家となる原因は

リモートワークの普及により、東京郊外や埼玉県、神奈川県などの広い家に住む人が増えた

新しく設備の整った住宅で育った世帯は自宅を離れたがらない

建物の老朽化によるもの

ワンルームマンション等、若い単身者世帯用に建築しすぎた。

相続税対策で建てたものの、飽和状態

家族のカタチの変化

住宅確保要配慮者にご入居いただくのは管理が不安だ

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます

空き家対策 → 高齢者単身者増加 → 生活保護費受給者 → 住宅確保要配慮者 →

賃貸事業の適正化 ←————→ 住宅確保要配慮者受け入れ

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます

# 住宅確保要配慮者とは

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者は、法律において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。自治体によって 外国人の方々も範囲内に定めることができます。

### 高齢者世帯

#### 【紹介事業】【助成事業】

- ・65歳以上のひとり暮らし
- ・65歳以上と60歳以上の方のみで構成される世帯

### ひとり親世帯

#### 【紹介事業】【助成事業】

- ・18歳未満の児童及び同居してこれを扶養する父もしくは母又はこれに準じる方のみで構成される世帯

### 生活保護受給者世帯

#### 【紹介事業】

- ・生活保護を受給している世帯

### 障がい者世帯

以下のいずれかの手帳を所持する方がいる世帯

#### 【紹介事業】

- ・身体障害者手帳
- ・愛の手帳
- ・精神障害者保健福祉手帳

#### 【助成事業】

- ・身体障害者手帳 1～4級
- ・愛の手帳 1～3度
- ・精神障害者保健福祉手帳 1～2級

### 低額所得者世帯

#### 【紹介事業】

- ・国が定める基準に基づき、月額所得が15万8千円を超えない世帯

### 外国人世帯

#### 【紹介事業】

- ・在留資格を有する外国人の方がいる世帯



## 住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者は、法律において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。自治体によって 外国人の方々も範囲内に定めることができます。

### 全国データ

生活保護受給者 1,638,484人

令和7年7月 厚生労働省

統計データ

世帯類型別世帯数および割合  
(保護停止中を含まない)

単身高齢者

**51.5%**

世帯類型別世帯数および割合 (保護停止中を含まない)

総数		1,638,484	
		構成割合	
世帯類型別内訳	高齢者世帯	904,728	55.2%
	単身世帯	843,622	51.5%
	2人以上の世帯	61,106	3.7%
	高齢者世帯を除く世帯	733,756	44.8%
	母子世帯	58,698	3.6%
	障害者・傷病者世帯計	413,957	25.3%
	その他の世帯	261,101	15.9%



## 住宅確保要配慮者の現状 総務省「住宅・土地統計調査」(主に2023年調査)

### 受給世帯の主な特徴

東京都の生活保護受給世帯は、以下の特徴が顕著です(2023年のデータに基づく)。

特徴	割合
単身世帯の割合	約85.6%
高齢者世帯の割合	約58.2% (65歳以上が主たる受給者の世帯)
非稼働世帯の割合	約84.7%
稼働世帯の割合	約9.8%

渋谷区生活保護受給者  
令和4年時点

**2606人**

### 備考

全国の平均よりも単身者の割合が非常に高い。

全国の平均(約54.9%)と比較して、高齢受給者の割合が若干高い。

家族の中に働いている人がいない世帯が圧倒的多数を占める。

世帯主が常勤で働いていても、収入が基準を満たさず受給している世帯。

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の住宅確保要配慮者現状

渋谷区住宅マスタープラン  
(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

### 渋谷区 住宅確保要配慮者の居住に関する実態調査（令和3年）ヒアリング58件

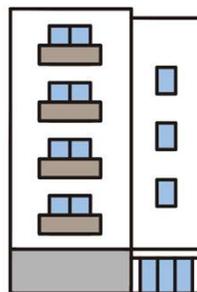
#### 1. 調査の概要

- 目的:** 住宅確保要配慮者の居住に関する実態を把握するため。
- 対象:** 住宅関連事業者や、要配慮者への支援を行う団体、当事者、支援者、仲介者など。
- 実施件数:** ヒアリング等による調査を計58件実施。

#### 2. 主要な課題と構造的な問題

調査結果からは、住宅確保要配慮者が直面する複合的な課題が明らかになっています。

##### (1) 住宅供給と物件アクセスの不足



- 物件自体の不足:** 「不動産屋に相談しても**高齢者・障がい者が住める物件が少ない**」という点が最大の障壁です。これは、物件オーナー側の受け入れ体制や、賃貸住宅の**バリアフリー化の遅れ**が根底にあります。

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の住宅確保要配慮者現状

渋谷区住宅マスタープラン

(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

・**現住居の更新問題:**「現住居が**建替えで更新できない等の不安を抱える人**」がいることは、特に古い賃貸住宅や分譲マンションにおける**老朽化**と、それに伴う**住み続けたいという意向**とのギャップを示しています。

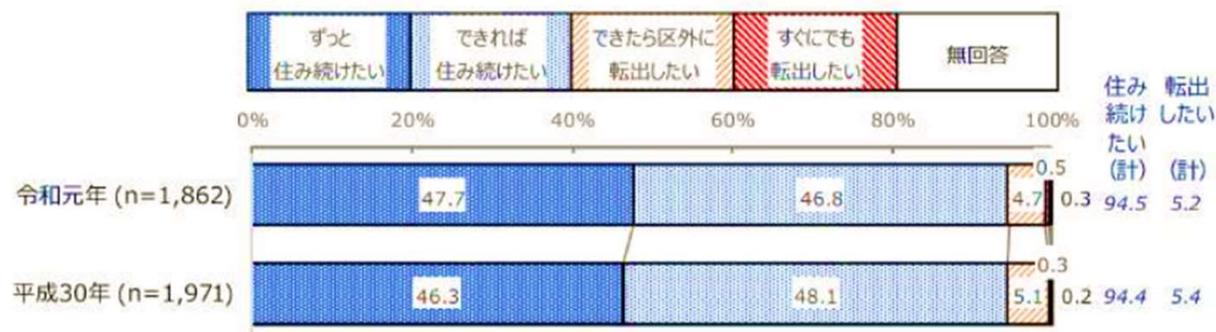
問3 これからも渋谷区に住みつづけたいと思いますか。(答は1つ)

「ずっと住み続けたい」が47.7%、「できれば住み続けたい」が46.8%である。「住み続けたい(計)」「ずっと住み続けたい」+「できれば住み続けたい」は94.5%に達する。

平成30年調査と比較すると、傾向はほとんど変わらない。



図Ⅲ-1-4 今後の定住意向



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



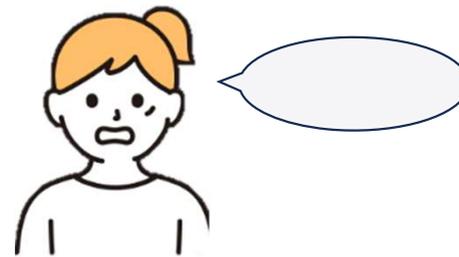
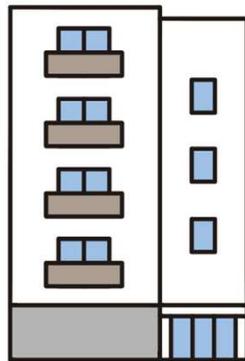
## 渋谷区の住宅確保要配慮者現状

渋谷区住宅マスタープラン

(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

### (2) 精神障がい者への深刻な障壁

•仲介・支援の困難さ: 「精神障がい者への仲介業者を通じた住宅確保が困難」であることや、「精神障がい者向けグループホームへの住宅支援」が必要とされていることから、この層に対する偏見や、専門的なサポート体制の不足が極めて深刻であることがわかります。



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の住宅確保要配慮者現状

渋谷区住宅マスタープラン

(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

### (3) 経済的・制度的な支援の必要性

- 低所得者への初期費用支援:**「シングルマザーの低所得者には、入居初期費用助成等支援が必要」という結果は、敷金・礼金などの初期費用が、経済的に困難な人々にとって大きな入居の壁となっていることを示しています。
- 改修費用の負担:**「賃貸住宅オーナー等へのバリアフリー化改修費助成をしてほしい」という要望は、物件側のバリアフリー化を進めるための**経済的インセンティブ**が不足していることを裏付けています。



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



## 渋谷区の住宅確保要配慮者現状

渋谷区住宅マスタープラン

(しぶや多様・快適・安心すまいプラン) 資料編より

### (4) 特定属性への対応不足

•**緊急時の連絡先:**「緊急連絡先が無くても入居を引き受けてくれる支援団体等が必要」という課題は、高齢者や単身者など、万が一の際のサポート体制がないことへのオーナー側の懸念（孤独死リスクなど）を解消するための仕組みが求められていることを示しています。



•**外国人対応:**「外国語対応可能な不動産業者が少ない。対応可能な人材紹介が必要」という結果は、外国人居住者が増加する渋谷区において、言語や文化の壁が住居確保の大きな障害となっていることを示唆しています。



本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
東京都支部幹事

(社)東京都宅地建物取引業協会会員  
日本賃貸住宅管理業協会会員 不動産売買・賃貸・管理・企画  
有限会社 **ユマニテ**® 大久保始代  
(Tomoyo Okubo)

## 2. 住宅確保要配慮者を受け入れ 安心賃貸経営のためのコツ

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



居住支援に特化した不動産管理会社や居住支援法人を選び  
相談できる機関を把握しておくことから始まります。

賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活  
支援等を実施する法人として都道府県が指定する



## 居住支援法人

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
ホームネット（株）  
（株）Casa  
（NPO）インクルージョンセンター東京オレンヂ  
他30件

物件の有無にかかわらず、住宅確保要配慮者等が民間賃  
貸住宅に円滑に入居できるよう、住み替え相談に応じて  
くださる不動産店

地域包括支援センターは区内11か所に設置されており、  
保健師や地域ケアの経験がある看護師、社会福祉士、主  
任介護支援専門員等の専門職が、地域にお住まいの高齢  
者やそのご家族から、介護・福祉に関して総合的な相談  
に応じています。

地域包括支援センター

居住支援不動産協力店

37店舗（2025年4月1日現在）

## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)等の一部を改正する法律(令和6年法律第43号)

令和6年6月5日公布

改正令和7年10月1日

改正法は、以下の3つの側面から、大家（住宅提供側）の不安を解消し、要配慮者へのサポートを強化する施策を推進しています。

### 1. 市場環境の整備と大家のリスク低減

大家が安心して賃貸住宅を提供できるよう、入居時の不安要素を取り除くための制度を強化します。

#### •終身建物賃貸借の促進と簡素化:

- 賃借人が死亡するまで更新がなく、死亡時に契約が終了する**終身建物賃貸借**について、住宅ごとの認可から**事業者ごとの認可**へと手続きを簡素化し、利用を促します。

#### •居住支援法人による残置物処理の推進:

- 入居者が死亡した場合の残置物処理について、**居住支援法人**の業務として委託に基づき処理を可能とし、大家の懸念を解消します。

#### •家賃債務保証業者の認定制度の創設:

- 要配慮者が利用しやすい**認定保証業者**を国土交通大臣が認定し、**住宅金融支援機構の保険**を活用することで、大家や保証業者への保証リスクを低減させます。



改正令和7年10月1日

## 2. 居住中のサポートを前提とした住宅の供給促進

要配慮者が安心して生活できるよう、入居中の継続的なサポートを前提とした賃貸住宅の供給を促します。

### • 「居住サポート住宅」の認定制度創設:

- 法律上の名称は「居住安定確保賃貸住宅」で、**居住支援法人等**が、入居者に対して**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**といったサポートを行うことを前提とした住宅を、市区町村長などが認定します。

### • 住宅扶助費の代理納付原則化:

- **生活保護受給者**が入居する場合、家賃に充てる**住宅扶助費**について、保護の実施機関が賃貸人に直接支払う（代理納付）ことを原則化し、家賃滞納リスクを軽減します。

### • 家賃債務保証の原則引受け:

- 居住サポート住宅に入居する要配慮者については、**認定保証業者**が家賃債務保証を**原則引き受ける**こととします。



改正令和7年10月1日

### 3. 地域における居住支援体制の強化

住宅施策と福祉施策を連携させ、地域全体で要配慮者を支える体制を構築します。

#### •基本方針の共同策定:

- **国土交通大臣と厚生労働大臣**が共同で基本方針を策定し、住宅・福祉施策の連携を強力に推進します。

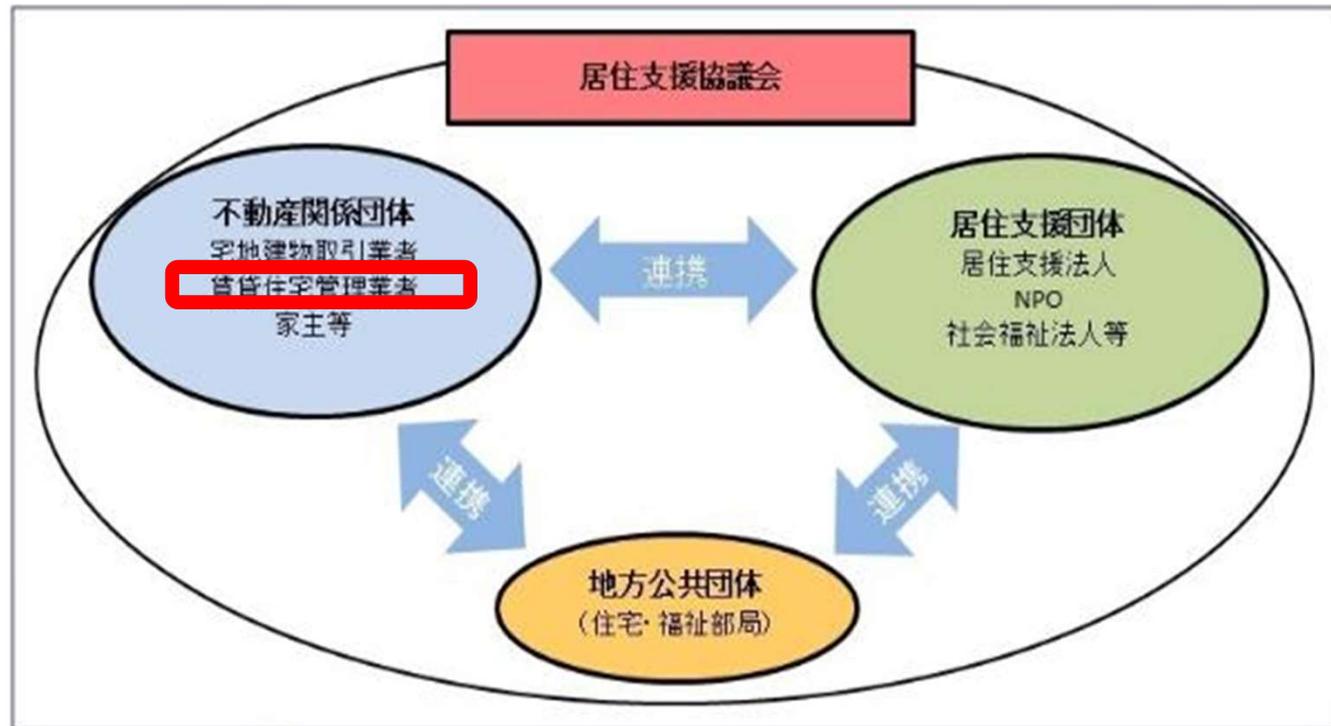
#### •居住支援協議会の設置促進（努力義務化）:

- 市区町村に対し、住宅部局や福祉部局、不動産関係団体、福祉関係団体などが参加する**居住支援協議会**の設置を**努力義務化**します。これにより、住まいに関する**相談窓口**から入居・入居中・退去時までの総合的・包括的な支援体制の整備を推進します。



## 渋谷区居住支援協議会

渋谷区では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づき、住宅探しの支援が必要な高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者への支援を行うため、渋谷区居住支援協議会を2023年（令和5年）2月設立しました。



居住支援協議会 連携体制図



## 賃貸住宅管理業者をご存じですか

40年前、建てれば入居者が入るといって、賃貸住宅業界は資産形成において安易で、利益率も高い業界であった。ところが昨今、不動産店には入居者が部屋を探しに来るより貸主が入居者を探しに来るなど、パワーバランスの変化が生じた、国土交通省2019年データによるとオーナーの80%が管理依頼するように。ところが、家賃保証トラブル、悪質な不動産投資会社も出現！貸主保護が急務に

令和3年6月15日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下、賃貸住宅管理業法）」が完全施行

### 宅建業とは別の 賃貸住宅管理業

従来は宅建業の延長という考え方が存在していたが、法に「賃貸住宅管理業」が明記され、宅建業と分離。

## 不動産管理に

### プロの技術を

セミナー、相談会を定期開催  
貸主、借主をサポートします



賃貸住宅管理業務を行ううえで設置が義務付けられている「業務管理者」の要件とされた国家資格です。賃貸住宅管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家としてその能力を発揮し、賃貸不動産の管理を適切に行うことを通じて、賃貸不動産所有者の資産の有効活用、不動産に居住し利用する借入人等の安全・安心を確保するといった非常に重要な役割を担っています。



## 賃貸住宅管理業者をご存じですか

### 委託管理で生まれるメリット

貸主 → 経験と知識を活かした賃貸不動産経営管理士が中心となって、入居手続き、入居中の管理、解約時の手続きを任せられる。賃貸物件の価値が向上する。賃貸経営の為の様々なアドバイスとサポートが受けられる。出口について（物件解体、売買、相続）も相談できる。管理委託料を経費にできる。

借主 → 入居時の相談や要望など伝えやすい 快適な賃貸生活ができる。

### 委託管理で生まれるデメリット

貸主 → 管理委託料がかかる。月額賃料の5%と消費税が一般的 自由な管理ができない 借主との交流が薄くなりがち 行政などとの連携や、情報、緊急時の対応が適正な管理会社を選ばないとかえってやるが増えてしまうことがある。

借主 → 貸主との交流が薄くなりがち、行政などとの連携や、情報、他の入居者や近隣との調整、緊急時の対応が適正な管理会社を選ばないと、快適な生活が出来ないことがある。



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
東京都支部幹事



### 3. 事例のご紹介

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



# 高齢者がお部屋探しに



単独で



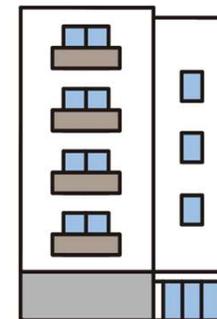
家族と



居住支援法人など  
団体様から

生活保護は、被保護者の日常生活の需要を満たすための生活扶助を始め、教育、住宅、医療、介護、出産、生業及び葬祭の8つの扶助に分かれている。

東京都では、住宅支援金  
単身者で 月額53,700円

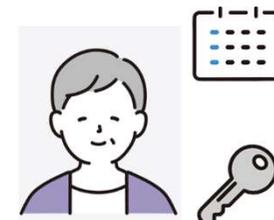


生活保護費受給者



行政担当者

保証会社や保険会社含め  
見積、サービスのコーディネート  
健康状態、家族との連携の確認



貸主様ご承諾



保証人代行  
(NPO)



不動産管理会社



## 高齢者ご契約期間中



行政担当者

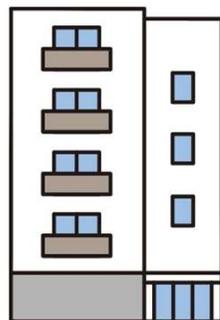
指定支援団体

不動産管理会社

連携

見守りサービス  
ITを駆使したシステム  
マンパワー

快適な賃貸  
住宅生活



同じ属性の方にご入居案内  
管理会社は随時情報共有

賃料支払いが煩雑になりがち  
丁寧なご案内が必要

賃貸料は行政  
から代理納付



介護、医療相談



不動産管理会社

貸主様ご報告確認



# 高齢者ご退去時



単独で



家族と

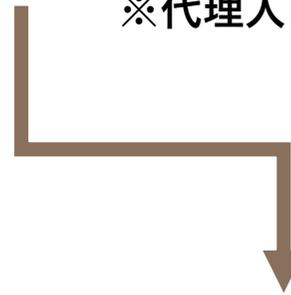


居住支援法人など  
団体様から

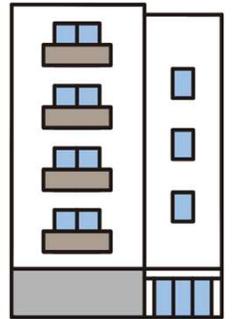
※解約のお申し出

※建て替え等での立ち退き

※代理人による 解約のお申し出



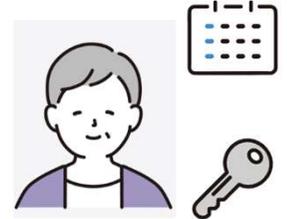
生活保護費受給者



解約業務も連携して行う

保証会社も充実した内容あり  
チェックしてみよう

行政担当者



貸主様へご報告  
次の募集へ



不動産管理会社



# 障がい者の方がお部屋をお探しに



単独で

家族と

居住支援法人など  
団体様から

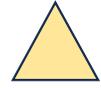
同じ属性の方  
をご入居案内  
管理会社は随  
時情報共有

保証会社や保険会社含め  
見積、サービスのコーディネート  
健康状態、家族との連携の確認



不動産管理会社

特別な配慮が必要です  
入居者からの信頼を受けることが最も重要

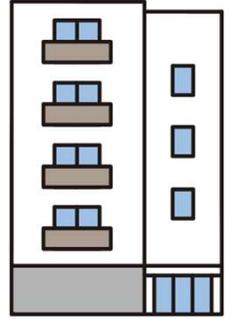


生活保護の方と異なる  
助成金を受け取っている場合  
があります。 ~~月額53,700円~~  
障がい者手帳などで確認  
保証会社とも要相談

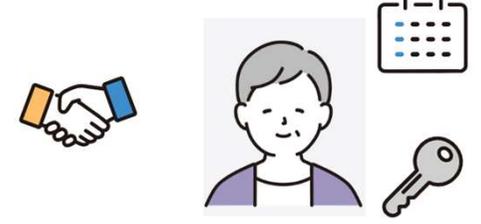
賃料支払いに注意  
支援者と協議

支援団体による  
サブリース推奨

生活保護費受給者



行政担当者



貸主様ご承諾



# ひとり親世帯の部屋探し



単独で

家族と

居住支援法人など  
団体様から

同じ属性の方  
をご入居案内  
管理会社は随  
時情報共有

保証会社や保険会社含め  
見積、サービスのコーディネート  
健康状態、家族との連携の確認



不動産管理会社

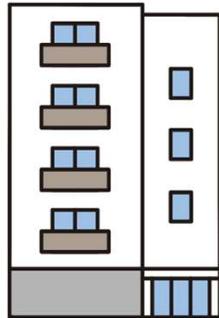
仲間づくりのお手伝い

便利なアプリがあります  
チェックしてみよう

支援団体による

コミュニティーや  
専用シェアハウスなど  
ご紹介する方法もあり

子ども食堂  
学童  
地域活動



生活保護費受給者

行政担当者



貸主様ご承諾



# 外国人の方々へのご紹介



単独で



家族と



**居住支援法人など  
団体様から**

同じ属性の方  
をご入居案内  
管理会社は  
随時情報共有

保証会社や保険会社含め  
見積、サービスのコーディネート  
健康状態、家族との連携の確認



不動産管理会社

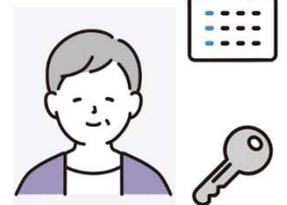
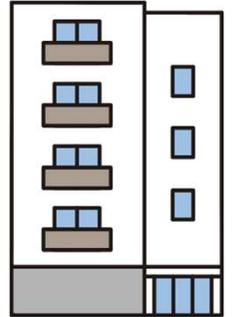
日本での生活について  
ご自身の言語でコミュニケーションを

支援団体による

コミュニティーや  
専用シェアハウスなど  
にご紹介する方法もあり

外国人の方々に  
快適に賃貸住宅生活  
をしていただくための  
サービスがあります

行政担当者



貸主様ご承諾

# 居住支援法人が空き部屋をまとめてサブリース IT機能を駆使して入居者を見守り

スマホで簡単  
安否確認コール で届いたら  
元気です にクリック



トイレなど日常的に使用  
する電球をSIM内蔵  
型のLED電球に取り換  
えるだけで、さりげない  
見守りが可能

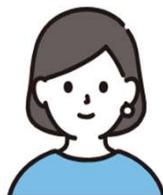


オーナー様の資産を守り  
賃貸事業のアシストを  
入口から出口まで

不動産会社と共に、  
住宅要配慮者の皆様  
をサポート



不動産管理会社



居住支援法人



オーナー様

空き家問題解決と社会貢献





## 居住支援法人の取り組み

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

あんしん居住研究会

賃貸物件で「**孤独死**」等が  
起こってしまったら…

リフォーム費用

家賃の値下げ

遺品整理の業者費用

近隣の部屋の入居者が行方不明

賃貸住宅の経営上大きなリスクとなる場合があります。

**賃貸経営サポートプラン**  
(家主費用・利益保険)



> 居住支援に関するご相談

多角的視点で学ぶ

**防災マニュアル**

『過去の大量災害に向き合った』賃貸住宅管理業者の備忘と行動



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
業務研究部

賃貸住宅管理業  
賃貸不動産経営管理士

業務研究会

やさしい  
やさしい  
日本語

がいこくじん  
外国人のための

ちんたいじゅうたくにゅうきょてび  
賃貸住宅入居の手引き

Guide to Looking  
for a Home



(28)



不動産管理会社

IT・シェアリング推進事業者協議会

# 居住支援事業の未来

**「リバース相続」問題** 親1人子1人の世帯で、子が先に亡くなって親が相続し、その後親が亡くなると「おひとり様の相続」  
認知症になった親1人が残されると、さらに問題は複雑に

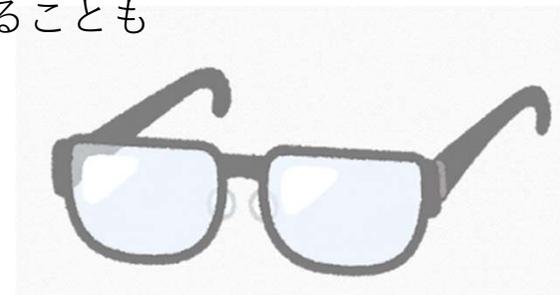
本当にひとりになってしまったよ



## 居住支援事業の未来



ITを駆使したツールが台頭  
たとえば、かけた人が見聞きしたものを  
**すべて記録し通信**することも



孤独という自由はないのかね

## 居住支援事業の未来



いつか私も高齢者に

地域でのお付き合いを大切に  
いい事例を積み上げていくこと。





公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
東京都支部幹事



## まとめ

行政、不動産業界、医療介護の関係者の皆様と連携し、

経験とアイデア、最新の技術を以て 住宅確保要配慮者の方々にも快適な住環境  
をご提供できるよう 日々取り組んでいます。

貸主様にもこの居住支援事業にご理解を賜り、満室で安心の賃貸住宅経営に繋げて  
いただけますと幸いです。

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
東京都支部幹事

(社)東京都宅地建物取引業協会会員  
日本賃貸住宅管理業協会会員 不動産売買・賃貸・管理・企画  
有限会社 **ユマニテ**® 大久保始代  
(Tomoyo Okubo)

ご清聴ありがとうございました。

本セミナーの資料内容につきまして他での流用をご遠慮いただけますようお願い申し上げます