

独立行政法人改革等に関する分科会 第4ワーキング ヒアリング資料

2013年10月21日(月)
株式会社リクルート住まいカンパニー
住まい研究所 所長 宗健

○株式会社リクルート住まいカンパニーの業務概要

- ・2012年10月設立(株式会社リクルートより分社)
- ・従業員数:1258名(2013年4月1日現在)
- ・資本金:1億5000万円
- ・代表取締役社長:野口孝広

- ・1976年:「住宅情報」(現「SUUMO 新築マンション」)創刊
- ・1999年:「ISIZE 住宅情報」(現「SUUMO」)サービス開始
- ・2005年:「ハウジングナビカウンター」(現「スーモカウンター注文住宅」)開設
- ・2006年:(株)ホームプロ株式取得、(株)リクルートフォレントインシュア設立
- ・2009年:住宅領域のブランドを「SUUMO」に統合

○リクルート住まい研究所の業務概要

- ・IPD/リクルート住宅指数(Recruit Residential Price Index)の開発・運用
- ・住宅領域全般についての生活者視点での調査研究
- ・各種レポート
 - 2006年 「ポスト団塊ジュニア考」
 - 2007年 「団塊世代の今後のライフスタイルと住まいに関する調査」
「CGM時代のマンション購入行動の研究」
 - 2008年 「既存住宅流通活性化プロジェクト」
 - 2009年 「住宅長寿命化大作戦」
 - 2010年 「愛ある賃貸住宅を求めて」 等

※本資料の、意見・見解に関する部分は、筆者の個人的なものにすぎず、株式会社リクルート住まいカンパニー及び住まい研究所の公式見解ではありません。

○少子高齢化が進展する中での賃貸住宅へのニーズについて

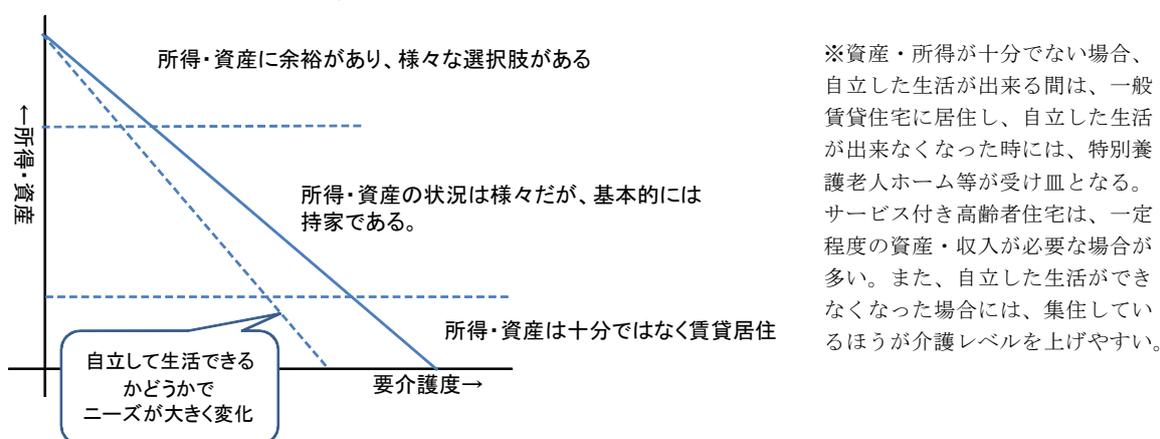
■賃貸住宅居住の高齢者と、賃貸住宅へのニーズ

65歳以上の持家率は80%を超えており、賃貸住宅に居住している高齢者とは低資産・低所得の比率が高いと考えられる。また、高齢者の居住地移動率は1%以下であり、特に低資産・低所得の高齢者の場合には移動したくとも出来ないケースも多いと考えられる。

一定の資産・収入がある高齢者とそうでない高齢者で住宅に対するニーズはかなり異なる。前者の場合には、コミュニティ形成などに特徴のある有料老人ホーム、サービス付き高齢者住宅、地方・海外への移住、二拠点居住など多様なニーズが見られるが、後者の場合には、居住の安定が第一優先であることが多いと考えられる。

また、介護度によって、自立して生活できる期間とその後の期間で、ニーズは大きく断続的に変化し、家族から見たニーズも大きく変化する。

さらに、要介護度となると介護サービスとの組み合わせが必要となり、住宅政策と社会保障政策の協働が進められている。



■低資産・低収入高齢者が入居可能な賃貸住宅は存在するか

欧米諸国と比較して日本の公営住宅・準公営住宅の比率は低い。欧州では、家賃に対する規制がある国もあり、制度自体が日本とはやや異なる場合もある。

	持家率	公営比率	民賃他比	
日本	60.3%	7.0%	32.7%	公営・公社住宅、UR
アメリカ	66.9%	4.0%	29.1%	公共住宅、連邦(家賃)助成住宅
イギリス	67.3%	22.0%	10.7%	地方公共団体・NT開発公社住宅、住宅協会住宅
フランス	54.7%	18.0%	27.3%	HLM住宅その他の公的借家
ドイツ	40.1%	8.0%	51.9%	公共助成住宅(推計)

民間賃貸住宅の家賃は、長期下落傾向が続いており、若年単身者向け住宅の家賃も大きく低下しているが、広さや設備等が一定水準以上の低家賃民間賃貸住宅の量は十分とは言えない。

限界家賃の経年比較(1R/1K/1DK)

	2007年	2013年	下落率
東京23区	3.68	2.87	22.0%
横浜市	3.13	2.13	31.9%
川崎市	2.86	3.02	-5.6%
さいたま市	2.42	2.64	-9.1%
千葉市	1.95	2.03	-4.1%

※限界家賃とは、当研究所が独自に研究している数値で、SUUMO掲載広告件数がゼロになる家賃を統計的に算出したもの。市場でのボリュームゾーンは限界家賃の2.倍程度。左表は単身者向けの間取についてのもの、2K/2DKといった間取ではもっと高くなる。

○少子高齢化が進展する中での賃貸住宅の課題

■低資産・低所得高齢者が入居可能な賃貸住宅をどのように確保するか

社会保障の観点では、持家という自助によって、高齢時の居住の安定が確保されている面がある。一方、賃貸住宅居住者では高齢化による資産・収入の減少によって、居住の安定が確保されにくいという面がある。また、居住の安定が損なわれた場合には、生活保護の住宅扶助に頼る高齢者も増加している。

持家率の低下、高齢者の絶対数の増加によって、高齢者の賃貸住宅居住は増加し、その賃貸住宅をどのように確保していくのか、が課題となっていく。なお、生活保護住宅扶助費には上限のみが定められており、面積要件等もなく、上限額近辺家賃に集中している。

■高齢者居住の賃貸住宅をどのように管理・運営していくか

地方の公営住宅は、小規模組織で担当していることも多く、高齢者居住の賃貸住宅の管理・運営ノウハウが蓄積されているとは言いがたい。また、民間でも若年単身者を中心とした物件供給が続いてきた結果、高齢者居住の賃貸住宅の管理・運営ノウハウの蓄積は十分とは言えない。

住宅の供給主体（所有者）ではなく、高齢者居住の賃貸住宅の契約・管理主体（管理会社等）に、高齢者居住の賃貸住宅の管理・運営ノウハウを蓄積していくことが必要になってくる。

■賃借人・賃貸人死亡時の契約処理

賃借人が死亡した場合の契約処理は、民間賃貸住宅と公営住宅で異なり、賃借人死亡時の契約終了、明け渡しについてのルール整備が必要である。準公的住宅については、契約主体を行政として、運営を行政以外の組織で行う、という形態も考えられる。

- ・民間賃貸住宅及びUR（借地借家法）：賃借人の死亡時に賃貸借契約は相続され、契約終了、明け渡しには相続人全員の合意が必要。傍系相続の場合等には非常に手間がかかる。
- ・公営住宅（公営住宅法）：条例の内容にもよるが、知事（市長）が明け渡し日を認定できる。

建設省住総発第153号 平成8年10月14日 各都道府県知事あて 住宅局長通達 公営住宅管理標準条例(案)について：第16条の4 入居者が第40条に規定する手続きを経ないで住宅を立退いたときは、第一項の規定にかかわらず、知事(市長)が明け渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

個人の賃貸人の死亡時には、賃貸人の地位の継承のために、相続手続きが完了しなければならない。地位の継承が完了するまでは、退去時の精算や敷金の返却等を行えない。そのため個人賃貸人死亡時の問題を抑止、抑制するためのルール整備が必要である。公営住宅、UR、民間賃貸住宅で賃貸人が法人の場合には、そのような問題は、基本的には発生しない。

■賃貸住宅のトラブル抑制

賃貸住宅に関するトラブルは非常に多く、年間3万件以上の相談が国民生活センターに寄せられている。また、家主とサブリース業者のトラブル事例も国会でも取り上げられた（平成25年4月15日：衆議院予算委員会第一分科会）。今後、高齢者の賃貸住宅居住が増加することを考えれば、賃貸住宅のトラブルは、賃借人と家主間のものだけではなく、全体として抑制していかなければならないと考えられる。

■低価格既存住宅・賃貸空き家の活用

首都圏でも500万円を下回るような低価格の既存住宅が見られるようになってきており、その流通を促進することで、居住の安定を図る、ということも考えられるのではないかと。

また、空室となっている賃貸住宅を、一括で長期間借上げすることで、家主のリスクを軽減し、市場家賃よりも安く、準公営住宅として運営することも考えられるのではないかと。

■賃貸経営への消費税の影響

家賃は消費税非課税となっているが、賃貸経営での控除対象外消費税の影響は、税率が上がるほど大きくなる（税率が上がれば上がるほど賃貸経営の利益を減らす構造）。家賃の消費税非課税の根拠、非課税か軽減税率か、実務上の課題（非課税業者と課税業者の混在や納税義務者定義など）についても議論が必要なのではないかと。

○民間や公営の賃貸住宅との比較におけるUR賃貸住宅の特徴及び競合の有無

■UR賃貸住宅は、公営住宅なのか、準公営住宅なのか、民間賃貸住宅なのか

運営主体によって、賃貸経営に対する考え方は異なる。UR賃貸住宅を、準公営住宅とも言うべきか、準公営住宅を民業補完と考えるか、行政補完と考えるかは、意見の分かれるところ。

- ・公営住宅 居住の安定、所得の再配分>>利益
- ・準公営住宅 居住の安定、所得の再配分>利益
- ・準民間住宅 居住の安定、所得の再配分<利益 ※旧特優賃や旧高専賃等
- ・民間住宅 居住の安定、所得の再配分<<利益

URの平均家賃は7万円程度であり、5万円未満が23.4万戸(31.0%)、5~10万円未満が38.5万戸(51.0%)を占め、賃料で見れば民間賃貸住宅よりも安く、公営住宅よりは高い賃貸住宅を提供している。

民間賃貸住宅よりも安く、保証人も不要であり、家賃減額措置等もあるため人気が高く、空室率も全国平均の約13%よりも低い5.5%となっている。また、平均居住期間も10年以上と民間賃貸住宅に比べて非常に長くなっており、65歳以上世帯主比率も30%を超える状況になっている。民間の家賃債務保証会社が存在するとはいえ、高齢者も含めて保証人不要というのは、URの大きな特徴である。

そのようなことから、UR賃貸住宅は、民間賃貸住宅では受け入れにくい層を受け入れているといえ、UR物件の多くは、民間賃貸住宅と競合しているとはいいがたい。さらに都心の再開発高額家賃物件の収益を、これらの低家賃住宅に移転しているという、一種のプール制で運営されていることも特徴である(民間ではこのようなプール制での経営はほとんど見られない)。

このような状況から、UR賃貸住宅を行政補完の準公営住宅と捉えるならば、UR特有の償却期間設定や土地等に対する借入金の償還方法等には一定の合理性があるのではないかと。

■賃貸住宅市場の競争環境は整備されているか。

日本の賃貸住宅市場の競争環境は、十分に整備されているとは、言いがたい面がある。

賃貸住宅の家主は、行政、UR、個人、大企業まで多種多様であり、経営方針も、収益を重視したもの、相続税対策目的、収益性を重視しないものなど、様々である。

公営住宅は公営住宅法で、URは都市再生機構法で、その運営等が規定されているが、民間賃貸住宅には仲介に関して宅建業法があるのみであり、賃貸業そのものについての規定はない(任意登録制度としての賃貸住宅管理業者登録制度はあるが、登録者数は3000社程度である)。

そのような状況の中、民間賃貸住宅の原状回復に関するトラブルは多く、家賃滞納等に対する対処方法のばらつきも大きい。

また、建物の修繕等の維持管理レベル、建替え時の現入居者に対する対応、家賃改定の手法等も、公営住宅・URと民間賃貸住宅で、違いが見られる場合もある。

状況によっては、住宅賃貸業法(業として住宅を賃貸するものを住宅賃貸事業者とし、住宅賃貸事業者にのみ住宅を賃貸するものは、住宅賃貸事業者とはしない)といった新たな枠組みも必要になる可能性があるのではないかと。

■賃貸住宅経営で重要なのは長期的なキャッシュフロー

民間賃貸住宅には、相続した土地に建設されたアパート等も多く、土地コストをゼロとしてキャッシュフローを生んでいるものも多いと考えられるが、投資用ワンルームマンション等では、所得税還付がなければキャッシュフローがマイナスとなる物件もあるようである。

賃貸住宅経営は投資コストを長期にわたって回収する事業であり、借入金を減らしつつ、キャッシュフローを長期的に確保することが非常に重要である。

○UR賃貸住宅に期待すること

■準公営住宅としての基盤維持、整備

UR賃貸住宅が、高齢者や低所得者等の居住の安定に対して重要な役割を果たしている基盤は維持すべきではないか。また、賃貸住宅管理は、規模の経済性があるため、管理体制の脆弱な地域の公営住宅の運営をURが受託する、といったことも考えられるのではないか。

■公平性、透明性の向上

委託業務の発注等、経営の透明性をより向上させることが必要ではないか。また、賃貸借契約の公平性・透明性も、より向上させることが必要ではないか。

■民間賃貸住宅運営ノウハウの導入

家賃滞納に対処するノウハウや、募集・契約業務の効率化など、民間賃貸住宅運営のノウハウを、より積極的に導入することも必要ではないか。

■収益性・財務体質の向上

準公営住宅としての基盤を維持しつつ収益性を向上させ、一部資産の売却等も含めて、借入金の返済を進め、財務体質を強化することが必要ではないか。

■高齢者居住の賃貸住宅の管理運営ノウハウ展開

URが蓄積してきた高齢者居住の賃貸住宅の管理運営ノウハウを、民間賃貸住宅市場や公営・公社住宅等に展開していくことが必要ではないか。

■再開発ノウハウの展開

URが蓄積してきた再開発ノウハウを、民間や行政・公社等にも展開していくことが必要ではないか。また、東日本大震災の被災地復興にも応用できるノウハウもあるのではないか。

以上