第６章　不動産店の動向

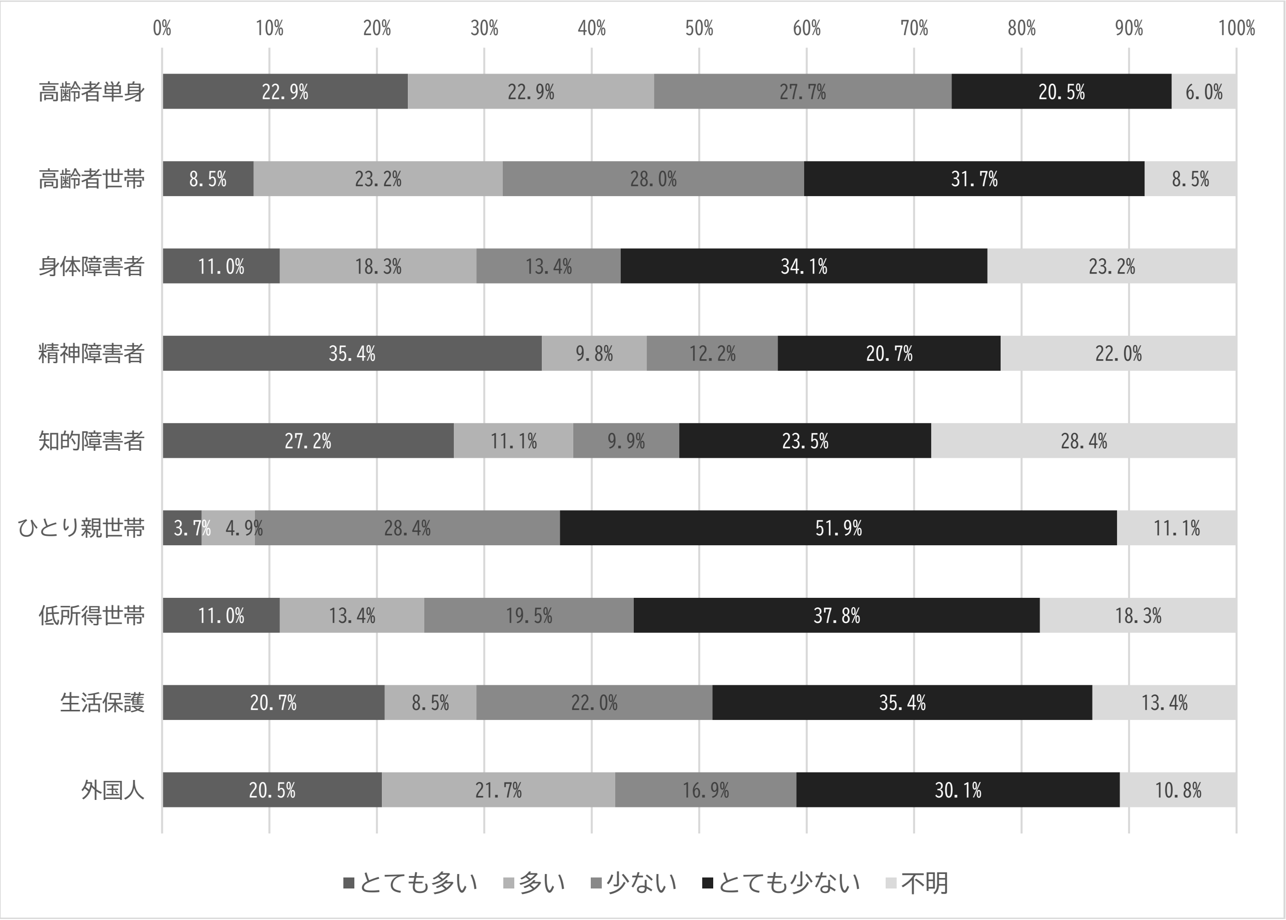
■不動産店へのアンケートによる情報収集

・実施対象：不動産関係団体に所属している区内の不動産事業者
・実施時期：令和 5 年 9 月 7 日（木）～10 月 20 日（金）
・実施方法：郵送（選択回答、自由回答式アンケート）
・対象数：　776 社
・回収数：　91 社（回収率 11.7%）

【問 1】通常の入居審査以外の理由で入居を拒んでいる割合

・通常の入居審査以外の理由で入居を拒んでいる割合が「とても多い」「多い」の比率は、高齢者単身世帯、精神障害者世帯、外国人世帯で比較的高くなっている。

問 1. 下記の対象者の居住用賃貸借物件の契約に対し、通常の入居審査以外の理由で入居を拒んでいる割合を選択肢の中から選択して〇をお付けください。



【問2】民間賃貸住宅への入居が拒まれやすい対象の方（問1の選択肢以外）

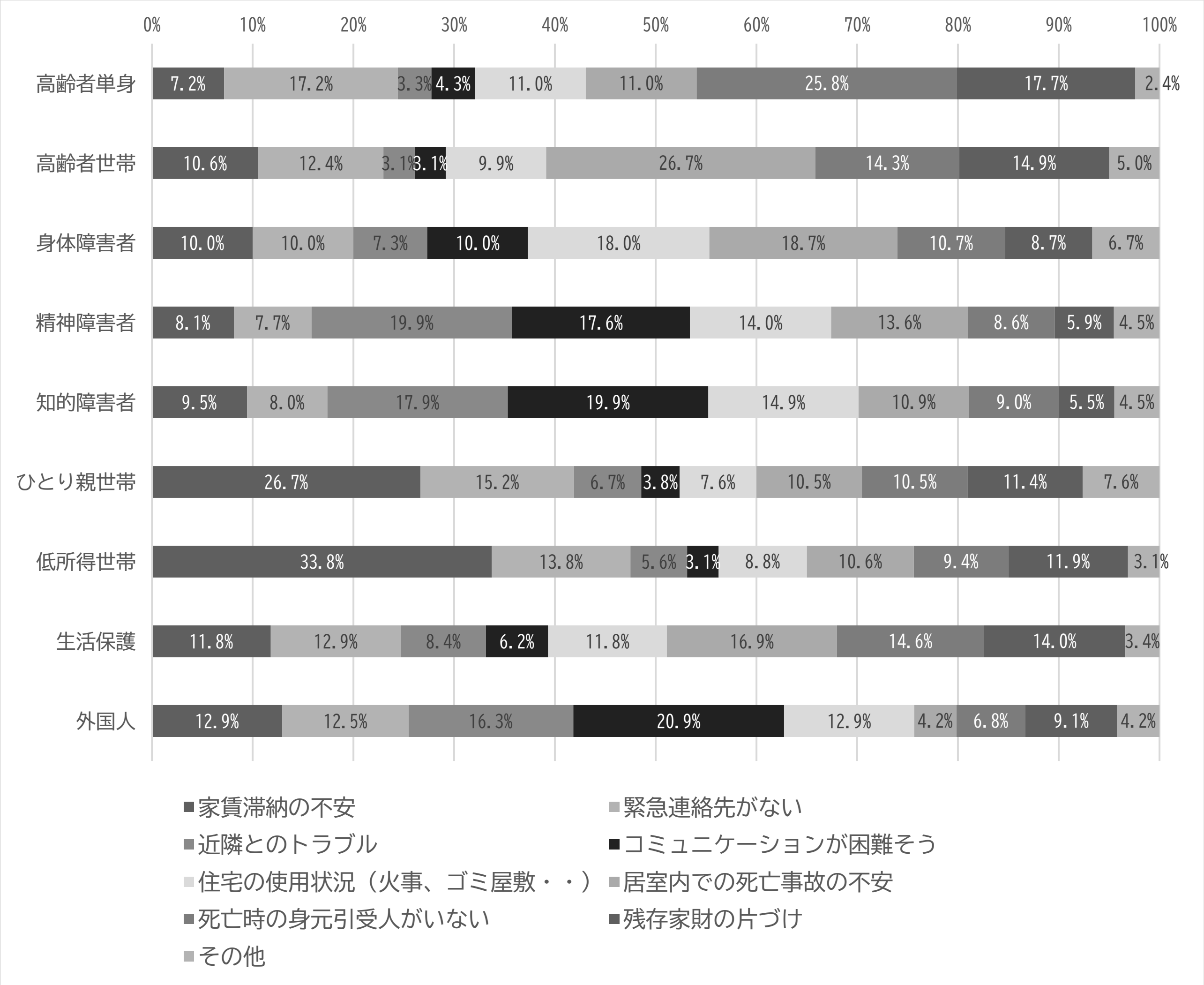
問2. 問1に記載した対象者世帯以外で、民間賃貸住宅への入居が拒まれやすい対象の方がおりましたら、ご記載ください。（自由記述）

・保証会社の審査に通らない方
・緊急連絡先がない方
・ペットがいる方
・LGBT等
・更生保護対象者

【問 3】入居制限の理由

・入居制限の理由として、「高齢者単身」では「死亡時の身元引受人がいない」が最も多く25.8%であった。
・「高齢者世帯」「身体障害者」「生活保護」では「居室内での死亡事故の不安」が最も多い結果となった。

問 3. 下記の対象者の入居制限をする理由について、下記の理由の中から当てはまるものすべてに〇を記入してください。 その他に〇を記入された場合の具体的な内容をご記入ください。



〇「その他」の回答内容（カッコ内は選択した対象者）
・無許可の転貸借、契約者以外を居住させる。（外国人）
・日本人の保証人がいない。（外国人）
・不法滞在。（外国人）
・同居人が増える。家族と同居していない。（身体障害者、精神障害者、知的障害者）
・更新時に更新料と賃料を支払わないで、荷物全てを置いて行方不明になる。

【問 4】対応に苦慮したケース

・住宅確保要配慮者の入居において一番対応に苦慮したケースとして、下記の回答があった。

問 4. 上記の対象者世帯の入居において、一番対応に苦慮したケースについて教えてください。（自由記述）

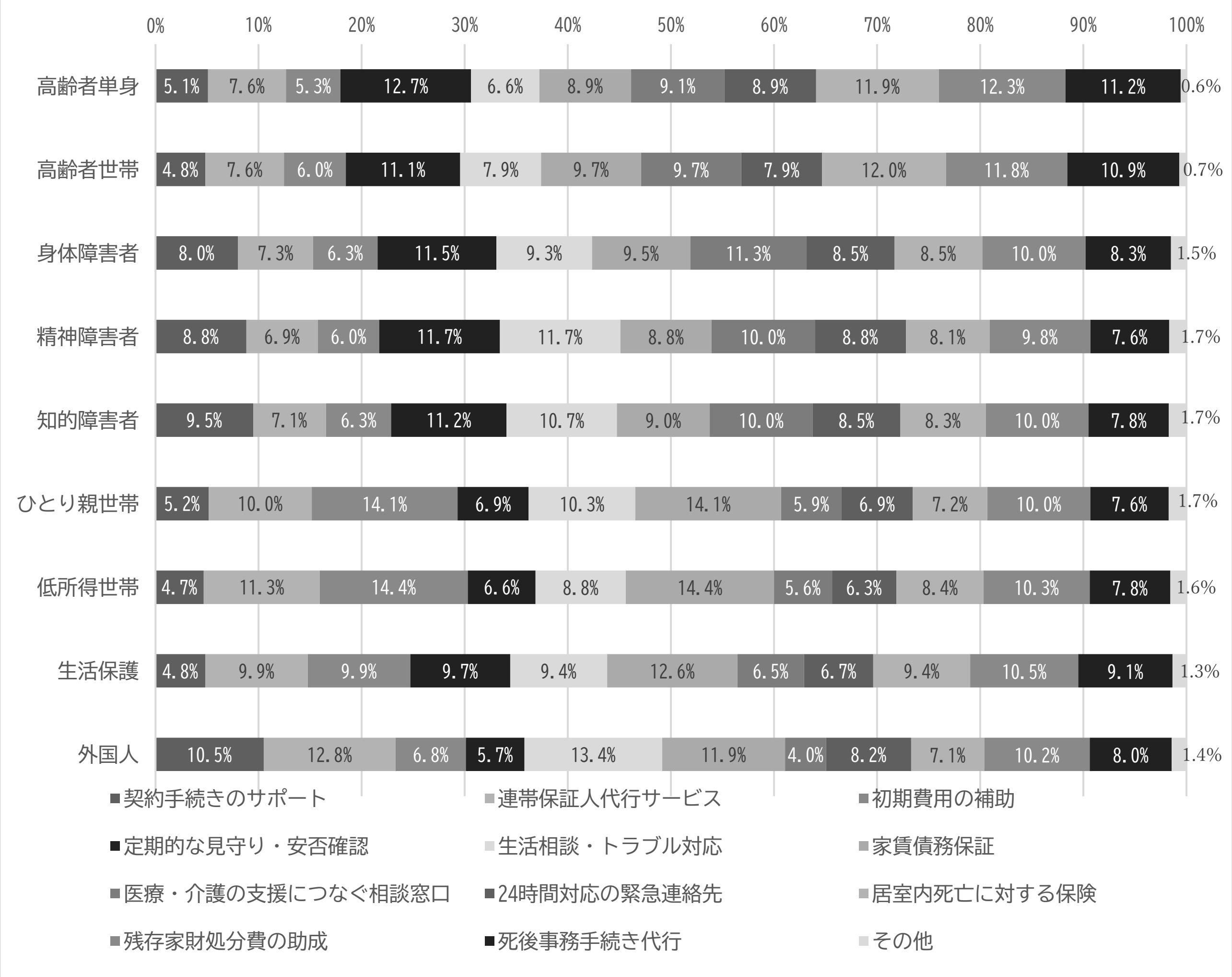
- 退去時のトラブル。（室内の修繕費を支払わない、部屋の原状回復やごみ捨てをしない、連絡をしない、連絡がとれなくなる、無許可で転貸借を行う　など。）
- 技能実習生として入国した外国人世帯の住宅探し。
- 外国人の生活習慣の違いによるトラブル。（勝手に部屋を改造する、説明しても理解してもらえない、家賃の前払いの概念を伝える　など。）
- ごみ分けができず、管理会社が行って対応しなければならないこと。
- 高齢で一人生活が難しい方への対応。
- 高齢者死亡後の退去にかかる対応（原状回復、残置物の処分、特殊清掃）やその費用の負担、告知事項が必要な場合の賃料下落。
- 死亡時の発見が遅れる。
- 不特定多数を無断で居住させる。
- 家賃債務保証が受けられない。
- 緊急連絡先が遠方で高齢、疎遠状態など。

【問 5】住宅確保要配慮者に必要と思われる支援・サービス

・住宅確保要配慮者に必要と思われる支援・サービスは、「高齢者単身」「高齢者世帯」「身体障害者」「精神障害者」「知的障害者」では「定期的な見守り・安否確認」が最も多くなっている。

・「ひとり親世帯」では「初期費用の補助」「家賃債務保証」が最も多い結果となった。

問 5. 下記の対象者の入居のために必要と思われる支援・サービスについて、入居時、入居中、死亡時において、それぞれ下記の理由の中から当てはまるものすべてに〇を記入してください。その他に〇を記入された場合の具体的な内容をご記入ください



〇「その他」の回答内容（カッコ内は選択した対象者）

・死亡時に相続人を探す必要があること、賃貸借契約が終了すること。（高齢者単身、高齢者世帯、身体障害者、精神障害者、知的障害者、低所得世帯、生活保護）

・不法滞在の法的リスクの対応

・単身の高齢者や精神障害者は体調を崩してトラブルになるケースが多いと感じている。

【問 6】大家や不動産事業者に対して必要と思われる支援・サービス

問 6. 上記の対象者が入居に至るために、大家や不動産事業者に対して必要だと思う支援策があれば教えてください。(自由記述)

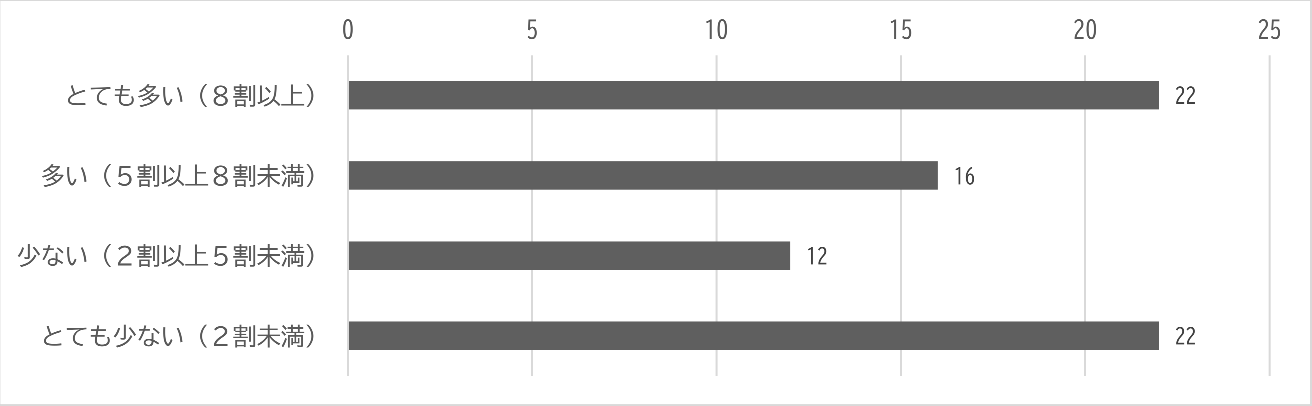
・入居者の退去時、退去後の完全なサポート(特に居室内死亡発生時の支援)。
・独居老人死亡後の対応についての支援(家財処分、死亡手続き代行支援)。
・生活保護受給者、外国人入居者に対して掃除方法やごみ分別方法を定期的に教える等、サポートするサービスがほしい。
・高齢者に関する総合的な保険(定期的な見守り・居室内死亡・残存家財処分・死後手続き)。
・当事者の「補助上限額」「最低面積」「要配慮者の該当理由」「障害内容」「犯罪歴」等が一目で分かる資料があると、不動産事業者が物件を探しやすくなると思う。
・偏見を解消するための理解促進キャンペーン。
・外国人入居者対応のための通訳。
・賃貸保証に加入する場合、緊急連絡先を必要としますので、連絡先がほしい。

【問 7】入居者死亡保険の加入状況

・入居者死亡保険の加入状況、「とても多い(8 割以上)」「とても少ない(2 割未満)」が最も多い結果となった。

問 7. 貸主や入居者における入居者死亡保険(※)の加入状況はどの程度ですか。当てはまる選択肢に○を付けてください。

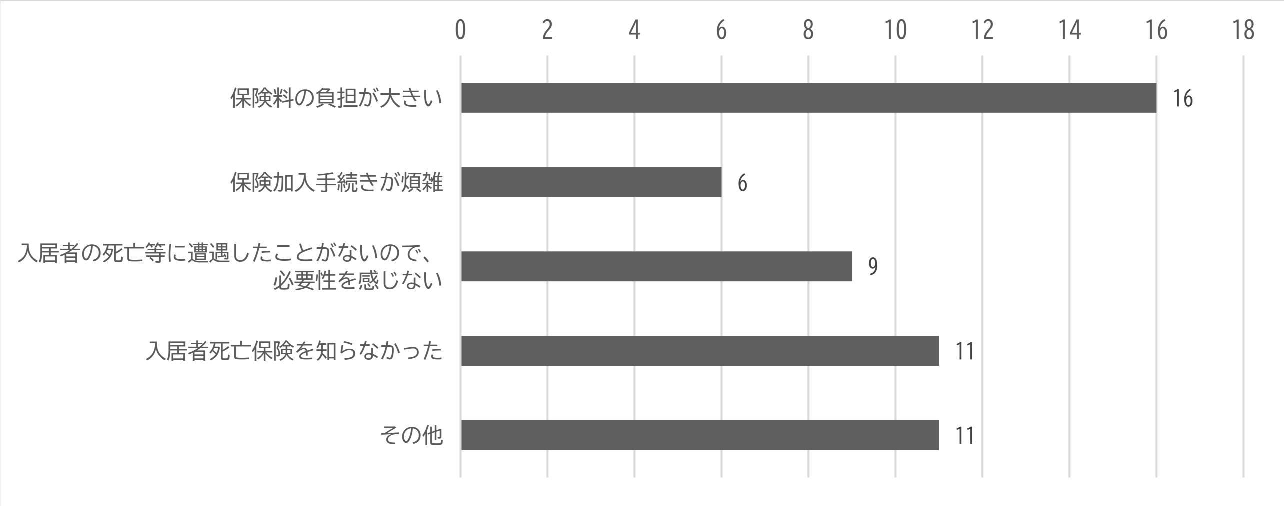
※入居者が死亡時に「残存家財整理」「居室内修繕」「空室となることの逸失家賃」を保証する保険。(例:少額短期保険、大家や借主が加入する火災保険の特約、借主が加入する家財保険の特約)



【問 8】入居者死亡保険（※）への加入が進まない理由

・【問 7】で「とても少ない（2 割未満)」または「少ない（2 割以上 5 割未満)」と回答した 34 件のうち、入居者死亡保険（※）への加入が進まない理由は、「保険料の負担が大きい」が最も多い結果となった。

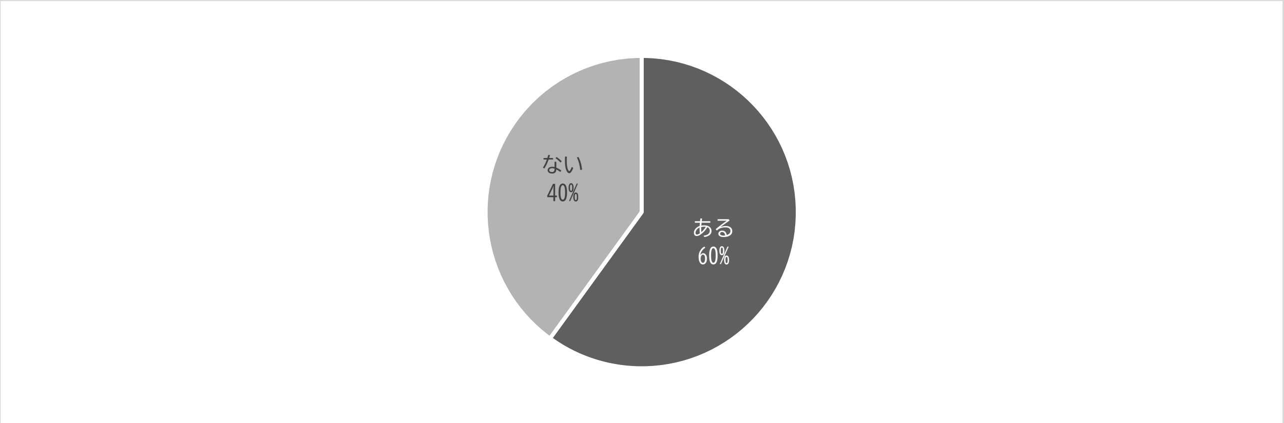
問 8. 入居者死亡保険（※）への加入が進まない理由は何ですか？（複数回答可）



【問 9】残存家財や居室内修繕の費用を賃借人側から回収できなかったケースの有無

・残存家財や居室内修繕の費用を賃借人側から回収できなかったケースは、「ある」が 60%、「ない」が 40%という結果となった。

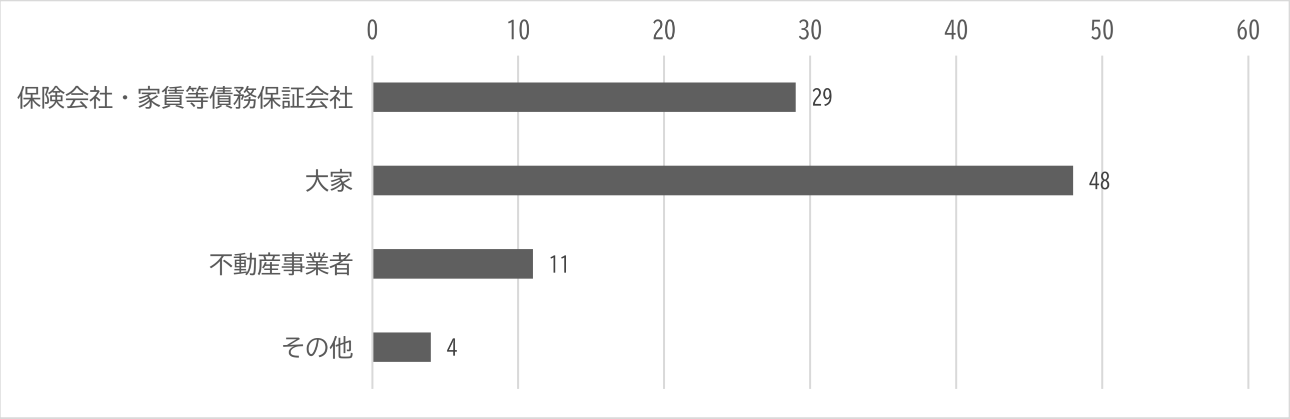
問 9. 入居者の死亡や行方不明などで、残存家財や居室内修繕の費用を、賃借人側から回収できなかったケースに遭遇したことはありますか？



【問 10】家財処分や居室内修繕等の費用の負担者

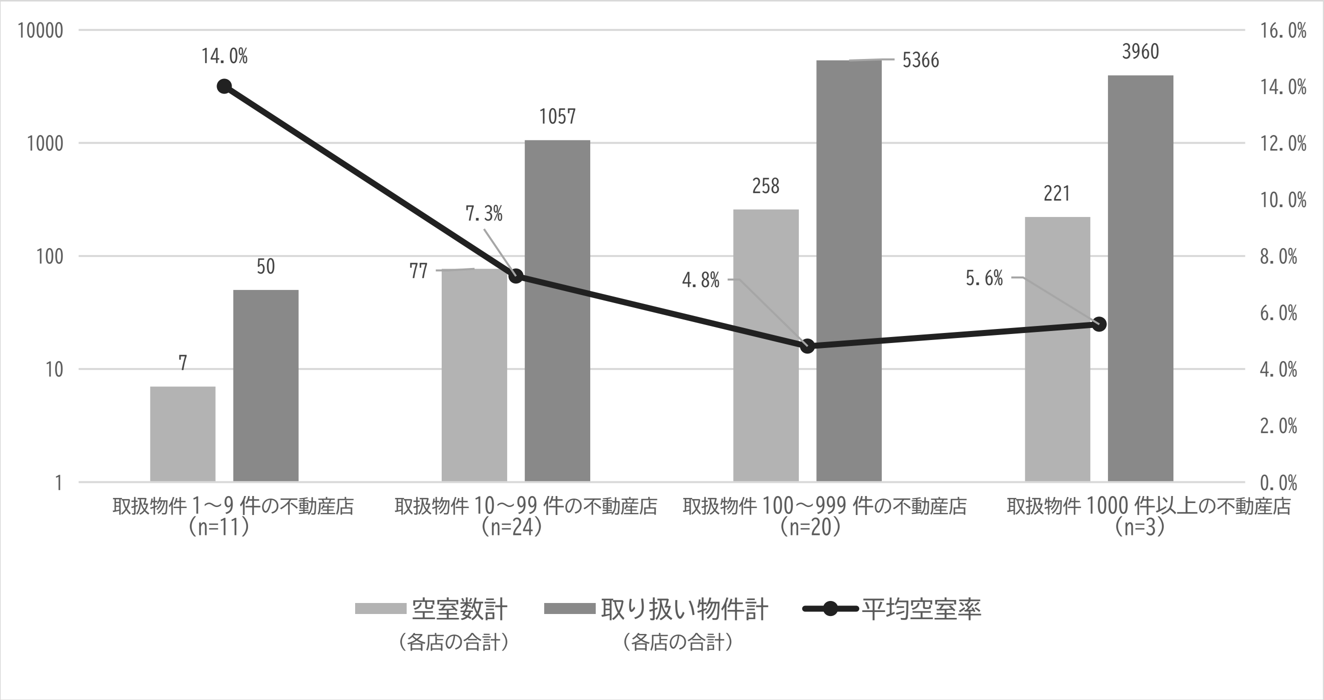
・家財処分や居室内修繕等の費用の負担は、「大家」が最も多く、次に「保険会社・家賃等債務保証会社」が多い結果となった。

問 10. 家財処分や居室内修繕等の費用はどなたが負担しましたか？



【問 11】取り扱っている物件数及び現在の空室数

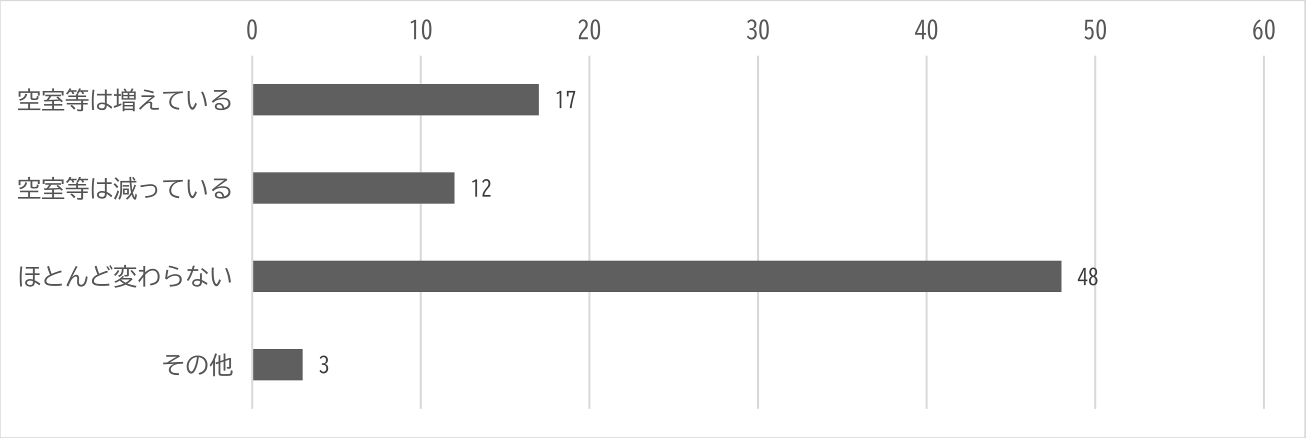
問 11. 自社で取り扱っている物件数、及び現在の空室数を教えてください。（記入日現在の件数を概数で構いません。）



【問 12】空室や募集中住戸の動向

・空室や募集中住戸の動向は、「ほとんど変わらない」が最も多い結果となった。

問 12. 空室や募集中住戸のここ数年間の動向であてはまるものはどれですか。



○「その他」の回答内容

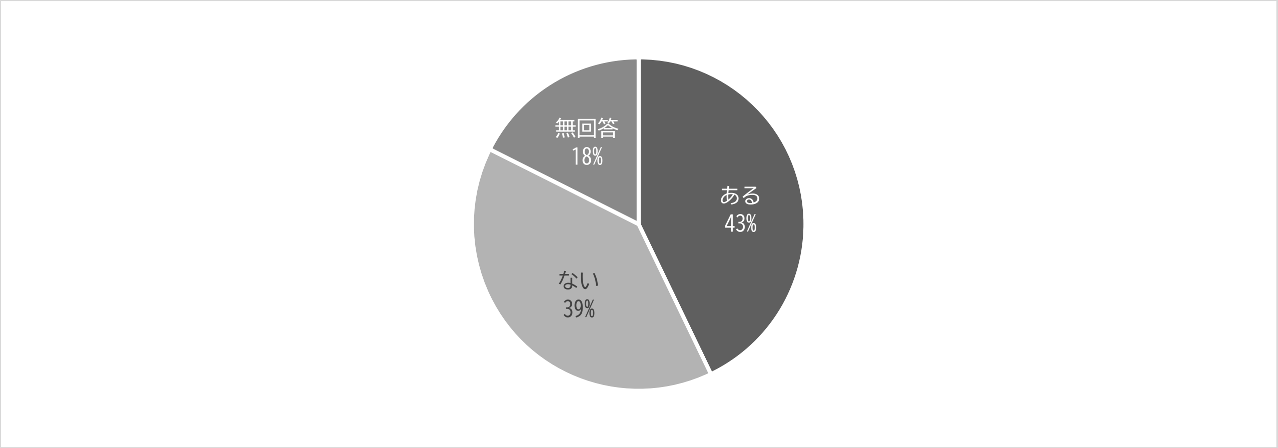
・新築住居が多くなると古い物件は決まりづらい。

・1R・1K は客室が多すぎる。供給過多である。

【問 13】住宅確保要配慮者へ案内できる物件数の有無

・住宅確保要配慮者へ案内できる物件は、「ある」が 43%、「ない」が 40%という結果となった。

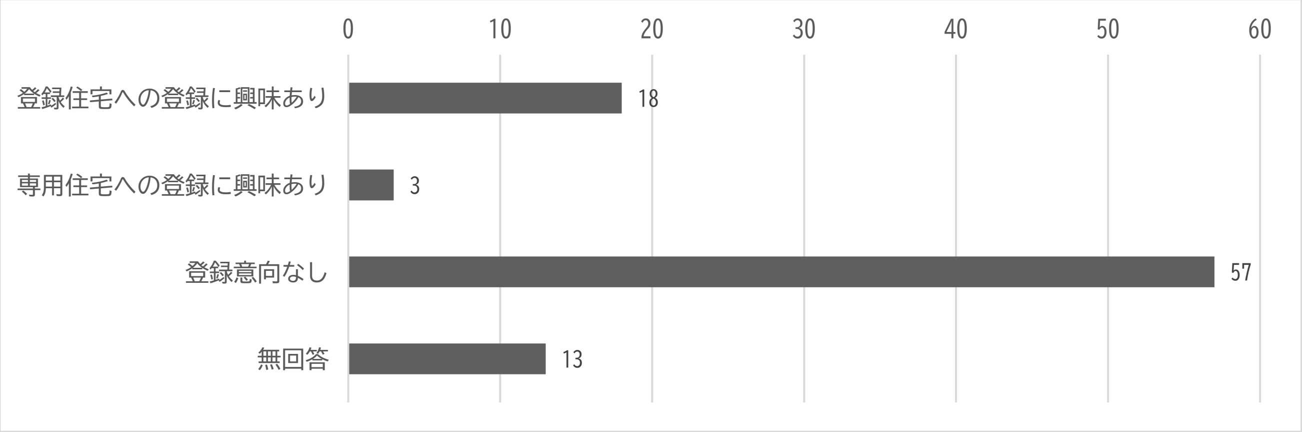
問 13. 自社で取り扱っている空室のうち、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者等）へご案内できる物件数はどれくらいですか。



【問 14】東京ささエール住宅への登録意向

・東京ささエール住宅（※セーフティネット住宅。高齢者、障害者、ひとり親世帯等、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。）への登録意向は、「登録意向なし」が最も多い結果となった。

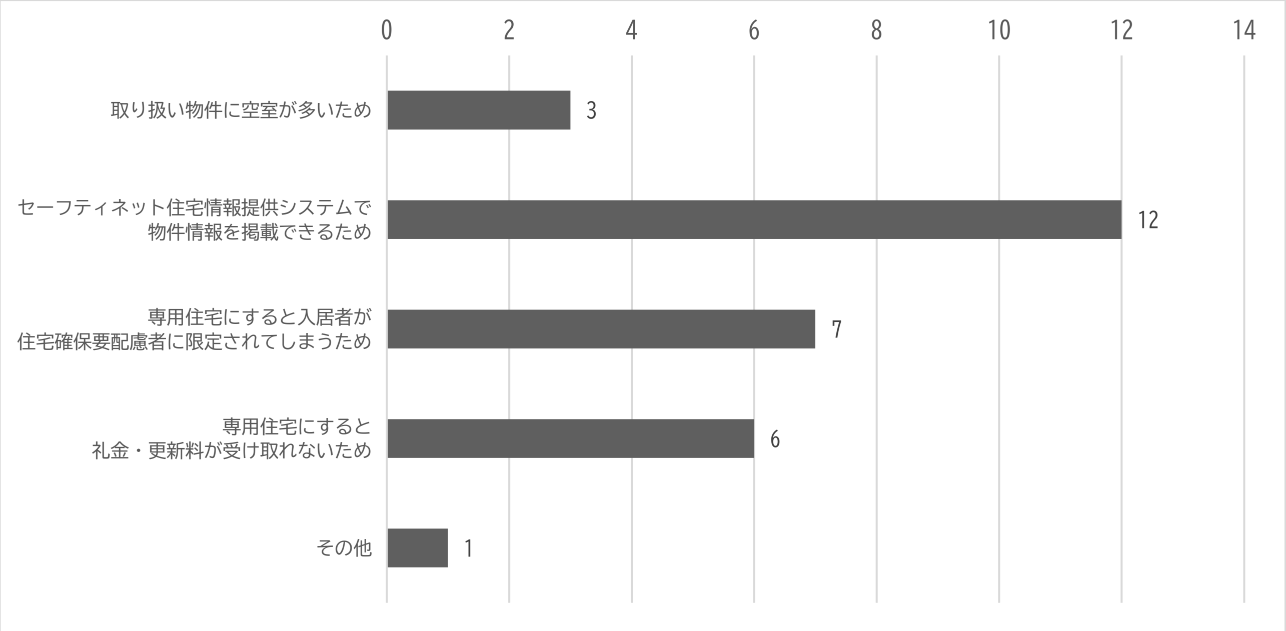
問 14. 東京ささエール住宅に登録をする意向はありますか。



【問 15】登録住宅への登録に興味がある理由

・【問 14】で「登録住宅への登録に興味あり」と回答した 18 件のうち、登録住宅への登録に興味がある理由は、「セーフティネット住宅情報提供システムで物件情報を掲載できるため」が最も多い結果となった。

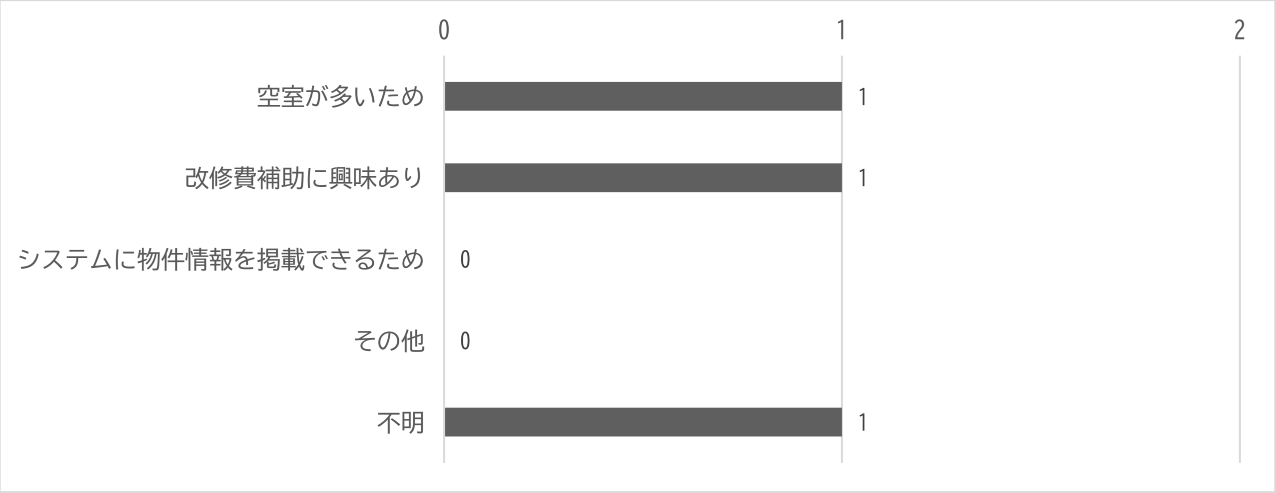
問 15. 問 14 で「①登録住宅への登録に興味あり」と回答した理由で該当するものはどれですか？（複数回答可）



【問 16】専用住宅への登録に興味がある理由

・【問 14】で「専用住宅への登録に興味あり」と回答した 3 件のうち、専用住宅への登録に興味がある理由は、「空室が多いため」「改修費補助に興味あり」があげられた。

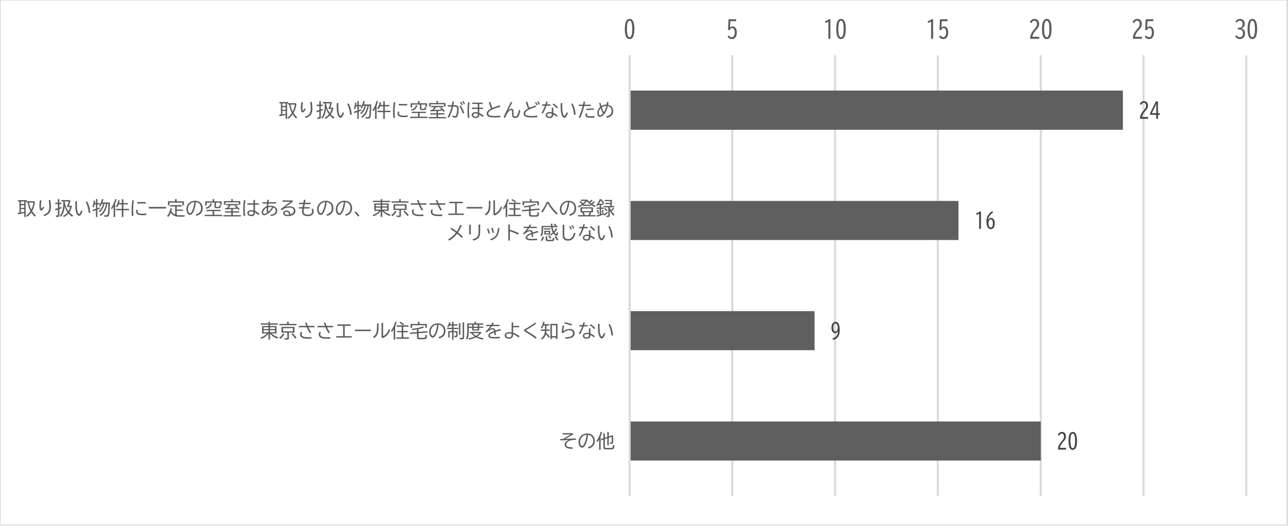
問 16. 問 14 で「②専用住宅への登録に興味あり」と回答した理由で該当するものはどれですか？（複数回答可）



【問 17】登録意向がない理由

・【問 14】で「登録意向なし」と回答した 57 件のうち、登録意向がない理由は、「取り扱い物件に空き室がほとんどないため」が最も多く、次に「取り扱い物件に一定の空室はあるものの、東京ささエール住宅への登録メリットを感じない」が多い結果となった。

問 17. 問 14 で「③登録意向なし」と回答した理由で該当するものはどれですか？（複数回答可）

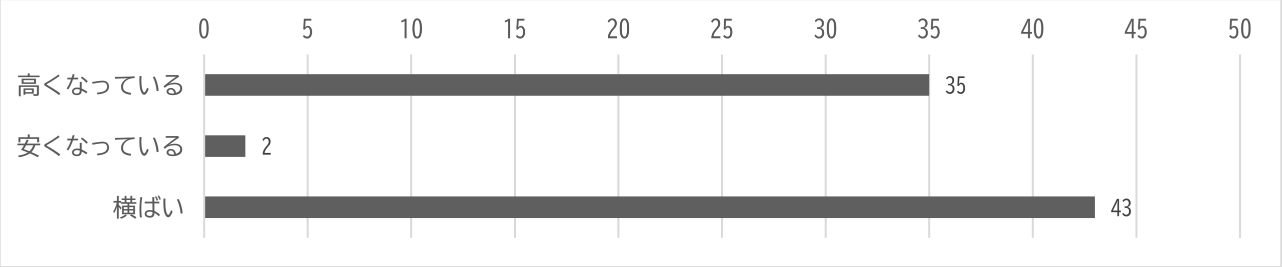


【問 18】賃貸住宅市場の最近の傾向

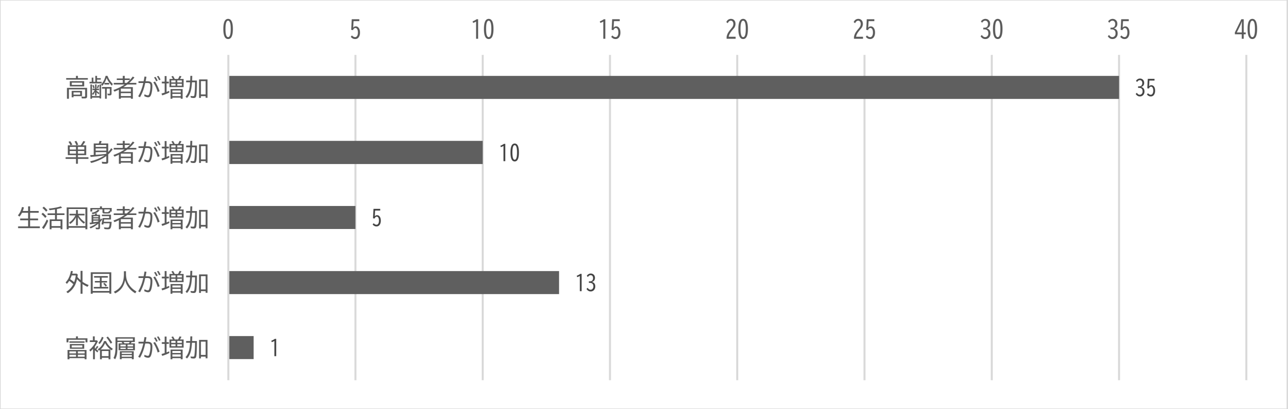
・賃貸住宅市場の最近の傾向は、家賃は「横ばい」が最も多く、次に「高くなってきている」が多い結果となった。
・居住者は「高齢者が増加」が最も多い結果となった。

問 18. 貴社で取り扱っている賃貸住宅市場の最近の傾向について該当するものはどれですか？（複数回答可）

○家賃



○居住者



○「その他」の回答内容

・浅草も高齢化が進んでいる。単身者や外国人も増えているが、老朽物件が多く人気はない。
・コロナウイルスの影響で賃貸利用客が減少傾向にあったが、単身者の動きなどは回復してきている印象がある。また、高齢者、外国人も増加傾向にある。
・浅草橋エリア：単身者が増え、1R・1K が不足傾向にある。または高額の 1DK が増加している。
・浅草橋～蔵前：1 年～2 年間で数千円～1 万円程度高くなっている。
・蔵前を中心に賃料が上昇。数年前より 30%ほど上がったものもある。狭小ワンルームは苦戦。
・高齢者が増加する一方、バリアフリー化等がされた物件がない。
・新築マンション等が多く、古い物件は賃料を安くしないと入居者確保が難しくなっている。
・ファミリー向けの物件の家賃が高い。
・外国籍（留学生）の方は 6～7 万円からの入居が多いと思う。
・仲介業者として入居させてあげたい気持ちはあるが、オーナーの説得が難しい。

【問 19】賃貸住宅経営で困っていること

問 19. 賃貸住宅経営で困っていることをご記入ください。（自由記述）

・業者数が多い。
・新築住宅ができると古い住宅は家賃を相当下げないと決まらない。
・緊急連絡先のない入居者が孤独死した場合、個人情報を追うことが難しい。
・風呂なし物件の人気がない。
・老朽化した物件が増加し、貸主が資金力のある会社に販売して管理会社から離れることが多い。
・入居者の高齢化。
・高齢者が多く、入居受入可能物件が少ない。
・立退きなどでご相談にこられる高齢者が増えている。
・物件の老朽化。
・高齢者を割と受け入れる老朽アパートなどが、高齢者が生活する上で安全な環境でない。階段が急、火災に弱い外壁、耐震不足、閉鎖的環境であるなど。
・狭小ワンルームへの集客
・直近の家賃の高騰により以前よりも客付けが大変になり、より家賃の安い郊外へ行く方も増加しているため、都内での賃貸住宅経営が難しくなっている。
・夜逃げの増加・近隣トラブルの増加
・動物を飼育している方が亡くなった場合の動物の行方。
・賃貸保証加入時に緊急連絡先がない場合苦労する。