

住宅セーフティネット制度の早期普及に向けた考察 ～不動産事業者へのインセンティブ導入の提言～

平野 祐一朗
積水ハウス株式会社

目次

1	はじめに	1
2	公営住宅の分析	2
(1)	公営住宅の老朽化	3
(2)	二重行政	3
(3)	集住化	3
3	住宅セーフティネット制度の分析	4
4	民間賃貸住宅の分析	7
5	不動産事業者へのインセンティブ導入の提言	9
(1)	鎌倉市営住宅集約化事業の概要	9
(2)	鎌倉市営住宅集約化事業における仮説と検証	10
(3)	不動産事業者への時限的インセンティブ導入の提言	16
(4)	住宅セーフティネット制度活用による大家の経済メリット	16
(5)	提言の有効性	16
6	まとめ	19
	参考文献	20

1 はじめに

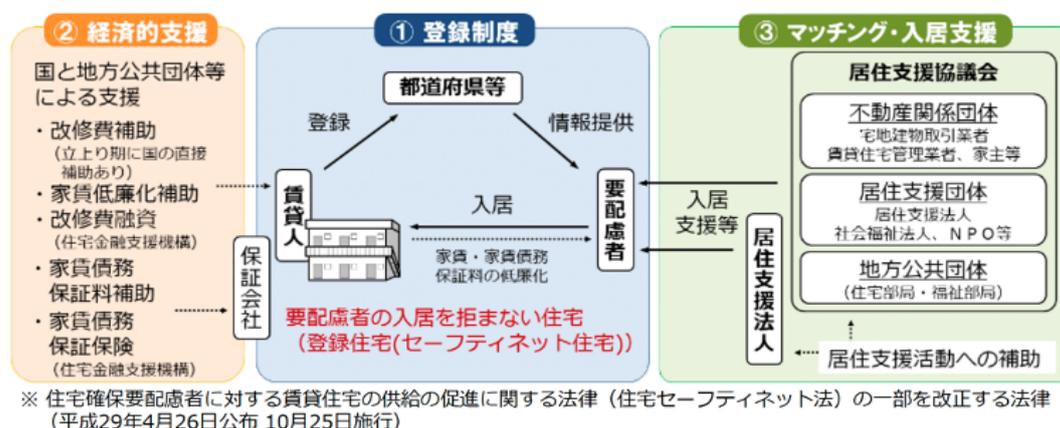
従来、公営住宅は住宅セーフティネット（以下、「住宅SN」という。）の中心的役割を担ってきた。しかし、自治体の財政状況が厳しくなる中、その量的拡大が困難となっているだけでなく、老朽化による改修費用の捻出も大きな課題となっている。

今後、我が国では高齢者、障害者、子育て世帯などをはじめとする住宅確保要配慮者（以下、「要配慮者」という。）の住宅SNに対する需要は増加する見込みである。一方、民間の賃貸用空き家は一貫して増加しており、社会課題となっている。

このような背景から、2017年に民間賃貸住宅ストックの有効活用による新たな住宅SN制度

が創設された。現在の住宅 SN 制度は、①要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済支援、③要配慮者のマッチング・入居支援の3つの柱から構成されている。現状の住宅 SN 制度は、既に「要配慮者」と「大家」に対して一定の手厚い制度設計と運用がなされているものの、制度の認知・普及は進んでいない。

図1 住宅SN制度のイメージ



出典：国土交通省「現行の住宅セーフティネット制度」(2024年11月30日閲覧)

令和5年住宅・土地統計調査によると、公営住宅のストックは1,760,200戸存在している。うち築44年を経過した公営住宅は641,400戸あり、今後何らかの改修工事が必要となる。一方、住宅SN制度の根幹となるSN登録住宅の数は、「SN住宅情報提供システムHP」によると928,466戸が登録されている。一見、制度は普及しているように見えるが、SN登録住宅には、要配慮者に該当しない一般入居者も数多く入居しており、必ずしも要配慮者の入居数を反映していない。潜在的な利用者ニーズを考えると、より一層の認知・普及が必要である。

本論文では、自治体が公営住宅を直接供給する従来手法を住宅SN制度に代替することの経済合理性をあきらかにすると共に、住宅SN制度が認知・普及しない要因は、「賃貸経営の重要なステークホルダーである不動産事業者との連携不足に起因している」と仮説を立て、公民連携による課題解決の新たな手法として、「要配慮者の入居斡旋に寄与した不動産事業者に対するインセンティブの導入」を提言し、持続可能な住宅セーフティネット政策に寄与することを目的とする。

2 公営住宅の分析

本論文における公営住宅の定義は、「公営住宅法に基づき整備される住宅」と定める。

本来、住宅は排除可能で競争性のある「私的財」である。つまり、住宅の多くは市場を通じて供給されるべきものである。一方、公営住宅が供給されている理由は、「この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住

宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」(公営住宅法1条)に依拠している。つまりは、政府の所得再分配としての機能である。

公営住宅の最大の意義は、社会的弱者層に対してSNとして機能している点にある。住宅は生活の基本的な基盤であり、その安定は個人の生活のみならず社会全体の安定にも寄与する。特に住宅が確保できないことで発生する、ホームレス問題などの「負の外部性」を防止するためにも公営住宅が果たす役割は大きい。公営住宅法を通じて社会的弱者層が適切な住居を得ることで社会的な安定が保たれ、社会全体の福祉向上に繋がっている。また、公営住宅の家賃設定は入居者の収入に対する応能負担となっているため、住宅費の負担が軽減され、他の生活費や医療費、教育費に充てる余裕が生まれる。これにより、生活の質が向上し、経済的困窮を緩和する効果もある。

また、近年の急速な社会変化に伴い、公営住宅のさまざまな課題も表面化している。①公営住宅老朽化、②二重行政、③集住化などの課題が存在する。これら公営住宅の課題は住宅SN制度と密接に関わってくる。

(1) 公営住宅老朽化

令和5年住宅・土地統計調査によると、公営住宅及び都市再生機構（UR）・公社の借家のうち、1980年以前に建築された築44年を経過している旧耐震基準のストック数は約76万戸存在する。設備や建材が劣化し、断熱性や耐震性が不足している物件も多い。また、老朽化に伴い公営住宅の維持管理更新にも莫大な費用がかかる。

一方、地方自治体の財政状況は厳しく十分な予算を確保できないケースが多い。特に、人口減少や税収の減少が進む地方自治体においては建物の修繕や更新が遅れ、さらなる老朽化が進行している。このような状況下において、効果的な維持管理が行えないことは、長期的な資産の劣化を招き、住民の生活の質の低下にも繋がる。

(2) 二重行政

我が国の公営住宅政策は、低所得者層や高齢者、障害者などの住宅確保を支援するために国や地方自治体が協力して実施している重要な政策である。一方、この政策運営の中では、「二重行政」の問題が顕在化しており、非効率的な政策実施や財政負担の重複により無駄が生じている。例えば、都道府県営住宅と市町村営住宅といった2つの存在がこれに該当する。その他にも、中所得者向けの都市再生機構（UR）や住宅供給公社なども存在している。住宅SN制度が普及すれば、自治体が直接供給する公営住宅数が減少するため、二重行政の解消にも寄与し、財政負担軽減にも繋がる。

(3) 集住化

公営住宅は、主に社会的弱者層を対象とした制度であるため、経済的に困窮している世帯

が集中的に入居するという特性がある。この結果、所得水準が低い住民が特定の地域や団地に集中し、社会的にも経済的にも同質化したコミュニティが形成されやすくなる懸念がある。

一方、住宅 SN 制度の普及が進めば住まいは分散される。また、そこに住まう人が低所得者か否かは、他者からは判別しづらいというメリットがある。今後、住宅 SN 制度が普及すれば、集住化の課題解消にも寄与する。

住宅 SN 制度の早期普及は、単に行政コストの低減だけではなく、従来の公営住宅が内包していた社会課題解決に繋がる可能性が高い。仮に、自治体による公営住宅の直接供給手法を住宅 SN 制度に代替できたならば、従来の公営住宅が抱えてきた様々な課題を同時に解消する可能性を秘めている。

住宅課題の解消に向けては住生活産業を担う民間事業者の役割が最も重要となる。一方、市場のみでは社会的利益が最大にはならない。要配慮者へのナショナルミニマムの配慮や所得再分配の観点からも、多様な住宅課題に対し、きめ細かく対応するためには、国や地方公共団体の役割が不可欠である。つまり、我が国における住宅課題の解決には、Public Private Partnership(以下、「PPP」という。)が極めて重要となる。因みに、後述する本論文の提言は、「規制・誘導型 PPP」である。

3 住宅セーフティネット制度の分析

近年、我が国の経済状況や住宅を取り巻く環境は大きく変化している。そのような状況下、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人など、特に配慮を要する者が安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅 SN 機能強化は重要な政策課題である。従来、公営住宅が住宅 SN の中心的役割を担ってきた。しかし、国及び地方自治体の財政状況が厳しくなる中、その量的拡大を望むことは困難である。一方、民間の賃貸用空き家は一貫して増加しており、その有効活用が求められている。このような時代背景から、民間賃貸住宅ストックの有効活用による新たな住宅 SN 制度が創設された。

新たな住宅 SN 制度概要の特徴は、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つから構成されている。

現在、SN 住宅の種類は、①要配慮者の入居を拒まない住宅（要配慮者以外の入居も可能）となる「登録住宅」、②要配慮者のみが入居可能となる「専用住宅」、③居住支援法人などが要配慮者のニーズに応じて安否確認や見守り、適切な福祉サービスへのつなぎなど、入居中のサポートを行う賃貸住宅となる「居住サポート住宅」の3種類が存在する。

SN 住宅への経済支援策としては、1)専用住宅と居住サポート住宅を対象とした「改修費に係る補助」、2)専用住宅と居住サポート住宅を対象とした「家賃低廉化に係る補助」、3)全ての SN 住宅を対象となる「家賃債務保証料等の低廉化に係る補助」、4)全ての SN 住宅を対象となる「セーフティネット住宅への住替えに係る補助」が存在している。

住宅 SN 制度では、家賃低廉化をはじめとする様々な経済支援やマッチング・入居支援が既に運用されており、「要配慮者」と「大家」に対しては、一定の手厚い制度設計と運用がなされているといえよう。

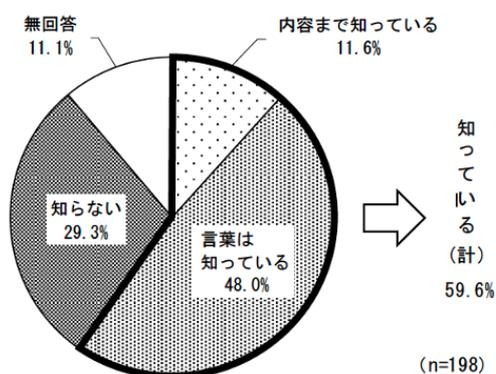
住宅 SN 制度の普及には、賃貸人である「大家」と「不動産事業者」の更なる理解が不可欠である。さいたま市とさいたま市居住支援協議会が合同で実施した、「住宅確保要配慮者の入居等に関する不動産店へのアンケート報告書」によると、住宅 SN 制度の認知度は、「言葉は知っている」が 48.0%で最も多く、次いで「知らない」(29.3%)、「内容まで知っている」(11.6%) の順となっている。この結果は、実質的に 77.3%の大家が住宅 SN 制度の仕組みを知らない、もしくは理解していないことを示している。

また、国土交通省のアンケート調査からは、大家が要配慮者に対して、入居拒否感情を有していることが読み解ける。本調査では、高齢者に対して約 7 割、障害者に対して約 7 割、子育て世帯に対して約 2 割、外国人に対して約 6 割の大家が入居拒否感情を抱いていることが明らかになっている。要配慮者は、2030 年

には約 1500 万世帯（うち、単身高齢者世帯は約 900 万世帯）にまで増加が見込まれる。高齢者に対しての入居拒否の理由は、居室内での死亡事故等に対する不安（90.9%）や住宅の使用方法等に対する不安（3.9%）、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安（2.6%）、家賃の支払いに対する不安（1.3%）が挙げられている。

図2 アンケート

図表 新たな住宅セーフティネット制度の認知度



	内容まで知っている	言葉は知っている	知らない	無回答	合計
件数	23	95	58	22	198
割合 (%)	11.6	48.0	29.3	11.1	100.0

出典：さいたま市・さいたま市居住支援協議会(2021)「住宅確保要配慮者の入居等に関する不動産店へのアンケート報告書」

令和6年5月には、「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等の一部を改正する法律」が成立した。大家の要配慮者に対する不安を払拭する為、法律改正により、①大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境（円滑な民間賃貸契約）の整備、②居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給を促進、③住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化がなされた。

大家が不安に感じている要配慮者死亡時のリスクとして、残置物問題や借家権問題、孤独死による事故物件化などが存在している。入居中のリスクとしては、家賃滞納問題、保証人問題などが存在し

ている。これらの課題に対しては、①賃貸借契約が相続されない仕組みを推進する為、終身建物賃借権の許認可手続きを簡素化した。②残置物処理に困らない仕組みとして、入居支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物の処理を追加、③要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定、(独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクを低減する家賃滞納に困らない仕組みが創設された。

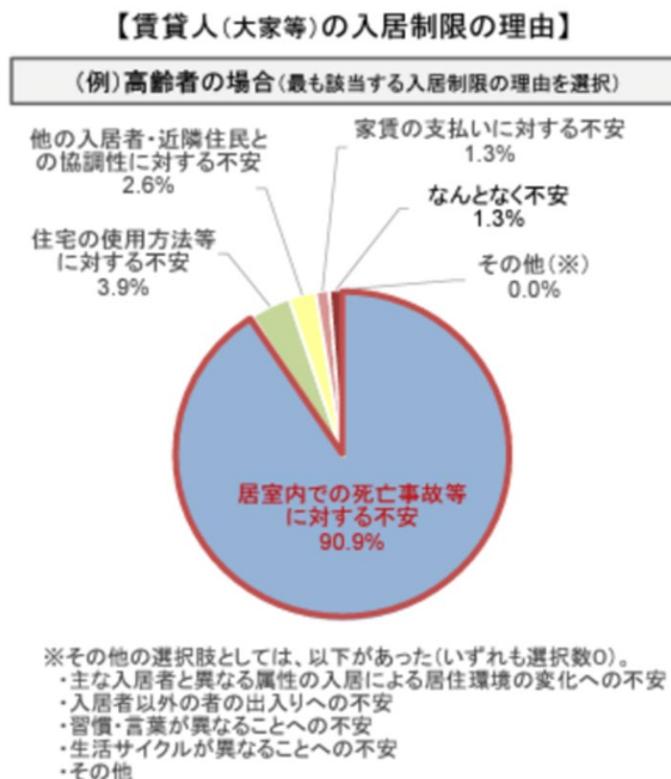
また、従来の「大家が拒まないこと」と「その物件情報を公表すること」に加えて、新たに「居住サポート住宅」を創設した。居住支援法人等のサポート内容としては、ICTなどによる安否確認や訪問等による見守り、福祉サービスに繋ぐことなどがある。特例として、生活保護受給者の場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化したことで、大家の家賃滞納に対する不安は大幅に払拭される。

入居する要配慮者に対しては、認定保証業者が家賃債務保証を原則引き受ける特例も設けた。こちらも大家の要配慮者に対する不安を大幅に和らげる制度となっている。

他にも、国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定し、市区町村による居住支援協議会設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進した。

現行制度では、住宅SN制度の普及に向け、直接的な当事者である「要配慮者」と「大家」

図3 アンケート



出典：国土交通省(2024)「住宅セーフティネット制度とその見直しについて」

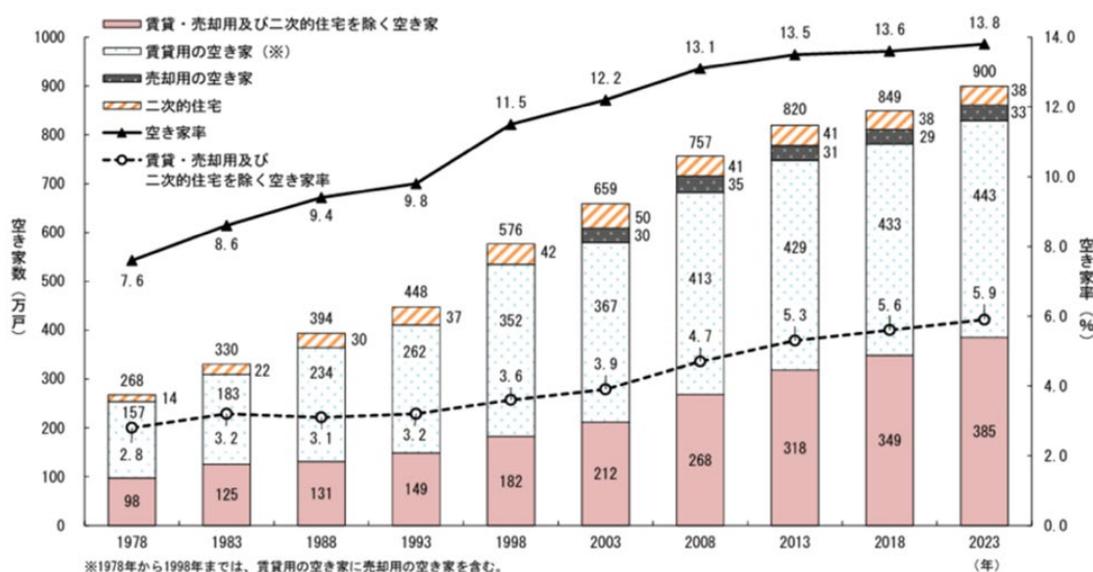
に対しては経済支援を中心とした各種サポート体制を充実させており普及に向けた基盤は整いつつある。一方、民間事業者の目線で俯瞰すると、賃貸経営の重要なステークホルダーである「不動産事業者」が積極的に取り組むためのメリットは存在しない。後述するが、大家には入居者を探すノウハウがなく実質的に不動産事業者に依存している現状がある。このことから、住宅SN制度の早期普及には、不動産事業者の積極的な取り組み姿勢が欠かせない。つまり、不動産事業が住宅SN制度に積極的に取り組みたいくなるための仕組化が重要となる。

4 民間賃貸住宅の分析

令和5年住宅・土地統計調査（2023年10月1日現在）によると、日本の総住宅数は約6502万戸となり、2018年から4.2%（261万戸）増加している。総住宅数は1978年からこれまで一貫して増加が続いており、過去最多の状況である。

一方、総住宅数のうち、空き家は約900万戸となっており、2018年（814万戸）と比べ、51万戸増加しており、こちらも過去最多となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、2018年（13.6%）から0.2ポイント上昇し、過去最高となっている。空き家の推移を見ると、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっている。

図4 空き家数及び空き家率の推移



出典：総務省(2024)「令和5年住宅・土地統計調査」

本論文において、公営住宅として転用可能性がある住宅の定義は、住宅・土地統計調査における「賃貸用の空き家」とする。

住宅SN制度の早期普及には、大家への周知と理解が不可欠である。そこで、2022年に国土交通省が実施をした、「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査(家主)」をもとに、大家

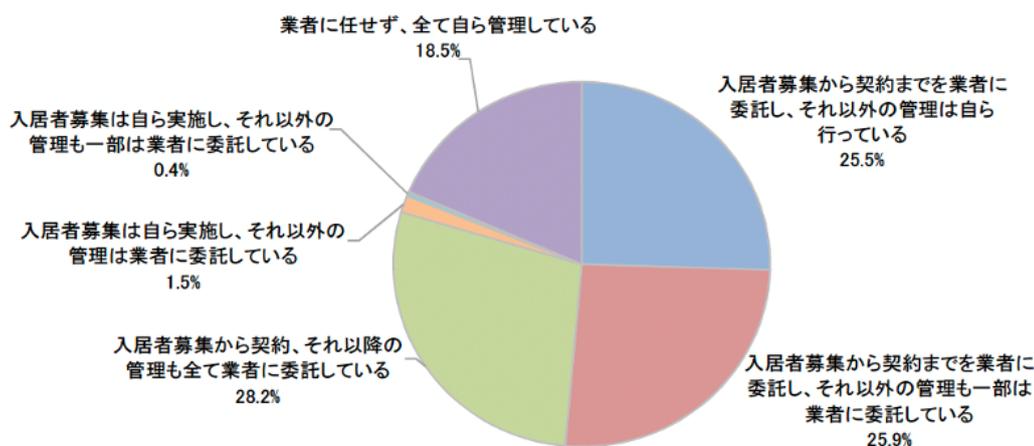
の実態について分析をした。

所有する賃貸住宅の入居募集や契約・入居中の管理方法については、「業者に任せず、全て自ら管理している（18.5%）」大家は、2割程度にとどまっている。一方、「入居者募集から契約、それ以降の管理を全て業者に委託している（28.2%）」、「入居者募集から契約までを業者に委託し、それ以外の管理も一部は業者に委託している（25.9%）」、「入居者募集から契約までを業者に委託し、それ以外の管理は自ら行っている（25.5%）」など、入居者募集から契約などの管理業務の全て又は一部を業者に委託している大家の割合は、81.5%と大多数であることがわかる。本アンケートから、大家は賃貸経営に関する事柄について特定の不動産事業者に相談をしていることが窺える。

図5 アンケート

[Q15]所有している賃貸住宅の入居者募集や契約、入居中の管理はどのように行っていますか。
最も多いパターンのを1つお選びください。

(n=259)

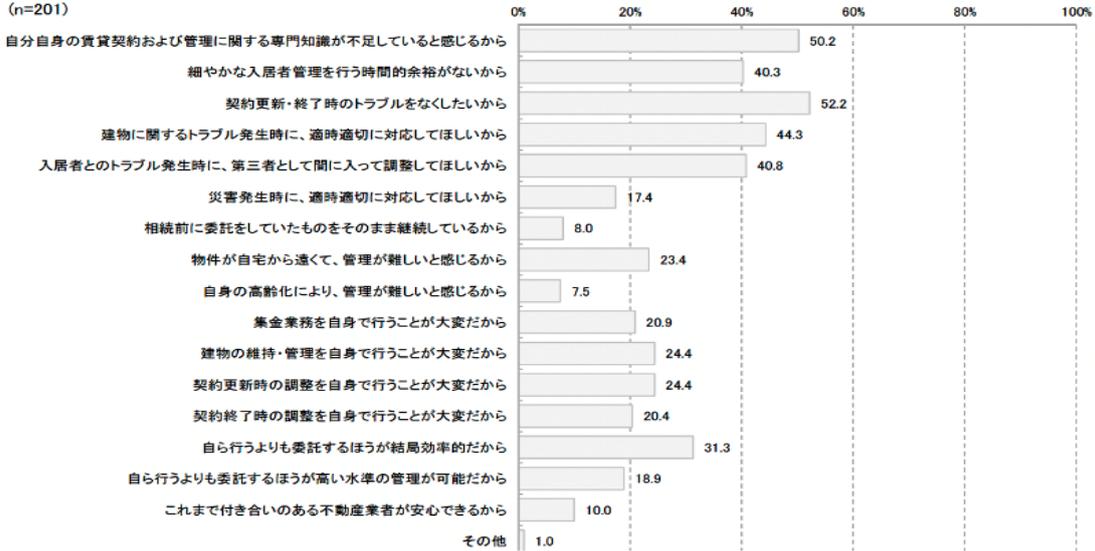


出典：国土交通省(2019)「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」

賃貸住宅を所有している家主のうち、管理業務を業者に委託している家主について、その理由としては、「契約更新・終了時のトラブルをなくしたいから（52.2%）」が最も多く、次いで「自分自身の賃貸契約および管理に関する専門知識が不足していると感じるから（50.2%）」となっている。

図6 アンケート

[Q19]サブリース以外の賃貸住宅の管理業務を委託している理由は何ですか。
あてはまるものを全てお選びください。



出典：国土交通省(2019)「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」

アンケート分析より、大家の半数は賃貸経営に係る自身の知識不足を認識しており、賃貸経営に関しては専門家である不動産事業者に依存している実態をあきらかにした。

このことから、住宅SN制度の認知・普及させるには「不動産事業者」が重要なステークホルダーとなることがわかる。

5 不動産事業者へのインセンティブ導入の提言

本章では、近年、PFI事業として実施された「鎌倉市営住宅集約化事業(以下、「本事業」という。)」をモデルに、全国各所で検討がなされている公営住宅の改修計画を住宅SN制度に代替することで実現できる行政コスト負担の軽減額を可視化する。

本検証により住宅SN制度の経済合理性と有用性をあきらかにすると共に、「要配慮者への入居斡旋に寄与した不動産事業者へのインセンティブの拠出」が、住宅SN制度の早期普及に繋がり、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の確保(公営住宅法第1条)の実現、国全体の財政負担軽減による住宅政策の持続性確保、人口減少に伴う民間空き家の増加による諸問題の緩和という三つの目的を同時に実現可能とすることをあきらかにする。

(1) 鎌倉市営住宅集約化事業の概要

鎌倉市は、平成27年(2015年)3月に策定した鎌倉市公共施設再編計画において、平成31年(2019年)4月1日に用途廃止した植木住宅を含めた市営住宅6団地を2団地程度に集約することで、有効な土地利用を図ることとした。また、PFI法に基づき、民間事業者の資金力、技術力、ノウハウ等を活用した良好な住環境整備や財政負担軽減等の実現を図る

ことを企図し、令和3年（2021年）にPFI事業による公募を実施した。

◆鎌倉市営住宅集約化事業概要

- ・ 事業方式：PFI-BT方式
- ・ 事業費：9,865百万円
- ・ 土地面積：16,852.24m²
- ・ 建物延床面積：15,114.71m²
- ・ 構造/階数：RC造/5階建

◆業務範囲

ア) 事業計画策定業務

イ) 市営住宅整備業務：第1期事業

- ・ 深沢クリーンセンター西側用地の施設を解体撤去
- ・ 第1期建替住宅等の整備

ウ) 市営住宅整備業務：第2期事業

- ・ 深沢クリーンセンター東側用地の施設を解体撤去
- ・ 第2期建替住宅等の整備
- ・ 笛田住宅の解体撤去

エ) 入居者移転支援業務

- ・ 第1期事業：60戸（→実現した戸数55戸）
- ・ 第2期事業：290戸（→実現した戸数298戸）

(2) 鎌倉市営住宅集約化事業における仮説と検証

【仮説】

「鎌倉市営住宅集約化事業」を「住宅SN制度」に代替することで、行政コストの負担軽減に繋がる。

◆検証の前提条件

- ・ 鎌倉市における公営住宅必要整備戸数は事業実施された353戸と同数と仮定する
- ・ 土地売却後の固定資産税・都市計画税などの歳入は検証から除外する

◆住宅SN制度代替家賃の仮定（鎌倉市の家賃相場から類推）

- ・ 1DK(30m²)238戸：69,900円
- ・ 2DK(37m²)85戸：90,000円
- ・ 3DK(46m²)30戸：112,600円

図7 鎌倉市家賃相場



出典：at homeホームページ(2024年9月24日閲覧)

【比較対象】

パターンA：鎌倉市営住宅集約化事業に係る行政が負担する60年間LCC

パターンB：本事業を「住宅SN制度」に代替した場合に行政が負担する60年間LCC

【パターンA：鎌倉市営住宅集約化事業に係る行政が負担する60年間LCC】

本事業に要した事業費(解体費用除く)と今後60年間に渡り、鎌倉市が負担していく行政コストを試算した。

①本事業(市営住宅353戸の新設)の事業費=8,946,943,280円

→市営住宅整備費+提案業務費-解体費×α

※α:918,076,720円:除却面積合計20,865.38m²×44,000円

図8 鎌倉市営住宅整備費及び提案業務費（特定事業契約書第57条第1項1号）

9,865,020,000 円也↵
 (うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額 896,820,000 円)↵

出典：鎌倉市(2024)「特定事業契約の変更(2回目)」

「①の事業費」の内、笛田住宅・深沢クリーンセンター解体費推計の算出し、除外した。
 「令和5年度住宅局所管事業に係る標準建設費」 第9：不良住宅等除去費(2)除却工事費
 除却建物延べ床面積 $2 \times 44,000$ 円」を準用。

②公営住宅353戸を60年間に係る維持管理運営費用=6,441,701,462円

→平成30年度鎌倉市営住宅管理運営事業の歳出額：166,365,000円÷平成30年度鎌倉市営住宅総戸数：547戸×本事業における新設戸数：353戸×検証期間：60年間

※1. 出典：鎌倉市「平成30年行政評価シート「市営住宅管理運営事業」（歳出：166,365,000円）」

※2. 出典：鎌倉市「鎌倉市営住宅集約化基本計画（鎌倉市所有の市営住宅総戸数：547戸）」

③60年間の大規模修繕費用=1,147,282,062円

→国土交通省「建築物のライフサイクルコスト」を参照し、大規模修繕費を試算：延床面積 $15,114.71m^2 \times (2,546 + 5,649 + 7,563 + 9,410 + 2,546 + 2,984 + 2,984 + 3,126 + 315 + 6,420 + 4,985 + 9,405 + 6,420 + 315 + 8,111 + 3,126)$ 円

図9 集合住宅（市営住宅）における5年当たりの修繕費合計

工事	項目	経年数												(円/m)
		1	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	
建築	経常修繕	392	2,386	392	603	1,040	1,232	392	1,171	392	1,738	1,040	1,738	
	大規模修繕	0	0	2,546	5,649	0	7,563	0	9,410	2,546	0	0	0	
	合計	392	2,386	2,938	6,252	1,040	8,795	392	10,581	2,938	1,738	1,040	1,738	
電気設備	経常修繕	375	375	375	0	375	375	375	0	375	375	375	375	
	大規模修繕	0	0	0	2,984	0	0	0	2,984	0	0	0	0	
	合計	375	375	375	2,984	375	375	375	2,984	375	375	375	375	
機械設備	経常修繕	1,123	1,194	1,760	70	1,147	1,123	1,123	94	1,760	1,170	1,147	1,194	
	大規模修繕	0	3,126	315	6,420	4,985	9,405	0	6,420	315	8,111	0	3,126	
	合計	1,123	4,320	2,075	6,490	6,132	10,528	1,123	6,514	2,075	9,281	1,147	4,320	

出典：「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房長官監修)より作成

※経常修繕や大規模修繕の設定単価について、「建築物のライフサイクルコスト」では施設の使用状況や設置環境によって対策時期にバラツキが生じることから、5年ごとの平均単価として設定されている。

出典：湖南省(2015)「滋賀県湖南省公共施設白書」

④家賃歳入=2,302,767,337円

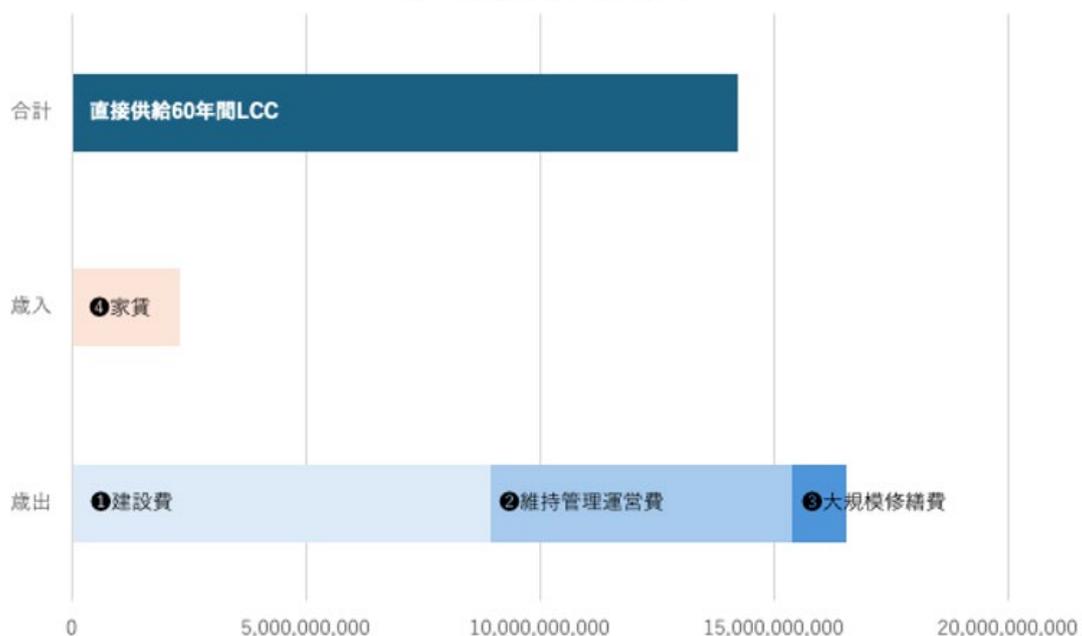
→ $118,090,900 \text{円} \div 547 \text{戸} \times 353 \text{戸} \times 60 \text{年間}$ ※割引率:2.6%

「鎌倉市歳入歳出決算書及び附属書」市営住宅使用料：118,090,900円より、戸あたり平均家賃額を算出した。また、本検証において現在価値に換算するための割引率は、本PFI事業において用いられた2.6%を準用した。

【パターンA：検証結果】

合計：14,233,159,467円 ※=①+②+③-④

図10 直接供給60年間LCC



出典：「筆者作成」

【パターンB：本事業を「住宅SN制度」に代替した場合に行政が負担する60年間LCC】

本事業を「住宅SN制度」にて代替した場合に要する60年間の行政コストを試算した。尚、入居者は17年に一度入れ替わる（60年間で3.5回入替りが発生する）と仮定した。

図11 公営住宅の平均居住年数

③平均居住年数
・ 17.02年 (H21.6.1)

出典：愛知県「公営住宅制度と県営住宅の現状・課題」p. 12 (2024年11月30日閲覧)

⑤鎌倉市がSN専用住宅353戸に限度額4万円/戸・月を60年間支払うコスト

家賃低廉化補助=1,452,766,575円

→353戸×40,000円×12月×60年間 ※割引率:2.6%

⑥SN専用住宅への地方公共団体を通じた補助金

建物改修費補助：529,701,373円

→2,000,000円×353戸×3.5回

※現在価値に換算する割引率は2.6%にて設定。

※公営住宅平均居住年数：17.02年（60年÷17.02年=3.5回/60年間）

⑦家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険等の補助=15,863,173円

→60,000円×353戸×3.5回 ※割引率:2.6%

⑧SN住宅への住替えに係る補助=26,367,167円

→100,000円×353戸×3.5回 ※割引率:2.6%

⑨仲介手数料(家賃1ヶ月分)=20,756,041円

→(69,900円×238戸+90,000円×85戸+112,600円×30戸)×3.5回 ※割引率:2.6%

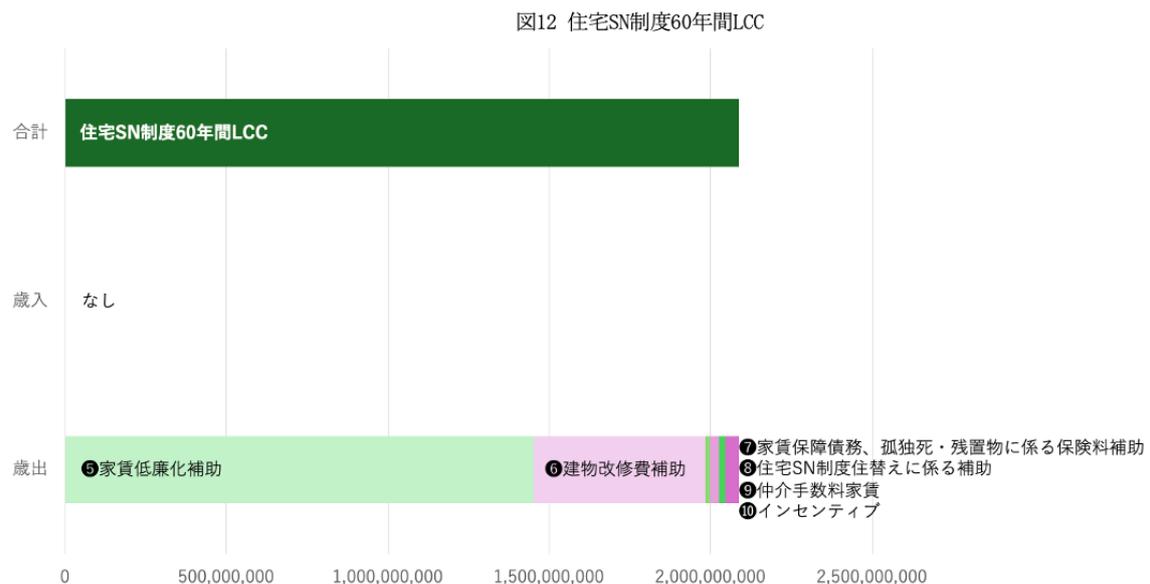
⑩インセンティブ(家賃2ヶ月分)=41,512,081円

→(69,900円×238戸+90,000円×85戸+112,600円×30戸)×3.5回×2ヶ月分

※割引率：2.6%

【パターンB：検証結果】

合計：2,086,966,410円 ※⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩



出典：「筆者作成」

【結論】

検証の結果、【パターンA：検証結果】－【パターンB：検証結果】＝12,146,193,057円となった。本検証により、行政が直接供給した鎌倉市営住宅集約化事業を住宅SN制度に代替することにより、約12,211百万円の60年間LCC削減効果を生むことをあきらかにした。

※戸あたりLCC削減額：34,408,478円（12,146,193,057円÷353戸）

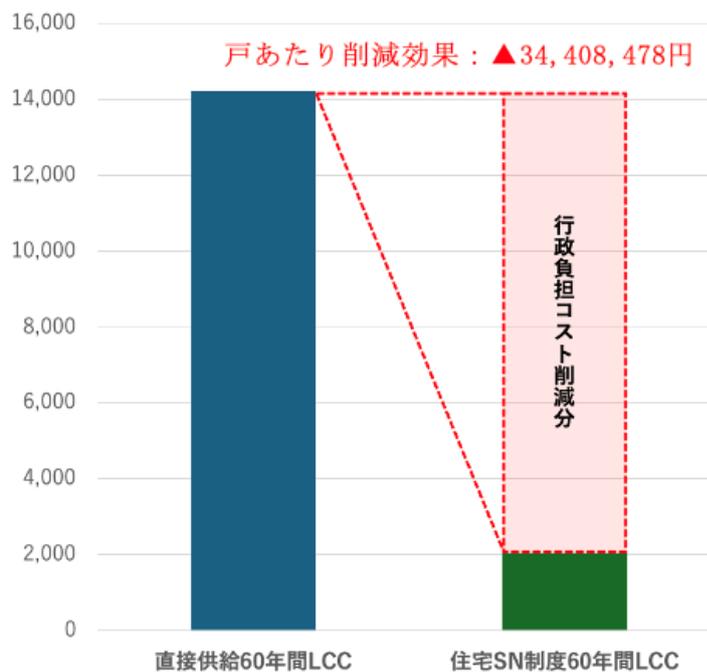
本検証により、公営住宅の直接供給手法を住宅SN制度へ代替した場合に生じる、LCC削減効果を可視化した。税金が投入される公営住宅政策において、行政の直接供給手法は国全体最適の視点で不利となる。また地方自治体の視点においても、地方自治体が公営住宅施設整備の際、工事費の50%相当に対し社会資本整備総合交付金にて国からの助成がなされるものの、残りの施設整備費や維持管理運営費の負担は重い。交付金などを差し引いても、戸

あたり約1,720万円のLCC削減効果が見込めることを鑑みると地方自治体にとって十分な効果がある。その他にも従来の直接供給手法では、SN政策の効果は入居が叶った一部の要配慮者に限定されてしまう。現状の直接供給による公営住宅政策は、国民にとって不利な方向に政策誘導がなされていると言えよう。

なお、本検証においてSN住宅の建替費用に係る助成については考慮しない。SN住宅は、あくまで、民間の個人・法人が所有する民間賃貸住宅である。その所有者の意思において、意義やメリット・デメリットを判断してSN住宅登録をするものであり、その建替の費用負担については当然に所有者負担にて行われるべきである。

また、住宅SN制度への代替が実現した場合、従来行政職員が行っていた業務を不動産事業者が仲介手数料の範囲内で行うことになる。これらを加味すると、さらに住宅SN制度のメリットは拡大する。そのコスト算出も重要な要素であり、精緻な分析が今後の課題である。

図13 60年間LCC比較検証グラフ



出典：「筆者作成」

(3)不動産事業者への時限的インセンティブ導入の提言

【提言】

住宅 SN 制度を活用し、要配慮者と大家の仲介を実現した不動産事業者に対して、「家賃 2 ヶ月分」をインセンティブとして拠出する制度の導入を提言する。本制度は、成功報酬型、且つ、時限的措置とすることで、住宅 SN 制度の早期普及の実現を目的とする。

なお、時限的措置の期間は、セーフティネット専用住宅の登録戸数が、自治体所有の公営住宅総戸数を上回るまでとする。

(4)住宅セーフティネット制度活用による大家の経済メリット

大家が所有する空室を SN 専用住宅に登録し、要配慮者が入居したと仮定した場合に大家が享受する 1 戸あたりの経済メリットは下記の通りである。大家にとって、所有する賃貸住宅を空室にしておくより、本制度を活用して賃貸収入を得ることの経済合理性はあきらかである。

図14 要配慮者が入居した場合の家賃収入の試算

月額家賃	年間家賃収入	10年間家賃収入	専用住宅にした場合のメリット
40,000円	480,000円	4,800,000円	①家賃低廉化の補助 ・4万円/戸・月 ②改修費の補助 ・最大300万円（国1/2・地公体2/3）
50,000円	600,000円	6,000,000円	
60,000円	720,000円	7,200,000円	
70,000円	840,000円	8,400,000円	
80,000円	960,000円	9,600,000円	
90,000円	1,080,000円	10,800,000円	
100,000円	1,200,000円	12,000,000円	

出典：筆者作成

(5)提言の有効性

本提言に係る有効性を確認するため、不動産事業者への対面インタビューを実施した。

インタビュー対象者は埼玉県内で不動産会社を経営している。また、東洋大学大学院在学中には空き家問題を研究しており、本課題に対して一定の知見を有していると考え選定をした。なお、会社名・氏名・インタビュー内容の掲載はあらかじめ了解を得ている。

◆インタビュー概要

日時：令和6年11月2日（土）

場所：郷土建設株式会社

対象者：郷土建設株式会社 代表取締役 細谷美正 氏

Q1. 「貴社では、管理受託している大家に住宅セーフティネット制度への登録をおすすめしていますか？」

A1. 特におすすめはしていない。住宅セーフティネット制度の存在は知っているが、制度の詳細までは認知していない。

【住宅 SN 制度概要を説明】

インタビュー対象者に、「住宅 SN 制度は、要配慮者（高齢者・低所得者・外国人・障がい者・LGBT など）に対して、民間の賃貸住宅を活用して適切な住まいを提供する国の住宅政策の一環であり、空き家の有効活用の観点からも積極的に推進をしている制度である。大家への具体的なメリットとしては、空室が埋まることによる家賃収入の増加があげられる。」と説明をした。また、下記のステークホルダー別のメリットも併せて説明した。

●大家メリット

- ・ 家賃収入の増加
- ・ セーフティネット住宅専用 HP への掲載や自治体ネットワークにより空室が埋まりやすくなる（専用住宅・登録住宅）
- ・ 改修工事への補助金（専用住宅）
- ・ 改修工事への融資（専用住宅・登録住宅）
- ・ 家賃債務保証料の補助（専用住宅・登録住宅）
- ・ 家賃債務保証保険の補助（専用住宅・登録住宅）
- ・ 入居者の選択も可能（例：外国人は入居不可など）
- ・ 生活保護受給者受け入れの場合、家賃の代理納付制度が利用可能

●入居者（要配慮者）メリット

- ・ 最大 4 万円の家賃補助（国＋自治体から支給）
- ・ 入居先選択肢の拡大
- ・ 入居相談・マッチング・見守り

Q2. 「住宅 SN 制度の説明をお聞きになった上で、改めて質問です。貴社で管理受託している大家に住宅 SN 制度への登録をおすすめしますか？」

A2. 特におすすめない。本制度では、不動産事業者にとってメリットがない。わざわざ要配慮者を取り扱うメリットを感じない。

Q3. 「住宅 SN 制度を活用し、要配慮者へ賃貸住宅を斡旋した不動産事業者に対して、行政より家賃 1 ヶ月分相当の補助金を支給される制度が運用された場合、貴社で管理受託している大家に住宅 SN 制度への登録をおすすめしますか？」

A3. おすすめしてもよい。仲介手数料とは別途で、補助金として不動産事業者が受領できるのであればメリットを感じる。

Q4. 「住宅 SN 制度に対し、不動産業界全体が積極的に取り組むには、要配慮者の入居斡旋を仲介した不動産事業者に対する補助金が家賃の何ヶ月分であれば、積極的に取り組む事業者が増えると考えますか？」

A4. 2ヶ月分の補助金が出るのであれば、非常に魅力的で積極的に取り組む不動産事業者も多くなると考える。

Q5. その他、セーフティネット制度普及に向けた貴社のご意見をお聞かせください。

- ・ 全国宅地建物取引業協会連合会に所属しているが本制度の詳細を聞いたことがない。業界全体で取り組む状況に至っていないと感じるため、まずは不動産事業者への周知が必要ではないか。
- ・ 賃貸経営の重要なステークホルダーとして、不動産事業者に加えて、税理士も大家に対する影響力が強い。税理士を通じた周知活動も有効ではないか。
- ・ その他のステークホルダーとしては、司法書士、土地家屋調査士、銀行融資担当者などが考えられる。
- ・ 入居に関しては、基本的に家賃滞納に対応する保証会社の審査次第である。低所得者や家賃滞納実績がある入居者は原則、入居拒否となることが一般的である
- ・ 当社では外国人の入居は積極的に受け入れをしている。入居時にルールに関する説明を十分に実施すればトラブルは少ない。寧ろ、日本人よりも少ないのではないか。

◆インタビューを通じた考察

インタビューにおいて、「不動産事業者への周知不足」が指摘された。不動産事業者への周知方法としては、不動産業界団体を通じた広報活動が有効であろう。

また、「入居に関しては、基本的に家賃滞納に対応する保証会社の審査次第である。」とも指摘された。この指摘については、2024年に改正された住宅セーフティネット法の中で、家賃債務保証事業者の認定制度が新たに創設されている。登録住宅に入居する要配慮者に対し家賃債務を保証する場合は、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受け対象となることや専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象となるなど、登録業社のメリットについてもしっかりと制度運用がなされている。また、登録を受けた事業者名は公開されるため、その業者が登録にあたり、一定の要件を満たしていること、さらに、家賃債務保証業務に関し、一定のルールに沿って重要事項の説明や書面交付、財産の分別管理を適切に行なっていることなどが一般にあきらかになり、企業の信用力向上に寄与する仕組みとなっている。

一方、住宅 SN 制度を理解した上で、「事業者にとって住宅 SN 制度を取り扱うメリットがな

い」との率直な意見もあった。勿論、不動産事業者に本制度の社会的意義を深く理解してもらうための広報活動は重要ではあるものの、事業者の善意にのみに頼る手法では政策とは言いがたい。筆者の提言は、行政に大きな経済的メリットをもたらすものである。であるならば、営利を目的とする不動産事業者にもインセンティブを付与し、政策の早期実現を目指すことが合理的であり、「規制・誘導型 PPP」による解決へのアプローチが最善の手段であると思料する。

6 まとめ

本論文では、自治体が公営住宅を直接供給する従来手法を住宅 SN 制度に代替することによる LCC 削減効果を可視化し、住宅 SN 制度の経済合理性をあきらかにした。

また、現在の住宅 SN 制度が直接の当事者である要配慮者と大家に対して十分に配慮された制度設計にも関わらず、普及していない最大原因は不動産事業者との連携不足にあると結論付けた。

営利を目的とする不動産事業者の協力を得るためには、その動機付けとなるインセンティブの抛出が有効であり、本論文において「要配慮者と大家の仲介を実現した不動産事業者に対し家賃 2 ヶ月分のインセンティブを抛出する制度の導入」を提言した。

その財源は、従来の公営住宅を直接供給する手法を住宅 SN 制度に代替することで生じる戸あたり行政負担コスト削減額 34,408,478 円に依拠している。また、成功報酬型とするため、国や自治体への新たな財政負担に繋がらない。このことから合理的で有用な「規制・誘導型 PPP」手法であると思料する。

公営住宅は、社会的弱者層へのセーフティネット機能であり、生活のための重要な基盤である。その安定は個人の生活のみならず、社会全体の安定にも寄与する。また、社会的弱者層が住宅を確保ができないことで発生する「負の外部性」の防止にも繋がる。

本提言が、PPP による新たな課題解決の手法として、持続可能な住宅セーフティネット政策の一助となることを願い結びとする。

以上

参考文献

1. 愛知県「公営住宅制度と県営住宅の現状・課題」(2024年11月30日閲覧)p. 12
2. 鎌倉市(2021)「鎌倉市営住宅集約化事業 実施方針」
3. 鎌倉市(2021)「鎌倉市営住宅集約化事業 募集要項」
4. 鎌倉市(2021)「鎌倉市営住宅集約化事業 要求水準書(市営住宅整備業務)」
5. 鎌倉市(2021)「鎌倉市営住宅集約化事業の特定事業の選定について」
6. 鎌倉市「特定事業契約の変更(2回目)」(2024年11月30日閲覧)
7. 国土交通省「現行の住宅セーフティネット制度」(2024年11月30日閲覧)
8. 国土交通省(2024)「住宅セーフティネット制度とその見直しについて」
9. 国土交通省(2019)「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」
10. 湖南市(2015)「滋賀県湖南市公共施設白書」
11. さいたま市・さいたま市居住支援協議会(2021)「住宅確保要配慮者の入居等に関する不動産店へのアンケート調査報告書」
12. 総務省(2024)「令和5年度住宅・土地統計調査」
13. at home ホームページ(2024年9月24日閲覧)
<https://www.athome.co.jp/chintai/souba/kanagawa/kamakura-city/>

英語要約

Considerations for the Early Adoption of the Housing Safety Net System: A Proposal for Introducing Incentives for Real Estate Businesses

Yuichiro HIRANO
SEKISUI HOUSE, Ltd.

This paper demonstrates the Life Cycle Cost (LCC) reduction achieved by replacing the traditional public housing supply method with the Housing Safety Net (SN) system, highlighting its economic rationality. Despite its well-designed consideration for vulnerable individuals and landlords, the system's limited adoption stems from insufficient collaboration with real estate businesses. To address this, the paper proposes introducing a system that provides real estate businesses with an incentive equivalent to two months' rent for mediating between vulnerable tenants and landlords. Funded by the cost savings of ¥34,408,478 per unit from the SN system, this performance-based proposal imposes no additional fiscal burden and represents a rational, regulatory, and incentive-driven PPP approach.