

民間賃貸住宅の管理状況等に関するアンケート  
調査結果  
(案)

2019年2月  
熊本市建築政策課

## 1. 調査の概要

- 1) 目的  
民間賃貸住宅の管理戸数や空き戸数、円滑な入居に必要な事項等を把握し、住生活基本計画や賃貸住宅供給促進計画の策定、今後の施策展開を検討するための基礎資料とする。

- 2) 調査対象  
熊本市内の民間賃貸住宅を管理する事業者に対し調査を実施した。

### 3) 調査内容

別紙「調査票」並びに後述の調査結果を参照のこと。

### 4) 調査票配布方法

以下の不動産関係の団体に対し、所属する会員等への調査票配布を依頼した。  
・一般社団法人熊本県宅地建物取引業協会  
・公益社団法人全日本不動産協会熊本県支部  
・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会熊本県支部  
・全国賃貸管理ビジネス協会九州支部

### 5) 調査期間

2018（平成30）年11月26日（月）～2019（平成31）年1月11日（金）

## 2. 調査結果

### 1) 回答数

回答方法は熊本市へ直接EメールまたはFAXにより提出を依頼した結果、Eメール13件、FAX106件による計119件の回答があった。そのうち、賃貸住宅管理をしていないものを除いた有効回答は109件だった。なお、一部調査期間を過ぎて回答があつたものについても追加し集計した。

### 2) 回答内容

設問毎の回答内容については次頁より示す。  
なお、回答内容のうち、記載漏れ等について数値が推測できるものについては一部回答を補完して集計している。（問1において区毎の戸数の記載はあるが熊本市全域の戸数の記載がない場合など）

問1. あなたの会社で管理する賃貸住宅の戸数と、そのうち空き戸数・空き家率の状況を教えてください。

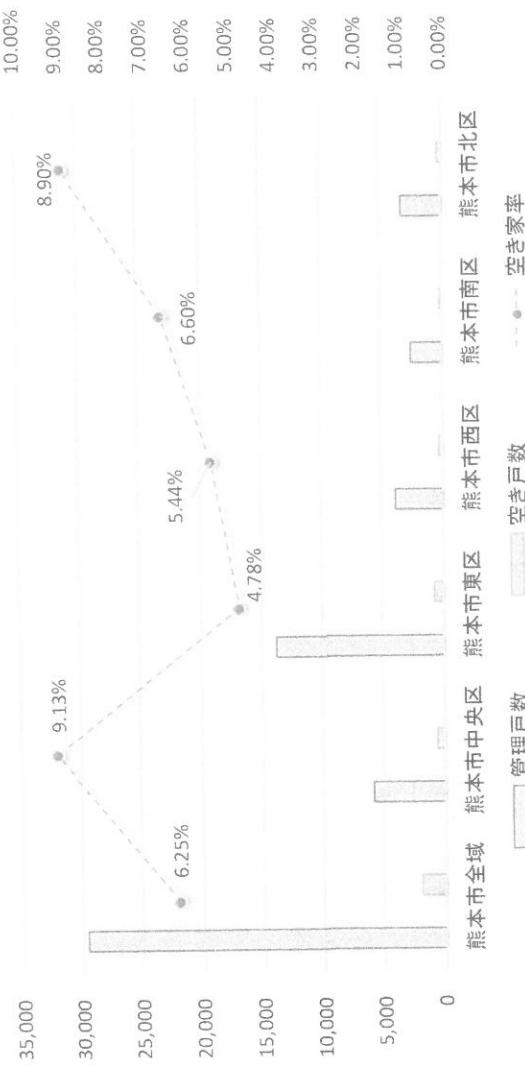
### 【調査結果】

図表1－1. 管理戸数及び空き戸数・空き家率

(回答数 n=109) (n=91)

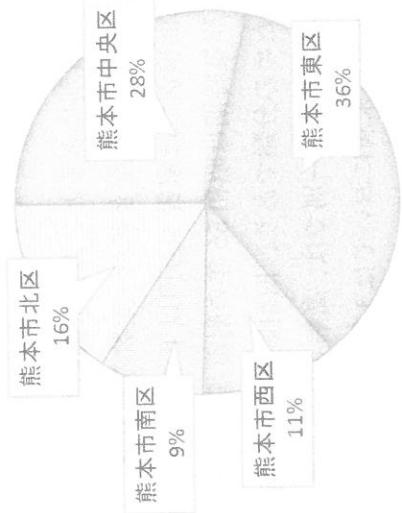
	管理戸数	空き戸数	空き家率
熊本市全域	29,525 戸	1,846 戸	6.25%
熊本市中央区	5,742 戸	524 戸	9.13%
熊本市東区	13,747 戸	657 戸	4.78%
熊本市西区	3,880 戸	211 戸	5.44%
熊本市南区	2,486 戸	164 戸	6.60%
熊本市北区	3,236 戸	288 戸	8.90%

※記入漏れ等により各区の合計と市全域の戸数は一致しない

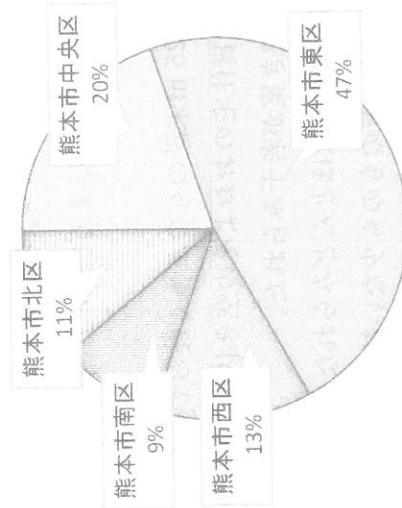


図表1－2. 各区の割合

### 〈空き戸数〉



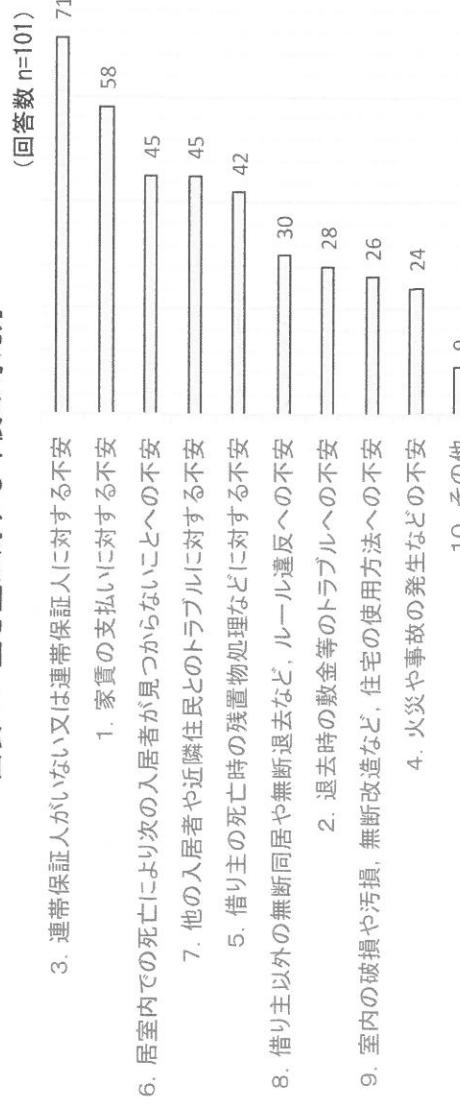
### 〈管理戸数〉



問4. 入居をお断りする場合の理由はどのようなものですか。オーナーの意向などもふまえて教えてください。(複数回答可)

【調査結果】

図表4. 空き室に対する今後の考え方



【その他コメント】

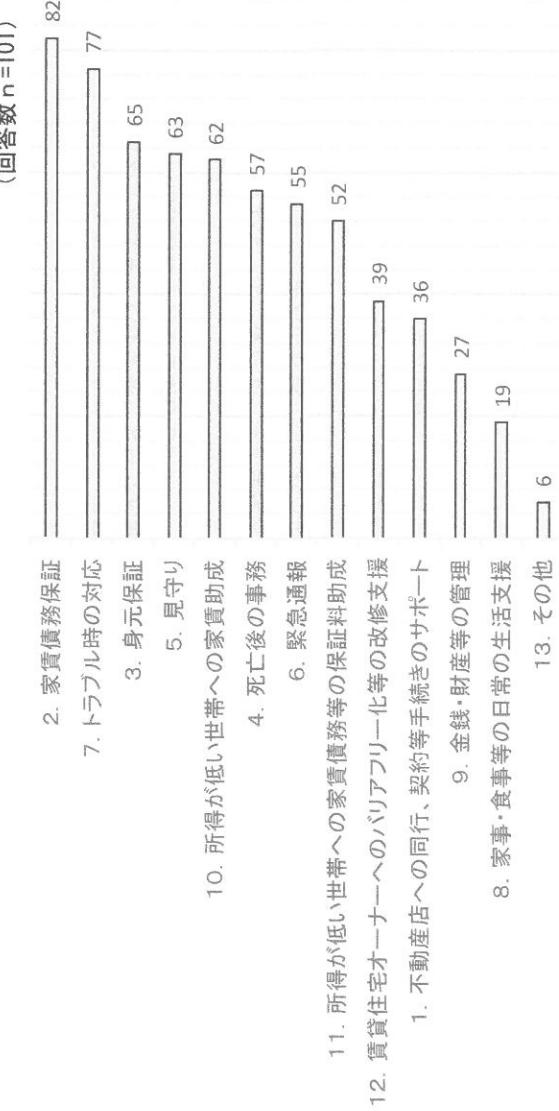
- ・保証協会の審査に落ちた場合には、入居をお断りする。
- ・住み替えの回数が多い、若年層での離職中
- ・共同部分へのゴミの放置など（所有物）
- ・入居者及び関係者の人間性。
- ・現在女子学生限定の為、入居条件に適さない方。
- ・死亡時、物件価格の下落の恐れあり。
- ・ペット複数飼育
- ・上記不安はどのお客様でもあります。基本的に仕事もしくは年金継続収入があり、保証会社の審査が降りれば、お断りすることとはございません、あくまでもベースです。

- ・連帯保証人にに関する不安(3)の回答が特に多く、次いで家賃の支払いに対する不安(1.)が多かった。
- ・続いて、居室内での死亡(6.)や近隣トラブル(7.)、死後事務(5.)に対する不安が多かった。
- ・その他の不安(8.2.9.4.)についても一定の回答数がみられた。
- ・その他(10.)の意見では保証会社の審査を基準に入居の可否を判断している等のコメントがあつた。

問5.これまで入居をお断りした世帯を安心して入居させるためには、どのようなサービスや支援策の充実が必要と感じますか。（複数回答可）

### 【調査結果】

図表5. 必要な居住支援サービスや支援策



#### 【その他コメント】

- ・市、もしくは県が連帯保証人になつてほしい。
- ・入居中のサービスについては福祉関係の部署（保護、高齢、障がい、ひとり親等）や福祉関連のNPO団体との連携・構築・強化が必要
- ・連帯保証人が見つからないケースがある、又、そのような方は所得が低い保証をしてもらうのに費用負担が厳しい。
- ・精神障害の方の入居については行政の完全なサポートが望まれます。
- ・入居お断りしたお客様は保証会社の審査がおりながった場合となります。審査がおりない以上、会社のルールで入居することは出来ません。

- ・家賃債務保証(2.)が最も多く、次いでトラブル時の対応(7.)が必要と感じる回答が多かつた。
- ・続いて身元保証(3.)や見守り(5.)が必要と考える回答が多く、助成関係の選択肢では所得が低い世帯への家賃助成(10.)の回答が多かった。
- ・死後の事務(4.)や緊急通報(6.)、所得が低い世帯への家賃債務等の保証料助成(10.)についても半数以上が必要と回答した。
- ・バリアフリー化等の支援(12.)や不動産店への同行や契約等のサポート(1.)も3割を超える回答があった。
- ・金銭・財産等の管理(9.)や日常の生活支援(8.)は回答の傾向としては低かった。
- ・その他(13.)の意見としては連帯保証人がおらず、かつ所得が低い等の複合した課題を抱える方がいることや、行政のサポートや福祉団体との連携体制の強化が必要といった意見がみられた。

問6. そのほか、民間賃住宅の空き室対策や、住宅の確保に困る世帯が円滑に入居をするために必要なことなどについて、ご意見等ございましたらご自由にご記入ください。

## 【調査結果】

【回答内容（抜粋）】（回答数：23事業者、複数回答のあった事業者もあり）

### ■課題

- ・トラブル時に対応頂ける身元引受人がいると安心。
- ・家賃滞納がないのが一番。
- ・保証人がいないので保証会社にたむかみ、保証人が必要。
- ・外国籍の方を入居させていますが、トラブル等があつた時に言葉の壁があつて困ることもあるので、そういう時の相談窓口があると助かる。
- ・独身の男性老人は中々入居が難しいと思う。デイケアの充実、身元保証がしっかりとあればあまり問題ないと思う。家主としては部屋を清潔に使用されれば良い。
- ・家賃が滞ることがオーナー様にとっても困るので、連帯保証人を付けて、家賃保証会社の保証を付けて毎月の家賃が払われるようにならない。
- ・共同住宅において他の入居者様とのトラブルや、クレームばかり言う方には困っている。
- ・空室があるから誰でも入れていい事にはなりません。一度入居したら、トラブルがあつても家賃未納があつても、すぐに退居してもらうのは困難です、だから入口で慎重になるのです。
- ・定期的な訪問による現況ヒアリング
- ・高齢者への人的サポート
- ・貸主側へのリスク対策（犯罪時、クレーム時、死亡時）
- ・低所得者（保証人不在含む）や高齢者に対するサポートが有ればよいかと思います。
- ・家賃保証が付かないと入居をお断りされるオーナー様は多い。しかし実際に、保証が付かない人、又は保証を付けずに入居された人は、家賃支払いを滞ることが多く。使い方についても。ゴミ屋敷の様相を呈するようになることが多い。業者の立場からしても、対応に終われる時間が増え、大変である。
- ・様々な事情で住宅確保に困る世帯があることは思うが、生活全般にわたって、いろんな角度からサポートする施策が必要であると思う。

### ■提案・要望

・家主が心配なのは家賃と孤独死等なので、本人にかわり賃借人になる会社から又借しするのが良いのでは。

- ・入居者が労働力を提供することで、家賃を助成するなどは。  
・生活保護受給者で不良入居者と判断できる人物については、強制退去させる施設や保護費の支給打ち切などの手段が取れるようになってほしい。
- ・入居時の初期費用、入居後の家賃助成金の支給、公的機関による身元保証。
- ・リフォームの時の補助金や助成金等があれば古い物件はリフォームをしやすくなると思います。
- ・公営団地の有効活用
- ・入居に係る契約金等の助成金制度
- ・空室対策の為の助成金制度（手すり バリアフリー）
- ・設備やリフォーム費用の一部助成等があれば
- ・大家族家庭や弱い立場の家庭に対しては出来るだけでも家賃の助成があれば私方空室は自社家族の所有物件である為、可能なだけは減額対応するつもりです。
- ・住宅確保に困る世帯の方については、市営住宅に率先して民間で対応できない方を受け入れていただきたい。
- ・短期的にペット飼育の被災者の住まいの確保先として戸建空き家の活用
- ・ペット飼育可能な戸建物件の確保
- ・保証人不在者等への入居支援
- ・比較的低廉な家賃の民間賃貸住宅の活用、空室対策
- ・住宅セーフティネットとしての民間賃貸住宅活用
- ・郊外部に散在する戸建の空き家への移住者の受入体制整備
- ・就労支援や補助金の創設
- ・移住コーディネーターの委嘱と育成
- ・共働きの子育て世帯やひとり親世帯とその親の世帯等が近居、隣居することを推進
- ・長期修繕計画作成支援
- ・修繕積立金の非課税化、修繕工事設計、施工の支援
- ・適切な点検実施支援

#### ■ 課題

- ・身元引受人や保証人がいない場合はトラブル時や家賃滞納、死亡時のリスク対策が必要であるとの意見がみられた。
  - ・高齢者においてはデイケア等のサポート、外国人においては相談窓口が必要といった属性に応じた課題がみられた。
  - ・その他、一度受け入れると退去させるのは困難なため、入居時に慎重になることや、生活全般にわたりて、様々な角度からサポートが必要であるといった意見がみられた。
- #### ■ 提案・要望
- ・入居者に対する助成として設間に挙げた家賃や家賃債務保証料のほか、入居時の初期費用・契約金等への助成をしてほしいという意見がみられた。
  - ・オーナーに対する支援として、設備やバリアフリー化の改修費助成のほか、長期修繕計画作成や適切な点検実施等への支援についての意見がみられた。
  - ・提案としてはサブリースや労働力の提供に対する家賃助成等がみられた。
  - ・その他、ペット飼育可能な物件の確保や、移住や就労支援、子育て世帯への支援といった意見がみられた。

