



# 住宅政策への対応と 公益事業の展開

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会

〔略称：ちんたい協会〕

2025年6月7日

---

# (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会について

---

- 民間賃貸住宅の経営者を核とした唯一の全国規模の公益社団法人
- 設 立 : 昭和44年11月、社団法人として活動開始  
平成24年4月、公益社団法人に移行
- 支 部 : 104支部
- 会 員 : 18,883会員 (正会員18,834名 特別賛助会員8社、賛助会員41社)

調査・研究

空き室情報  
の提供

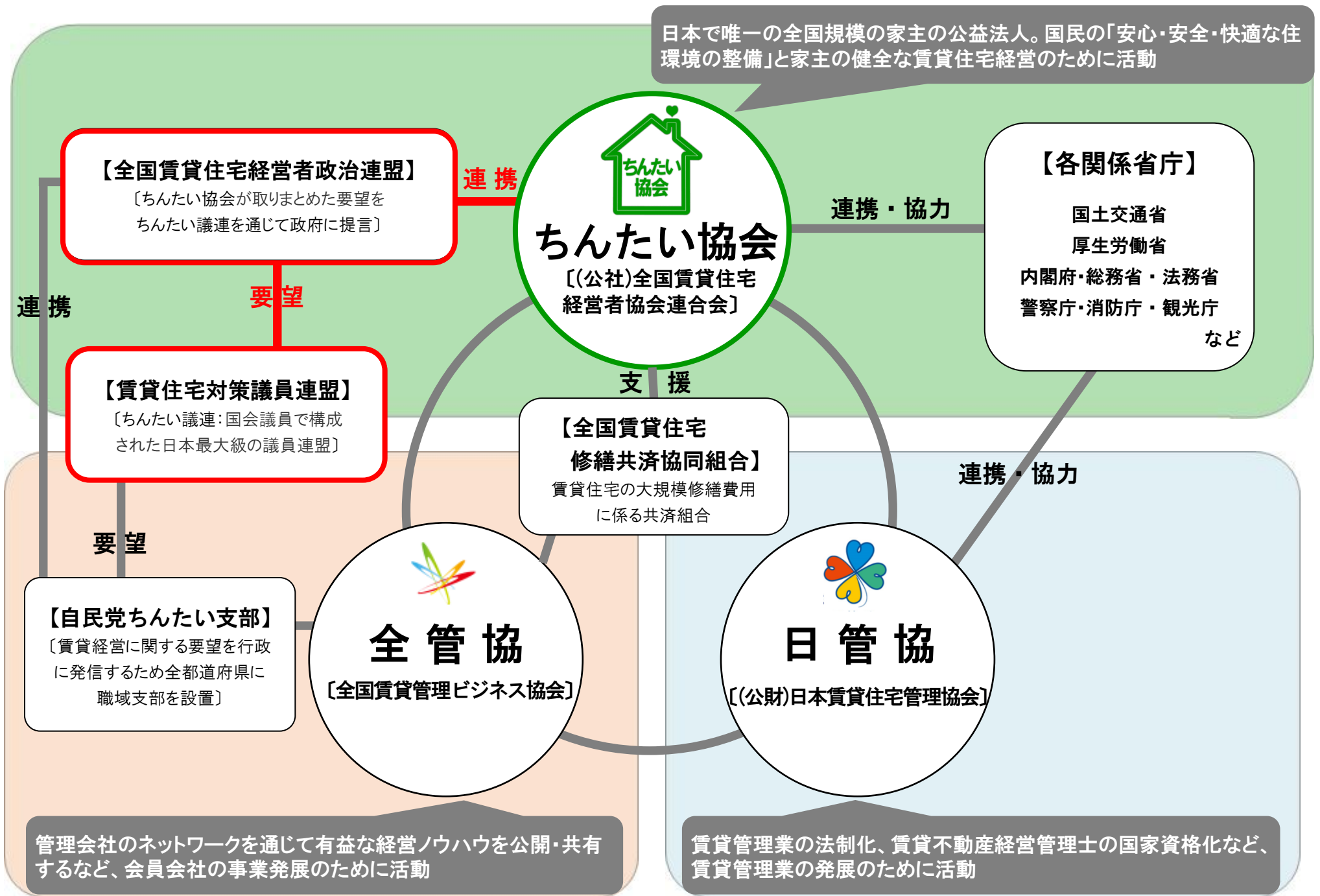
無料相談

情報提供  
〔会員限定〕

公益事業三本柱

その他事業

# 関係団体との連携



# 1. 住宅政策等への要望活動報告

## 2. 公益目的事業 3本柱の報告

- ① 空き室情報の提供  
(被災者への住宅支援含む)
- ② 無料相談
- ③ 調査研究

# 住宅政策等への要望活動①-1

---

## 要望実現(一例)

共済制度を活用した大規模修繕積立金の経費算入

賃貸型応急住宅（みなし仮設）の構築と各種弾力的運用

「家賃取り立て規制法案」の廃案

民間賃貸住宅を活用した新たなセーフティネット制度の創設

入居者死亡に伴う賃貸借契約の解約や残置物の処分に係るガイドライン

家賃への消費税非課税化

住宅扶助費（生活保護）の家主への代理納付の促進

個人では発信の難しい賃貸住宅オーナーの声を集約し、総意を持って活動することで、オーナーをはじめとした賃貸住宅業界の要望の実現を目指します。

# 住宅政策等への要望活動①-2

## 2026 年度「予算編成及び税制改正等における要望事項」

(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会）（2025 年 4 月 15 日 理事会承認）

### 【前 提】

少子高齢社会の到来、人口減少が加速している現状、空き家・空き室(約 900 万戸)の優良なストックを積極的に活用できる施策を講じること

### 【継続要望事項】

#### 1. 現行通り、『家賃及び共益費への消費税課税は対象外』とすること

公営・公共及び民間の賃貸住宅に居住する国民の約 6 割は、国民平均所得以下であり、未就労の学生や年金受給生活者も多く含まれている。また、先進主要各国においては、消費税率や課税対象範囲が異なっているものの、賃貸住宅の家賃等にかかる消費税は、すべての国において非課税となっていることから、現行通り、「家賃及び共益費への消費税課税は対象外」とすること。

#### 2. 住宅規費等は、滞納実績に関係なく、家主等へ直接支払う(代理納付とする)こと

2020 年 4 月より、民間賃貸住宅においては、家賃等を滞納している者に対しては、『原則、代理納付』。公営住宅、セーフティネット住宅及び居住サポート住宅においては、滞納実績に関係なく、『原則、代理納付』とする運用が開始された。さらに、生活保護受給者の入居機会を拡大し、居住の安定を確保するため、民間賃貸住宅においても、『滞納実績に関係なく、代理納付』とすること(原則は不要)。

#### 3. 賃貸住宅の維持管理及び性能向上を推進するための家主向け支援措置を求める

ちんたい議連の先生方をはじめ、国土交通省並びに東京国税局等のご教示のもと、賃貸関係団体で共済協同組合を立ち上げ、外壁・屋根・共用部に対する大規模修繕費用が、共済掛金として全額償金として認められて計画的に修繕ができることとなった。賃貸住宅入居者の居住環境の確保及び向上のためにも、水回り内装設備(キッチン、ユニットバス、洗面設備、トイレ等)の修繕、交換工事費、及び物件の解体費用も対象に追加すること。

#### 4. 家主が安心して賃貸できるよう、入居者の遺留品等が処分できる施策を講じること

『60 歳以上を対象』としたモデル契約条項が示されたため、一定の入居者の遺留品等が処分できることとなった。しかし、(一社)日本少額短期保険協会のレポートによると、孤独死の割合は、「60 歳代以上が 60%、20～50 歳代の現役世代が 40%」と公表されている。本来、人間の死期は不明であり、身寄りのない方には年齢要件を設ける必要性はない。また、死亡によらない「行方不明時の残置物処理」についての施策も講じること、孤独死に対する家主の不安を軽減することで、単身者の賃貸住宅への入居機会を確保・拡大し、国民の住生活の安定・向上に貢献する。

### SN制度関連

### 厚労省関連

### 法務省関連

### 法務省関連

### 要望書



### 【重点要望事項】

#### 1. 国民の住生活の安定確保のため、民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用するにあたり必要な措置を求める

2025 年 10 月に施行される改正住宅セーフティネット法により以下①～④が実施される見込み。特に、創設した「居住サポート住宅」の成功は、少子高齢化・晩婚化・単身化が進む我が国において、将来の単身高齢者受け入れに向けた試金石となるため、実効性のある制度として機能させることが不可欠である。そこで、改正住宅セーフティネット制度について以下を要望する。

- ①賃貸借契約が相続されない仕組みの推進（終身建物賃貸借契約の認可手続きを簡素化）
- ②残置物処理に困らない仕組みの普及（入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加）
- ③家賃の滞納に困らない仕組みの創設（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、住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減）
- ④居住支援法人等が大家と連携し、見守りや、心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う「居住サポート住宅」の創設

上記①に対し、「住居の規模25㎡以上の要件は、活用可能な物件に限られるため緩和すること(高齢者住まい法施行規則)」

上記②に対し、「(ア)居住支援法人等が、死後事務委任契約を積極的に受託できるよう報酬を得るための助成制度の創設

(イ)遺失物制度のような残置物処分の簡便手法の創設」

上記③に対し、「(ア)JHFによる再保険は 10 割 (イ)対象は、滞納家賃以外の原状回復費や、訴訟費用等の幅広い保証メニューとすること」

上記④に対し、「(ア)居住支援法人等が安定的役割を果たすための運営費の支援をすること。その際、事業者の居住支援の質や実績、地域の実情への理解や関係機関との連携状況を総合的に評価し、適切な事業者に適切な支援がなされること (イ)サポートにより入居者の費用負担の増加が懸念されるため、家賃低廉化補助が多くの自治体で実施できる体制にすること (ウ)戸数確保を推進するため、生活保護単身者の住宅扶助費を参考に住居の規模の要件は 15 ㎡以上とすること」

#### 2. 家賃滞納者への明渡しに係る指針の明示を求める

公営住宅法には、『入居者が家賃を三月以上滞納したときは、賃貸人は家賃滞納者に対して、賃貸借契約を解除して明渡しを請求することができる』条項が備わっている。民間賃貸住宅で住宅確保要配慮者を受け入れることに対して、家主の理解を促進するためにも、公営住宅と同様の旨をガイドライン等で国が明示すること。

#### 3. 円滑な建替えを推進するため、借地借家法の正当事由の見直し等を求める

借地借家法が戦前・戦後の住宅不足下における立法であり、入居者保護に傾倒しているため、家主からの解約には厳格な正当事由を要する。ところが、現在は空き家・空き室問題が生じるなど、住宅ストックの不足という立法当時の状況から大きく変化している。また、高経年の賃貸住宅が増加する中、建替えによる再生を検討する際に入居者がいれば、貸主都合の解約の正当事由を補強するために高額な立料が必要とされる場合がある。住生活基本計画において分譲マンションの円滑な建替えの促進が示されていることに鑑み、民間賃貸住宅においても建替えを円滑にできるよう貸主都合の解約にかかる正当事由の見直し、並びに立料の助成を求める。

#### 4. 既存住宅の流通を促進するため、中古住宅に改修工事等を施した場合、金融機関による適正な担保評価がなされるよう制度創設を求める

ストックの有効活用は我が国の重要課題として住生活基本計画に示されている。金融機関をはじめ関係者に対し、積極的な取組みを促すべきである。国土交通省では、「地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業」を実施しているが、特定の地域及び金融機関のみならず、全国で、改修工事後の価格が適正に担保評価がなされるよう制度創設を求める。

以上、最も優先する重点項目を記載しております。

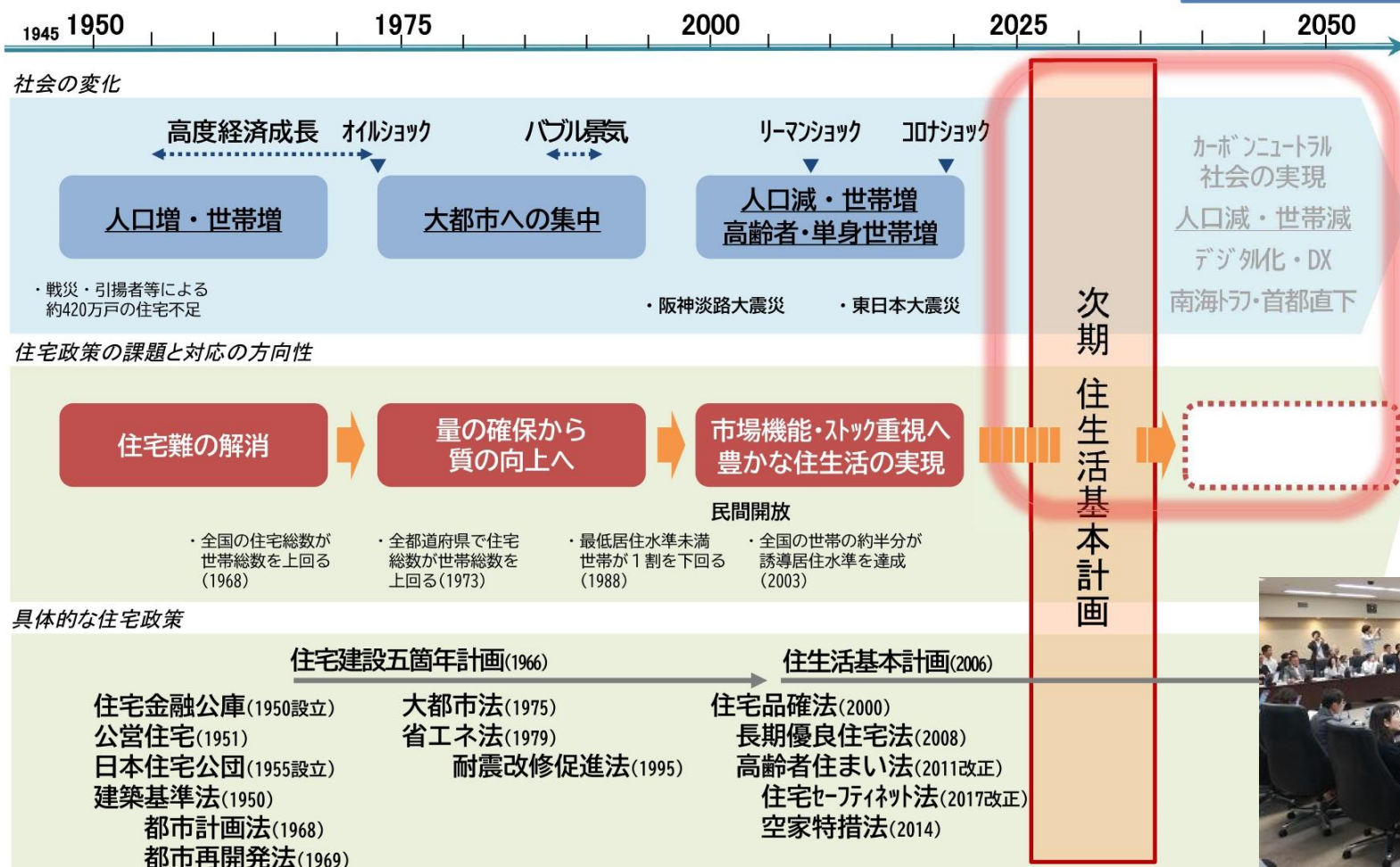
# 住宅政策等への要望活動②-1

## 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

日本の住宅政策の大元になる「住生活基本計画」を議論する会議。5年に一度見直しを行うために開催される。ここで決定したものを基に、各都道府県が住宅政策を策定。

### 次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会

国土交通省  
第58回 資料4



## 住宅政策等への要望活動②-2

---

### 改正住宅セーフティネット法に係る要望内容(住宅宅地分科会 発表資料抜粋)

#### 【提言】

居住サポート住宅の数を確保し、持続的に運用するためには、家主が「これだったら安心！」と思えるよう、特にソフト面に適切な補助を求める。

#### ①居住支援法人について

- ・ 持続的に取組めるよう事業費の補助（見守り、福祉へのつなぎ、死後事務）

#### ②居住サポート住宅制度について

- ・ 家賃低廉化補助の実施（3つのサポートで家賃上昇）
- ・ 部屋の広さは生活保護単身者の住宅扶助を参考に15㎡以上

#### ③死後事務委任について

- ・ 受任者が報酬を受け取れる環境の確保（特に生活保護受給者）
- ・ 既存入居者も後から契約しやすいよう環境整備

#### ④認定家賃債務保証会社について

- ・ 住宅金融支援機構（JHF）の再保険9割→10割
- ・ 再保険の対象は滞納家賃だけでなく、訴訟費用や原状回復費用なども対象

1. 住宅政策等への要望活動報告

2. 公益目的事業 3本柱の報告

① 空き室情報の提供  
(被災者への住宅支援含む)

② 無料相談

③ 調査研究

# 空き室情報の提供①-1

## 住宅確保要配慮者向けの空き室情報ポータルサイトの運営



公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会(ちんたい協会)

### 安心ちんたい検索サイト

本日の全国公開物件数 607,956件

※ご利用の際はこちらをクリックし、内容をご確認の上、お電話ください  
まずは 安心  
コールセンター 0570-08-5584  
受付:(平日)月・水・金 10:00~17:00

●本サイトは、住宅確保にお困りの方にご活用頂けることを目的とし  
被災者、高齢者等、母子(ひとり親)家庭、生活保護受給者の方を対象に【主に仲介手数料 0.5ヶ月分(税別)以下】の物件情報を掲載しております。  
※外国人(技能実習・特定技能)の物件情報をお探しの企業様はちんたい協会までお問い合わせください。

●高齢者等や生活保護受給者など対象者により利用条件が異なりますのでこちらをクリックし、詳細をご確認ください。  
●本サイトへ物件情報の掲載を希望する大家及び法人様等はこちらをご覧ください。

日本全国で検索

北海道 エリア  
東北 エリア  
関東・信越 エリア  
北陸 エリア  
東海 エリア  
近畿 エリア  
中国 エリア  
四国 エリア  
九州 エリア

北海道  
青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県  
東京都 神奈川県 埼玉県 千葉県 茨城県 群馬県  
栃木県 新潟県 長野県 山梨県 静岡県 愛知県 岐阜県 富山県 石川県 福井県  
滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県  
鳥取県 島根県 岡山県 広島県 山口県  
徳島県 香川県 愛媛県 高知県  
福岡県 佐賀県 長崎県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県  
沖縄県

▼ 物件情報連動サイト

全国の物件情報 毎日更新! アパマンショップ

suumo スーモ suumo.jp

HOME ADPARK 賃貸も売買も 全国の不動産情報は ホームアドパーク

at home

いい部屋 探すなら CHINTAI

LIFULL HOME'S

検索サイト



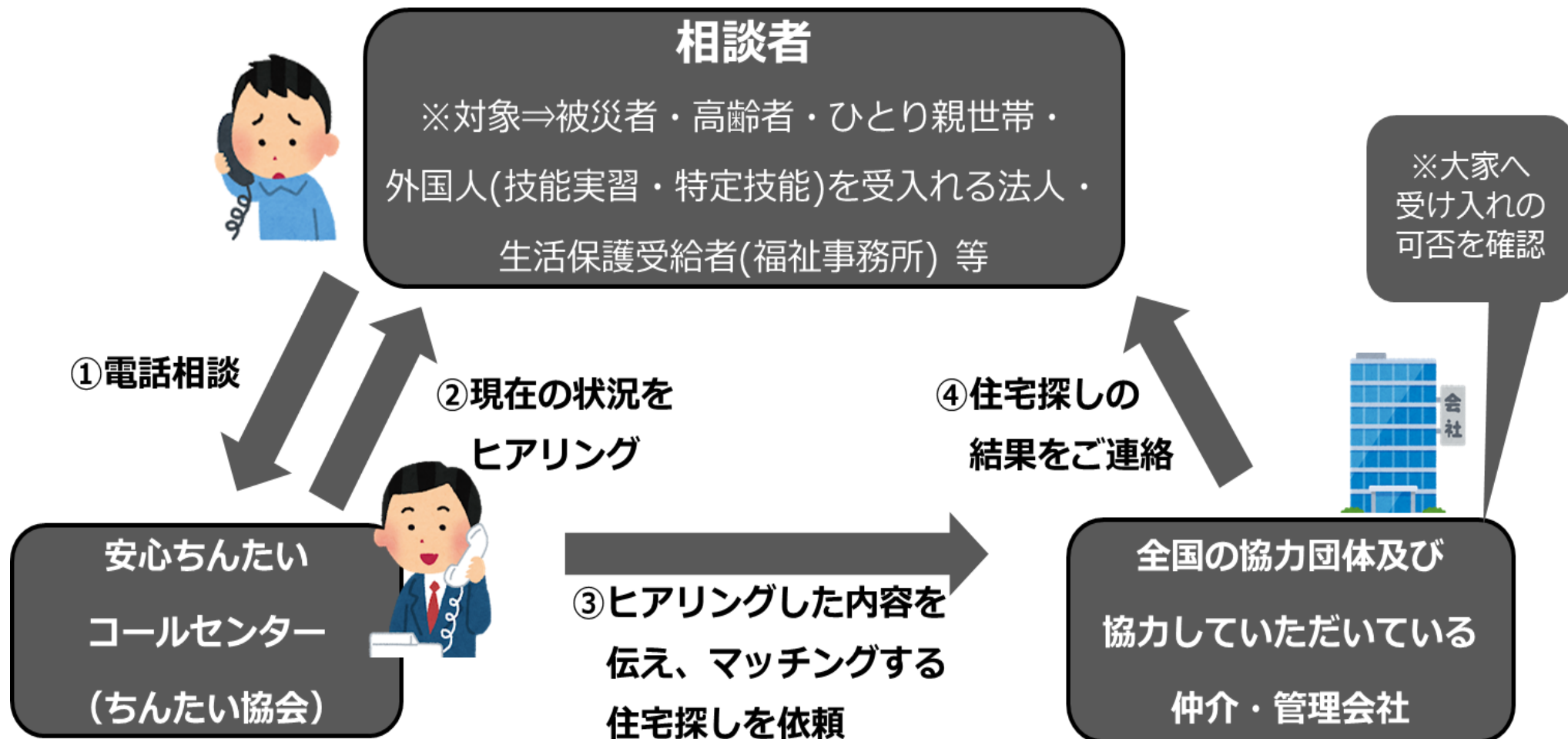
### 安心ちんたい検索サイト連絡協議会

被災者、高齢者、ひとり親世帯等の住宅困窮者を対象とした「安心ちんたい検索サイト」を運用。サイトに連携して頂いている大手不動産サイト運営会社との協議会を定期的 to 開催し、国土交通省の幹部職員を招いて住宅政策等について情報交換を実施。



## 空き室情報の提供①-2

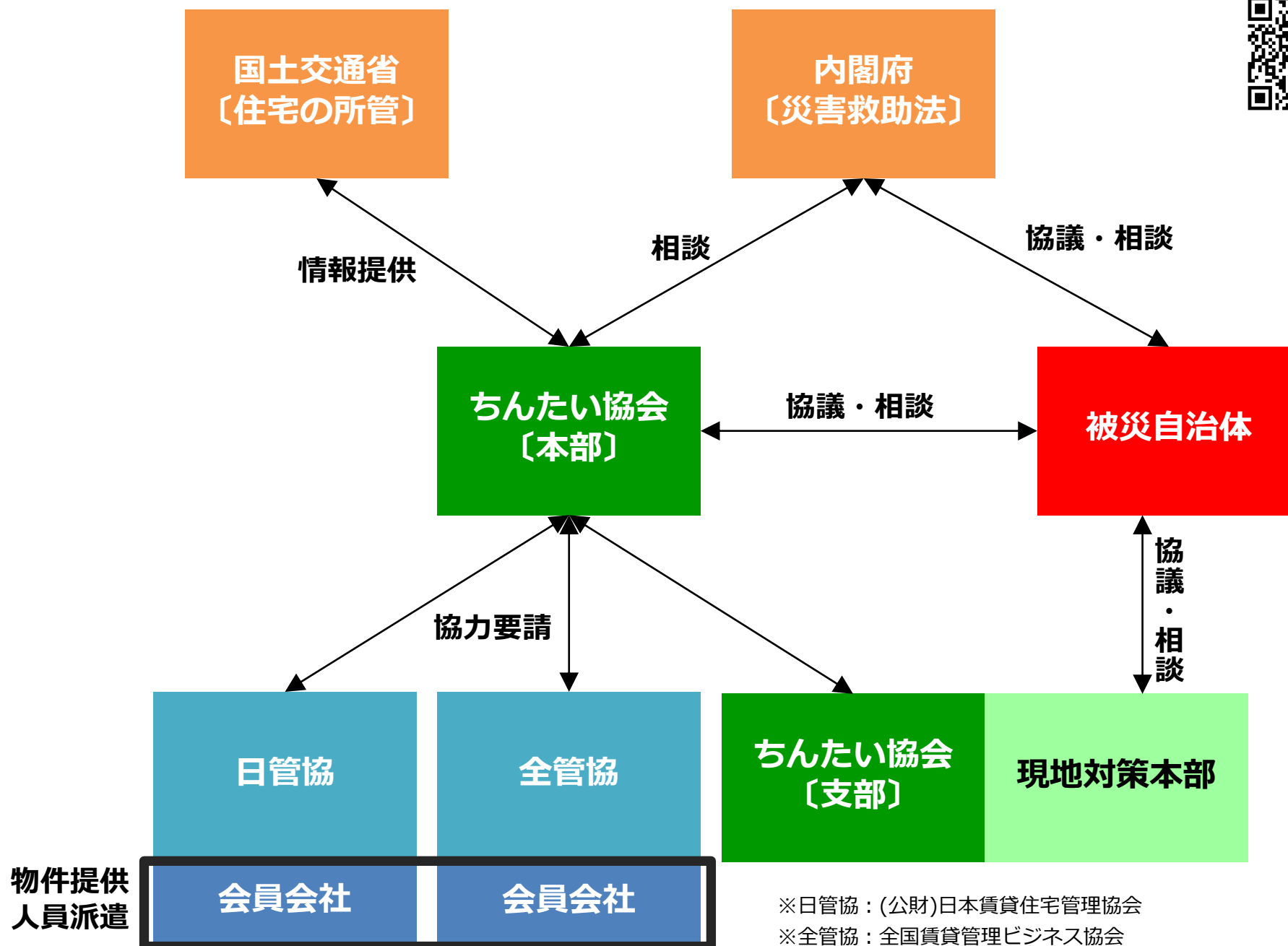
### 住宅確保要配慮者向けの部屋探しの相談対応



# 空き室情報の提供②-1 被災者支援活動

## 賃貸型応急住宅(みなし仮設)の提供〔相関図〕

みなし仮設とは



# 空き室情報の提供②-2 被災者支援活動

## 関係者との主な活動内容

### 国土交通省

- ・被災状況の提供（住宅被害、現地の様子など）
- ・被災県の動向報告（賃貸型の開始時期、必要戸数など）
- ・賃貸型の提供可能戸数の確認
- ・その他、質問対応

### 内閣府

- ・被災状況の共有（住宅被害、現地の様子など）
- ・被災県の動向共有（賃貸型の開始時期、必要戸数など）
- ・賃貸型実施における課題の整理（弾力的運用、イレギュラー対応など）
- ・賃貸型実施における要望、相談、提言
- ・業界団体に対する要望、質問、相談

### 被災自治体

- ・被災状況の共有（住宅被害、現地の様子など）
- ・賃貸型の要件整理（スキーム、家賃上限額など）
- ・申請書類、契約書類の確認
- ・受付体制の検討（コールセンター・相談窓口の設置、協力店リスト作成など）
- ・随時、情報共有や課題解決への相談など

### 支部

### 全管協

### 日管協

- ・現地対策本部の設置
- ・相談窓口、コールセンター対応
- ・会員（家主・不動産事業者）への賃貸型の周知と協力要請
- ・斡旋業務
- ・随時、情報共有や課題解決への相談など

# 空き室情報の提供②-3 被災者支援活動【平時の活動】

## 平時の活動

### ① 防災イベントへの出展



### ② 災害訓練実施【自治体】



### ③ 勉強会・検討会参加【自治体】



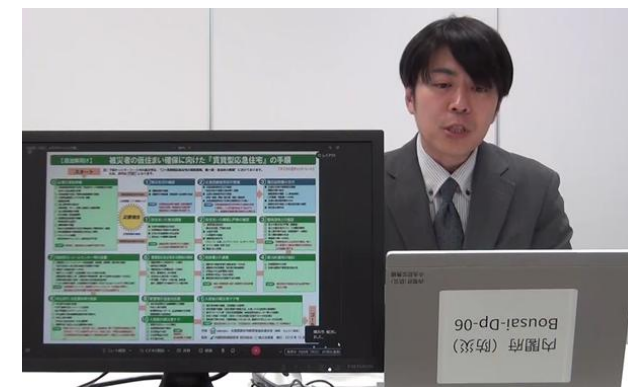
### ④ 説明会・勉強会等にて講演【自治体・不動産事業者等】



### ⑤ 情報交換、課題検討【内閣府】

### ⑥ 災害救助法担当者全国会議にて講演（毎年5月）【内閣府】

### ⑦ 各種検討会等への参加【内閣府、内閣官房等】



# 空き室情報の提供②-4 被災者支援活動【災害時の活動】

## 災害時の活動

### ① 賃貸型応急住宅の協議【内閣府・自治体】



### ④ 相談窓口対応【市役所・避難所等】



### ② 説明会参加【市役所・避難所等】



### ③ コールセンターの設置【対策本部（現地又は東京）】



1. 住宅政策等への要望活動報告

## 2. 公益目的事業 3本柱の報告

① 空き室情報の提供  
(被災者への住宅支援含む)

② 無料相談

③ 調査研究

コールセンター対応

家主・入居者の方々を対象とした賃貸住宅に関する様々な相談や、  
住宅確保要配慮者(高齢者、生活保護受給者等)からの転居相談のためのコールセンターを設置。  
2024年度 相談件数：2,664件（22年度2,129件、23年度1,975件）

相談内容の内訳（大項目）

|             |      |
|-------------|------|
| 賃貸契約        | 608  |
| 修繕          | 455  |
| 原状回復・敷金返還   | 295  |
| 管理クレーム      | 261  |
| 解約・立退き      | 224  |
| 賃貸商慣行アドバイス  | 204  |
| 制度・法律のアドバイス | 157  |
| その他         | 95   |
| 隣人トラブル      | 81   |
| 転居相談        | 77   |
| 家賃滞納        | 58   |
| サブリース       | 58   |
| 管理委託契約      | 53   |
| 賃貸経営アドバイス   | 38   |
| 合計          | 2664 |

安心ちんたいコールセンター無料相談集計  
2024 年度

2025 年 4 月  
公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会



## Q&A動画

賃貸住宅トラブルに関するよくある質問に関して、国土交通省の解釈を基に1問1動画で分かりやすく解説。順次、動画をアップしてまいります。



Q&A動画



1. 住宅政策等への要望活動報告

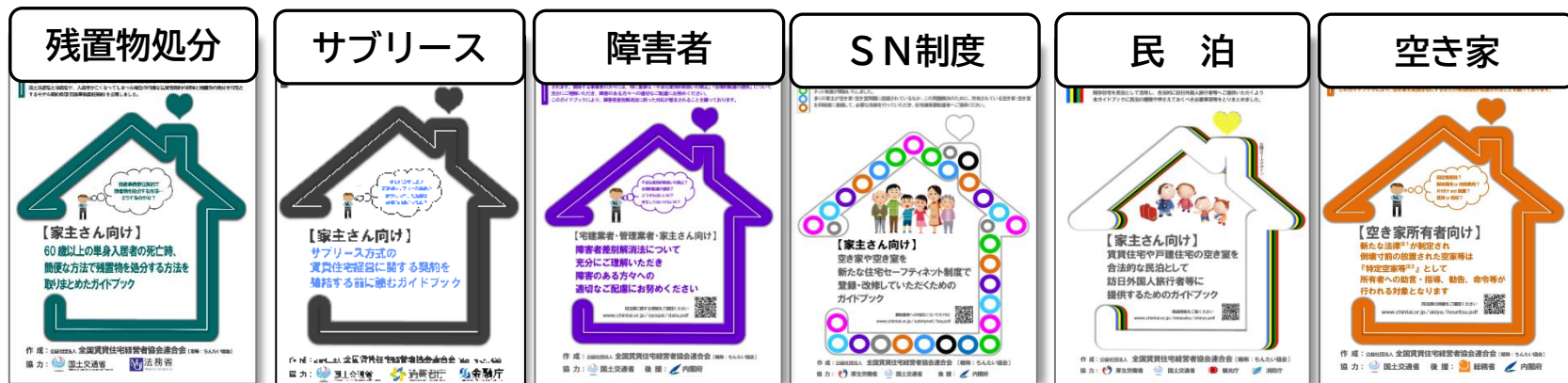
## 2. 公益目的事業 3本柱の報告

- ① 空き室情報の提供  
(被災者への住宅支援含む)
- ② 無料相談
- ③ 調査研究

# 調査研究①

家主が住宅確保要配慮者を受け入れる際の諸問題に対する  
不安解消のための制度や、流通している商品をガイドブックという形で紹介。  
また、国の住宅政策に関する制度周知のガイドブックも作成。  
全国の都道府県市区町村及び福祉事務所へ電子提供しています。

## 制度周知



ガイドブック



## 入居促進

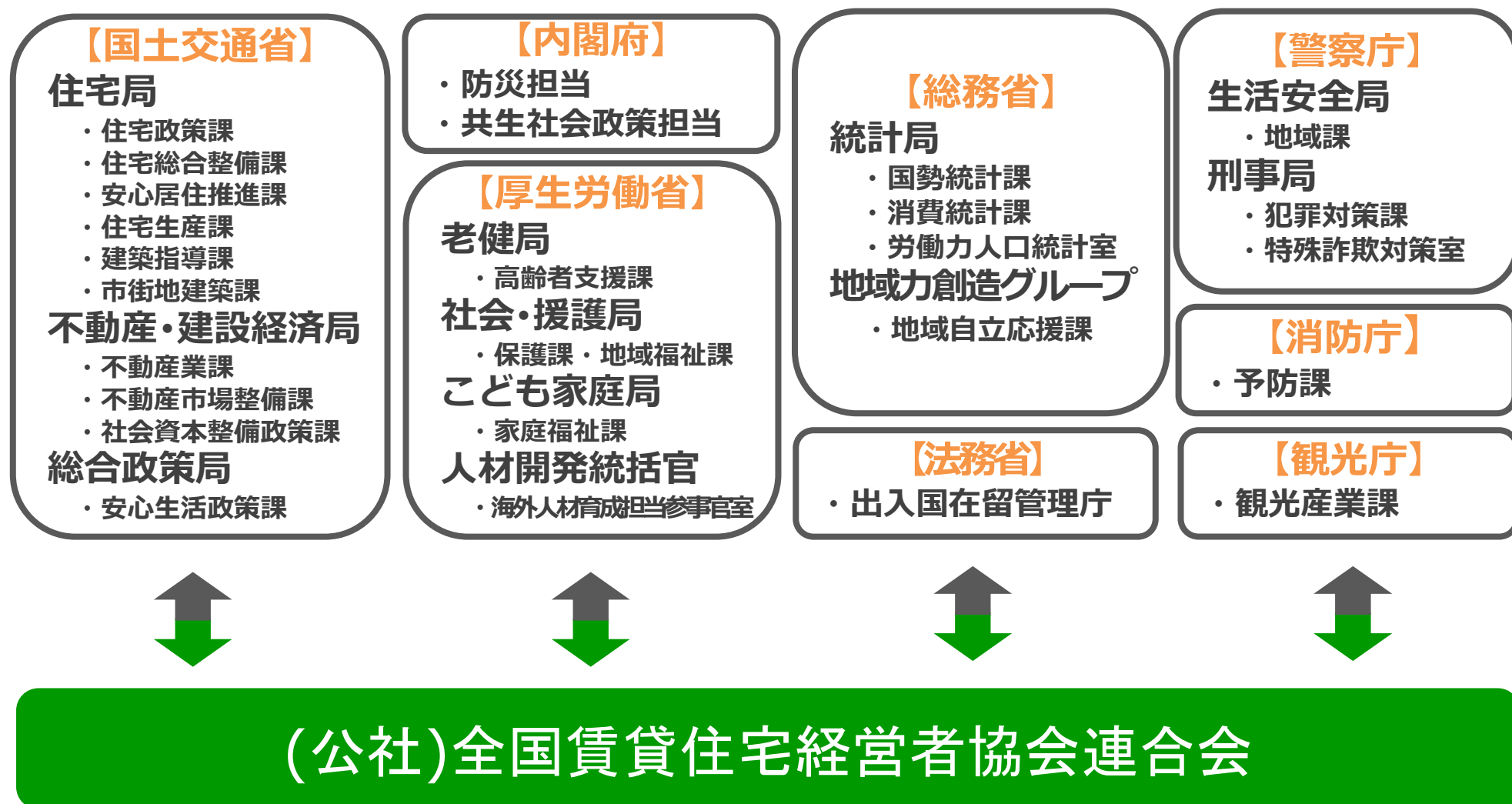


〔制作協力〕

国土交通省、厚生労働省、内閣府、総務省、法務省、金融庁、観光庁、消防庁、消費者庁、出入国在留管理庁

## 調査研究②-1

各省庁との情報交換、委員会等への参加、各種調査や制度等の普及促進への協力等により、多くの関係省庁と連携し、「安心・安全・快適な」住生活の提供に尽力しております。



## 調査研究②-2

### 関係省庁主催の委員会等への参画〔政策提案〕

#### 日本の住宅政策の策定

- ・ 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

#### 賃貸住宅業界の発展

- ・ 賃貸住宅標準契約書改訂検討委員会
- ・ 賃貸借トラブルに係る相談対応研究会
- ・ 不動産ストック再生・利用推進検討会議
- ・ 賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会
- ・ 家賃債務保証の情報提供等に関する検討会
- ・ 民間賃貸住宅の計画修繕の推進方策に関する検討会

#### 新たな業態の体系整備

- ・ 民泊サービスのあり方に関する検討会

#### 被災者の住まい確保

- ・ 被災者の住まいの確保策検討ワーキンググループ
- ・ 大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会
- ・ 大規模・広域災害時の災害救助事務の連携強化に関する協議の場
- ・ 救助実施市・包括県等広域連絡会議
- ・ 資源配分計画等検討会
- ・ 首都直下地震対策検討WG

#### 3省連携[厚労省・国交省・法務省]

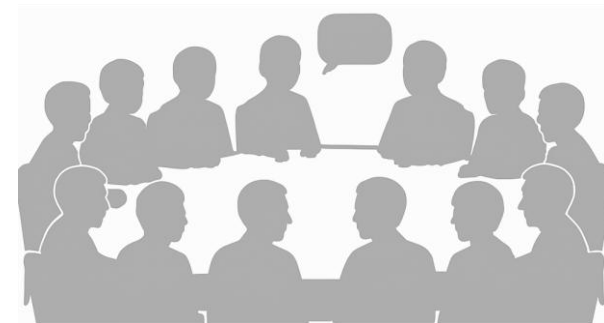
- ・ 住まい支援の連携強化のための連絡協議会

#### 住宅困窮者の住まい確保

- ・ 安心居住政策研究会
- ・ 障害者差別解消に係る意見交換会
- ・ 低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究
- ・ 新たな住宅セーフティネット検討小委員会

#### 民間賃貸住宅での犯罪防止

- ・ 空き室不正使用問題連絡会



---

**ご清聴ありがとうございました。**