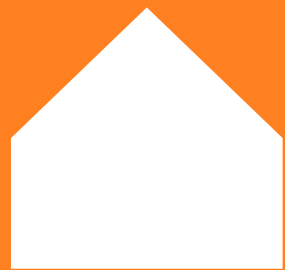
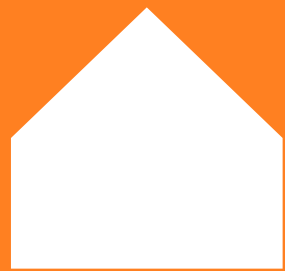
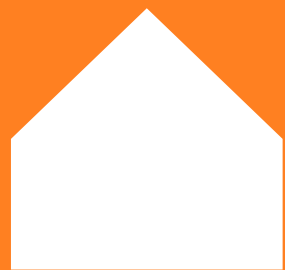


2028



2018

SAPPORO

資料4

札幌市住まいの協議会 第2回 民間住宅部会

令和8年2月16日(月)13:30~15:30
カナモトホール 第1会議室

審議

- I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について
(第1回民間住宅部会での委員意見を踏まえ)
- II 審議
- III 次回のスケジュールについて

審議

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について
(第1回民間住宅部会での委員意見を踏まえ)

II 審議

III 次回のスケジュールについて

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について

民間住宅に関して委員より頂いたご意見
第1回協議会（11月26日）・第1回民間住宅部会（12月10日）



【再掲】第1回民間住宅部会 主な論点（資料4 P31）

論点
検討課題 民間住宅に関すること

テーマ	論点
1 住宅確保要配慮者の 住まいとしての 民間賃貸住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、<u>賃貸人の協力を得ながら、空き家を含めた民間住宅を活用</u>していくために必要な取組は何か ➡・改正住宅セーフティネット法によって創設された制度の活用など、賃貸人が要配慮者を受け入れやすい環境づくり ・賃貸住宅の活用を一層促進するためのセーフティネット住宅等に登録しやすい環境づくり
2 住宅の質の確保と 空き家を含めた円滑 な流通・活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・質の高い新築住宅の供給促進に加えて、<u>既存ストックの活用や円滑な流通等</u>を通じた次世代への継承を促すために必要なことは何か ・将来的な世帯減の時代も見据えた、<u>空き家の適正管理や活用</u>を促進していくために必要な取組は何か ➡・子育て世帯など、住宅を求める層が必要とする性能・質の確保・向上 ・住宅流通・活用を前提とした住宅性能の適切な評価
3 経済情勢等の変化を 踏まえた世帯の状況 に応じた居住の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・現計画の策定時と異なる昨今の経済情勢等のもと、<u>世帯と住宅のミスマッチ解消やライフステージなどに応じた適切な居住の確保</u>に向けて必要なことは何か ➡・持家、借家、新築、既存に関わらず、ライフステージやライフスタイルに応じた住まいの選択の支援

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について

前回協議会での意見の要約・今後の方向性(案)

テーマ	前回協議会での意見の要約
住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用	賃貸人が要配慮者を受け入れやすい環境づくり
	セーフティネット住宅等に登録しやすい環境づくり
	サービス付き高齢者向け住宅の実態
住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進	空き家の活用と除却の選別
	住宅を求める層が必要とする性能・質
	空き家の民泊化
経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保	多様なライフスタイルを支える住まい
	若者・子育て世帯の住まい確保
	高齢期の住まい・住み替え需要

アンケートによる調査・居住支援法人ヒアリング調査

調査名	調査目的	調査対象	調査期間
子育て世帯のお住まいに関するアンケート (子育て世帯アンケート)	住宅施策立案の基礎資料として、子育て世帯の住まいに関する悩みなどを把握	市内在住の12歳未満の子どもがいる家庭(2,000世帯) 回収数:33.8%(675票)	令和7年11月28日 ～令和7年12月12日
民間賃貸住宅に関するアンケート (オーナーアンケート)	民間賃貸住宅の賃貸人に対し、要配慮者の受け入れ意向などを把握	市内に事務所のある北海道建協協会会員(1,000件) 回収数:15.7%(157票)	令和7年12月3日 ～令和7年12月19日
居住支援法人へのヒアリング	法人が行う要配慮者に対する支援などの実態把握	市内を営業区域とする居住支援法人(5法人)	令和7年12月16日 ～令和7年12月24日

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用
(賃貸人が要配慮者を受け入れやすい環境づくり)

課題(委員意見の要約)

- ・生活保護を受けている方は、賃貸住宅を求めて、相談窓口「みな住まいる札幌」に住宅相談
- ・精神障がい者のある方が、入居できる民間賃貸住宅は非常に少ない
- ・住宅確保要配慮者のニーズや課題に応じた住まいの選択肢を増やすことが必要

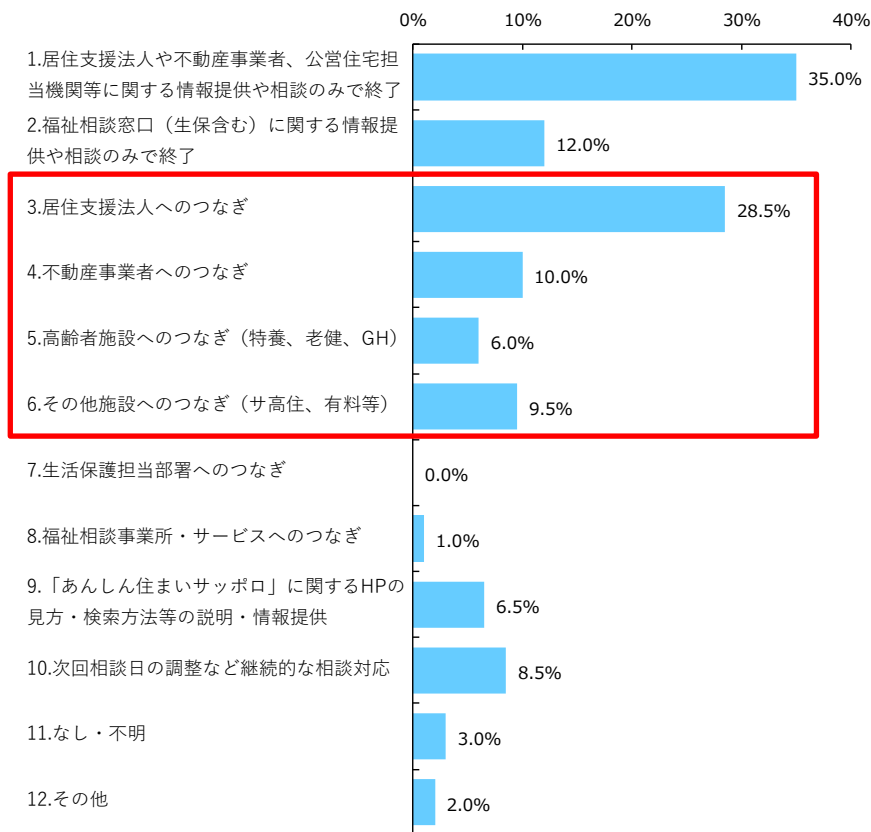
現場の声 「みな住まいる札幌」の相談対応

- ・相談者への対応として、具体的に住まいの確保に繋がる支援としては、不動産仲介業よりも、居住支援法人に繋ぐケースが多い

今後の方向(イメージ)

◎要配慮者の住宅確保の支援

- ➡ ●相談窓口「みな住まいる札幌」を通じた要配慮者と賃貸住宅等とのマッチング
- 居住支援法人や生活困窮者を支援する窓口など、福祉施策との連携を深めて、要配慮者の住まいや居住確保の支援



資料:「みな住まいる札幌」における相談記録票の整理及び分析に関する業務(令和6年度札幌市居住支援協議会)
令和4年度分と令和5年度分の相談記録票をもとに分析

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用
(賃貸人が要配慮者を受け入れやすい環境づくり)

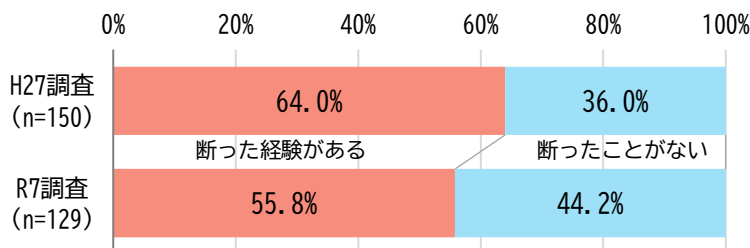
課題(委員意見の要約)

- ・住宅セーフティネット法の改正に伴う制度の見直しがされてもなお、大家の負担は大きいまま
- ・単身高齢世帯は家賃滞納、孤独死、認知症などリスクがあるため、入居を拒むケースが多い

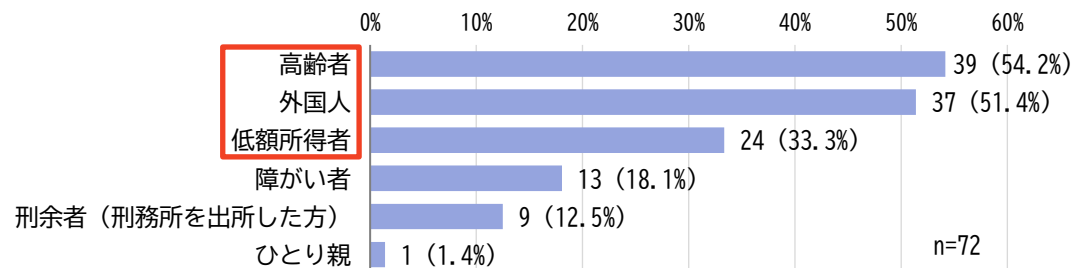
現場の声

オーナーアンケート

住宅確保要配慮者の入居を断った経験の有無



入居を断った対象



- ・賃貸人の約6割が、要配慮者の入居を断ったことがある(H27比で8ポイント減)
- ・入居を断った対象は、高齢者が最多で、外国人、低額所得者の順が多い(H27と同傾向)
- ・居住支援法人へのヒアリングにおいて、外国人は、言語の壁や生活習慣への不安(騒音、ごみ出し等)に対するトラブルを懸念し、そもそも受け入れていない法人もいた

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用 (賃貸人が要配慮者を受け入れやすい環境づくり)

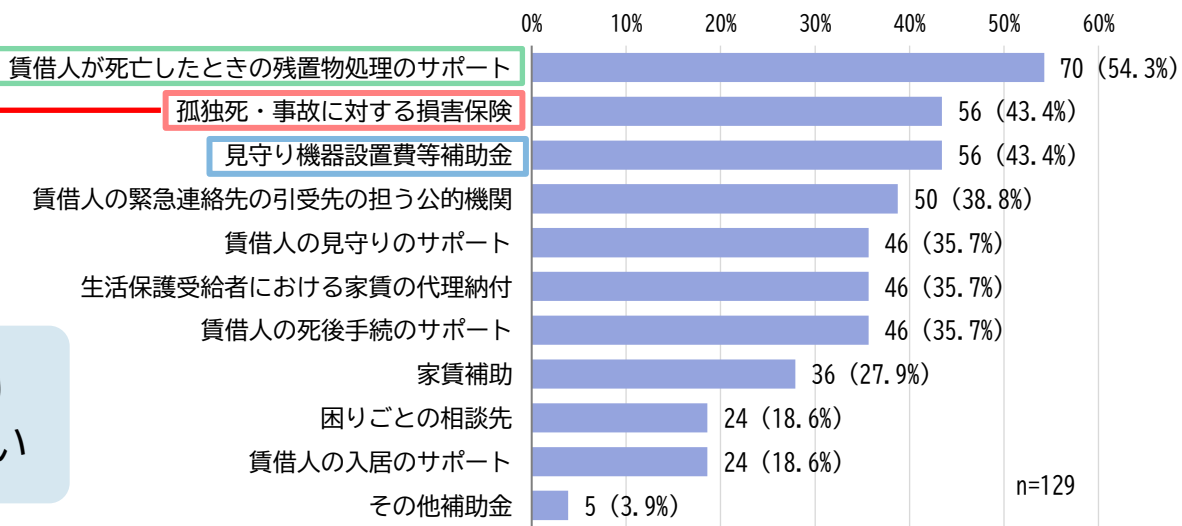
現場の声

オーナーアンケート

要配慮者の入居を断った理由や懸念

要配慮者の入居を断った理由や懸念の軽減に繋がる支援策

- ・ 孤独死(24件)
- ・ 家賃の滞納(19件)
- ・ 近隣トラブル(15件)
- ・ 死後の残置物の処理(14件)
- ・ 事故物件(10件)



孤独死や残置物処理など、身寄りのない単身高齢者への不安が多い

居住支援法人による残置物処理

- ・ 賃貸借契約の解除事務の委任
→ 賃借人の死亡時に賃貸借契約の解除事務を行う代理権を受任者に授与
- ・ 残置物の処理事務の委任
→ 賃借人の死亡時に残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託



改正内容 居住支援法人の行う業務(赤字は新たに追加された業務)

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ 賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供
- ⑤ 残置物処理等(モデル契約条項を活用して実施)
- ⑥ ①～⑤に附帯する業務

国土交通省令に則した業務規程を定め、都道府県知事の認可を受ける必要

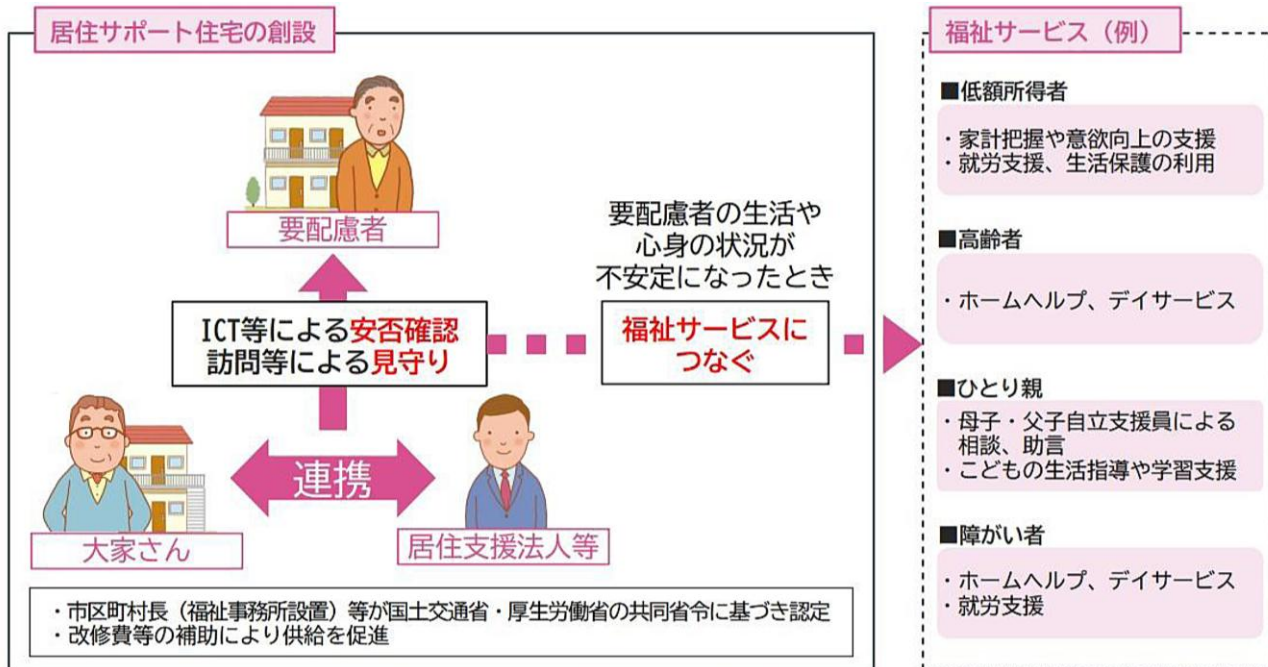
I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用
(賃貸人が要配慮者を受け入れやすい環境づくり)

居住サポート住宅

【再掲】第1回民間住宅部会(資料4 P16)



出典:国土交通省

単身高齢者などの要配慮者が増加するなかで、賃貸人の不安軽減のために、賃貸人と居住支援法人等が連携をした残置物処理などの賃貸人に対する支援が求められる

今後の方向(イメージ)

◎賃貸人が抱えるリスクや負担への対応

- ・住宅セーフティネット法の改正に伴う制度の見直しがされてもなお、大家の負担は大きいまま
- ・単身高齢世帯は家賃滞納、孤独死、認知症などリスクがあるため、入居を拒むケースが多い

➡ ●賃貸人が抱えるリスクの軽減

- ・要配慮者に対する賃貸人の不安軽減に向けて、居住サポート住宅をはじめ、居住支援法人等と連携した残置物処理等、民間賃貸住宅を活用できる環境づくりの検討

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用 (セーフティネット住宅等に登録しやすい環境づくり)

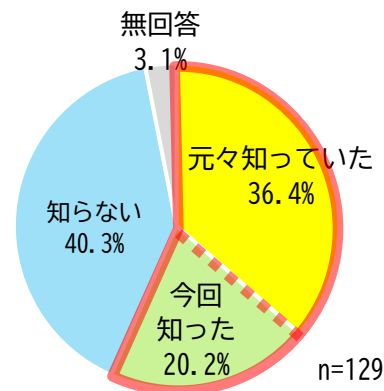
課題(委員意見の要約)

- ・ガイドライン※や賃貸借契約の形態が業界に認知されると、大家の理解は得られるだろう
※宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン(R3.10国交省不動産・建設経済局)
- ・居住サポート住宅の制度が認知されていない。市の広報誌などでの多角的な普及が必要
- ・入居者死亡後の残置物処理について、入居者の理解が得られにくい
- ・登録や認定の条件・申請**手続の煩雑さ**などからオーナーや管理会社は、敬遠しがち

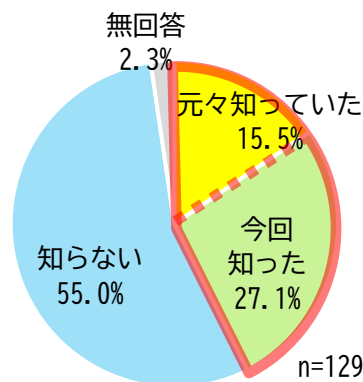
現場の声

オーナーアンケート

制度の認知度

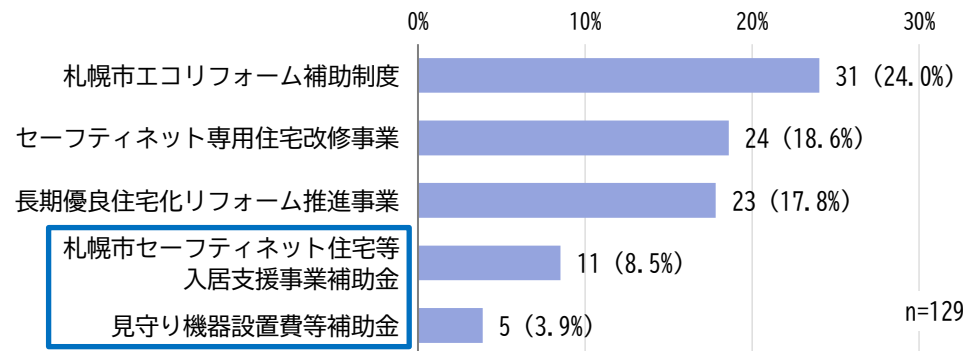


セーフティネット住宅



居住サポート住宅

賃貸住宅に関する制度の認知度



n=129

- ・セーフティネット住宅や居住サポート住宅の認知度は低いですが、本アンケートを通じて制度を認知して頂いたオーナーも一定数いた
- ・見守り機器の設置補助を活用したい意見(P8)がある一方で、補助制度自体の認知度は低い
- ・登録手続きが細かくて面倒、制度の仕組が分からないなど、オーナーの声もあった

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用
(セーフティネット住宅等に登録しやすい環境づくり)

今後の方向(イメージ)

◎セーフティネット住宅や居住サポート住宅制度の普及

- ・ガイドライン※や賃貸借契約の形態が業界に認知されると、大家の理解は得られるだろう
※宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン(R3.10国交省不動産・建設経済局)
- ・居住サポート住宅の制度が認知されていない。市の広報誌などでの多角的な普及が必要
- ・入居者死亡後の残置物処理について、入居者の理解が得られにくい

◎煩雑な登録事務手続等の軽減

- ・登録や認定の条件・申請手続の煩雑さなどからオーナーや管理会社は、敬遠しがち



●セーフティネット住宅やサポート住宅の普及促進

- ・様々な機会を通じて、セーフティネット住宅や居住サポート住宅の制度の普及
- ・セーフティネット住宅等で活用できる補助制度の周知

●登録・認定事務の流れについての周知

- ・セーフティネット住宅の登録等の手続きの流れを分かりやすく伝わるよう工夫

●国の制度等の理解促進

- ・「残置物の処理等に関するモデル契約条項」や「終身建物賃貸借制度」など、要配慮者の居住に関連する制度について理解の促進

セーフティネット専用住宅に関する手引き



資料:福岡市住宅都市みどり局HP

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用 (サービス付き高齢者向け住宅の実態)

課題(委員意見の要約)

- ・介護度の高い入居者が多く、元氣な高齢者が入居できない
- ・サ高住のニーズと実態を把握すべき

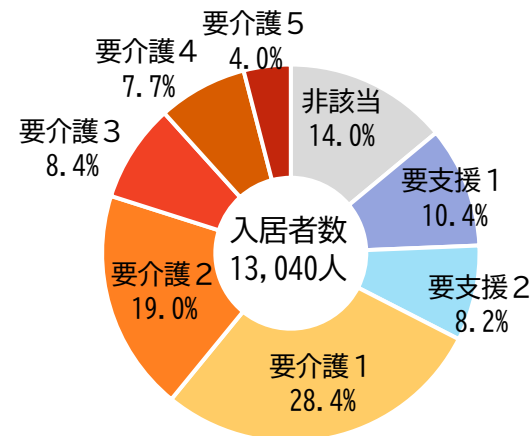
サービス付高齢者向け住宅の現況

- ・入居者の介護度による偏りは少なく、満遍なく入居
- ・市内の入居率は88.9%

【政令市別】転出入超過人口【県内外計】
(2015-2020) 単位:(人)

転入-転出	[大きい順]	
	総数	60歳以上
東京都特別区部	132,406	-52,709
福岡市	33,996	3,630
さいたま市	31,531	1,312
横浜市	29,306	-5,945
札幌市	29,184	10,082
名古屋市	28,959	243
川崎市	27,380	-1,638
仙台市	15,160	1,838
大阪市	13,244	-2,378
広島市	8,356	487
浜松市	7,617	1,121
岡山市	7,185	1,015
千葉市	6,486	1,006
相模原市	4,692	858
新潟市	3,247	911
静岡市	2,965	408
熊本市	1,191	638
神戸市	1,033	8
京都市	-1,270	660
堺市	-1,793	-1,061
北九州市	-5,860	-1,212

資料:R2国勢調査結果(総務省統計局)



資料:札幌市内のサービス付き高齢者向け住宅の入居者統計(R7.3.31時点)

サービス付き高齢者向け住宅が多い背景

・市内の高齢化に加えて、市外からの高齢者の転入増は、政令市の中で、**圧倒的に多い**

・特に、道内中核市や近郊市を中心とする道内市町村からの転入が多い

札幌市から見た転出入超過人口
【道内転出入のみ・60歳以上の上位6都市】
(2015-2020) 単位:(人)

転入-転出	[大きい順]	
	総数	60歳以上
旭川市	3,245	551
小樽市	2,367	663
釧路市	2,196	527
函館市	1,961	376
北見市	1,489	344
岩見沢市	1,436	399
道内他市町村	16,819	6,283
道外	-5,656	749
国外	5,327	190

資料:R2国勢調査結果(総務省統計局)

テーマ

住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用
(サービス付き高齢者向け住宅の実態)

「サービス付き高齢者向け住宅の地方展開に関する研究」北総研(2023)

- ・道内の約6割のサ高住が札幌市内に立地
- ・札幌市を除く市町村でサ高住を開設しない理由として、実施する事業者がないことが最多

「サービス付き高齢者向け住宅の選択に対する情報提供のあり方について」北海道大学(2021)

- ・札幌市の高齢者転入超過数は年々増加
- ・高齢者転入超過数が多いことの原因は、
 - ①札幌在住の子ども世代が、親の見守りや介護等の必要があって、有料老人ホームやサ高住の多い札幌市に呼び寄せていること
 - ②医療施設、福祉施設が道内の他自治体と比べ充実していること

住宅マスタープラン2018策定時の委員意見

地続きで大都市とつながっていないため、札幌市に医療施設が一極集中する都市構造

サービス付き高齢者向け住宅に関する考察

- ・道内他都市からの高齢者の転入により、札幌市内の高齢化が進み、サービス付き高齢者向け住宅の需要が高まっており、さらに住宅を供給する事業者、医療機関、福祉施設が道内他市町村よりも多いことが、サービス付き高齢者向け住宅が増加している要因と考えられる
- ・サービス付き高齢者向け住宅には介護度によらず、満遍なく入居している現状

テーマ

住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進
(空き家の活用と除却の選別)

課題(委員意見の要約)

◎発生要因を踏まえた発生する空き家の選別

- ・世帯減少局面において全ての空き家の活用は不可能なので、活用する空き家の選別が必要

◎空き家の流通促進

- ・既存住宅の活用を進めるためには、リフォームした住宅性能が良質であることが客観的に評価され、高く売却できるというのが理想のシナリオだが、うまくいっていない
- ・不動産業界は、利用目的のない戸建住宅を対象に、従前の売る・貸すに加え、利活用を促すコンサル的な立場から助言

今後の方向(イメージ)

◎発生要因を踏まえた活用空き家の選別

➡ ●活用する空き家の状態等に応じた分類

- ・空き家の種類、状態、性能などに応じて活用を促進する空き家と、それが難しい空き家に応じた施策展開

◎空き家の流通促進

➡ ●相続等された空き家などの流通促進

- ・相続等されて利用されていない空き家の、円滑な流通促進に向けての検討

●賃貸用空き家と住宅確保要配慮者のマッチングの促進

- ・居住支援相談窓口や居住支援法人等と連携した、住まいを必要とする要配慮者とのマッチングを通じた賃貸用空き家の活用促進

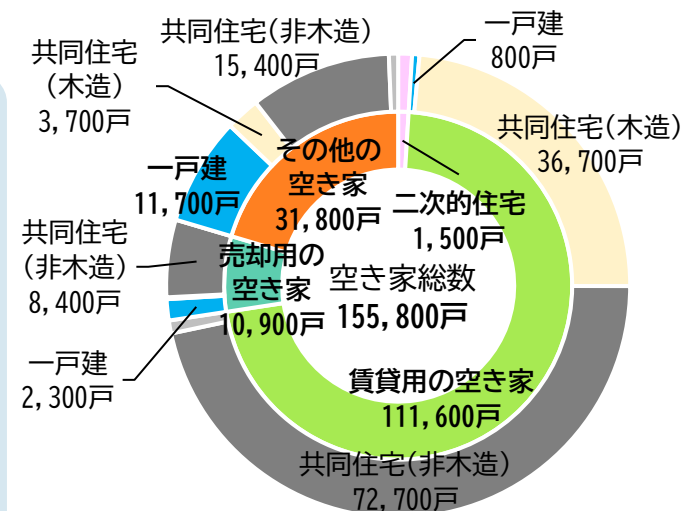


図 空き家の内訳(令和5年)
【再掲】第1回民間住宅部会(資料4 P26)

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ

住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進
(住宅を求める層が必要とする性能・質)

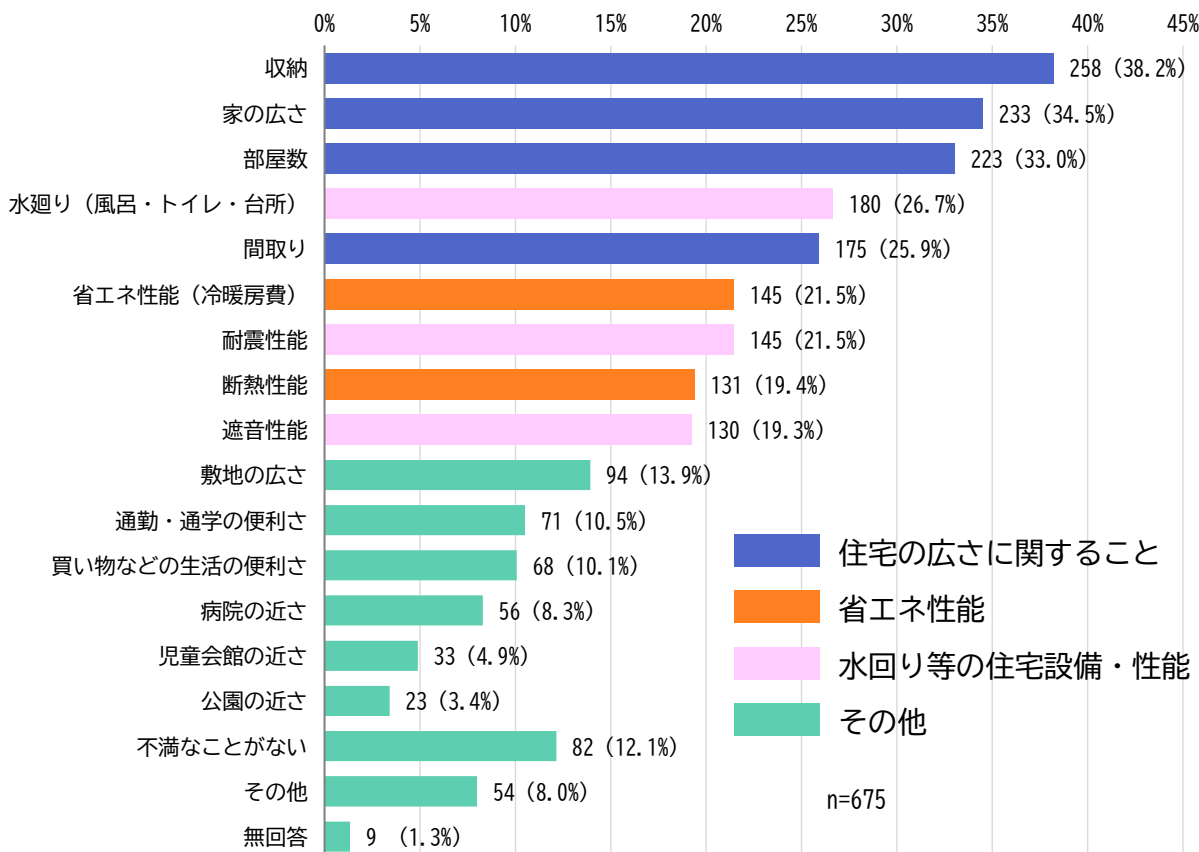
課題(委員意見の要約)

- ・セーフティネット住宅の家賃が安価だが、水回りなどのメンテナンスが悪いなどの苦情がある
- ・空き家を含むストック活用に向け、高齢者、若者、子育て世帯のニーズに応じたリフォームの支援が必要

現場の声

子育て世帯アンケート

現在の住まいで不満なこと



・住宅の広さのほか、水回りなどの住宅設備・性能、省エネ性能などに不満を抱いている人も多い

・これらのニーズに応じて、空き家を含む住宅性能の高質化等を図ることが重要

テーマ

住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進
(住宅を求める層が必要とする性能・質)

今後の方向(イメージ)

◎賃貸住宅の質確保

・セーフティネット住宅の家賃が安価だが、水回り等のメンテナンスが悪いなどの苦情がある

◎ニーズに応じた住宅性能の向上・質の確保

・空き家を含むストック活用に向け、高齢者、若者、子育て世帯のニーズに応じたリフォームの支援が必要

- ➡ ●**賃貸住宅や空き家の性能の向上・質の確保をするための支援策の検討**
 - ・賃貸住宅や空き家の性能や質（耐震、省エネ、バリアフリー化など）を向上させ、市場において円滑な流通が促進されるための支援策を検討
- 既存住宅の性能の向上・質の確保をするための支援策の検討**
 - ・既存住宅（持家・分譲マンション）に住む世帯のニーズに応じた性能や質を確保するための支援策を検討
- 新築住宅の性能の向上・質の確保をするための対応**
 - ・新築住宅の性能の向上・質の確保をするために、国の省エネ基準の適合義務化を受けて、引き続き「札幌版次世代住宅」の普及を促進

テーマ

住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進
(空き家の民泊化)

課題(委員意見の要約)

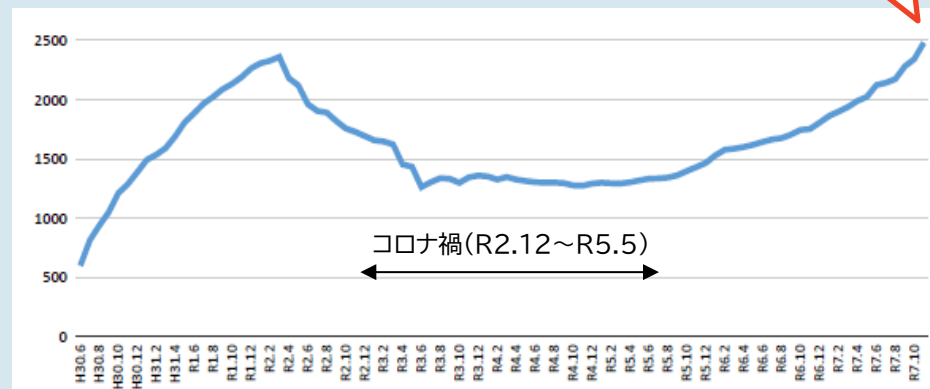
- ・街中にある好条件の空き家が、民泊として利用されている
- ・オーナーが常駐していない民泊が社会的な問題となっている

市内に2,478件
(2025.11末時点)

現況

- ・コロナ禍以降、件数が増加傾向
- ・オーナーが常駐していない民泊は約94%
(原則、住宅宿泊管理業者への委託が必須)
- ・騒音、ゴミ出しに関する苦情が多い

図 受理済み(現存)民泊施設数の推移



資料:札幌市保健福祉局保健所

今後の対策

- ・適正な宿泊事業の確保のために、以下の①・②を実施
 - ①不適正な宿泊事業に対する監視指導の強化(宿泊仲介サイト調査による無届民泊の調査、宿泊実績未報告施設に関する調査等)
 - ②事業者の関係法令理解に向けたサポートの強化

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について

テーマ

経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保 (多様なライフスタイルを支える住まい)

課題(委員意見の要約)

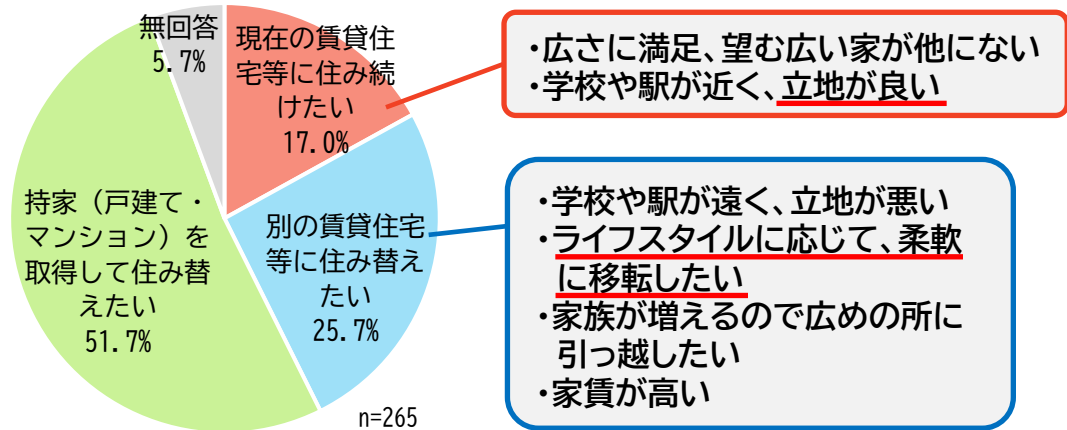
◎多様なライフスタイルを支える住まい

- ・価値観が多様化する現在、持ち家を持つことが良い、民間賃貸住宅から持ち家に住み替えるといった既成概念に囚われない議論が必要
- ・建設費の高騰、地価上昇により、ファミリー層は新築よりも賃貸を選択するだろう

現場の声

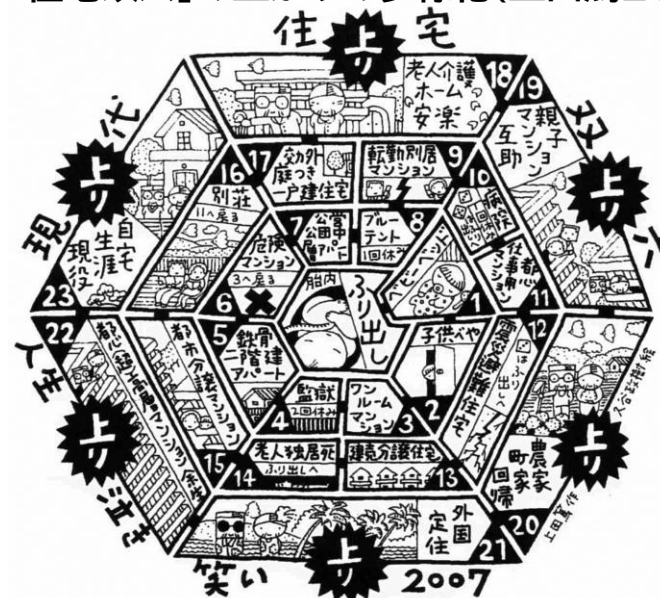
子育て世帯アンケート

将来的な住み替え意識 (賃貸住宅入居者のみ回答)



住まい方の多様化

図「住宅双六」の上がりの多様化(上田篤2007)



世帯主年齢別の持ち家率の推移 (主世帯)

	40代以下	50代	60代	70代以上
H15	30.3%	63.7%	70.1%	72.1%
H20	30.6%	62.8%	68.3%	72.7%
H25	30.5%	60.8%	68.6%	73.3%
H30	28.1%	54.4%	67.1%	73.7%
R05	27.9%	51.2%	64.2%	70.9%

↓ 全世界帯で減少傾向

資料: 各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

- ・利便性や柔軟な暮らしを求め、賃貸住宅を選ぶ子育て世帯もいる
- ・持ち家率は年々低下し、今後、高齢期の賃貸住まいがより増える
- ・「住宅双六」の上がりは、従来の「郊外庭付き一戸建て」から多様化

テーマ

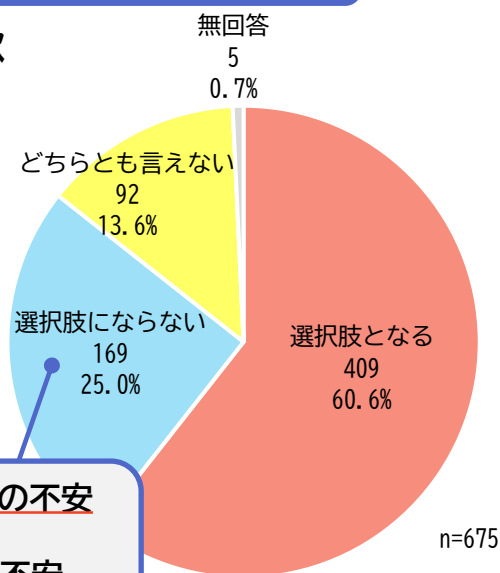
経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保
(若者・子育て世帯の住まい確保)

課題(委員意見の要約)

- ・中古住宅であっても業者の利益が価格に転嫁されるため、新築住宅との価格差がなくなり、エンドユーザーの負担が大きくなる
- ・アフォーダブルな住宅のように、手ごろな家賃で賃貸住宅を提供する政策などの検討も必要
- ・中古住宅の流通を促して、子育て世帯の安定した住宅確保を図る政策が必要

現場の声 子育て世帯アンケート

中古住宅の購入意欲



- ・老朽化に伴う改修費の不安
- ・セキュリティの不安
- ・断熱性能(光熱費)の不安
- ・子どもの成長をみて検討
- ・賃貸のままでよい
- ・購入する経済的余裕がない

若い子育て世帯の居住水準

表 世帯主年齢別 最低居住水準未達率
【再掲】第1回協議会(資料4 P32)

世帯主年齢	H25	H30	R05
～24歳	2.1%	3.2%	2.1%
～29歳	4.2%	3.5%	4.2%
～34歳	14.0%	13.2%	12.9%
～39歳	10.1%	10.3%	11.6%
～44歳	9.0%	8.7%	9.5%
～49歳	10.3%	9.7%	8.3%
～54歳	6.5%	7.3%	8.1%
～59歳	6.1%	6.6%	6.6%
60代	5.0%	3.9%	4.5%
70代～	3.5%	2.9%	3.6%

- ・中古住宅の購入を「選択肢としない」子育て世帯は、経済的な不安等を抱えている
- ・若い子育て世帯層を中心に、最低居住水準未達の世帯が一定数存在し、家の広さ等への不満(P15)につながっているが、現在の住まいの立地や家賃等(P18)を理由に、住み替えしない、できない状況

テーマ

経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保
(若者・子育て世帯の住まい確保)

子育て世帯向けの住宅施策の事例

- 子育て支援型共同住宅推進事業(国土交通省)
 - ・住宅の新築・改修にあたって、子どもの事故防止や防犯対策など、子どもの安全確保に資する取組に対して補助
- アフォーダブル住宅(東京都)
 - ・不動産の価格高騰を見据え、東京都と民間で出資し、200億円以上の規模のファンドを目指す
 - ・マンションや複合施設でのアフォーダブル住宅促進のため、容積率緩和制度を導入(2026年度)

今後の方向(イメージ)

◎既存住宅の価格高騰

- ・中古住宅であっても業者の利益が価格に転嫁されるため、新築住宅との価格差がなくなり、エンドユーザーの負担が大きくなる

◎若者・子育て世帯の住まい確保

- ・子育て世帯の安定した住宅確保のために、安い家賃で民間賃貸住宅を提供する政策や中古住宅の流通を促す政策が必要

➡ ●世帯の状況に応じた居住の確保(若年・子育て世帯)

- ・子育て世帯に適した一定の規模や質の住宅を、適正な価格や家賃で確保できるよう中古住宅の流通、民間賃貸住宅の供給の可能性について検討

現場の声

オーナーアンケート

表 子育て世帯向け住戸(40㎡超)の新築・リフォーム実績

40㎡を超える 部屋の新築経験		40㎡を超える 部屋のリフォーム経験	
経験あり	38%	経験あり	11%
経験なし	53%	経験なし	87%
無回答	9%	無回答	2%

n=129

●実績のない理由

- ・改修費の問題
- ・高齢者や生活保護等の需要が高い
- ・騒音のトラブルがある
- ・空室がなく、改修の必要性がない

テーマ

経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保
(高齢期の住まい・住み替え需要)

課題(委員意見の要約)

- ・一戸建てから共同住宅に移る単身高齢者は、今後増加するだろう

高齢期の住生活を取り巻く課題と住まい方の選択肢

家じまい
空き家予備軍のリスク

高齢期に備えた
住み替え

バリアフリー
対応物件の少なさ

高齢者への貸し渋り

○持ち家

売却

- ・売却 (賃貸住宅等に転居)
- ・リースバック (売却後、賃貸化して住み続ける)

所有

- ・リバースモーゲージ (必要な改修をして住み続ける)
- ・マイホーム借上げ制度 (第3者に賃貸し、転居)

賃貸住まいは
今後増えていく



持ち家率の低下

○賃貸住宅

- ・一般の賃貸住宅
- ・セーフティネット住宅
- ・居住サポート住宅
- ・サービス付き高齢者向け住宅

○介護保険等による入所施設

除雪を含めた
維持管理の大変さ

住宅ローンの
返済の不安

賃貸住宅から
別の賃貸住宅へ

残置物処理などの
死後事務対応

- ・住宅ローンの返済や住宅の維持管理などの不安を理由に、持ち家を手放し、賃貸住宅に移り住む高齢者は今後増えていく
- ・高齢期のニーズに応じた多様な住まい方があり、それらの住まいとの円滑なマッチング支援が求められる

テーマ

経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保 (高齢期の住まい・住み替え需要)

みな住まいる札幌での相談事例

持ち家をリースバックにした高齢者の賃貸住宅への移転

- ・相談者は単身高齢者で、建物の修繕管理費に対する不安などを理由に、リースバック※を活用
 - ※ 自宅を売却し、売却後に賃貸として住み続ける手法
- ・固定資産税等がかからない、住み慣れた家に住み続けられるといった利点があるものの、家賃が払えなくなり、他の賃貸住宅に引っ越すことに

今後の方向(イメージ)

◎高齢期の住まい・住み替え需要

- ・一戸建てから共同住宅に移る単身高齢者は今後増加

➡ ●高齢期の住まいを支える制度の普及促進等

- ・リースバックやリバースモーゲージなど高齢期の住まいの確保に活用できる制度の周知や理解促進
- ・居住支援相談窓口や居住支援法人と連携した住まいとのマッチング支援、従前住居（持ち家）の処分等に関する相談対応
- ・「終活ガイドブック」による家じまいを含む人生の最終段階を見据えた必要な備えに関する情報提供

住宅のリースバック に関するガイドブック



出典:リースバックガイドライン
(国土交通省)



出典:札幌市保健福祉局

審議

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について
(第1回民間住宅部会での委員意見を踏まえ)

II 審議

III 次回のスケジュールについて

審議

I 民間住宅に関する今後の方向性(案)について
(第1回民間住宅部会での委員意見を踏まえ)

II 審議

Ⅲ 次回のスケジュールについて

Ⅲ 次回のスケジュールについて

スケジュール

開催時期		会議等	議題(想定)
R7	11月26日	第1回協議会	諮問
	12月10日	第1回民間住宅部会	今後の課題
	12月18日	第1回市営住宅部会	今後の課題
R8	2月13日	第2回市営住宅部会	課題と今後の方向性
	2月16日	第2回民間住宅部会	課題と今後の方向性
	6～7月	第2回協議会	中間とりまとめ
	9～10月	第3回民間住宅部会	今後の方向性
第3回市営住宅部会		今後の方向性	
R9	1～2月	第4回民間住宅部会	答申の骨子
		第4回市営住宅部会	答申の骨子
	3月	第3回協議会	答申案
	4月		答申
	秋頃		計画案に対するパブリックコメント手続
R10	1月頃		次期札幌市住宅マスタープラン公表

本日