



当会の取り組みと 要望事項

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

1. 当会の取り組み(安心ちんたいコールセンター)

- ・家主、入居者の方々を対象とした賃貸住宅に関する相談や住宅確保要配慮者の転居相談等のためのコールセンターを運営
- ・相談件数は2024年度で2,664件 (21年度890件、22年度2,129件、23年度1,975件)

相談内容の内訳

大項目	合計
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



年度ごとの報告書

1. 当会の取り組み(家主向けガイドブックシリーズ)

- ・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

制度周知

残置物処分

【家主さん向け】
60歳以上の単身入居者の死亡時、簡便な方法で残置物を処分する方法を取りまとめたガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 法務省

サブリース

【家主さん向け】
サブリース方式の賃貸住宅経営に関する見解を補給する前に読むガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

障害者

【家主さん向け】
【宅建業者・管理業者・家主さん向け】
障害者差別解消法について充分にご理解いただき障害のある方々への適切な配慮にお勧めください

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院

SN制度

【家主さん向け】
空き家や空き室を新たな住宅フェアネス制度で登録・改修していただくためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

民泊

【家主さん向け】
賃貸住宅や民泊用の空き室を合法的な民泊として訪日外国人旅行者等に提供するためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

空き家

【空き家所有者向け】
新たな法律[※]が制定され新たな空き家の取扱いが定められた空き家は「特定空き家」として所有者への助言・指導、勧告、命令等が行われる対象となります

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院



入居促進

被災者

【行政担当者向け】
被災者に速やかに応急借上げ住宅へ入居いただくためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 (防災担当) 国土交通省

高齢者

【家主さん向け】
高齢者に安心して民間賃貸住宅で生活していただくためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

ひとり親

【家主さん向け】
ひとり親家庭にキッズルーム併設型の民間賃貸住宅で安心して生活していただくためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

生活保護

【家主さん向け】
生活保護受給者に民間賃貸住宅で安心して生活していただくためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

生活困窮者

【家主さん向け】
生活困窮者の自立支援と共に賃貸経営の安定化を図るためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

外国人技能実習生

【家主さん向け】
外国人技能実習生に民間賃貸住宅で安心して生活していただくためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院


特定技能

【家主さん向け】
「特定技能」の在留資格を有する外国人就労者に民間賃貸住宅へ円滑に入居していただくためのガイドブック

作成：SBIREBA 全国賃貸住宅経営者協会連合会 (NHI) S.A.S-I (NHI)
協力：国土交通省 国土院 労働省 国土院

1. 当会の取り組み(安心ちんたい検索サイト)

・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
 安心ちんたい **0570-08-5584** まずはここ安心
 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。](#)
 ●[本サイトに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

岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
神奈川	埼玉県	千葉県	茨城県	群馬県
新潟県	長野県	山梨県		
石川県	福井県			
静岡県	愛知県	三重県		
京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県
徳島県	岡山県	広島県	山口県	
香川県	愛媛県	高知県		
福岡県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県
				鹿児島県

北海道エリア
 東北エリア
 関東・信越エリア
 北陸エリア
 東海エリアで検索



・被災者 ・高齢者
 ・ひとり親家庭
 ・生活保護受給者
 等の方を利用対象

大手不動産ポータルサイトと
 連携し、最新の物件情報を掲載

▼ 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
Apartment Shopping



スーモ suumo.jp



賃貸も売買も
全国の不動産情報は
ホームアドパーク



いい部屋
探すなら CHINTAI





2. 新たな住宅セーフティネット制度(住宅宅地分科会 発表資料抜粋)

社会の変化(将来)

	1950	1975	2000	2025(予測)	2050(予測)
					[25年間増減]
人口	8,411万人	1億1,194万人 [+2,783万人]	1億2,693万人 [+1,499万人]	1億2,326万人 [▲367万人]	1億469万人 [▲1,857万人]
世帯数	1,662万世帯	3,360万世帯 [+1,698万世帯]	4,678万世帯 [+1,318万世帯]	5,727万世帯 [+1,049万世帯]	5,261万世帯 [▲466万世帯]
65歳以上単独世帯数	—	59万世帯	303万世帯 [+215万世帯]	816万世帯 [+513万世帯]	1,084万世帯 [+268万世帯]
平均年齢	26.6歳	32.5歳 [+5.9歳]	41.4歳 [+8.9歳]	48.9歳 [+7.5歳]	52.4歳 [+3.5歳]
生産年齢人口	5,017万人	7,581万人 [+2,564万人]	8,622万人 [+1,041万人]	7,310万人 [▲1,312万人]	5,540万人 [▲1,770万人]
35歳人口	102万人	176万人 [+74万人]	176万人 [▲0万人]	129万人 [▲47万人]	115万人 [▲14万人]
出生数	233万人	190万人 [▲43万人]	119万人 [▲71万人]	77万人 [▲42万人]	62万人 [▲15万人]
合計特殊出生率	3.65	1.91 [▲1.74]	1.36 [▲0.55]	1.27 [▲0.09]	1.35 [+0.08]
婚姻数	71.5万件	94.2万件 [+22.7万件]	79.8万 [▲14.4万件]	*2023 47.5万件 [▲32.3万件]	—
平均世帯人員	4.97	3.28 [▲1.69]	2.67 [▲0.61]	2.10 [▲0.57]	1.92 [▲0.18]

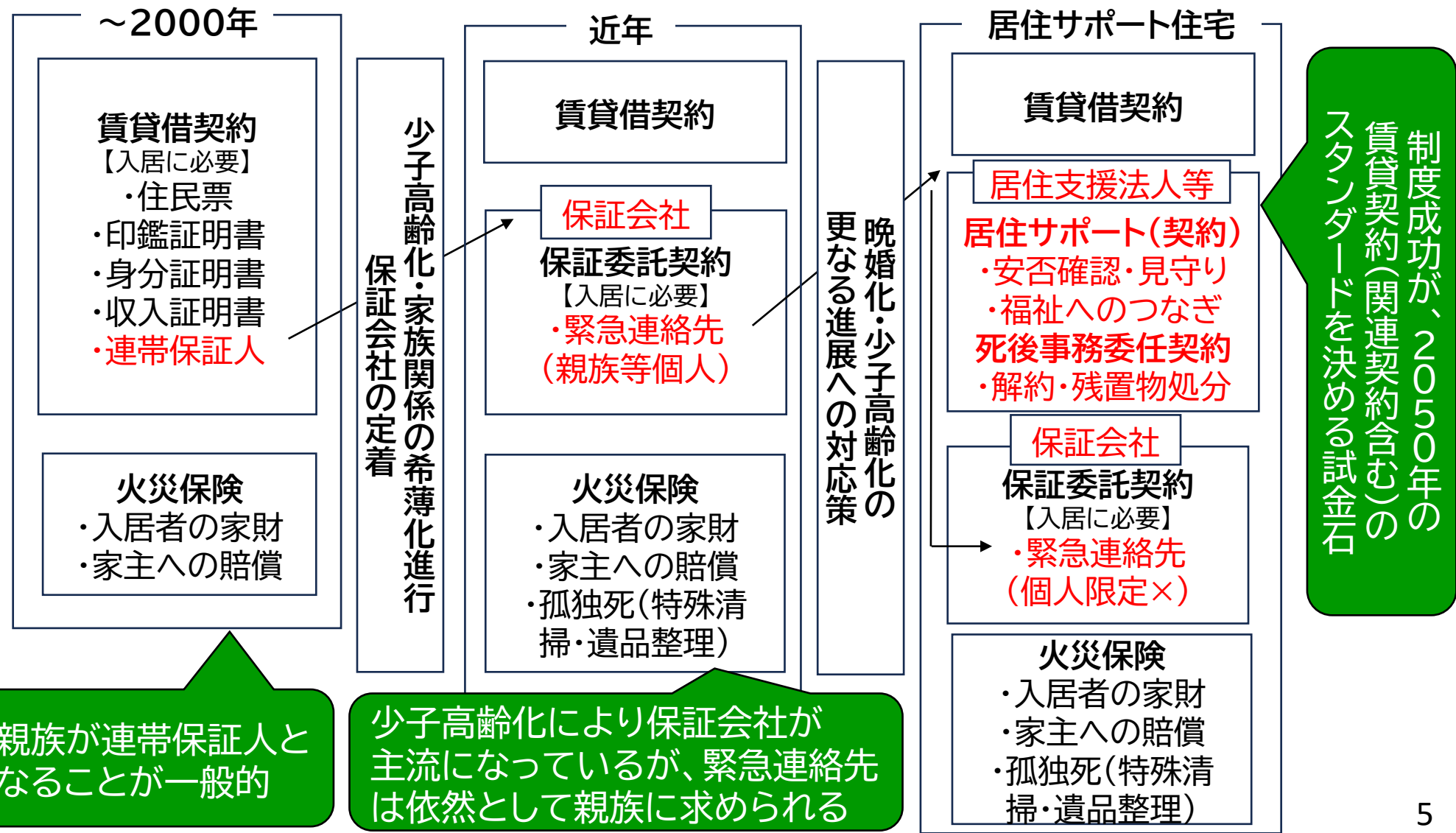
2050年には
単身高齢者世帯が
1,084万世帯となり、
単身高齢者の増加

子ども・若者減少。
家族に頼れない
世帯の増加。
高齢者の賃貸住宅
への入居は困難と
なり、今後さらに
深刻化

注：四捨五入の関係で増減値が合わない場合がある

2. 新たな住宅セーフティネット制度(住宅宅地分科会 発表資料抜粋)

・時代の流れとともに、契約のスタンダードは変わっていくことが自然



2. 新たな住宅セーフティネット制度(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

- ・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居住サポート住宅の制度自体

- ・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

- ・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

- ・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

3. 要望事項(当会の要望事項)

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. 住宅補助費等は、滞納実績に関係なく、家主等へ直接支払う(代滞納付とすること)

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、代滞納付』。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、代滞納付』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、代滞納付』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現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



【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 賃貸借契約が継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に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

借地借家法は戦前・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、高齢年の賃貸住宅が増加する中、建替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退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、並びに立退料の助成を求める。

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。