2020年10月12日　週刊住宅

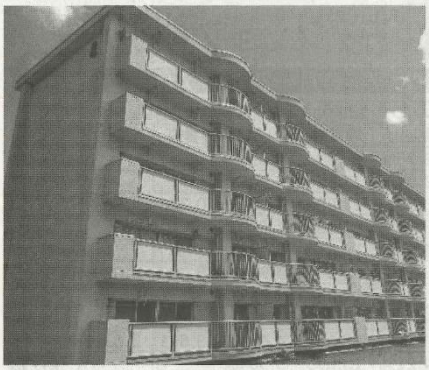
「“コロナ不況、さまよう人々”　賃貸住宅の役割が増大　社会要請対応で存在感を」

〝コロナ不況、さまよう人々〟

賃貸住宅の役割が増大

社会要請対応で存在感を

新型コロナウイルス感染拡大に伴う緊急事態宣言で休業を強いられた影響がじわりと増している。特に鉄道・航空などの運輸業や飲食・サービスといった観光関連事業のダメージは大きい。経営が立ち行かなくなり廃業、倒産も止まらない。解雇・雇い止めは、厚生労働省の発表によれば、見込みも含めて10月2日時点で6万3000人を超えており、製造業や飲食業で1万人を超えて突出している。小売業や宿泊業も1万人超えは時間の問題と見られ、地域別に見ると、東京都が1万5944人と断トツに多い。大都市、観光地を襲った爪痕を数字が裏付けている。職を失った人が増えれば、住宅の家賃やローンを支払えなくなってしまう人が増える。いま住宅セーフティネットの社会的な役割が増している。



ビレッジハウスが9月28に山口県内で登録した宇部市の団地（240戸）。これを含めて8物件登録

問われる住宅セーフティネット

コロナ禍によるステイホームで在宅時間が増えた。ゴミ出しや駐輪場など共用部分の使い方のほか、隣接部屋や上階の生活音に関するクレームなどが増えている。住宅・不動産業界は、そうした入居者の対応に追われる。クレーム対応にとどまらず、休業要請、給与所得の目減りなどで住宅や店舗の家賃支払いに窮して居住者から減額・減免の要請も相次ぎ、これにより、賃貸経営が疲へいする悪循環に陥るのではないかと神経を尖らす。

全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）の佐々木正勝会長は、自身の地盤である仙台市での約3000戸の管理状況について、「飲食店に限らず、美容室・理容室、保育園、託児所、接骨院、町医者などからの家賃減額の申請があった。賃貸住宅での減額要請は事業者に比べて少ないが、それでもゼロではない」と話す。

「親御さんもキツイ。特に飲食店・サービス業など、コロナの直撃を受けた親にとっては授業料や子どもの家賃の支払いに窮する状態に追い込まれ始めている」

こうした声が地域の不動産事業者から上がることが珍しくない。同協会専務理事の岡田日出則氏は、「子どもが大学などに通えずオンライン授業になっていることで、住んでいないアパート・マンションの家賃減額の要求があった。これまでは住宅給付金などの助成により持ちこたえている月時点で163万6827世帯となり、このうち失業中を含む「その他」の部類が、コロナ禍が長引き倒産・廃業が増えると子どもの家賃を支払えなくなり、解約の動きにつながるのではないか」と警戒する。

東京商工リサーチによると、コロナ禍での経営破綻が10月7日時点で全国累計600件に達した。9月以降から破綻ペースが加速している。コロナ関連破綻の骨院、町医者などからの家賃減額の申請があった。賃貸住宅での減額要請は事業者に比べて少ないが、それでもゼロではない」と話す。

「親御さんもキツイ。特に飲食店・サービス業など、コロナの直撃を受けた親にとっては授業料や子どもの家賃の支払いに窮する状態に追い込まれ始めている」

こうした声が地域の不動産事業者から上がることが珍しくない。同協会専務理事の岡田日出則氏は、「子どもが大学などに通えずオンライン授業になっていることで、住んでいないアパート・マンションの家賃減額の要求があった。これまでは住宅給付金などの助成により持ちこたえている月時点で163万6827世帯となり、このうち失業中を含む「その他」の部類を見ると、24万4191世帯と1年前の同じ月との比較で968世帯増加した。

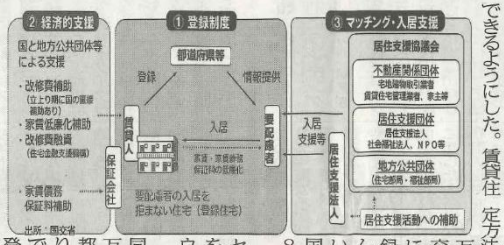
キッチン機器メーカーのHEJ（滋賀県大津市）は今年9月に売上高の一部を商品を買った顧客が所在する地域の「子ども食堂」に寄付を始めた。年収150万円以下の相対的貧困世帯率は15・7％と7世帯のうち1世帯がそれにあたり、1人親家庭に限って見ると、貧困率は半数を超えていると危機感を募らせる。

住まいの確保は人がヒトらしく生きるために欠かせない。そこで、住宅セーフティネットの果たす役割に期待が高まっている。同制度は、民間の空き家・空き室を活用して住宅を供給し、住宅の確保に困っている人を助けながら空き家問題の解消につなげる施策の一つとして機能するからだ。

機能を強化した「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」の一部を改正する法律が2017年10月25日に施行。居住支援協議会が法人格を持っていなかったことや被災者、高校生相当の年齢以下の子どもを養育している人などを指す。低所得者は公営住宅法に定める算定方法による月収が15・8万円以下とする。国土交通省は20年度末までに17万5000戸の登録を目指すが普及は進んでいるとは言い難い。9月28日時点の全国登録数は7万6618戸にとどまる。

そうした中で、住宅セーフティネット登録を推進するビレッジハウス・マネジメント（東京都港区）では、同制度への登録数が2万戸を超えた。既に30数の経過した団地タイプだ。昔ながらの団地は、家賃が安い割に専有面積が広いため、最近の特徴として、都道府県に登録しており、先月末に山口県内で8物件・870戸を登録して2万755戸となり、全登録数の27％を占めて気を吐く。独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が雇用促進住宅を民間に売却した際に、フォートレス・インベストメント・グループが一括取得し、リノベーション後に「ビレッジハウス」としてリブランドして賃貸住宅として提供する。

住宅セーフティネット登録住戸の申し込みについて、ビレッジハウスによれば、「法人客が減った。外国人技能実習生が来日できなかったり、転勤時期の見直しなどが影響しているためだ。一方、個人客は申し込みベースでやや増加。在宅期間が増えてインターネットにアクセスする機会が増えているためか、ネット経由の反応が増えた」と話す。同社の登録物件は築年数の経過した団地タイプだ。昔ながらの団地は、家賃が安い割に専有面積が広いため、最近の特徴として、都道府県に登録しており、先月末に山口県内で8物件・870戸を登録して2万755戸



出所：国交省