

# 小金井市賃貸住宅所有者意向調査 実施結果 概要

## 調査概要

対象 : 市内にある賃貸住宅の所有者 (個人または法人)  
 実施期間 : 令和2年9月15日～10月30日 (公益社団法人東京都宅地建物取引業協会武蔵野中央支部の会員を通じた配布・回収)  
 配布数 : 289件 回収数 : 221件 回収率 : 76.5%

## 調査結果

### ① 住宅確保要配慮者の入居制限 (問8・9)

- 住宅確保要配慮者の入居について、知的・精神障がい者がいる世帯で76.5%、2人以上の高齢者のみの世帯では57.0%が「原則、入居を断る」または「入居を断ることが多い」としている
- 入居を断る理由として、知的・精神障がい者に対しては「近隣からの苦情・トラブル」が65.1%、2人以上の高齢者に対しては「火の取扱いが心配」が56.1%と多い

### ② 居住支援に係る制度の認知度 (問11)

- 新たな住宅セーフティネット制度を75.6%、居住支援法人を78.7%が認知していない

### ③ 住宅の耐震診断改修について (問17・18)

- 耐震診断が未実施の住宅が86.9%、旧耐震基準だが診断を不要とする所有者が27.6%を占める
- 耐震改修が未実施の住宅が91.0%、旧耐震基準だが改修を不要とする所有者が27.4%を占める

### ④ 今後の賃貸住宅の供給意向 (問23・24・26)

- 今後の賃貸住宅経営について、現状のまま経営を続けたいとの回答が80.1%を占める
- 入居の想定としては単身世帯が多く、子育て世帯は35.9%、単身高齢者は17.9%と少ない
- 高齢者世帯向け住宅を供給しない理由として、孤独死や残置物処理への懸念が55.9%と最も多く、認知症等、設備投資への懸念も多い

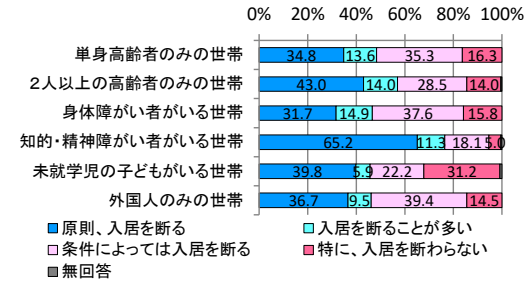
## 分析

- 住宅確保要配慮者の入居制限は全体的に高くなっているが、特に知的・精神障がい者や高齢者のみの世帯の入居が難しい状況にあり、支援や見守り体制の構築が求められている
- 居住支援に係る制度の認知が進んでおらず、情報発信等が求められる
- 耐震診断・改修等が進んでおらず、必要性を感じていない所有者もいる
- 今後、子育て世帯や高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給する意向が低く、世帯別の懸念事項を踏まえ対応が必要である

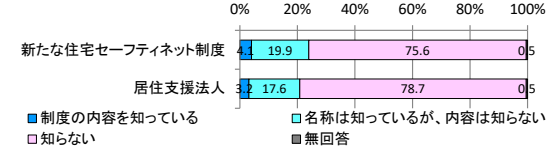
## まとめ

- 賃貸住宅自体の経営については今後も進めていく意向が高いものの、住宅確保要配慮者の受け入れを制限している住宅も多い。住宅確保要配慮者の属性によって入居拒否の理由も異なることから、対象属性に応じた支援のあり方について検討する必要がある。
- 費用面の問題、耐震化に対する所有者意識の問題から、賃貸住宅の改修等は進んでおらず、今後老朽化した賃貸住宅が増加する可能性がある。安全で質の高い賃貸住宅の供給に向け、所有者に向けた情報提供、支援策等を検討する必要がある。

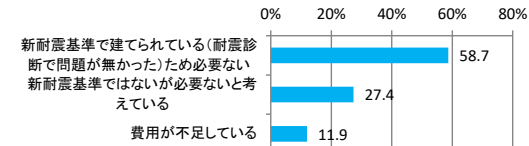
■ 住宅確保要配慮者の入居制限 n=221



■ 居住支援に係る制度の認知度 n=221



■ 耐震改修をしない理由 (選択肢抜粋) n=201



■ 高齢者世帯向けの賃貸住宅を供給しない理由 n=152

