

不動産オーナーの皆様へ

ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。この度、弊社におきましてはオーナー様へ弊社業務へのご理解をよりご周知いただくとともに、有益な情報をお届けするべく本紙を発行することとなりました。毎月発行を目標としておりますので、よろしくお願い申し上げます。

セイヨーグループ代表 辻川孝之



## 生活保護における住宅扶助金額の減額施策と対応

有限会社セイヨー代表 辻川孝之

生活保護における住宅扶助の金額改正が厚生労働省より各市町村へ通達され、来年2016年の7月より原則生活扶助減額との流れになります。本通達の趣旨は狭小スペースに複数の生活保護者を住まわせたり、限度額まで不当に賃料を得ようとする「貧困ビジネス」への対応や住宅扶助歳費の削減が目的ですが、当然すべての市区町村が対象であり、弊社の管理させていただいている物件においても対象です。

和泉市・泉大津市では下のように金額が変わりますが、一部の据え置きを除き最大8,000円の減額まであります。一部例外措置もありますが、原則現行賃料が新基準を上回っている場合、来年2016年6月までに「貸主と減額交渉をまとめるか」「転居するか」の市による受給者（入居者）への指導が順次開始されております。

減額に応じるのか、応じないのかは貸主であるオーナー様のご判断となりますが、無用な入居者流出はできるだけ避ける必要があると認識しております。新基準に合致しない契約におきましては担当より個別にご相談・ご提案をさせていただいていこうと考えておりますので、その際はよろしくお願い申し上げます。また本件につき、ご相談やご質問がありましたらお気軽にご連絡お願い申し上げます。

### 住宅扶助金額の変更（和泉市・泉大津市）

世帯人数	現行額（円）	2016年7月より
1人	42,000円	→39,000円（▼3,000円）
2人	55,000円	→47,000円（▼8,000円）
3人		→51,000円（▼4,000円）
4人		
5人	66,000円	→55,000円（据置）
6人		→61,000円（▼5,000円）
7人以上		

2人世帯の減額は8,000円と大きく、2人世帯の多い2K・2DK間取はより難しい判断を求められるところだと思われま。

### 「生活保護支給額減額で家主に痛手」

・44万世帯に退去の可能性

全国賃貸住宅新聞

2015.6.22号より

抜粋

## 生活保護支給額削減で家主に痛手

生活保護の住宅扶助基準の主な変更点

①都道府県の地域区分（世帯）の細分化（地域別標準額により4.5%ずつ減額）  
 2区分（1.2等級、3等級）→3区分（1等級、2等級、3等級）

世帯人数	1.0	1.2	1.3	1.4	1.5
2人以上の世帯の上限額（専任世帯の専賃水準を1とする）	1.0	1.2	1.3	1.4	1.5

②床面積の削減（16㎡に満たない場合は減額）

削減率	10%	20%	30%
削減率	10%	20%	30%

**44万世帯に退去の可能性**  
 入居者流出防止で家賃値下げの動き

生活保護の住宅扶助基準の削減により、家主は家賃値下げを迫られる可能性がある。家主は家賃値下げを迫られる可能性がある。家主は家賃値下げを迫られる可能性がある。

現在の不動産業界においてはマンションや一戸建の分譲で収益を上げるスタイルから、賃貸マンション・ホテル介護施設・ショッピングモールなどのストック型の収益モデルを重視する傾向があり、金融機関・投資家の資金もどんどん流入しているのが現状です。当然既存のオーナーにとっては市場の物件が増え、強大な競争相手となっています。また、賃貸市場の主なターゲットとなる層（20代から40代くらいまでの団塊ジュニア）においてはインターネット等の普及により豊富な情報を簡単に取得でき、物件の質に対する割安感をより重視する傾向にあり、一物件あたりの見込み入居者は少なくなっています。

そこで重要となってくるのがターゲットの嗜好を把握し、見込み客を増やし、入居者には長期に住んでもらえるように的確なサービスを提供していくことが必要です。つまり他の業界などで当たり前に行われている**顧客ニーズを把握し、顧客を囲い込むビジネス感覚が必要**となってきたのです。

賃貸住宅の全国空室率が20%を超える現状において、収益の源である顧客（入居者）を中心とした考え方・施策は確実にライバルとの差を広げ、また縮めるものと考えております

## 入居者の人気設備ランキングについて

仕事柄当然に入居者の人気設備ランキングの類を目にする機会が多くあります。ランキングの順位は調査したところによってまちまちですが（アンケートの方式やその記述方式や調査機関の思惑で差があるのだと思いますが）、ここ数年であきらか顕著に読み取れる傾向が大きく2点有ります。

### ① セキュリティ面を重視

全国賃貸新聞の調査では「エントランスオートロック」「TV モニター付きインターホン」「防犯カメラ」「ホームセキュリティ」が軒並み上位を占めています。大手住宅メーカーさんの「セキュリティ賃貸」などのキャッチコピーCMなどの影響もあるのかもしれませんが、あくまで入居者が潜在的に持っているニーズが先行しているのだと考えるべきだと思います。

### ② 付帯サービスを重視

スマートフォン・タブレットPCの普及でWifi環境が多く望まれており。特にインターネットが無料で使える物件となると割安感も相まって、入居率対策の効果はテキメンです。

他には洗濯物の外干しを避ける傾向も顕著です。大手メーカーでは新築物件の部屋干し用のラック・浴室乾燥機はほぼ100%設置です。花粉症やPM2.5の影響があるのだと考えております。

防犯カメラの設置は簡易のものであれば、1台当たり5万円もあれば可能ですし、インターネットサービス導入も空配管があればお手軽に可能ですので、一考の価値は十分にあると思います。

## セイヨーグループ業務ニュース

有限会社セイヨー建物管理は東証一部上場のJPMC日本管理センター株式会社とパートナー提携しております。JPMCの提供する最長20年の一括借上（サブリース）が既存（中古）物件でもご利用いただけます。オーナー様ご自身のご相談はもちろんお知り合い・ご親戚等のご相談もお気軽に弊社までご連絡ください。

近隣市の商工会議所の会報でチラシ配布中

