

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第423回

## 【学生の目】

草加市の市民後見人の勉強会に参加する中で、認知症、障がい者や年配者など社会的に弱い立場の方について考える機会が増えた。その中で、支援が必要な方が入居する賃貸住宅では、賃貸人の利益や手間と賃借人への支援を共存させる難しさを痛感することが多い。

## サービス付き住宅の可能性

アルバイトをしている不動産会社で不思議な不動産に出会った(写真)。アパートは、都心から約1時間間の場所にあるが、最寄り駅からは徒歩で20分を要する。デザイン、使

田地川 美祐

不動産学部3年



# 入居困難者を考慮し満室に

ていることが分かった。障がい者の一人暮らしはハードルが高い。単身の障がい者の入居に対してトラブルの懸念やユニバーサルデザインによるコスト増など、賃貸経営により多くの要素が加わることから、抵抗感がある貸主もいる。

（ここでは、トラブルに関して入居者が直接交渉するのではなく、サポートする業者が入居するため、貸主は

安心でき抵抗感を減らすことができる。入居時の契約に関しても同様である。

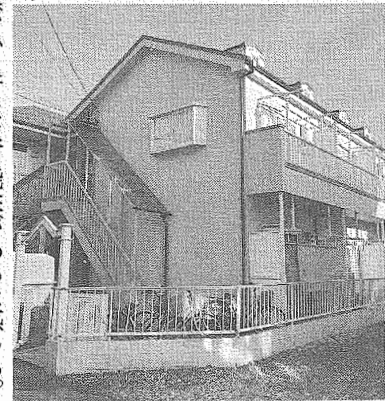
建物の仕様に関しては、消防法と関連して、居室と共用廊下に消防用設備を付けるなどの負担はあったが、入居者が身体障がい者ではないためバリアフリー化は義務付けられていない。建物設備に多少の負担増があっても、支援が必要な入居者仕様にすることで、借主が長期にわたり入居することが期待できる。立地や劣化に伴う今後の競

争力の低下を考えると、賃貸経営戦略の一つの選択肢といえる。

増加する年配者については、サービス付き高齢者向け住宅が制度化されている。自立して生活できる高齢者が支援を受けながら住宅で暮らせる点がポイントだ。高齢者や障がい者の入居が困難なことや支援する人の高齢化も考慮すると、サービス付き住宅のような形態の住宅は今後、

新たな可能性があると感じる。多様な化が進む中で、ハンディキャップがある人の暮らし方を考えていくことが不動産業界に必要になってくる。

【教員のコメント】 賃貸住宅管理業法成立の背景に一括借り上げ型サブリース起因の社会問題があった。法律で規制されるに至ったが、リスクを取りながら、貸主、借主、社会、市場の4者を専門家の力量でつないで課題解決を図る望ましいサブリースも存在する。



普通のアパートもハンディキャップ対応が必要

参考: <https://www.mhlw.go.jp/content/12200000/000307926.pdf>  
<https://mirairo-research.jp/post-250>