

民間賃貸住宅の質に関する状況

1 ストックの状況

- 借家に占める高齢者の割合は、昭和36年以降に建てられた借家の約2割に対し、昭和35年以前に建てられた借家は、約6割となっており、古い借家に高齢者が多く住んでいると考えられる。(①古い借家に高齢者が住む割合を参照)
- 高齢者対応がなされている住宅は、持ち家が約33%であるのに対し、民営借家では、9%と更に対応がなされていない状況である。(②高齢者対応の状況を参照)
- 借家の改修が進まない状況としては、資金面の心配や家主の了解が得られないとの理由が多い。(③改善が進まない状況を参照)
- 最低居住水準未満世帯割合の推移は、全体的に減少しているものの民営借家は、依然として最低居住水準未満世帯の割合が高い。
(④最低居住水準未満世帯割合の推移を参照)
- また、高齢者のいる世帯では、単身、夫婦、同居ともに持ち家に比べ借家の方が最低居住水準未満の住宅が多い。(⑤高齢者がいる世帯の居住水準を参照)
- 民営借家には、年間収入200万円未満の方が約半数を占める。
(⑥世帯主の年間収入階級別世帯比率を参照)

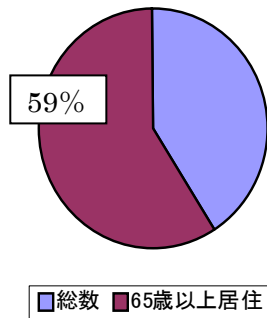
2 住宅確保要配慮者の入居時における課題等

- 不動産業界団体へのヒアリングの結果、賃貸住宅に入居の際には、高齢者に関わらず、主に以下の3点の条件が必要となり、この条件から外れることにより入居ができない状況が生じていることがわかった。(2-①入居に係る制限等を参照)
 - ・家賃支払いができること。
 - ・緊急時に備え、近隣に保証人が必要であること。
 - ・自立して生活が行えること。
- また、保証人の確保において、賃貸住宅で近隣に身寄りの無い高齢者等に問題が発生した場合、主に以下の3点において家主や管理会社に負担がかかることがわかった。
(2-①入居に係る制限等を参照)
 - ・相続人搜索、遺体引取り・葬儀等の処分に係る負担
 - ・室内死亡の場合の清掃代、新規入居の場合の家賃値下げ
 - ・認知症等が発生した場合の生活支援等
- すまいよろず相談では、車椅子対応等の賃貸住宅の情報を求めるものや単身高齢者が賃貸住宅に住む場合の契約条件の情報を求めるもの等入居に関し情報が行き届いていない状況が見られる。(2-②すまいよろず相談の相談内容を参照)

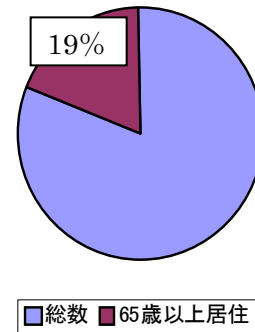
1 ストックの状況

①古い借家に高齢者が住む割合

■昭和35年以前に建てられた借家に占める
65歳以上世帯の割合



■昭和36年以降に建てられた借家に占める
65歳以上世帯の割合



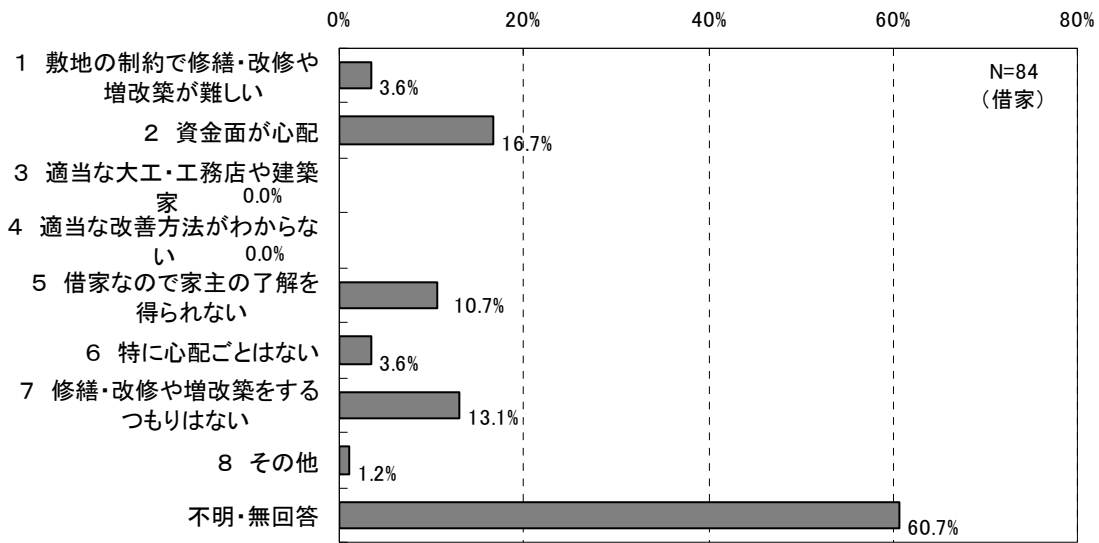
資料：H15 住宅・土地統計調査

②高齢者対応の状況（H15住宅需要実態調査より）

項目	数値	割合
高齢者対応がなされている（総数）	158,089	25.5%
うち、持ち家数	131,902	32.7%
うち、借家数	23,634	11.9%
うち、民営借家数	12,367	9.0%

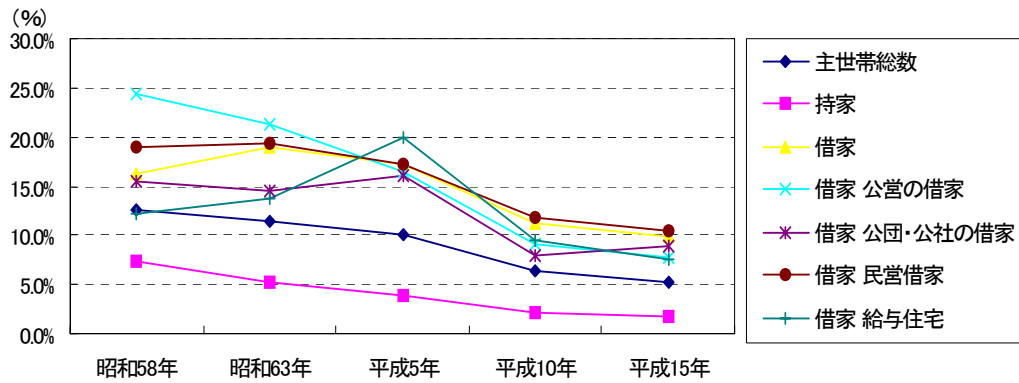
項目	数値	割合
住宅に対する評価のうち、高齢者への配慮に「非常に不満がある」	160,685	25.9%
うち、持ち家数	90,078	22.3%
うち、借家数	67,121	33.9%
うち、民営借家数	45,309	32.8%

③改善が進まない状況（修繕・改修，増改築の際の心配ごと）



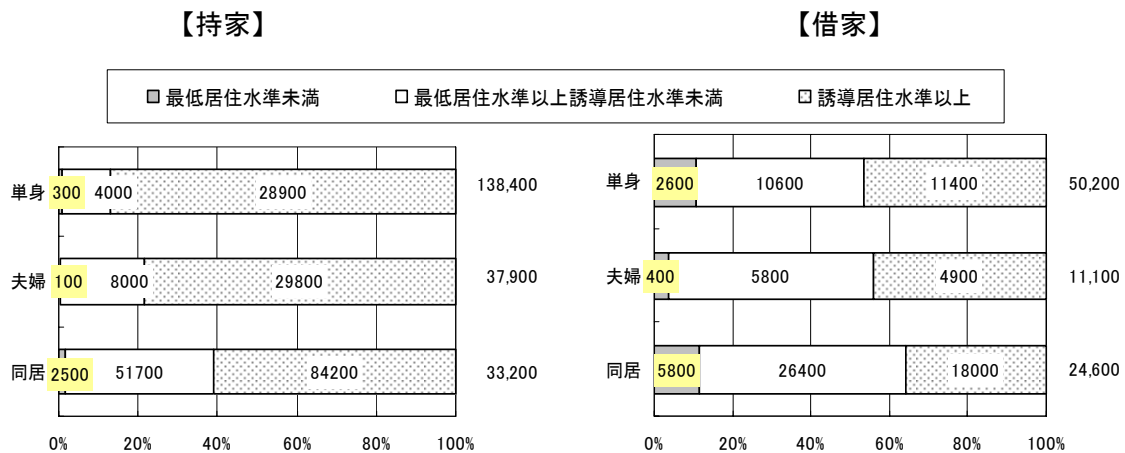
資料：今後の京都市における住宅政策方針の策定に関する調査

④最低居住水準未満世帯割合の推移



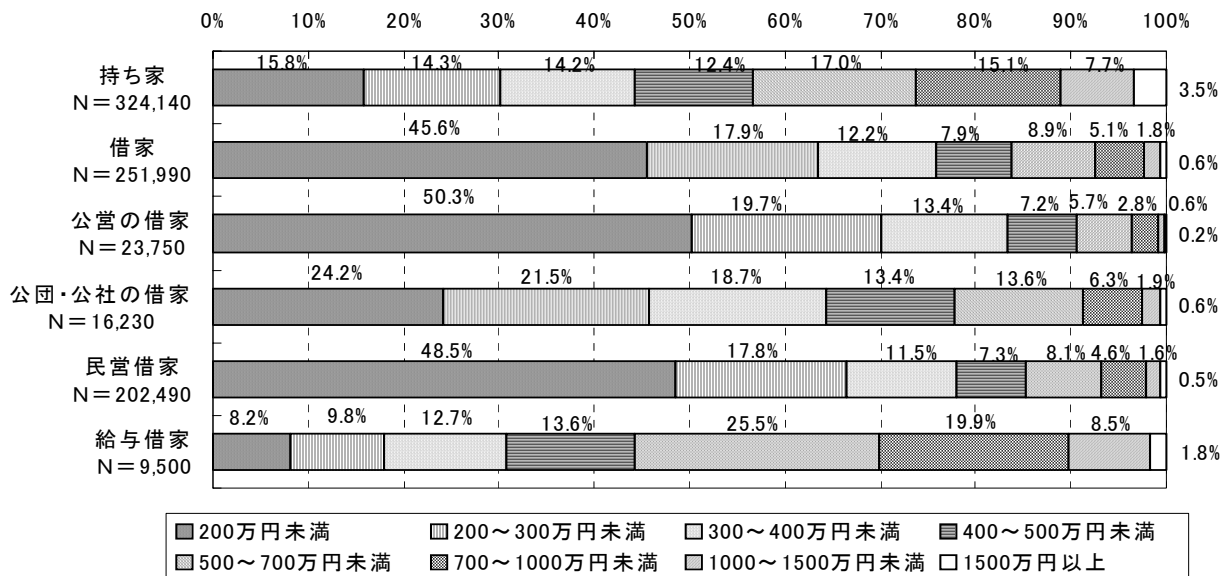
資料：各年住宅・土地統計調査

⑤高齢者がいる世帯の居住水準



資料：総務省 「平成15年住宅・土地統計調査」

⑥世帯主の年間収入階級別世帯比率



資料：平成15年住宅・土地統計調査

2 住宅確保要配慮者の入居時における課題等

①入居に係る制限等【不動産業界団体ヒアより】

■ 入居に係る制限

高齢者に関わらず、入居には以下の3点の確保が必須

- ・家賃支払いができること（年金等の継続収入の有無）
- ・万が一のことを考え、近隣に保証人（緊急連絡先）の確保ができること
（死亡時、介護等が必要になった際の本人への対応や残置物、契約関係の整理等のため）
- ・現に認知症等が疑われないこと（話がちゃんとできるか等）

（その他個別意見）

- ・目が不自由でないこと
- ・家賃が払えそうであれば、収入額にはあまりこだわらない。
- ・身寄りがいない人は、死亡、認知症発症時の対応が非常に困難
- ・保証会社の審査でも、緊急連絡先が必須。保証会社と連帯保証人がセットになる。
- ・家主によっては、高齢者は全く駄目な場合もある。
- ・転居理由を家主から聞かれる。転居の理由が、現在の住宅が手狭になったから別居するなど、近隣に家族等が居住しているケースなど以外は難しい。
- ・学生が多いマンション等については断られるケースが多い。
- ・生活保護受給者は、ケースワーカーが生活状況を把握しており、万が一の際に対応してもらえるのでそれほど支障はない。ただし家賃滞納は不安なので、特例納付ができるとより安心である。

■ 家主や管理会社に負担がかかる点

問題となるのは、近隣に身寄りのない（あるいは身内が非協力的等）高齢者に何かあった場合である。

- ・相続人探し、遺体の引き取りや葬儀、残存家財等の処分に係る負担
- ・室内で死亡事故となったときのクリーニング代や新規入居者への家賃値下げの負担
- ・認知症等を発症したりしたときの、本人の生活支援や施設入所への支援

（残置物処分に関し、一時保管、裁判所の手続き（弁護士費用）、処分費で100万程度かかる場合もある。新規入居者家賃は（経験上）半額以下になるうえ、他の部屋の入居者も退去することが多いのでかなりの負担になる。）

②すまいよろず相談の相談内容**■ 事例①：高齢者関係**

- ・老人の一人暮らしで、新しく家を借りるのは難しいと聞いている。どういった契約ならば借りることができるのか知りたい。また、特優賃の契約についても知りたい。
- ・母親が別の所で独居生活をしており、お風呂に入りにくくなってきたので、何とかしたいと相談されている。素人判断で手すりを付けるだけでいけるように思うが、専門家のアドバイスをいただきたい。

■ 事例②：障がい者関係

- ・車椅子利用者が賃貸住宅に住む為に特別にリフォームが出来るように配慮頂けるような制度などはないのでしょうか？また、そのようなリフォーム可能な賃貸住宅を紹介頂けないのでしょうか？
- ・車椅子で便器に横付け出来るような十分な広さを持った賃貸住宅はないのでしょうか？

■ 事例③：子育て関係

- ・普通に生活しているのに、子供がうるさいなど隣人と騒音でもめている。
- ・住む場所がない。母子支援施設に入居して、生活を安定させてから、旦那との復縁も考えていますが、出来る限りは、支援施設を頼らない様にしたいのでアドバイスがほしい。