

平成30年度京都市住宅審議会第3回民間賃貸住宅部会 摘録

日時 平成30年11月9日(金) 午前10時から正午まで

場所 職員会館かもがわ 3階 大多目的室

出席者

<審議会委員>

※50音順

副会長 三浦研委員(京都大学大学院工学研究科教授)

委員 梶原義和委員((公社)京都府宅地建物取引業協会副会長,(有)ファミリーライフ代表取締役)

黒坂則子委員(同志社大学法学部 教授)

神野浩一委員(市民公募委員)

特別委員 上野一郎委員(上野不動産代表)

山口聡子委員(たてものがかり賃貸部主任)

<京都市>

住宅政策担当局長 宮崎秀夫

住宅室長 上田千喜

住宅事業担当部長 河村 宏

技術担当部長 吹上裕久

他住宅室職員

傍聴者 2名

取材記者 なし

次第 以下のとおり

1 開会

2 議事

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居について

3 その他

4 閉会

審議要旨

不動産事業者による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援の取組について

<たてものがかり>

(1) 支援内容等

- ・ 入居相談は、地域包括支援センターや病院関係、社会福祉協議会等の支援者側から多く寄せられる。
- ・ 仲介業の本来業務はオーナーと入居者を繋ぐことだが、要配慮者の場合、保証人問題や孤独死への不安等により、単に双方を繋ぐだけでは入居に結びつかない。
- ・ 例えば、その方に必要な福祉支援等に繋いだうえで入居後の生活設定をし、支援体制を出来るだけ整えて入居いただいている。
- ・ 入居中においても適切な支援が受けられるようアドバイスを行うことや、支援を拒む方に対しては、支援を受けることのメリットを丁寧に説明すること等により、再度適切な支援に繋げていき、入居者が孤立しない状況作りを行っている。

(2) 事業性について

- ・ 要配慮者の入居に対するハードルは高いが、これまで支援を行ってきた経験と、オーナーや管理会社、保証会社、火災保険会社等と築き上げてきた信頼関係により事業を行っている。
- ・ (1)に掲げるような取組を行ってきた結果、入居者の解約率が低くなるなどの効果がでており、オーナーから物件の仲介だけでなく管理を依頼されることもあるが、物件管理を行うと入居支援に手が回らなくなる恐れがあるため、信頼する管理会社を紹介することとしている。
- ・ また、こういった取組がオーナーや管理会社の信頼にも繋がり、新たな物件の仲介を任せてもらえることがあり、仲介物件を増やすことで事業を行っている。
- ・ 今後については、たてものがかりとして物件仲介を行いながら、これまで仲介業の域を超えて行ってきた居宅支援等については、新たに社団法人を設立したところであり、その中で行っていく予定である。こちらの収益性については今後検討していく。

(3) 住まい確保の課題、家主理解を得るための方法

- ・ 当初は、入居中の福祉団体の支援を条件に要配慮者の入居を認めていたものの、入居後、本人が断ることを理由に、福祉の支援が打ち切られていたことが判明したため、それ以降要配慮者の入居を断るようになった不動産事業者もあることから、支援の継続性が1つの課題ではないか。

(4) 不動産事業者、福祉関係団体、行政の連携について

- ・ 不動産、福祉、行政の連携も大事だが、そもそも要配慮者はどこからどんな支援が受けられるか、制度を活用できるかを知らないことが多い。そのため、要配慮者に寄り添い、必要な支援に繋げる役割が必要ではないか。

(5) 新たな住宅セーフティネット制度について

- ・ 床面積要件については、車椅子使用の場合等は一定の広さが必要であるが、単身高齢者等の場合で、なおかつ要配慮者が望む低家賃の住宅を対象にすることを加味すると、18㎡程度まで基準を下げることも考えられるのではないか。

<上野不動産>

(1) 支援内容等

- ・ 入居相談は、大半が病院や更生保護施設、地域包括支援センター等から寄せられる。
- ・ 要配慮者向け物件の確保方法は、これまでから関係があるオーナーの物件、管理会社からの紹介、サブリース物件の3つの方法がある。
- ・ サブリースについては、オーナーが投資目的で購入された分譲マンション等を借上げて要配慮者向けに貸し出しており、2、3室は敢えて空き室を確保し、緊急時のシェルターとして活用している。
- ・ 入居時について、保証人や緊急連絡先が確保できない方が大半であり、オーナー側からは家賃債務保証会社の審査に通ることや、生活保護の代理納付を利用することが入居条件にされる場合がある。
- ・ 過去には、自身で多くの要配慮者の連帯保証人を引き受けていたこともあるが、現在は家賃債務保証会社として法人化しており、法人として保証を行っている。

- ・ 入居中は、電球の交換から代理納付手続きの補助、賃貸借契約更新のお手伝い等々に対応しており、生活保護受給者で見守りが必要だと感じる方については、敢えて代理納付制度を利用せず、月に1回見守りを兼ねて集金を行っているケースもある。
- ・ 孤独死の対応として、以前は残置物撤去等を自身で行ったこともあるが、現在は火災保険で幅広く保証されるものがあり、そちらを利用している。
- ・ 支援の線引きについては、入居されてから退去又は亡くなられるまでと考えており、身寄りのない方については本人合意のうえ、死後の手続き等を行うこともある。

(2) 事業性について

- ・ サブリース物件の例では、家賃収入に加えて更新料、自社の家賃債務保証会社を利用した際の保証料、火災保険の代理店収入で収益を上げており、一定の件数を確保することで事業を成り立たせている。

(3) 住まい確保の課題、家主理解を得るための方法

- ・ 入居中に起こる可能性がある問題について、不動産事業者が対応するのか、福祉団体が対応するのか等、責任の所在を明確にすることが家主理解に繋がるのではないかと。
- ・ 要配慮者の住まい確保に関する課題は、不動産事業者や家主の理解不足、経験不足によるところもあるのではないかと。家主理解を得るには、まず、不動産事業者が家主に理解を求めていくことが必要ではないかと。

(4) 不動産事業者、福祉関係団体、行政の連携について

- ・ 孤独死の残置物撤去費用等は火災保険で補償されるものもあるが、病院で亡くなられた場合は対象外となることから、こういった費用に対する行政の補助があると良いのではないかと。
- ・ 不動産事業者は、入居者がどの福祉関係団体からどのような支援を受けているかを把握しておらず、福祉関係団体も不動産事業者の連絡先等を把握していないのが現状である。見守り等の支援により、要配慮者の日々の状況変化をいち早く把握できる福祉と、現場に駆けつけて部屋の鍵あけ等に対応出来る不動産が連携することで、緊急時の現場確認等、不測の事態に迅速に対応することが可能になるのではないかと。
- ・ 上野不動産では月1回、家賃の集金を兼ねて入居者の見守りを行っているケースがあることから、福祉でも見守りを実施されている場合等は、訪問日を調整するなどにより、効果的な支援に繋がるのではないかと。

(5) 新たな住宅セーフティネット制度について

- ・ 経済的支援については、必ずしも家主の安心感に繋がるものではないため、不動産事業者が家主にこの制度を勧めようとする動機づけが低いのではないかと。