

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居等に関する各団体の課題について（情報共有シート）《令和3年9月現在》

資料8

項目/団体名	① 東京都宅地建物取引業協会 立川支部	② 東京都宅地建物取引業協会 立川支部	③ 東京都宅地建物取引業協会 立川支部	④ 東京都宅地建物取引業協会 立川支部	⑤ 東京都宅地建物取引業協会 立川支部	⑥ こたつ生活介護
1. 課題の件名	—	孤独死や認知症に対する課題	精神障害者に対する課題	外国人入居者について	—	お風呂のバランス釜問題
2. 対象者 (住宅確保要配慮者)	低額所得者、高齢者	高齢者	障害者	外国人	高齢者	高齢者
3. 課題・困っていること (民間賃貸住宅への入居等に関する課題)	①賃料の滞納等 ②孤独死・予備軍 ③部屋の清掃・ゴミ屋敷・除草 ④コミュニケーションが取りにくい	高齢ということで、認知症や孤独死の不安から貸主及び管理会社から入居を断られるケースが多々ある。	・保証会社の審査が通らない ・貸主及び管理会社から断られる	外国人入居者（特に東南アジア、中国系）による、ごみの分別及び騒音問題	・孤独死の対応 ・事故物件扱いになるリスク ・残置物の処分	高齢者が使い方がわからない、怖いと言われる
4. 件数・人数・頻度等 (具体的な数値等)	—	70代前半で30%程度、70代後半で50%程度、80代で80%程度は断られる。	民間の保証会社はほとんど審査で落ちてしまう。	5～10件	—	築年数が古い物件に多い
5. 考えられる原因	①自分の考えを変えない ②人の世話になりたがらない ③認知症が疑われる	今まで居住していた高齢者で孤独死して次の入居者がなかなか決まらなかったり、認知症によるゴミの分別作業ができずにゴミ屋敷化したりしたことにより、高齢者を受け入れなくなってしまう。	・統合失調症などによる幻覚や幻聴での近隣トラブル ・一貫性のない話を延々とすることで管理会社への営業を妨害してしまう。	生活文化の違いによるもの	—	給湯システムに変更するには費用対効果が見込めない
6. 現在の対応状況 (対応する制度等)	①身内や連帯保証人と連携を取る ②行政からもアプローチをしてもらっている ③介護サービスを勧める	・電話での週2回の安否確認サービスを利用 ・トイレの電球をセンサー内蔵型にして1日1回点灯しないとセンターに信号が発信されるものを使用 ・賃料を店頭集金とし、会話にて健康状態を確認	NPO法人などの支援団体に保証人をお願いし、日常生活の支援や相談をお願いしている。	住宅の管理担当者が直接当該入居者宅を訪問して、指導に当たっている。	・包括支援センターや民生委員との情報共有によって、見守り態勢を整えることができた場合に契約を結ぶ。 ・生活保護の受給	自宅のお風呂を利用しない方（デイサービスや訪問入浴サービスを利用している方や利用予定の方）で他に物件が無い場合に紹介している
7. 制度等の改善案	新規の受け入れは、それなりの手配のもと、受け入れるため、問題は起きにくいですが、既存の入居者が変化（状態悪化）してきている場合の対応が難しい。	市や社会福祉協議会で建物ごと、若しくは、部屋単位で長期借り上げをし、管理者を常駐、若しくは巡回することで、孤独死を防げるようになり、万が一事故があったとしても、次の入居者確保の心配がなくなるため、貸主からの承諾が得やすいと思われる。	精神障害者の方が民間のアパートで入居することはかなり難しいため、市や社会福祉協議会で建物ごと長期借り上げをして、管理者を常駐して問題解決に当たり、貸主や管理会社へは直接入居者からの連絡が来ないようにする。	検討中	—	給湯設備導入補助制度

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居等に関する各団体の課題について（情報共有シート）《令和3年9月現在》

項目/団体名	⑦ こたつ生活介護	⑧ こたつ生活介護	⑨ こたつ生活介護	⑩ こたつ生活介護	⑪ こたつ生活介護	⑫ こたつ生活介護
1. 課題の件名	契約更新時の更新料や保証料・火災保険について	収入無、難病（パーキンソン）高齢者の自宅売却後の転居	精神障害者への理解、地域のサポート体制	低廉な家賃の物件が少ない	転居に伴う、水道、電気、ガス、電話の手続き	介護認定ない、精神障害でもない、被害妄想のある高齢者
2. 対象者（住宅確保要配慮者）	高齢者、障害者、外国人	高齢者、障害者	障害者	低額所得者、高齢者	高齢者、障害者、外国人	高齢者
3. 課題・困っていること（民間賃貸住宅への入居等に関する課題）	入居時に説明はしているが、時間の経過とともに忘れてしまう更新料、保証料、火災保険など払うこと自体を拒否するケースもある	<ul style="list-style-type: none"> ・要望が多く、条件に合う物件を探すのが大変で、妥協をしない頑固さ及び体調や気分で気が変わるため、退去期限が近いのになかなか決まらなかった。 ・売却した資産が底をつけば、家賃を払っていけなくなるため、再度、転居の必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産管理会社の物件を探すとき、精神障害者であることをいうと内見前に断られてしまう。 	基本的に低廉な家賃の物件は、耐震性に不安があったり、狭くロフト仕様が多く、高齢者には、梯子でロフトに上がれない	<ul style="list-style-type: none"> ・水道、電気、ガス、NTT、郵便物転送等転居に伴う手続きにサポートが必要。 ・電気の開設は時間がかかる。重要事項の説明を口頭で聞くには10分以上かかり、web上の説明を理解するには難しい、また支払い方法はwebでの手続きはサポートなしではできない。 ・NTTの転居手続きは本人の代理で行うには本人が電話口に同席せねばならない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・隣人から盗聴、勝手に家に入りいたずらをされている等があり、大声を出して、退去せざるを得ない高齢者が転居先でも同じことをする。社協、包括、保健所等も関わっているが、本人は支援者のことを信頼できなく、本人の困りごとは解決しないので、毎日弊社に電話がかかって対応せざるを得ない。 ・支援者で情報を共有し、連携をしても、本人が支援者らを信頼をしていないので、支援者を攻撃してくる。
4. 件数・人数・頻度等（具体的な数値等）	認知機能が低下した70代後半から多く見られる	現在70代・転居後の家賃・生活費を計算すると7～8年後には底をつく（後見人である弁護士の試算）ので、その後は、生活保護を受けるしかなくなる。	<ul style="list-style-type: none"> ・精神障害者の場合、多くみられる。 	2万円台・3万円台はほとんどが上記のような物件が多い	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者（80代以上）、障害者（精神2級以上）は、日本語でのコミュニケーションがスムーズでない外国人は、多く見られる。 	1件のみ
5. 考えられる原因	社会的孤立による認知機能低下	現状が分譲マンションであるため、賃貸物件であるとしても見劣りしてしまう。	<ul style="list-style-type: none"> ・騒ぐ等、ご近所トラブルがある。 ・「精神障害」というだけで何か問題を起こすのではないかとという偏見がある。 	学生用に造られたワンルーム物件	<ul style="list-style-type: none"> ・電気の場合、大半は東京電力との契約だが、電話対応やネットの説明する言葉が難しい。またWebで手続きをすることを求めるから ・個人情報の問題 	<ul style="list-style-type: none"> ・何らかの精神疾患、障害があるかもしれないが、適切な支援につなげていない。 ・居場所がない。 ・信頼できる人間関係がない。
6. 現在の対応状況（対応する制度等）	<ul style="list-style-type: none"> ・更新時期が近付いた方に電話や訪問にて声掛けを行っている ・できるだけ多くの支援機関と連携して孤立を予防している 	バリアフリーやエレベーターがある物件を選択し、広さよりも機能性重視でおすすめして、やっと納得していただき、転居まで完了した。	<ul style="list-style-type: none"> ・どういう精神障害なのか、支援者がどのような体制で関わっているか（例えば月～日までの1週間にヘルパー、作業所、サロン等どのように支援者が関わっているか具体的に）、投薬管理をかかりつけ薬局がしていること、家族の支援等の詳細を不動産管理会社へ伝え、物件の相談をしている。 	低額所得者で比較的年齢が若い方やお元気な方の場合に紹介している	<ul style="list-style-type: none"> ・サポートの依頼があれば、転居支援として水道、電気、ガス、NTT等の手続きをしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・電話で本人の困りごとの話を傾聴する。 ・包括の担当職員と情報の共有をする。
7. 制度等の改善案	<ul style="list-style-type: none"> ・見守りサポートの継続 ・サポート費用の助成制度 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・精神障害への不動産管理会社、家主等地域の人が理解を深める。 ・精神障害者へのサポート体制の強化 	家賃補助制度の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・サポートのための費用の助成 	—

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居等に関する各団体の課題について（情報共有シート）《令和3年9月現在》

項目/団体名	⑬ こたつ生活介護	⑭ こたつ生活介護	⑮ こたつ生活介護	⑯ 立川市南部西ふじみ地域包括支援センター
1. 課題の件名	ごみ屋敷のため家主より退去を告げられた高齢者	セーフティネット住宅の登録について	外国人のシングルマザー母娘の住まい探し、契約と転居サポート	更新時の保証人及び保証会社への保険料負担
2. 対象者 (住宅確保要配慮者)	高齢者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育している者、外国人	子どもを養育している者、外国人	高齢者
3. 課題・困っていること (民間賃貸住宅への入居等に関する課題)	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ屋敷になっているが、本人はごみだと思っていない。 ・ごみの処理 ・他人を家の中に入れようとしていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社の方に登録をお願いしてもなかなか登録が進まない。 ・登録基準に合わないものも多々ある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本語は話せるが、書くことができない。 ・不動産管理会社、家主が外国人であることへの不安 ・契約の時の言葉の理解が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が転居する際や更新の際に、保証人がいない場合に困る場合がある。 ・更新時に保証人も高齢者であることを理由に保証人がつけられなくなり、保証会社等を利用せざるを得ず、新たに保険料の負担や保証会社の利用制限で住み続けることが難しくなっている。 ・保証人の債務保証を無制限にしないことで賃貸人と「とりっばぐれ」を防ぐことになるが、賃借人はこれまで支払う必要のなかった保証料を負担しなければ住み続けられなくなった。
4. 件数・人数・頻度等 (具体的な数値等)	1件	4件(入居見込み物件)⇒登録前に決まって入居	1件	—
5. 考えられる原因	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ屋敷になるまで包括につながっていなかった。 ・一人暮らし 	既存の物件登録で忙しい中、新たな登録まで手が回らないのでは？	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人への偏見 ・本人の日本語の能力の低さ 	<ul style="list-style-type: none"> ・保証人に求められることがよく分からず、何となく面倒なことを避ける風潮が広がったように感じる。
6. 現在の対応状況 (対応する制度等)	<ul style="list-style-type: none"> ・何度か住まい探しをし、本人と信頼関係をつくり、家の片付けをした。 ・転居先でごみ屋敷にならないようにケアマネとの連携を密にとった。 	東京ささエール住宅登録支援制度の活用を推奨する	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産管理会社へ本人を連れていき、面談をした。 ・契約時のサポートをし、本人が理解できない言葉をフォローした。 ・転居時のエアコン設置時に本人に同行し、ご近所へ挨拶をした。 	—
7. 制度等の改善案	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ屋敷になった場合のごみ処理について市と連携できる体制 	Sumoやat-home、LIFULLなど既存のポータルサイトに☑を入れるだけで済むようなシステムを組み込むようにする	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な外国人がいることを不動産管理会社、家主等地域の人が理解をする 	—